Domesta

Het onderhoud van je huis

— Wie doet wat?
— Reparatiefonds

Inleiding

Om je huis netjes en verzorgd te houden, heeft het regelmatig onderhoud nodig.

Een groot deel van dit onderhoud doen wij. Elk jaar trekken we daar veel geld voor uit. Het schilderen van de buitenkant van je huis hoort bijvoorbeeld tot 1 van de dingen die wij doen. Maar ook de kleine klussen die je zelf doet, zorgen ervoor dat je huis langer meegaat.

In de huurovereenkomst tussen jou en Domesta staat precies wat je als huurder aan onderhoud moet doen. In deze folder lees je wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud. Vind je het handiger dat wij een deel van het onderhoud overnemen dat je eigenlijk zelf zou moeten doen? Dan is er het reparatiefonds. Op de volgende pagina lees je daar meer over!

Reparatiefonds

Het reparatiefonds neemt je veel werk uit handen

Ook als huurder moet je je huis onderhouden. Ben je niet zo handig of heb je weinig tijd? Dan is het fijn als je met 1 telefoontje een vakman kunt laten komen! Dat kan als je lid wordt van het reparatiefonds.

Het reparatiefonds kost € 6,73 per maand (prijs per 1 juli 2025). Hiervoor doen wij een groot deel van het onderhoud dat je normaal zelf moet doen. Wat er precies onder valt, lees je verderop in deze folder. Het bedrag van € 6,73 is inclusief glasverzekering en rioolontstopping.

Huurders van Domesta die willen meedoen aan het reparatiefonds betalen 1 keer € 25. Zo voorkomen we dat huurders zich pas aanmelden als zij veel kosten krijgen of van plan zijn te verhuizen. Nieuwe huurders die meteen lid worden van het reparatiefonds betalen geen € 25.

Reparatieverzoeken
Heb je een reparatieverzoek? Geef dit dan door via Mijn Domesta (op www.domesta.nl) Je kunt dan ook direct een afspraak plannen.

Bellen kan natuurlijk ook: (0591) 57 01 00.

Dit nummer bel je ook bij spoedreparaties. Dat kan 24 uur per dag.

Voor glasschade, cv-storingen en riool-verstopping bel je zelf met de bedrijven die dit repareren:

Glasschades
Glastotaal Beheer (0800) 452 72 34

CV-storingen (inclusief radiatoren, leidingen, thermostaaten warmte-terugwin-installatie)
Breman (0900) 821 21 74
Langeland Borgman (085) 0700 864

(Op de cv-ketel zit een sticker van het bedrijf dat je belt. Geen sticker? Dan maakt het niet uit met wie je belt.)

Rioolverstopping
Riool Reinigings Service (088) 0 301 301

Zelf je huis verbouwen of veranderen

Heb je een fijn huis waar je langere tijd in wilt wonen? Dan is het logisch dat je er wel iets aan wilt verbeteren of veranderen. Vroeger moest je deze veranderingen bij een verhuizing vaak weer weghalen. Nu is dat niet meer zo: we verwachten dat je het huis in goede staat achterlaat.

Toch kun je niet helemaal je eigen gang gaan. Je huis moet wel geschikt en mooi blijven voor een eventuele volgende huurder. Daarom hebben we een ZAV-beleid. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Veranderingen.

In grote lijnen komt het erop neer dat je heel veel in je huis kunt aanpassen. Maar overleg dit wel eerst met ons. Voor sommige verbouwingen is ook nog toestemming van de gemeente nodig, bijvoorbeeld als je wilt uitbouwen. Mail of bel ons altijd even voor de zekerheid. Dan sta je achteraf niet voor vervelende verrassingen.

Nam je een verandering over van een vorige huurder? Dan betaal je zelf de eventuele reparaties. Ook als je lid bent van het reparatiefonds. Moeten we toch iets vervangen, dan gebruiken we hiervoor standaardmaterialen.

Meer informatie vind je in de folder ‘Zelf je huis verbouwen of veranderen’.

Op www.omgevingsloket.nl controleer je heel makkelijk zelf of je een vergunning nodig hebt. Geen vergunning nodig? Ook dan vraag je de verandering aan bij Domesta!

Wie doet wat?

In het schema op de volgende pagina's staan de meest voorkomende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.

