

Woonwijzer



Voorwoord

Wij heten u van harte welkom in uw nieuwe woning!

U heeft een woning gehuurd van het Utrechts Monumenten Fonds (UMF), veelal in een monument. Het is van groot belang dat er met zorg en aandacht met de woning wordt omgegaan zodat wij samen met u de monumenten in goede staat kunnen houden.

Ook een monumentale woning moet worden onderhouden. Maar op welke manier? En door wie, door de huurder of de verhuurder? Zijn aanpassingen of verbouwingen aan de woning toegestaan? Door middel van deze woonwijzer geven wij u antwoord op deze vragen en informeren wij u over alle verdere zaken die met het onderhoud van de monumentale woning te maken hebben.

Deel A van de woonwijzer bestaat uit informatie over de (wettelijke) regels rond het onderhoud van de woning en over aansprakelijkheid bij schade. In deel B treft u gebruiks- en onderhoudsadviezen aan.

Wij hopen dat u zich, mede door deze Woonwijzer, thuis zult voelen in uw monumentale woning.

*Directie en medewerkers
Utrechts Monumenten Fonds*

Deze Woonwijzer is met zorg samengesteld. Toch is het mogelijk dat er kleine afwijkingen zijn ontstaan in de productomschrijving en onderhoudsvorschriften. Voor schade ten gevolge van dergelijke afwijkingen en/of onvolledigheden is het UMF niet aansprakelijk.



Utrechts Monumentenfonds

Lange Nieuwstraat 53

3512 PD Utrecht

Telefoonnummer: 030-2311761 (maandag t/m vrijdag 9.00-17.00 uur)

Email: info@umf.nu

Internet: www.umf.nu

Inhoud

Deel A) Verantwoordelijkheid huurder en verhuurder	5
1 Melden van gebreken en klachten	5
2 Regels rond onderhoud	5
2.1 Overzicht gebreken voor rekening van huurder / verhuurder.....	5
3 Schade en aansprakelijkheid	12
3.1 Soorten schade.....	12
3.2 Aansprakelijkheid huurder	12
3.3 Aansprakelijkheid verhuurder	12
3.4 Geen aansprakelijkheid.....	12
3.5 Wat te doen bij schade aan de woning of inboedel.....	12
Deel B) Gebruik van de woning	13
4 Ventilatie.....	13
4.1 Ventileren van de woning	13
4.2 Ventileren en energiebesparing.....	13
4.3 Mechanische ventilatie	14
5 Elektrische installatie	17
5.1 Storing	17
5.2 Wijzigen installatie	18
5.3 Telecommunicatie.....	18
6 Waterinstallatie	19
6.1 Lekkage.....	19
6.2 Waterslag	19
6.3 Hygiëne waterleiding	19
7 Riolering	20
7.1 Verstoppingen	20
7.2 Stankoverlast riolering	20
8 Verwarmingsinstallatie	21
8.1 De kamerthermostaat	21
8.2 Inschakelen van de cv-ketel	21
8.3 Uitschakelen van de cv-ketel.....	21
8.4 Bijvullen en ontluchten van de cv-installatie	22
8.5 Onderhoud cv-ketel.....	23
8.6 Opheffen van storingen.....	23
8.7 Kleine lekkages	23
8.8 Reinigen radiatoren.....	23
9 Geluidsoverlast	23
10 Zelf onderhoud uitvoeren	24
10.1 Veiligheid.....	24

10.2	Gevels	24
10.3	Houtwerk	25
10.4	Daken en goten	25
10.5	Ramen, deuren en beglazing	25
10.6	Tegelwerk	26
10.7	Keukenapparatuur	27
10.8	Gasinstallatie	27
11	Wijzigen van de woning	28
11.1	Toestemming	28
11.2	Tijdelijke en permanente aanpassingen	28
11.3	Het bevestigen van voorwerpen	28
11.4	Tuinaanleg	29

Deel A) Verantwoordelijkheid huurder en verhuurder

1 Melden van gebreken en klachten

Wij vragen u om gebreken en klachten binnen 24 uur te melden (of de eerstvolgende werkdag) om vervolg schade zoveel mogelijk te beperken. U kunt dit doen door te bellen naar het UMF, telefoonnummer 030-2311761. De deskundige van het UMF zal bepalen of het gaat om een urgente of niet-urgente klacht.

Urgente klachten of gebreken worden binnen 24 uur opgelost, bij medewerking van de huurder. Niet-urgente klachten worden indien (technisch) mogelijk binnen 2 weken opgelost, bij medewerking van de huurder. Iedereen wil in een goed onderhouden woning wonen. Wij doen ons best om onze woningen zo goed mogelijk te onderhouden. Maar u en wij kunnen niet altijd voorkomen dat er iets kapot gaat.

Het gebeurt niet vaak, maar soms kan het voorkomen dat u **buiten kantoortijden** een storing heeft die niet kan wachten tot de volgende werkdag. Om u ook buiten kantoortijden adequaat te kunnen helpen, heeft het Utrechts Monumentenfonds met ingang van **1 augustus 2018** een contract afgesloten met de storingsdienst van Coen Hagendoorn/Jurriëns. De storingsdienst heeft betrekking op de timmer-, loodgieter- en elektrawerkzaamheden voor spoedzaken die niet kunnen wachten tot de volgende dag.

Op welke momenten kunt u de storingsdienst bellen?

- Op werkdagen van 17.00 tot 7.30 uur en in het weekend en op feestdagen 24 uur per dag. Tijdens kantoortijden kunt u gewoon telefonisch contact opnemen met het UMF.

Op welke nummer kunt u de storingsdienst bellen?

- De storingsdienst van Coen Hagendoorn is bereikbaar op **035-5287800**.

2 Regels rond onderhoud

In de wet is officieel geregeld welke verantwoordelijkheden en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van de huurder of verhuurder zijn. De verantwoordelijkheden zijn als volgt verdeeld:

- a) De huurder heeft een zorgplicht: hij moet goed voor de woning zorgen. Onder de zorgplicht vallen kleine reparaties en onderhoud. Reparaties die door nalatigheid van de huurder noodzakelijk zijn geworden, moet de huurder zelf uitvoeren en betalen.
- b) De verhuurder heeft een instandhoudingsplicht. Dat wil zeggen dat het UMF de buitenkant van de woning, de 'schil', wind en waterdicht moet houden.

2.1 Overzicht gebreken voor rekening van huurder / verhuurder

Algemene opmerkingen

- Onderstaand overzicht is een hulpmiddel en geeft slechts een indicatie van wat in de meeste gevallen voor rekening van de huurder of verhuurder is. De inhoud van de huurovereenkomst en hetgeen hierover wettelijk is geregeld is uiteindelijk bepalend. Zo is in het Besluit Kleine Herstellingen (Burgerlijk Wetboek) meer informatie opgenomen, dit Besluit is als bijlage bij uw huurovereenkomst opgenomen.

- Het verhelpen van gebreken welke voor rekening zijn voor de huurder dienen tijdig en vakkundig te worden uitgevoerd. Vakkundig betekent: volgens wettelijke voorschriften en volgens aanwijzingen of regels van gemeentelijke instanties en van het UMF.
- Alle onderhoudswerkzaamheden en reparaties, welke het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig en/of onjuist gebruik door de huurder zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Onderhoud en herstel van onderdelen welke door de huurder zelf zijn aangebracht zijn niet voor kosten van het UMF, ook niet als deze staan genoemd onder 'overzicht gebreken voor rekening verhuurder'.
- 'Voor rekening van' betekent niet altijd 'uitgevoerd door'. Voor sommige zaken kan het UMF, tegen betaling, de uitvoering op ons nemen. U dient er altijd rekening mee te houden dat u in een monument woont en herstel moet gebeuren op een wijze die het monument niet aantast of verandert. Schade aan monumentale elementen mag u nooit, ook al bent u aansprakelijk, zelf herstellen.

Onderdeel	Omschrijving	Voor rekening van		
		Verhuurder	Huurder	
A	Aanrecht	Zie Keukeninrichting	V	
	Afvoeren	Het ontstoppen van rioleringen en afvoeren		H
		Het schoonhouden van dakgoten		H
		Vervanging van rioleringen en afvoeren	V	
	Afzuigkap	Het schoonhouden van de afzuigkap		H
Reparatie en vervanging: zie Keukeninrichting		V		
B	Balkon	Onderhoud en vervanging	V	
		Schoonmaken van balkonhekken en schermen		H
	Behang	Ook na lekkage		H
	Bel	Onderhoud en reparatie van belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik	V	
		Onderhoud en reparatie van voordeurbel en belinstallatie		H
	Bestrating	Bestrating gemeenschappelijke ruimte	V	H
		terrassen, sierbestrating e.d. in de voor- zij- achtertuin bij woning huurder		H
	Beton/metselwerk	Herstel	V	
	Bliksemafleiders	Onderhoud	V	
	Brandblusmiddelen	Onderhoud en vervanging van brandblusmiddelen in de eigen woning		H
		Onderhoud en vervanging van brandblusmiddelen in gemeenschappelijke ruimten	V	
	Brievenbus	Onderhoud en vervanging van brievenbussen in voordeur bij normaal gebruik	V	
		Onderhoud en vervanging van briefplaten en postboxen in gemeenschappelijke ruimten	V	
Buitenverlichting	(zie Verlichting)			
C	Centrale verwarming	Onderhoud en vervanging van de installatie	V	

		Periodiek schoonmaken van de c.v.-ketel (afhankelijk van plaats en soort 1x per 1-3 jaar)	V	
		Bijvullen en ontluchten van de c.v.-installatie		H
	Closet	Vervanging van de toiletpot, behalve als sprake is van onzorgvuldig of verkeerd gebruik	V	
		Vastzetten van de toiletpot		H
		Vastzetten en vervangen van de toiletbril		H
		Vervangen van de closetrolhouder		H
	Combiketel	(zie Centrale verwarming)		
D	Dak	Bouwkundig onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer en dakgoot, na normale slijtage of ten gevolge van storm	V	
	Dakraam/dakkapel	Onderhoud en vervanging	V	
		Binnen en buiten schoonmaken van glas		H
	Deuren	Herstel of vervanging van buitendeuren bij houtrot of normale slijtage	V	
	Deurdranger	Reparatie en vervanging van deurdrangers en toegangsdeuren aangebracht door het UMF in verkeersruimtes	V	
		Onderhoud van deurdrangers		H
	Centrale deuropener (elektrisch)	Onderhoud en reparatie	V	
	Douche	Onderhoud en reparatie van doucheslang, handdouche, ophanging en koppelstuk		H
E	Elektriciteit	Vernieuwen van verouderde leidingen en groepenkast (stoppenkast) en aardlekschakelaar	V	
		Het onderhouden, herstellen en vervangen van beschadigde schakelaars, wandcontactdozen (stopcontacten) en lichthangpunten		H
		Uitval elektra door eigen apparatuur		H
G	Gasinstallatie	Onderhoud en vernieuwen van de gasleiding tot muurplaat	V	
		Aanschaffen, onderhouden en repareren van de gaskraan, gasslang en zelf aangebrachte leidingen		H
	Gemeenschappelijke ruimten	Het schoonhouden van gemeenschappelijke trappenhuis en gangen (tenzij opgenomen in huurovereenkomst)		H
	Glas	Vervangen van gebroken binnen- en buitenruiten en lek in dubbel glas		H
	Goten	(zie Afvoeren)		
H	Hang- en sluitwerk	Onderhoud van hang- en sluitwerk van alle buitendeuren en buitenramen incl. smeren		H

	Vervanging van hang- en sluitwerk van alle buitendeuren en buitenramen bij normale slijtage	V	
	Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk van binnendeuren en vaste kasten		H
	Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk in toegangsdeuren van gemeenschappelijke ruimten	V	
	Hemelwaterafvoeren	(zie Afvoeren)	
	Huisnummerplaatjes	Aanbrengen of vervangen van huisnummerplaatjes	V
	Huistelefoon/videfoon	Onderhoud van huistelefoon/videfoon en bijbehorende installatie	V
K	Kasten	Onderhoud van sloten en scharnieren van vaste kasten	H
	Keukeninrichting	Onderhoud en herstel van aanrechtblok, aanrechtblad, kastjes en laden als gevolg van slijtage bij normaal gebruik	V
		Onderhoud keukenkastdeurtjes, bijstellen en vervangen van scharnieren en sluitingen	H
		Onderhoud en schoonmaken huishoudelijke apparaten	H
		Reparatie en vervanging huishoudelijke apparaten als het eigendom van het UMF is (SOM)	V
	Kitvoegen	Onderhoud en herstel	H
	Kozijnen	Onderhoud, herstel en vervanging van buitenkozijnen	V
		Schilderwerk aan de binnenkant van alle buitenkozijnen	V
	Kranen	Onderhoud van kranen met vaste uitloop	H
		Onderhoud van kranen met losse uitloop	H
		Vervangen van kranen ten gevolge van slijtage bij normaal gebruik voor zover standaard in woning aanwezig	V
		Vervangen van kraanleertjes	H
L	Lekkage	Reparaties aan leidingen en dak bij normale slijtage.	V
		Herstel waterschade: Schade aan behang- en witwerk en inboedel moet u claimen bij uw eigen inboedelverzekering.	H
	Leuning	Onderhoud en reparatie van trapleuningen in gemeenschappelijke ruimten	V
		Vastzetten van trapleuningen in de woning	H
	Luchtrooster/ventilatierooster	Onderhouden en schoonhouden van de lucht- en ventilatieroosters	H

		Herstel en vervangen van lucht- en ventilatie-roosters bij normaal gebruik	V	
M	Mechanische ventilatie	Termijn onderhoud en herstel van de ventilatiekanalen en van de ventilator	V	
		Instellen en vervangen van ventilatieroosters	V	
		Onderhoud en schoonhouden van roosters en filters van de (mechanische) ventilatie.		H
N	Naamplaatjes	Aanbrengen en vervangen		H
O	Ongediertebestrijding	Bestrijden van kakkerlakken, wespen, ratten, mieren, muizen e.d.		H

P	Plafonds	Onderhoud plafond, zoals kleine reparaties en schilderwerk		H
		Herstellen van plafond als sprake is van normale slijtage en/of bouwkundige oorzaken	V	
	Planchet	Vervanging bij beschadiging		H
	Plinten	Onderhoud en herstel		H
R	Privacy-scherm	Onderhoud aan privacy- of scheidings-scherm	V	
		Schoonmaken van schermen		H
	Ramen	Onderhoud en schilderen van binnenkozijnen		H
		Zie Hang- en sluitwerk		
	Regenpijp	(zie Afvoeren)		
	Riolering	(zie Afvoeren)		
	Rookmelder	Batterijen vervangen		H
	Ruiten	Vervangen van gebroken binnen- en buiten-ruit. Te vervangen door gelijkwaardig glas bv getrokken of antiek glas		H
S	Sausen	Sausen van plafonds en wanden in de woning, altijd een ventilerend product gebruiken!		H
	Schakelaars	Onderhouden, herstellen/vervangen van beschadigde schakelaars en wandcontactdozen		H
	Scharnieren	Smeren en vastzetten van scharnieren van alle deuren en ramen		H
	Schilderwerk	Binnenschilder- en lakwerk		H
		Buitenschilder- en lakwerk	V	
		Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten	V	
	Schoonhouden	Het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (tenzij opgenomen in huurovereenkomst)		H
Schoorsteen	Herstel, onderhoud, voegwerk e.d.	V		

	Vegen van schoorsteen en ventilatiekanalen		H
Schuren/bergingen	Herstel van vloeren en dak, schilderwerk	V	
	Schilderwerk aan binnenzijde schuur/berging		H
Schuttingen	Zie Privacyscherf		
Sifon	zie Zwanenhals		
Sleutels	Bij verlies of beschadiging: repareren of bestellen van nieuwe sleutels		H
Sloten	zie ook Hang- en sluitwerk		
	Vernieuwen van voordeurslot bij normale slijtage	V	
Spiegels	Vervanging van spiegels na beschadiging		H
Stopcontacten	(zie Elektriciteit)		
Stortbak	Vervangen van stortbak van het toilet, behalve bij onzorgvuldig of verkeerd gebruik	V	
	Herstel van onderdelen zoals de drijver of de vlotterkraan		H
Stucwerk	Indien het stucwerk loskomt van de ondergrond, de wand kan ventileren en er het juiste verfproduct is gebruikt	V	
Tegels	Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging. Type tegel op te vragen bij het UMF		H
	Onderhoud en vervanging van wand- en vloertegels, bij normale slijtage	V	
Tochtstrippen	Vervanging tochtstrippen in gemeenschappelijke ruimten	V	
	Onderhoud en vervanging van tochtstrippen in de woning		H
Trappen	Onderhoud/reparatie van trappen, leuningen en hekken in gemeenschappelijke ruimten	V	
	Onderhoud van trappen en trapleuningen in de woning		H
Tuinen	Onderhoud		H
Tuinhekken	Onderhoud en vervanging (tenzij aangebracht door het UMF)		H
Vensterbank	Onderhoud en vervanging, bij normale slijtage	V	
Ventilatie	Zie Mechanische ventilatie		
	Schoonhouden van ventilatieroosters in buitenkozijnen en muren		H
Verlichting	Onderhoud en vervanging van verlichting in de woning		H
Verstopping	(zie Afvoeren)		