In de eerste kolom staat voor welke reparaties of storingen je ons inschakelt (de Domesta-kolom). De tweede kolom geeft de mankementen aan die je zelf moet repareren (de Huurders-kolom). In de derde kolom zie je welk huurders-onderhoud wij voor je doen als je lid bent van het reparatiefonds (de Reparatiefonds-kolom). In de vierde kolom staat voor welke reparaties of storingen je naar een derde partij gaat.

Staat in het schema dat wij iets doen? Dan betalen we dit ook. Ben jij volgens het schema degene die iets moet doen? Dan betaal jij de kosten.

Storing aan een duurzame installatie
Onze huizen krijgen steeds vaker een 'duurzame' installatie. Denk hierbij aan een zonneboiler, zonnepanelen, warmtepomp enzovoort. Ook deze kunnen kapot gaan of een storing krijgen. **Geef dit dan direct aan ons door.** Wij laten het dan zo snel mogelijk repareren. Bespaar je door de storing minder energie? Wij zijn dan niet verantwoordelijk voor deze schade.

	Domesta	Huurder	Reparatiefonds	Derde partij
Algemeen				
Beschadiging en vernieling door huurder		•		
Beschadiging en vernieling door inbraak of vandalisme aan buitendeuren, ramen enz.; alleen als er een proces-verbaal is gemaakt en we hiervan binnen een maand een kopie krijgen, anders voor rekening van huurder	•			
Bestrijden van mieren, muizen enz.		•		
Bestrijden van wespen		•	•	
Afvoer				
Afvoeren repareren	•			
Afvoerpluggen gootsteen		•	•	
Afvoerpluggen wastafel		•	•	
Ontstoppen		•	•	
Sifons en putjes schoonhouden		•		
Sifons repareren		•	•	
Behang		•		
Bestrating				
Betontegels in garage of berging	•			
Betonvloer in garage of berging	•			
Gemeenschappelijk achter- of zijpad Coevorden				• [1]
Op gemeenschappelijk terrein	•			
Schrobput schoonmaken		•		
Terras, toegangspad op terrein huis		•		
Boiler				
Close-in boiler	•			
Grote boiler Hoogeveen en Coevorden				• [2]
Boiler van het nutsbedrijf		•		
Brandgang				
Bestrating	•			
Schoonhouden		•		
Brievenbus				
Buitenbus (bijv. groene PostNL-bus)		•		
In of bij gemeenschappelijke hal (met uitzondering van hang- en sluitwerk)	•			
In voordeur van huis		•	•	

[1] Gemeente Coevorden [2] Essent

	Domesta	Huurder	Reparatiefonds	Derde partij
Centrale verwarming				
Aansteken ketel (ketel in huis)		•		
Bijvullen en ontluchten (ketel in huis)		•		
Kranen en afsluiters	•			
Lekkage	•			
Onderhoud ketel	•			
Ontluchtingssleutel, vulsleutel en slang eenmalige verstrekking	•			
Ontluchtingssleutel, vulsleutel en slang latere verstrekking		•		
Roestvrij houden van radiatoren en leidingen		•		
Storing				• [3]
Storing blokverwarming	•			
Voorkomen gevolgen van bevriezing		•		
Daken en goten				
Onderhoud en vervanging	•			
Ontstoppen van afvoeren		•	•	
Schoonmaken dakgoten		•	•	
Schoonhouden platte daken		•		
Deuren, ramen en kozijnen				
Glasbreuk		•	•	
Hang- en sluitwerk		•	•	
Klemmende deuren en ramen	•			
Onderhoud/schilderwerk binnenkozijn en -deur		•		
Onderhoud/schilderwerk buitenkozijn en -deur	•			
Openmaken deur bij ontbreken sleutel		•		
Vervangen/herstel bij uitwaaien		•		
Drooglijnen				
Lijnen/draden aanschaf en onderhoud		•		
Steunen en palen aanschaf en onderhoud		•		
Elektra				
Aardlekschakelaar	•			
Afdekplaatjes, plafonddoosdeksels, montageplaten		•	•	
Beltrafo, drukker en bel		•	•	
Gemeenschappelijke verlichting	•			
Groepenkast, aardlekschakelaar, bedrading, leidingen	•			
Hoofdzekering en meter				• [4]
Koordjes van trekschakelaar		•		
Kortsluiting t.g.v. overbelasting, kapotte armaturen of apparaten		•		
Kroonsteentjes		•		
Schakelaars, wandcontactdozen		•	•	
Stoppen/smeltzekeringen		•		