	Vloeren	Onderhoud en herstel van de vloerconstructie in gemeenschappelijke ruimten en woningen	V	
		Herstel van schade van de vloer door het verwijderen van vloerbedekking en lijmresten		H
	Vloerluiken	Onderhoud en vernieuwing	V	
	Voordeur	(zie Deuren)		
	Voordeurslot	(zie Sloten)		
W	Wandafwerking	Herstel en vervangen van beschadigde wand- en vloertegels		H
		Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels als gevolg van bouwkundige oorzaak	V	
	Warmtemeter	Vervanging van de warmtemeter	V	
	Wastafel	Onderhoud en vervanging na beschadiging		H
		Vastzetten van de wastafel		H
		Ontstoppen van de wastafel		H
	Waterleiding	Onderhoud en vernieuwing	V	
		Voorkoming van en herstel na bevroering		H
Z	Zwanenhals	Schoonhouden		H
		Leveren en vervangen van zwanenhals/sifon bij normaal gebruik	V	

3 Schade en aansprakelijkheid

3.1 Soorten schade

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten schade: de opstalschade en de inboedelschade. Opstalschade is schade aan (een deel van) de woning. Schade aan uw spullen of die van een ander is inboedelschade.

3.2 Aansprakelijkheid huurder

Degene die een wanprestatie pleegt, of een onrechtmatige daad begaat, is aansprakelijk. Dit betekent dat een huurder aansprakelijk is als er schade ontstaat doordat hij nalatig is. De huurder moet in dit geval de schade betalen, zowel de inboedel- als de opstalschade. De huurder heeft bovendien de plicht om storingen en/of gebreken tijdig te melden. Doet de huurder dat niet, dan is hij eveneens aansprakelijk.

3.3 Aansprakelijkheid verhuurder

Ook de verhuurder is aansprakelijk als hij een wanprestatie pleegt. De verhuurder is nalatig als bijvoorbeeld het onderhoud is verwaarloosd of dat het herstel niet binnen redelijke termijn is uitgevoerd. In geval van wanprestatie draait de verhuurder voor zowel de inboedel- als de opstalschade op.

De verhuurder heeft een instandhoudingsplicht. Maar zelfs bij regelmatig onderhoud kunnen bijvoorbeeld lekkages ontstaan. De verhuurder kan dan niet aansprakelijk worden gesteld voor de gevolgschade. De huurder zal bij een dergelijke situatie zelf de inboedelschade moeten bekostigen en de verhuurder de opstalschade.

3.4 Geen aansprakelijkheid

Als er sprake is van overmacht, o.a. bij storm, kan niemand aansprakelijk gesteld worden. De verhuurder draait als eigenaar van de woning voor de opstalschade op en de huurder als eigenaar van zijn spullen voor de inboedelschade. Bij inbraak of vandalisme liggen de kosten bij de huurder. We adviseren u een verzekering ter dekking daarvan af te sluiten.

3.5 Wat te doen bij schade aan de woning of inboedel

Geef schade aan uw woning zo snel mogelijk door. Hoe u dit doet leest u in hoofdstuk 1.

Wilt u iemand aansprakelijk stellen, doe dat dan altijd schriftelijk.

Schade aan uw inboedel kunt u het beste direct melden bij uw inboedelverzekering, ook als u meent dat de aansprakelijkheid bij een ander ligt. Een aansprakelijkheidsverzekering vergoedt namelijk slechts de dagwaarde, een inboedelverzekering keert veelal uit op basis van nieuwwaarde.

Deel B) Gebruik van de woning

4 Ventilatie

4.1 Ventileren van de woning

Ventileren is heel belangrijk! Verse lucht is essentieel voor uw gezondheid. Bovendien draagt frisse lucht bij aan het comfort in uw woning. Een mens verbruikt per uur ongeveer 25 m³ verse lucht.

Door voldoende te ventileren kunt u problemen voorkomen. Ventileren is in het kort gezegd: 'lucht toevoeren en afvoeren'. Wanneer er onvoldoende wordt geventileerd zijn schimmelvorming en vochtproblemen te verwachten. Behalve de verontreinigde gebruikte lucht moet ook het zogenaamde woonvocht uit de woning worden afgevoerd. Woonvocht ontstaat door transpireren, ademen, koken, baden, wassen, was drogen, enz.. In onderstaande tabel kunt u aflezen wat de gemiddelde vochtproductie in liters is per etmaal voor een huishouden bestaande uit 2 en 4 personen.

bron	2 personen	4 personen
koken op gas	2,0	2,0
vaat wassen	0,5	0,5
kleding wassen	0,5	1,0
wasdrogen	0,1	0,3
douchen en baden	1,0	2,0
zitten en slapen	1,2	2,4
actief bezig zijn	1,8	3,0
planten	0,5	0,5
aquarium	1,0	1,0
huisdier	0,3	0,3
totaal	8 liter	12 liter

De kwaliteit van de lucht in uw woning wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van de toegevoerde frisse buitenlucht, maar raakt ook vervuild door:

- productie van kooldioxide door ademen
- de afgifte van stoffen uit bouwmaterialen, meubelen, vloerbedekking, schoonmaakmiddelen, lijmen, kunststoffen, verven, enz.
- rook door roken van tabak
- gebruik van kaarsen en waxinelichtjes
- gebruik van gaskooktoestel (open verbrandingstoestel)
- aanbranden van voedsel
- diverse stoffen, bacteriën, schimmels, huismijt, gebruik spuitbussen, enz.

Het is van belang dat de ventilatieroosters in de gevel en in de woning regelmatig goed schoon gemaakt worden om de ventilatiecapaciteit te behouden.

4.2 Ventileren en energiebesparing

De veel gehoorde opmerking: "Wanneer ik ventileer, dan stook ik natuurlijk voor de buitenlucht!" is maar gedeeltelijk waar. Als u niet ventileert, ontstaat er een hogere relatieve luchtvochtigheid in de

woning en deze wordt als onaangenaam ervaren. U hebt het eerder koud met als gevolg dat u de verwarming hoger draait dan nodig. Bovendien vraagt lucht met een hogere luchtvochtigheid meer energie om tot een aangename temperatuur te komen, met hogere stookkosten tot gevolg. Als u goed ventileert, ook tijdens het verwarmen, houdt u droge lucht en een droge woning. Wat u door goed te ventileren aan warmte kwijtraakt, wordt weer ruimschoots goedge maakt doordat u de verwarming een streepje lager kunt zetten. Zelfs als uw woning goed is geïsoleerd, verdwijnt er meer warmte door de dichte ramen en deuren dan bij goed ventileren.

4.3 Mechanische ventilatie

Wanneer uw woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dan wordt lucht afgezogen in keuken, toilet en badkamer. Via roosters in de gevels wordt verse lucht aangevoerd. Dit is onverwarmde buitenlucht, wat tot gevolg heeft dat dit voelbaar zal zijn in de nabijheid van de roosters. De mechanische ventilatie wordt geregeld door een schakelaar die meestal is aangebracht in de keuken.

Werking

De ventilatielucht komt door ventilatiegaten, ramen, roosters en ventielen in de verschillende ruimten. Door de afzuiging stroomt verse lucht vanuit de slaapkamers en woonkamer via de luchtspleet onder de deuren naar de andere vertrekken. Zonder het openen van deuren en ramen zorgt deze methode ervoor dat de lucht in alle vertrekken voldoende ventileert.

Voor een goede werking van het ventilatiesysteem is het van groot belang dat de lucht vrij kan circuleren. Alle binnendeuren hebben daarom een kier van enkele centimeters aan de onderkant. Bij het leggen van dikke vloerbedekking of parket dient deze kier minimaal anderhalve centimeter te blijven.

De roosters voor het aan- en afzuigen van lucht moeten vrij gehouden worden; plaats dus ook geen meubels voor een rooster of ventiel.

Regelen mechanische ventilatie

De mechanische ventilatie is regelbaar. Wij adviseren het gebruik zoals in onderstaande tabel. Tijdens het douchen en koken plus gedurende zo'n twintig minuten daarna kunt u het beste de ventilatie in de hoogste stand zetten, dat voorkomt vochtproblemen.

	stand 1	stand 2	stand 3	uit
overdag bewoond		x		
overdag onbewoond	x			
's nachts bewoond		x		
's nachts onbewoond	x			
gebruik douche/bad			x + 20 minuten	
koken			x + 20 minuten	
vakantie	x			
tijdens uitvoering stoffige werkzaamheden				x

Tips voor optimaal gebruik van mechanische installatie

- Zet de mechanische ventilatie nooit uit, ook niet als u op vakantie gaat.
- Laat de installatie voor de mechanische ventilatie altijd tenminste op de laagste stand staan. Het stroomverbruik van de mechanische ventilatormotor is minimaal.
- Het regelmatig of tijdelijk uitzetten van de mechanische installatie kan leiden tot vocht- en schimmelproblemen.

- Indien de installatie voor de mechanische ventilatie in de hoogste stand is ingeschakeld, moeten de ventilatieroosters en een raam(pje) openstaan.
- Zet de mechanische ventilatie op de hoogste stand op momenten dat er water gebruikt wordt (koken, douchen). Ook na afloop nog enige tijd op de hoogste stand laten staan.
- Voor een optimale ventilatie kunt u het beste douchen met de badkamerdeur en het badkamerraam dicht.
- Reinig het ventilatiesysteem regelmatig conform de beschrijving hierboven.

Ventilatie- en vochtproblemen bij mechanische ventilatie

Vochtproblemen in de woning kunnen veroorzaakt worden door gebreken in het ventilatiesysteem. Hieronder is een overzicht weergegeven van mogelijke gebreken. Hierbij wordt uitgegaan van een individueel mechanisch ventilatiesysteem met afzuigventielen en handbediende luchttoevoerroosters in de gevel.

Ventilatieproblemen

Het ventilatiesysteem functioneert niet goed als gevolg van:

- vervuiling in de motor, in de afzuigventielen of in de luchttoevoerroosters
- vervuiling van het filter van de op het systeem aangesloten (motorloze) wasemkap
- onvoldoende gebruik van het systeem; de ventilatieroosters zijn niet geopend of de motor is niet in de hoogste stand ingeschakeld tijdens koken of douchen
- defect in de elektrische installatie, geen spanning op de contactdoos of de stekker is niet aangesloten
- de mechanische ventilatormotor is defect
- onvoldoende afzuigcapaciteit als bijvoorbeeld de hoogste stand staat ingeschakeld en er onvoldoende luchttoevoer is door onvoldoende geopende ventilatieroosters. Dan ontstaat een onderdruk in de woning.
- ontregeling van de afzuigcapaciteit, bijvoorbeeld wanneer afzuigventielen worden verwijderd, verwisseld of als de instellingen worden gewijzigd.

Vochtproblemen

We spreken van vochtproblemen wanneer:

- het klimaat in huis als 'drukkend' ervaren wordt: een te hoge luchtvochtigheid en een te hoge temperatuur.
- het klimaat in huis 'bedompt' is: de luchtvochtigheid is te hoog, de verontreinigde lucht blijft hangen, de temperatuur is te laag en het huis voelt kil en koud aan.
- wanden en vloeren vochtig zijn en het meubilair en de stoffering 'klam' aanvoelt.
- zwarte schimmelvorming op behang, gipsplaten, sierpleister, kitvoegen, enzovoorts.
- ruiten beslagen zijn, condensvorming op ventilatieroosters, brievenbus en dergelijke.

Er is een misverstand over vochtproblemen: Als tijdens het douchen of koken de tegels en/of spiegel beslaan, wil dat niet zeggen dat de ventilatie niet goed werkt. De warme, vochtige waterdamp condenseert op de relatief koude oppervlakken en vormt daar druppels. Door de ventilatie zal deze condens na verloop van tijd verdampen en worden afgevoerd.

Het schoonhouden van het ventilatiesysteem

Mechanische ventilatie is voorzien van afzuigventielen in plafond en/of wand. Het verdient aanbeveling deze periodiek goed schoon te maken. Let op dat bij het losdraaien van het ventiel dat de instelling niet verandert. De ventielen kunt u met een draaiende beweging naar voren trekken en vervolgens reinigen.

U reinigt de ventielen door deze in een handwarm sopje af te borstelen en daarna te laten drogen. Na het reinigen kan het ventiel weer met een draaiende beweging worden teruggezet.

Het UMF heeft voor sommige woningen een onderhoudscontract afgesloten met een gespecialiseerd bedrijf om minimaal eens in de vijf jaar de ventilatiekanalen te laten reinigen. U kunt in uw huurovereenkomst zien of dit voor uw woning het geval is. Is dat niet het geval, dan adviseren we u om zelf minimaal eens in de vijf jaar de ventilatiekanalen en motor te laten reinigen door een gespecialiseerd bedrijf. Na reiniging wordt de installatie opnieuw ingesteld. De fabrikant van de installatie kan u informeren over deze gespecialiseerde bedrijven.

Afzuigkap

Indien er meer dan één afzuigpunt in de keuken aanwezig is, is het mogelijk om op één daarvan een afzuigkap *zonder* motor aan te sluiten. Steek de pijp van de afzuigkap niet te diep in het mondstuk, want dan is de kans groot dat het kanaal wordt afgesloten. Voor het gebruik van de afzuigkap moet de ventilator in de keuken op de hoogste stand staan.

Via een motorloze afzuigkap wordt maximaal 150 m³ per uur afgezogen, terwijl een afzuigkap met motor vaak het dubbele kan afzuigen. Een afzuigkap met motor kan *niet* op de mechanische ventilatie worden aangesloten, hij heeft een aparte afvoer naar buiten de woning.

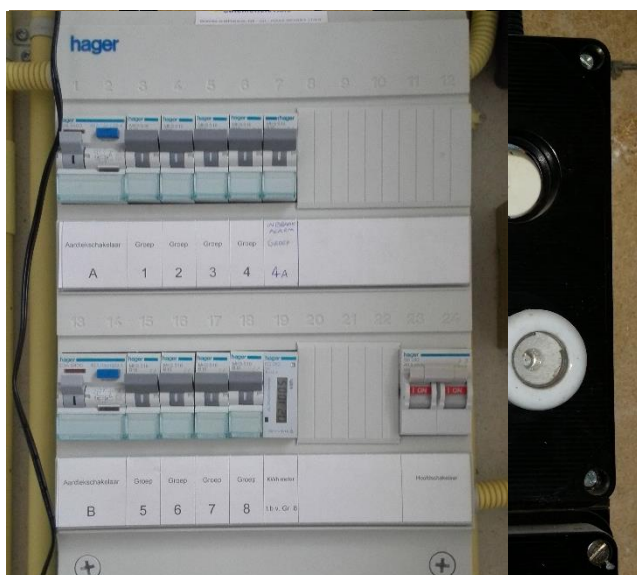
5 Elektrische installatie

5.1 Storing

Als de elektriciteit in uw woning uitvalt, moet u eerst controleren of u de storing zelf kunt opheffen. Controleer eerst of de stroom overal in uw woning is uitgevallen. Ga dan naar de plaats waar elektriciteitsmeters zitten dit is meestal de meterkast. Boven de elektriciteitsmeter zitten twee onderdelen waar u bij storing zelf iets aan kunt doen: meestal een aardlekschakelaar en twee of meer schakelaars met bijbehorende zekeringen ('stoppen'). Het schakeldeel wordt groepenkast genoemd.

Deel van de woning zonder elektriciteit

Begin met de controle van de zekeringen / stoppen (afbeelding 1) of, bij moderne installaties, de schakelaars (afbeelding 2). Daarvan zijn er in elk huis meerdere, die ieder een deel van het huis beveiligen. Zo'n deel noemen we een groep.