[3] Servicebedrijf, zie sticker op ketel [4] Nutsbedrijven

	Domesta	Huurder	Reparatiefonds	Derde partij
Gas				
Regelmatig gasmeter nakijken (advies 1x per maand)		•		
Afdopstop		•		
Gaskraan		•	•	
Hoofdkraan en meter				• [4]
Leidingen na de meter	•			
Geiser				
Eigendom bewoner		•		
Eigendom verhuurder	•			
Huur nutsbedrijf				• [4]
Gemeenschappelijke ruimten, galerijen				
Onderhoud vloeren en wanden e.d.	•			
Schoonmaken		•		
Hang- en sluitwerk				
Verloren sleutel		•		
Afgebroken sleutel		•	•	
Brievenbus		•	•	
Deurbel, knoppen, grendels		•	•	
Dorpelstrip		•	•	
Openmaken deur bij ontbreken sleutel		•		
Scharnieren repareren/vervangen		•	•	
Scharnieren smeren		•		
Sleutelverstrekking (eenmalig)	•			
Sloten, krukken, schilden, scharnieren, uitzetijzers, raamboompjes, cobbi's en windhaken e.d. van deuren, ramen en luiken		•	•	
Sloten repareren/vervangen		•	•	
Slotvervanging bij sleutelverlies		•		
Slotvervanging op verzoek		•		
Tochtprofiel indien standaard	•			
Huistelefoon, videofoon, deuropener	•			
Keuken				
Aanrechtblad vervangen	•			
Aanrechtblok vervangen	•			
Aanrechtschotje		•	•	
Afdeklijst		•	•	
Afvoerstop		•	•	
Afvoerplug		•	•	
Bovenkastjes vervangen	•			
Deurtjes bijstellen/afhangen		•	•	
Handgrepen vervangen		•	•	

[4] Nutsbedrijven

	Domesta	Huurder	Reparatiefonds	Derde partij
Keuken (vervolg)				
Ladegeleiders vervangen		•	•	
Mengkraan vervangen		•	•	
Scharnieren en slot vervangen		•	•	
Zwanenhals/sifons ontstoppen en schoonhouden		•		
Lekkage				
Gevolgschade bij nalatigheid verhuurder	•			
Gevolgschade overige situaties (o.a. aan inboedel)		•		
Reparaties (m.u.v. inboedel, saus- en schilderwerk)	•			
Lichtkoepels	•			
Lift	•			
Luiken				
In de vloer	•			
Naar verdieping	•			
Mechanische ventilatie				
Onderhoud	•			
Reiniging kanalen	•			
Reiniging ventilator	•			
Vervangen filters warmteterugwininstallatie	•			
Vervanging filter		•		
Vervanging roosters		•	•	
Open haard/allesbrander				
Installatie na toestemming Domesta		•		
Plafonds				
Saus- en schilderwerk (ook na waterschade)		•		
Riolering				
Afvoeren en putjes onderhouden	•			
Afvoeren ontstoppen		•	•	
Afvoeren repareren t.g.v. verstopping		•	•	
Afvoeren repareren t.g.v. lekkage	•			
Afvoerplug voor fonteintje, aanrecht, wastafel en lavet		•	•	
Afvoerstop of -ketting voor fonteintje, aanrecht, wastafel en lavet		•	•	
Putdeksel/rooster		•	•	
Schoonhouden afvoerputten en sifons		•		
Schoonmaken gemeenschappelijke putten	•			
Verzakkingen enz.	•			

	Domesta	Huurder	Reparatiefonds	Derde partij
Sanitair				
Closethouder		•	•	
Closetpot		•	•	
Closetpot vastzetten	•			
Doucheslang		•	•	
Flotteurkraan		•	•	
Fonteintje		•	•	
Gummisok/closetmof		•	•	
Handdoekhouder		•	•	
Handdouche en douchekop		•	•	
Hoekstopkraan		•	•	
Kranen onderhoud		•	•	
Kranen vervangen		•	•	
Mengkraan onderhouden		•	•	
Mengkraan vervangen		•	•	
Ontstoppen		•	•	
Opsteekgarnituur, glijstang		•	•	
Planchet		•	•	
Sanibroyeur	•			
Schoonhouden		•		
Spatscherm		•	•	
Spiegel		•	•	
Stortbak		•	•	
Valpijp		•	•	
Vastzetten		•	•	
Verstopping afvoer		•	•	
Vervangen t.g.v. breuk		•	•	
Vloersifon schoonhouden		•		
Wastafel/-consoles		•	•	
Zeepbakje		•	•	
Zitting/deksel		•	•	
Zwanenhals/sifons ontstoppen en schoonhouden		•		
Schilder- en sauswerk				
Binnen		•		
Buiten	•			
Schoorsteen				
Onderhoud/vervangen kraaikappen		•	•	
Vegen/verwijderen nesten (op verzoek huurder)		•	•	
Schuttingen en tuinmuren				
Behorende bij het huis	•			
Eigendom huurder		•		