Afbeelding 1

Afbeelding 2

Wanneer u ziet dat bij één groep het kleurplaatje van de zekering is gesprongen (of dat een deel van de schakelaar uit is gesprongen), handelt u als volgt:

1. Doe de groep uit door de groepsschakelaar uit te zetten
2. Haal vervolgens alle stekkers van lampen en apparaten die op de groep zitten uit de stopcontacten
3. Bij een stoppenkast (afbeelding 1): Draai dan de houder van de zekering los en vervang de zekering. Let erop dat u de zekering gebruikt met hetzelfde kleurplaatje. Schakel de groep weer in door de groepsschakelaar weer aan te zetten
Bij een moderne groepenkast (afbeelding 2): zet de schakelaar van de uitgeschakelde groep weer aan
4. Wanneer de zekering weer springt of de aardlekschakelaar weer uit gaat, neemt u direct contact op met het UMF. Er is binnenshuis iets niet in orde. Blijft de groep aan, schakel dan één voor één de apparaten van die groep weer aan. Zodra de elektriciteit weer uitvalt, weet u dat één van uw apparaten of lampen defect is. Dit kunt u dan (laten) repareren.

Hele woning geen elektriciteit

Als u een installatie heeft met een aardlekschakelaar, moet u daar eerst naar kijken. Deze kan zijn uitgeslagen.

1. Schakel alle groepsschakelaars uit en schakel dan de aardlekschakelaar in.
2. Doe nu één voor één de groepen weer aan. Zodra de aardlekschakelaar weer uitvalt, heeft u de groep waarin de storing zit te pakken.
3. Volg vervolgens voor de groep waarin de storing zich bevindt het stappenplan zoals hierboven is beschreven bij 'deel van de woning geen elektriciteit'.

Wanneer u alles heeft gecontroleerd, en er is nog geen elektriciteit, neem dan contact op met het UMF.

5.2 Wijzigen installatie

Uw elektrische installatie voldoet aan de wettelijke (veiligheids-)voorschriften (NEN 1010). In het algemeen geldt het advies de installatie ongemoeid te laten. Wijzigingen of uitbreidingen aan de installatie moeten altijd door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf worden uitgevoerd in opdracht van het UMF.

5.3 Telecommunicatie

Bij de meeste woningen is standaard een aansluiting voor telefoon en kabel, meestal in de meterkast, aanwezig. Voor de telefoon- & internetaansluiting moet u zich wenden tot de telefoonexploitant, voor de kabelaansluiting moet u zich wenden tot de kabelexploitant.

Bij storing, niet veroorzaakt door uw toestel of kabel, moet u contact opnemen met de betreffende telefoon- of kabelexploitant.

6 Waterinstallatie

De waterinstallatie bestaat uit een koud- en een warmwaterleidingnet. De stopkraan bevindt zich vaak direct naast de watermeter in de meterkast maar kan ook elders in de woning aanwezig zijn.

6.1 Lekkage

Bij lekkage moet de stopkraan bij de watermeter dichtgedraaid worden, daarmee is de hele waterinstallatie in de woning afgesloten. Daarna kunt u onderzoeken of u gedeeltelijk iets kunt afsluiten, zodat u bij bepaalde punten water houdt. Bij een overlopend closetreservoir kunt u bijvoorbeeld het stopkraantje bij het closet afsluiten.

Ontdekt u een lekkage, dan kunt u zelf controleren of het de waterleiding betreft. Sluit eerst alle kranen. Wanneer het radertje van de watermeter blijft ronddraaien, is het aannemelijk dat het een lek in de waterleiding betreft.

6.2 Waterslag

Kranen in wasapparatuur en snel sluitende kranen kunnen de watertoevoer abrupt afbreken met als gevolg dat er in de waterleiding een zogenaamde 'waterslag' ontstaat, dat is een hoorbare 'klap'. Deze waterslag is niet te voorkomen. De installatie is echter zo aangelegd dat de waterslag geen nadelige gevolgen heeft voor de installatie. De geluidsoverlast is een stuk minder als u de kranen minder snel sluit.

6.3 Hygiëne waterleiding

Bij regelmatig gebruik wordt het water in de installatie voldoende ververs. Het gehalte aan opgelost koper en bacteriën in het drinkwater is daardoor te verwaarlozen. Als de woning meer dan een week niet gebruikt is, moet de drinkwaterinstallatie worden doorgespoeld om het water te verversen. Op alle tappunten spoelt u dan gedurende 1 minuut voor het koude water en gedurende 5 minuten voor het warme water (de 5 minuten gaan in als het water een temperatuur van 60° C heeft bereikt). Eventueel aangebrachte thermostatische mengkranen moeten dan dus in de hoogste temperatuurstand worden gedraaid.

De temperatuur in het warmwaternet moet tenminste 60° C bedragen. Dit kan bereikt worden door het warmwatertoestel op tenminste 60° C af te stellen. Deze regel houdt verband met de legionellabacterie, deze kan niet leven bij een temperatuur van 60° C en meer.

7 Riolering

7.1 Verstoppingen

De gootsteenafvoer raakt meestal verstopt door afzetting van vet- en/of zeepresten op de binnenzijde van de sifon of van de afvoerpijp. Giet daarom nooit gesmolten vet of boter in de gootsteen. Verstopping door vetaanslag in de sifon en afvoerpijp kan men voorkomen door minstens twee maal per jaar door te spoelen met heet water of te ontvetten met soda. Ook de overstort van de cv-ketel moet regelmatig gecontroleerd worden.

Ook de afvoeren van wasmachine en vaatwasser kunnen verstopt raken door zeepresten, textielvezels en vetresten van de afwas. Dit vraagt dan ook om regelmatig onderhoud zoals bij de gootsteenafvoer.

De wastafel- en doucheafvoer kan verstopt raken door zeepresten en haren die zich in de bekersiston openen. De beste manier om verstopping te voorkomen is de beker van tijd tot tijd af te schroeven en schoon te maken. Het verdient aanbeveling de sifon een keer per jaar geheel te demonteren en schoon te maken en daarbij, zo nodig, de pakkingringen te vernieuwen.

Gooi nooit maandverband, tampons, kattenbakgrind en/of slecht oplosbaar (toilet)papier in de closetpotten. Deze zaken kunnen in de sifons/zwanenhalzen van de closetpotten of in het rioleringsstelsel blijven steken en verstoppingen veroorzaken. Verstoppingen in het rioleringsstelsel kunnen zeer kostbaar worden!

Rioolontstopper is ook een uiterst effectief middel om de leidingen open te houden, maar beperk het gebruik van dit middel tot het verhelpen van ontstoppingen, want milieuvriendelijk is het middel niet. U kunt ook van tijd tot tijd de sifon demonteren en schoonmaken.

Bij hardnekkige verstoppingen kunt u een professioneel rioolontstoppingsbedrijf inschakelen. Deze bedrijven beschikken over speciale apparatuur, waardoor het probleem snel verholpen is.

7.2 Stankoverlast riolering

Watersloten in sifons van afvoeren die zijn aangesloten op de riolering voorkomen stankoverlast. Als een afvoer langere tijd niet wordt gebruikt, kan het water in de sifon verdampen, waardoor stankoverlast kan ontstaan. Als u een beetje slaolie in deze sifons giet, gaat het verdampingsproces veel langzamer zodat stankoverlast wordt voorkomen.

8 Verwarmingsinstallatie

Veel woningen van het UMF heeft centrale verwarming. Wanneer de centrale verwarming in uw woning het niet meer doet, kunt u daar in veel gevallen zelf wat aan doen. Voor uitgebreidere informatie over het gebruik en onderhoud van de cv-installatie verwijzen wij u naar de door de ketelfabrikant meegeleverde informatie.

8.1 De kamerthermostaat

In de woonkamer zit een thermostaat. Hiermee kunt u de gewenste temperatuur instellen. De thermostaat zorgt er ook voor dat de gewenste temperatuur gehandhaafd blijft. Zodra de temperatuur onder het gewenste niveau daalt, zal de cv-ketel aanslaan.

De kamerthermostaat kan de installatie alleen goed regelen als:

- De kranen van de radiatoren in de woonkamer geheel geopend zijn
- De kamerthermostaat niet is ingesloten of afgedekt door bijvoorbeeld een wandmeubel of schilderij
- De kamerthermostaat niet beïnvloed wordt door bijvoorbeeld de warmte van een schemerlamp of televisietoestel

Tip: Zet de kamerthermostaat niet lager dan 15°C. Het kost veel energie (en geld) om de woning steeds helemaal te verwarmen

Tip: Wanneer u de woning in de winter bij (langdurige) afwezigheid niet wordt bewoont, dan kunt u de kamerthermostaat lager zetten, maar nooit lager dan 10°C. Dit om stukvriezen van de installatie te voorkomen. Zet alle radiatoren open.

8.2 Inschakelen van de cv-ketel

Het is raadzaam om, voordat u de cv-ketel inschakelt, te controleren of:

- de installatie en cv-ketel goed gevuld (ongeveer 2 bar) en ontlucht zijn,
- de waterdruk in koude toestand minimaal 1 bar is (dit is af te lezen op de manometer bij de ketel of bij een van de radiatoren),
- het elektra ingeschakeld is,
- de gaskranen bij de cv-ketel en bij de gasmeter in de meterkast geopend zijn.

Nieuwe modellen cv-ketels zullen automatisch aangaan zodra de stekker in het stopcontact gedaan wordt. Oudere modellen cv-ketels moeten handmatig ingeschakeld worden. Dit gaat als volgt te werk: Zet de kamerthermostaat laag. Vervolgens drukt u de grijze knop op het gasblok (links onderin de ketel) geheel in en drukt u enkele malen krachtig op de zwarte ontstekingsknop (ook links onder in de ketel). De waakvlam zal dan gaan branden. Heeft de ketel geen automatische ontsteking, dan steekt u de waakvlam met een lucifer aan, terwijl u de knop ingedrukt houdt. U houdt de grijze knop nog 30 tellen ingedrukt. Daarna kunt u hem langzaam loslaten. De ketel is nu klaar voor gebruik. De kamerthermostaat kan weer hoger.

8.3 Uitschakelen van de cv-ketel

Als u de ketel tijdelijk wilt uitschakelen, dan kunt u dit doen door de kamerthermostaat op de laagste stand te zetten. In de zomermaanden, wanneer u geen verwarming nodig heeft, moet u eveneens de kamerthermostaat laag zetten.

Haal *nooit* voor lange tijd de stekker van de ketel uit het stopcontact. De pomp van de ketel gaat dan vastzitten waardoor de ketel bij inschakeling kapot kan gaan.

8.4 Bijvullen en ontluchten van de cv-installatie

De verwarmingsinstallatie moet worden bijgevuld als de druk onder de 1 bar komt (rode naald). De druk kunt u aflezen op de manometer. Bij een te lage waterdruk wordt de gastoevoer geblokkeerd. U mag de cv-ketel nooit bijvullen als het ketelwater warmer is dan 40°C. Het inbrengen van koud water in een hete cv-ketel kan tot gevolg hebben dat deze scheurt. Het vullen gaat als volgt:

1. Zet de kamerthermostaat op de laagste stand en wacht tot de thermometer op de ketel minder dan 40°C aanwijst
2. Trek de stekker van de verwarmingsketel uit het stopcontact, zodat het water niet meer circuleert
3. Zet alle radiatorkranen open
4. Draai de vulslang op de kraan en vul de slang langzaam met water.
5. Zodra er water uit de slang komt, kunt u de kraan dichtdraaien. De lucht is nu uit de slang.
6. Haal de dop van de vulkraan van de CV-ketel en draai het andere eind van de slang hierop.
7. Nu kunt u de kraan langzaam open zetten.
8. Draai vervolgens de vulkraan van de ketel open. Er stroomt nu water in de installatie.
9. De druk loopt nu op en zodra de 2 bar bereikt is op de meter sluit u eerst de vulkraan en dan de toevoerkraan.
10. De slang koppelt u weer los en de dop kan weer op de vulkraan
11. Ontlucht daarna alle radiatoren. Lucht in de installatie kan hinderlijke geluiden (borrelen, ruisen, enzovoorts) veroorzaken en is schadelijk voor de circulatiepomp. De lucht is afkomstig uit het verse water dat gebruikt is voor het bijvullen van de installatie. Ontlucht na het bijvullen en bij hinderlijke geluiden. Dit gebeurt met een ontluchtings sleutel, zie onderstaande afbeelding.



In een woning met meer dan één verdieping begint u met de radiatoren op de laagste verdieping. Het ontluchten gebeurt door het ontluchtingspunt (boven aan de zijkant van de radiator) een kwart slag open te draaien. Zodra er water uit komt, kan het ontluchtingspunt weer dicht gedraaid worden. Het is handig om een doekje te gebruiken in verband met morsen. Het water kan zwart zijn. Let op: er kunnen ook ontluchtingspunten op leidingen aanwezig zijn.

12. Na het vullen en ontluchten kunt u de stekker van de ketel weer in het stopcontact steken en is de installatie weer klaar voor gebruik. De kamerthermostaat kan weer op de gewenste temperatuur worden gezet.

Tip:

Laat de slang nog even aangesloten zitten, wacht even met stap 10 totdat het ontluchten gereed is. Het kan namelijk zijn dat door het ontluchten de waterdruk weer zakt. Waar lucht zit kan namelijk geen water zitten. U kunt dan heel gemakkelijk nog even de kranen openzetten en de druk weer opvoeren tot 2 bar.

8.5 Onderhoud cv-ketel

Het UMF heeft een onderhoudscontract af gesloten met een erkend installatiebedrijf voor al haar panden met een cv-installatie. Periodieke controle en onderhoud van de ketel is nodig, kan veel problemen voorkomen en de levensduur van uw installatie verlengen.

8.6 Opheffen van storingen

Een uitgebreide lijst met voorkomende storingen en mogelijke oplossingen is te vinden in de documentatie van de ketelleverancier. Enkele storingen kunt u zelf verhelpen door na te gaan of:

- de stekker van de ketel goed in het stopcontact zit,
- de installatie goed ontlucht is, anders ontlichten zoals omschreven,
- de druk in orde is, minimaal 1,0 bar, anders bijvullen zoals omschreven,
- de zekering van de elektra in orde is.

8.7 Kleine lekkages

Verbindingen in de leidingen van de verwarmingsketel naar de verschillende radiatoren zijn gemaakt met zogenaamde knelkoppelingen. Soms lekt zo'n verbinding een klein beetje. Dit is snel te verhelpen door de verbinding met behulp van twee steeksleutels een beetje strakker te draaien.

8.8 Reinigen radiatoren

Voor een goede afgifte van warmte is het nodig de 'ribben' van de radiatoren aan de onderzijde regelmatig te ontdoen van stofopgehoping. Het volstaat als u de zuigmond van een stofzuiger langs de onderzijde van het verwarmingselement haalt.

9 Geluidsoverlast

Niets is zo hinderlijk als geluidsoverlast van de burens. Hieronder enkele aandachtspunten waarmee u problemen over geluidsoverlast met uw burens kunt voorkomen.

1. Plaats de boxen van een stereo-installatie niet tegen de woningscheidende wand.
2. Hang de boxen van de stereo-installatie zo mogelijk met trillingvrije beugels op.
3. Wanneer u de boxen op de vloer plaatst, breng dan onder de boxen stukjes schuimrubber aan.
4. Een koptelefoon gebruiken is dikwijls een prima oplossing om geluidsoverlast te voorkomen.
5. Maak in ieder geval tussen 10 uur 's avonds en 7 uur 's morgens buiten en binnen zo min mogelijk lawaai.
6. Stel uw burens vooraf op de hoogte wanneer in uw woning activiteiten gaan plaatsvinden die veel lawaai met zich meebrengen, zoals een feest.
7. Wanneer u een muziekinstrument bespeelt dat veel geluid maakt, probeer dan een regeling met uw burens te treffen over de tijdstippen waarop u gaat oefenen.
8. Door met uw burens te praten kan vaak onderling veel meer geregeld worden dan u in eerste instantie dacht. Waarom zouden uw burens niet van goede wil zijn?
9. *Harde* afwerkingen van vloeren en wanden en een ongestoffeerde trap vergroten de kans op geluidsoverlast aanzienlijk.

Meer informatie over het voorkomen en beperken van geluidshinder is te vinden op de website van de Nederlandse Stichting Geluidshinder.