	Domesta	Huurder	Reparatiefonds	Derde partij
Stucwerk				
Onderhoud	•			
Tegelwerk				
Loslaten	•			
Trapleuningen				
Onderhoud bevestiging		•	•	
Trappen				
Onderhoud	•			
Schoonhouden		•		
Tuin				
Aanleg en onderhoud op terrein huis		•		
Gemeenschappelijke groenvoorziening	•			
Tuinmuren	•			
Vensterbanken	•			
Ventilatieroosters				
Onderhoud	•			
Schoonhouden		•		
Vlizotrappen	•			
Waterleiding				
Regelmatig watermeterstanden nakijken (advies 1x per maand)		•		
Hoofdkraan en meter				• [5]
Leidingen na de meter	•			
Voorkomen van bevriezing		•		
Waterschade		•		
Zonnepanelen				
Regelmatig nakijken of zonnepanelen werken (advies 1x per maand)		•		
Omvormer repareren of vervangen	•			
Zonnepanelen repareren of vervangen	•			
Zonwering				
Indien eigendom Domesta	•			

[5] WMD

Wijzigingen voorbehouden

Domesta

Reglement reparatiefonds

Algemene voorwaarden

Deelnemers zijn huurders van een huis van Domesta, die schriftelijk akkoord gaan met het reglement reparatiefonds en aan hun betalingsverplichtingen voldoen.

Artikel 1 | Omvang van de dekking

De dekking van het reparatiefonds beperkt zich tot de werkzaamheden zoals ze zijn genoemd in de brochure 'Het onderhoud van je huis'. De dekking wordt verder beperkt tot zaken die eigendom zijn van of in beheer zijn bij Domesta. De dekking kan worden gewijzigd op grond van wetswijzigingen en ongewenste gevolgen in de praktische toepassing.

Artikel 2 | Uitsluitingen

2.1 Alle overige, niet genoemde onderhoudswerkzaamheden voor huurders.
2.2 Zaken waarvoor reparatie of vervanging noodzakelijk is als gevolg van opzet of grove schuld van de huurder of huisgenoten en degenen die onder zijn verantwoordelijkheid vallen.
2.3 Zaken waarvoor reparatie of vervanging noodzakelijk is als gevolg van schade door vorst, die de huurder kon voorkomen door het treffen van tijdige voorzorgsmaatregelen.
2.4 Reparatie of vervanging van zaken die eigendom zijn van de huurder.

Artikel 3 | Melding en uitvoering

Schade of gebreken van de in artikel 1 genoemde zaken moeten bij Domesta worden gemeld. De werkzaamheden voert Domesta uit binnen een redelijke termijn nadat ze gemeld zijn en in principe binnen de normale arbeidstijd.

In geval van overmacht behoudt Domesta zich het recht voor eventuele werkzaamheden niet of op een later tijdstip uit te voeren. Domesta informeert de huurder hierover. Vernieuwing van onderdelen vindt alleen plaats als door Domesta is bepaald dat dit technisch gezien noodzakelijk is. In alle andere gevallen gaat Domesta uit van de standaard staat van onderhoud van het huis.

Artikel 4 | Betaling bijdragen en schorsing

4.1 De huurder is verplicht de bijdrage van het reparatiefonds maandelijks vooraf te betalen, tegelijkertijd met de maandelijkse huur. Deze bijdrage bedraagt per 1 juli 2025 € 6,73 per maand.
4.2 Als de huurder de bijdrage niet binnen 30 dagen na de vervaldag betaalt, schorst Domesta hem van deelname aan het reparatiefonds. Dit zonder dat enige ingebrekestelling nodig is en onverminderd de verplichting van de huurder tot betaling van het verschuldigde en tot verdere betaling van de bijdrage. De schorsing gaat in op de eerste dag van het tijdvak waarover de bijdrage is verschuldigd. De huurder kan geen aanspraak maken op reparatie c.q. vervanging, ontstaan in de tijd dat deelname is geschorst.
4.3 Zittende huurders die na de ingangsdatum deelnemer worden, betalen vooraf een entreegeld van € 25.
4.4 Nieuwe huurders kunnen bij het aangaan van de huurovereenkomst gratis deelnemen aan het reparatiefonds. Bij latere toetreding is vooraf het entreegeld van € 25 verschuldigd.