10 Zelf onderhoud uitvoeren

Hierna zijn korte beschrijvingen opgenomen van een aantal eenvoudige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan uw woning. Deze werkzaamheden kunt u desgewenst zelf uitvoeren. Over het algemeen is hier geen specifieke vakkennis of speciaal gereedschap voor nodig. Het zijn vaak klusjes die weinig tijd vragen, maar zo nu en dan toch nodig zijn om de woning in een goede conditie te houden.

10.1 Veiligheid

Dit onderwerp lijkt zo vanzelfsprekend. Juist tijdens allerhande doe-het-zelf activiteiten wordt nogal eens onveilig gewerkt. Ons advies is: WERK ALTIJD VEILIG. Gebruik het juiste materieel en gebruik dit verstandig. En onderken dat u sommige activiteiten, zoals werken op grote hoogte, beter aan professionals kunt overlaten.

10.2 Gevels

Metselwerk

Scheuren in gevelmetselwerk kunnen vele oorzaken hebben. Afhankelijk van de oorzaak is herstel al dan niet mogelijk en zinvol. Wanneer u scheurvorming constateert, meld dit dan schriftelijk liefst voorzien van een foto of tekening aan het UMF. Het UMF schakelt indien nodig een deskundige in om de oorzaak vast te stellen en hersteladvies te geven.

Witte uitslag verwijderen

Een chemisch proces in de muur kan witte uitslag veroorzaken, zogenaamde zout-uitbloeiingen. De witte uitslag is niet schadelijk en kan gemakkelijk verwijderd worden: wacht tot de muur goed droog is en borstel de muur enige keren met een harde borstel of bezem. Gebruik beslist geen staalborstel; daarmee kunt u het metselwerk beschadigen.

Ventilatieroosters kruipruimte

Aan de onderzijde van de gevels zijn roosters aangebracht voor de noodzakelijke ventilatie van de kruipruimte onder de woning. Houd deze roosters voor een goede ventilatie schoon en verwijder zo nodig (klim)planten die voor een rooster groeien.

Klimplanten, bomen en struiken

Een aantal klimplanten kan het voegwerk, de afwerklaag van gevelbekledingen en de kozijnen beschadigen en ventilatieroosters afdekken. Om te voorkomen dat klimplanten de woning beschadigen is het niet toegestaan klimplanten tegen de gevel te laten groeien. Indien u constateert dat een klimplant tegen uw gevel groeit dient u deze met wortel en al te verwijderen.

Bomen en struiken welke dicht bij de gevel zijn geplaatst kunnen de fundering aantasten en daarmee de constructie van de woning. Deze beplanting dient minstens twee meter uit de gevel te staan.

Metaalwerk

Metalen onderdelen die gecoat of geanodiseerd zijn, bijvoorbeeld metalen hekjes of roosters, hebben ook onderhoud nodig. Minimaal tweemaal per jaar moeten deze gereinigd worden om het inwerken van de allerlei agressieve stoffen te beperken.

Kunststoffen

Kunststof onderdelen, zoals beplatingen, hebben ook onderhoud nodig. Minimaal tweemaal per jaar moeten deze gereinigd worden om het inwerken van allerlei agressieve stoffen te beperken.

10.3 Houtwerk

De levensduur van schilderwerk wordt verlengd door het tenminste twee keer per jaar schoon te maken met water waaraan een schoonmaakmiddel zonder ammonia is toegevoegd.

10.4 Daken en goten

Platte daken

Platte daken vragen meer onderhoud dan hellende daken. Ze zijn vaak voorzien van een (losliggende) dakbedekking met grind als ballast. Platte daken mogen niet belopen worden. Als grind is opgewaaid en de dakbedekking niet overal meer is afgedekt, dan is het toegestaan het dak even te betreden en kunt u het grind zelf weer egaal verspreiden.

Verwijder bladeren en begroeiing van het dak en controleer of de uitlopen niet vervuild zijn. Een trap of ladder kunt u niet op de dakbedekking plaatsen zonder voorzieningen onder die trap of ladder.

Een plantenbak veroorzaakt altijd extra vervuiling van het dak, waardoor de waterafvoer naar de uitloop belemmerd kan worden. Het is dan ook niet toegestaan om planten(bakken) of andere zaken op het dak te plaatsen.

Bij schade moet u dit zo spoedig mogelijk melden aan het UMF. Wij zullen indien nodig een dakdekker of loodgieter laten komen om het dak te herstellen en lekkages te voorkomen.

Hellende daken

Na een flinke storm moet u altijd het dak controleren. Beschadigde dakpannen kunt u verwijderen door de boven en links aangrenzende pannen op te tillen. Een nieuwe dakpan kunt u op dezelfde wijze op zijn plaats leggen. Liggen de pannen niet meer in een rechte lijn, dan moet u dit corrigeren door de pannen iets aan te duwen of uit elkaar te trekken.

Goten en hemelwaterafvoer

Zink wordt aangetast door zuren uit rottende bladeren en andere in vuil voorkomende agressieve stoffen. U bent verplicht om in ieder geval voor de winter de goten schoon te maken. Als er in de buurt van uw woning veel bomen staan, is het soms nodig om in het najaar tweemaal schoon te maken.

Schuif voor het schoonmaken de onderste pannen zo nodig wat omhoog:

- schep het vuil in een emmer (bijvoorbeeld met een klein schepje),
- veeg met een borstel de goot schoon,
- werk hierbij naar de hemelwaterafvoer (regenpijp) toe.

10.5 Ramen, deuren en beglazing

Binnendeuren

Schoonmaken kan met niet-bijtende of niet-schurende huishoudelijke schoonmaakmiddelen.

Hang- en sluitwerk smeren

Sloten die stroef open en dicht gaan kunt u behandelen door een speciaal voor sloten bestemd smeermiddel tussen de bewegende delen te spuiten. *Gebruik geen olie of vet*, want deze middelen houden stof en vuil vast.

De scharnieren van ramen en deuren kunt u af en toe wel van een druppeltje olie voorzien.

Tochtrubbers

De levensduur van deur- en raamrubbers kunt u aanzienlijk verlengen door deze 1 keer per jaar in te wrijven met talkpoeder. Dit is eenvoudig aan te brengen door de talkpoeder te vermengen met spiritus en dit aan te brengen met een kwast. Beschadigde rubbers kunt u uit de sponning trekken en vervangen.

Beglazing

Glas vervuult ten gevolge van regenwater waarin allerlei stoffen uit de atmosfeer en van bouwmaterialen zijn opgelost. Zeer regelmatig reinigen van de beglazing kan hardnekkige aanslag voorkomen.

Het UMF heeft voor sommige panden een contract met een glazenwasser voor periodieke glasbewassing. Of dit voor uw woning geldt is terug te vinden in uw huurovereenkomst.

Thermische breuk

Zogenaamde thermische breuk doet zich voor als in een ruit om wat voor reden dan ook een relatief groot temperatuurverschil ontstaat. Indien ergens in de ruit een temperatuurverschil van ongeveer 30° Celsius optreedt, bestaat de kans dat de ruit springt.

Een dergelijk temperatuurverschil kan zich voordoen als er een:

- straalkachel, blaasconvector, föhn, brander of ander verwarmingsapparaat op het glas is gericht of te dichtbij is geplaatst. Bijvoorbeeld een kaars of verwarmingsradiator op minder dan 20 cm afstand van het glas,
- koude waterstraal (plaatselijk) wordt gericht op een warme ruit, bijvoorbeeld door de inwerking van de zon.
- Er op de ruit posters e.d. worden geplakt

Andere situaties waar men niet zo direct bij stilstaat, maar die toch vermeden moeten worden, zijn:

- overgordijnen of jaloezieën te dicht bij het glas of rondom afgesloten, waardoor de lucht bij de ruit niet meer kan circuleren,
- grote voorwerpen (zoals planten, kastjes, boeken, ordners) op de vensterbank, in het kozijn of te dicht bij het glas, waardoor een gedeelte van de ruit een afwijkende temperatuur krijgt.
- grote voorwerpen zoals struiken of bomen buiten voor het glas, waardoor een deel van het glas in de schaduw komt en minder warmte krijgt van de zon.
- beplakt of beschilderd glas.

10.6 Tegelwerk

Keramische tegels

Schoonmaken kan met niet-bijtende of niet-schurende, huishoudelijke schoonmaakmiddelen. Wij raden u af om hiervoor kalkoplossende producten te gebruiken. Deze producten tasten op den duur het voegwerk aan.

Wanneer u iets aan betegelde wanden wilt ophangen, adviseren wij u de voeg te gebruiken, ruim te boren en de pluggen circa 10 mm dieper dan de tegel aan te brengen. Schade aan tegels wordt verhaald.

Kitvoegen

Wanneer de kitvoeg los laat, kunt u dat als volgt repareren:

- loszittende kit verwijderen,
- voeg schoon, stof- en vetvrij maken en goed laten drogen,
- de naad aan weerszijden van de voeg afplakken met plakband,
- kit aanbrengen en met een kit afstrijder of natte vinger glad strijken,
- plakband direct daarna verwijderen.

Hoewel in de woning door het UMF schimmelwerende kit wordt toegepast, komt het voor dat in de voegen schimmelvorming optreedt. Deze schimmelvorming is herkenbaar aan donkere vlekken die bij normale reiniging niet zijn te verwijderen. Het functioneren van de kitvoeg wordt hierdoor niet beïnvloed, maar mooi is het niet. Het al of niet optreden van schimmels wordt bepaald door de condities waaraan de kit wordt blootgesteld. Doeltreffende maatregelen zijn:

- voldoende ventileren, zie het hoofdstuk Ventilatie. Zet de mechanische ventilatieschakelaar op de hoogste stand tijdens en na gebruik van de douche.
- regelmatig reinigen van de kit.

Er zijn producten te koop die schimmelvlekken op kit verwijderen, hiermee worden hiermee goede resultaten bereikt. Zij geven echter geen duurzame bescherming tegen nieuwe schimmels.

10.7 Keukenapparatuur

In sommige woningen heeft het UMF volledig ingerichte keukens inclusief apparatuur geplaatst. In dat geval is met de huurder een verbruiksovereenkomst afgesloten voor de apparatuur. De gebruiksaanwijzingen bij de apparatuur geven voorschriften voor het gebruik. Het goed schoonhouden van de apparatuur voorkomt gebreken. Eventuele gebreken aan de keukenapparatuur kan rechtstreeks worden gemeld bij SOM 0900 – 4324321.

10.8 Gasinstallatie

Wanneer u werkzaamheden laat uitvoeren aan de gasleiding, let er dan op dat de gastoevoer afgesloten is. Als de gaskraan weer opengedraaid is, kan het enige tijd duren voordat er weer gasdruk is.

11 Wijzigen van de woning

11.1 Toestemming

Omdat u in een monumentaal pand woont worden ook aan de binnenzijde van u woning eisen gesteld. Maar uit ervaring weten wij dat veel huurders hun woning graag willen aanpassen aan hun specifieke woonwensen.

Wanneer u iets (tijdelijk) aan uw woning wilt veranderen, dient u tevoren toestemming te vragen aan het UMF. Voert u aanpassingen door zonder dat u vooraf toestemming heeft gekregen van het UMF, dan kan het UMF de verandering laten herstellen. De kosten komen dan voor uw rekening.

11.2 Tijdelijke en permanente aanpassingen

Wij maken het onderscheid tussen tijdelijke en permanente aanpassingen. Tijdelijke aanpassingen verwijderd u bij het einde van de huurovereenkomst, zoals bijvoorbeeld vloerbedekking. Permanente aanpassingen wilt u niet wilt weghalen bij uw verhuizing, zoals plaatsen of verwijderen van niet-dragende wanden. Het is niet toegestaan om permanente aanpassingen aan uw woning uit te voeren. In hele zeldzame gevallen zal het UMF zelf permanente aanpassingen laten aanbrengen.

11.3 Het bevestigen van voorwerpen

Buitengevel

Bij het bevestigen van voorwerpen aan de buitengevel dient zoals gezegd eerst toestemming gevraagd te worden aan het UMF. Uiteraard kunnen er ook voorschriften gelden van de gemeente.

Interieur

Voor sommige woningen gelden bijzondere gebruiksbepalingen, deze zijn opgenomen in uw huurovereenkomst.

Pas op: leidingen!

- Vaak zijn de leidingen voor riolering, gas, warm en koud water, centrale verwarming en elektra weg-gewerkt in de wanden, plafonds en vloeren. Let op dat u hier niet in schroeft, spijkert of boort!
- Let ook op met het boren in de lichte/dunne scheidingswanden. Boor niet te diep; vanwege de geringe dikte (vaak 7 cm) is het mogelijk dat bijvoorbeeld leidingen die aan de andere kant van de wand zijn ingefreesd, beschadigd raken.
- De leidingen voor elektra lopen meestal min of meer recht omhoog in de wand boven de schakelaars en wandcontactdozen. Dit is echter geen wetmatigheid!
- Er zijn (voordelige) apparaatjes te koop die weggewerkte (metalen) leidingen kunnen detecteren. Deze apparaatjes zijn ook geschikt voor het lokaliseren van metalen profielen van gipsplaatwanden. CV-leidingen en waterleidingen kunnen ook zijn uitgevoerd in kunststof. Kunststof leidingen zijn niet altijd met dit apparaatje te detecteren, afhankelijk van de uitvoering.
- Wanneer de CV-leidingen in de afwerkvloer zijn gelegd, moet u het boren in vloeren vermijden. Bij noodzakelijke bevestigingen is lijmen, bijvoorbeeld met montagekit, een veiliger methode.
- Wanneer onverhoopt een leiding wordt geraakt, schakel dan onmiddellijk de betreffende installatie uit en waarschuw - afhankelijk van de situatie – het UMF, en/of een installateur. Mocht u onderburen hebben, waarschuw hen dan ook.

11.4 Tuinaanleg

Toestemming

Het bouwen van schuren, kennels, duiven- en kippenhokken en andere bouwsels in uw tuin is aan regels gebonden. Ook hier heeft u vooraf toestemming nodig van het UMF. Informeer daarnaast altijd vooraf bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van uw gemeente wat wel en wat niet is toegestaan. Ook voor sommige soorten erfafscheiding is soms een bouwvergunning vereist.

Erfafscheiding

Conform de wet (burenrecht) wordt elke erfafscheiding (die precies op de eigendomsgrens staat) geacht gemeenschappelijk te zijn. Beide burens zijn verantwoordelijk voor het aanbrengen en onderhoud van de erfafscheiding en de daaraan verbonden kosten. Overleg met uw burens is dus noodzakelijk bij het vervangen en onderhouden van de erfafscheiding.

Gevels

- Breng bij voorkeur geen grond aan tegen de gevel.
- Leg een bestrating of terras altijd zo aan dat het regenwater van de gevel wegloopt.
- Zorg dat de ventilatieopeningen van de kruipruimte aan de onderzijde van de gevels vrij blijven.

Afwatering

Bij de inrichting van een tuin behoort eveneens het treffen van maatregelen voor een goede afwatering. Voor de te beplanten gedeelten betekent dit de grond omwoelen tot voldoende diepte en zo nodig het verbeteren van de waterdoorlatendheid van de bodem. Daar waar bestratingen worden aangebracht, kan het water nauwelijks in de bodem wegelopen en is het noodzakelijk om straatkolken of grindputten op te nemen.

Beplanting

- Houd er rekening mee dat in principe binnen twee meter van de erfafscheiding met uw burens geen hoog opschietende bomen mogen worden geplant.
- Plant bij voorkeur geen bomen of grote struiken binnen de gedeelten in uw tuin waar leidingen lopen. Dit geldt met name voor de riolering.
- Plant bomen minimaal 2 meter van uw woning vandaan. Wanneer bomen groter worden, is het mogelijk dat de wortels op den duur de gevel plaatselijk ontzetten.
- Let bij de aanleg van uw tuin op de toegankelijkheid van de gevel en het dak voor onderhoudswerkzaamheden. Kan een ladder nog makkelijk neergezet worden?
- Klimplanten mogen niet tegen de gevel groeien.

Leidingen

Let bij graafwerkzaamheden in de tuin goed op de leidingen die in de grond zijn aangebracht. Van uw woning lopen leidingen naar de openbare weg.

Regenton

Een regenton, waarmee u de planten water geeft, spaart schoon drinkwater uit. Het handigst is een ton op een verhoging en voorzien van een kraantje. Zorg voor een overloop die op de riolering is aangesloten.