Artikel 5 I Wijziging van de bijdrage

Domesta maakt jaarlijks binnen 6 maanden na beëindiging van het boekjaar een overzicht van de baten en lasten van het reparatiefonds. Als uit dit overzicht blijkt dat aanpassing van de bijdrage noodzakelijk is, gaat Domesta hiertoe over en informeert zij de deelnemers ten minste 30 dagen voor de bijdragevervaldag. De huurder gaat akkoord met de aanpassing, tenzij de huurder voor de genoemde vervaldag schriftelijk zijn deelname aan het reparatiefonds beëindigt.

Beëindiging van deelname door tariefwijziging is alleen mogelijk als deze tariefwijziging procentueel meer bedraagt dan de stijging van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie in het jaar c.q. in de jaren voorafgaande aan het jaar, waarin tot aanpassing van de bijdrage wordt besloten.

Artikel 6 I Duur en beëindiging

6.1 Huurder neemt deel voor een vaste periode van 3 kalenderjaren. Deelname wordt daarna telkens stilzwijgend met een jaar verlengd. Opzegging is alleen mogelijk in de situaties zoals beschreven in artikel 6.2 t/m 6.5.

6.2 Domesta kan tussentijds schriftelijk opzeggen met een termijn van 30 dagen, als zij van mening is dat de huurder misbruik maakt van het reparatiefonds.

6.3 Bij tariefverhoging, hoger dan genoemd in artikel 5 laatste zin, kan de huurder de deelname beëindigen. Huurder dient in dat geval voor de bijdragevervaldag met betrekking tot de tariefverhoging de deelname op te zeggen.

6.4 Deelname aan het reparatiefonds vervalt automatisch als huurder het huurhuis van Domesta verlaat, waarbij de opzegtermijn gelijk is aan de termijn die geldt bij het opzeggen van de huur van het huis.

6.5 Huurder kan na de eerste periode van 3 jaar de deelname jaarlijks - een maand voor het einde van de periode - schriftelijk beëindigen.

6.6 Domesta kan tot opheffing van het fonds besluiten. Het opheffen van het fonds wordt uitsluitend getoetst aan het uitgangspunt dat het in redelijkheid niet van Domesta verlangd kan worden het fonds nog langer in stand te houden (door bijvoorbeeld onvoldoende deelname).

Artikel 7

7.1 Bij dit reglement behoort overeenkomstig artikel 1 de brochure ‘Het onderhoud van je huis’. Hierin staat een overzicht van werkzaamheden die voor rekening van Domesta, de huurder of het reparatiefonds zijn.

7.2 Het bestuur van Domesta kan de inhoud van deze bijlage wijzigen bij:

a) Niet bedoelde effecten van het fonds.

b) Interpretatie/discussie bij de dagelijkse toepassing van de bijlage.

c) Niet voorziene situaties

Aanmeldkaart reparatiefonds

Ik meld mij aan als deelnemer aan het reparatiefonds.
Ik heb de algemene voorwaarden gelezen en ga daarmee akkoord.

Naam
Adres
Postcode/woonplaats
Telefoon
Mobiel
E-mail

Plaats en datum ondertekening

Handtekening

Er zijn 2 opties:
— Je meldt je aan voor de 15e van de maand: je kunt vanaf de 1e van de volgende maand een beroep doen op het reparatiefonds.
— Je meldt je aan na de 15e van de maand: je kunt vanaf de 1e van de maand ná de volgende maand een beroep doen op het reparatiefonds.

Postzegel niet nodig

Domesta
Antwoordnummer 966
7800 WC Emmen

Wonen op een manier die je ruimte om te leven geeft. In een wijk, straat of dorp waar iedereen zich prettig voelt. Waar jong en oud op elkaar kunnen rekenen. Daar zetten we ons voor in. Met jou en onze partners. Met Domesta.

Contact
domesta.nl
info@domesta.nl

Met Domesta

(0591) 57 01 00