



**Onderhoud,
reparaties en schade
aan de woning**

Onderhoud, reparaties en schade aan de woning

Wij doen er alles aan om uw woning in een goede conditie te houden. Iedere woning heeft op zijn tijd onderhoud nodig. Bovendien kunnen dingen kapot gaan. Wij zorgen grotendeels voor het onderhoud en de reparaties aan de woning. Maar voor een aantal zaken draagt u als huurder zelf een steentje bij. In deze informatie leggen we uit wat u van ons mag verwachten en wat wij van u verwachten met betrekking tot onderhoud en reparaties.

Wat mag u van ons verwachten

Wij zorgen voor het onderhoud dat nodig is om de kwaliteit van de woning op peil te houden en de woning er goed uit te doen zien. Dit geldt vooral de buitenkant. Daarnaast kan het voorkomen dat dingen in of aan de woning bij normaal gebruik kapot gaan en gerepareerd moeten worden. In het algemeen voeren wij dat soort reparaties uit. In het Onderhouds ABC leest u precies wie waarvoor verantwoordelijk is.

Wat verwachten wij van u

U bent zelf verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud. Dat betreft bijvoorbeeld het schoonhouden van de woning, het bijhouden van de tuin, het smeren van hang- en sluitwerk, het vervangen van lampen, het voorkomen en

herstellen van bevriezing van waterleidingen en het ontluchten van radiatoren. Ook het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, zoals liften, hallen, galerijen en trappenhuizen, is in feite een taak van de huurder(s) zelf. Vaak wordt dit laatste door ons centraal georganiseerd en uitgevoerd en verrekenen wij de onkosten in de servicekosten. U zorgt zelf voor het schilderen behangwerk en de vloer- en wandafwerking in de woning. Ook bent u verantwoordelijk voor al het onderhoud en reparaties die ontstaan door nalatigheid, onachtzaamheid of beschadiging die u of uw bezoekers veroorzaken. Tot slot zorgt u ook voor het onderhoud en reparaties van zelf aangebrachte of van de vorige huurder overgenomen roerende voorzieningen of veranderingen.



Service Huurdersonderhoud

U kunt ook kiezen voor het Service Huurdersonderhoud. Door deel te nemen aan het Service Huurdersonderhoud koopt u extra service. Met andere woorden: u geeft een reparatieverzoek aan ons door die u normaal gesproken zelf moet uitvoeren en wij zorgen dat het wordt opgelost: het nieuwe kraanleertje, de reparatie van de deurbel, een nieuwe toiletbril, het vastzetten van de trapleuning, het recht hangen van het keukenkastje. Ook het ontstoppen van de riolering en afvoerleidingen valt hieronder. Een omschrijving van alle werkzaamheden die vallen onder het Service Huurdersonderhoud en de algemene voorwaarden staan in de folder Service Huurdersonderhoud.

Lage kosten

Het Service Huurdersonderhoud kost 3,40 euro per maand. U betaalt geen materiaalkosten als wij iets repareren of vervangen dat standaard tot de woning behoort. Ook de kosten van arbeid zijn hierin opgenomen. Wij brengen wel kosten in rekening als de reparatie of vervanging duidelijk het gevolg is van (moedwillige) schade of slordigheid. Natuurlijk hoort u dat voordat wij beginnen met de werkzaamheden.

Schade

Schade aan de woning is voor uw rekening tenzij kan worden bewezen dat een ander, bijvoorbeeld Omnia Wonen, nalatig is geweest. Uiteraard moet alles in het werk gesteld worden om schade te voorkomen. Zoals bijvoorbeeld het goed sluiten van de ramen tijdens een storm en het tijdig nemen van maatregelen bij vorst, zodat de kans op bevriezing van kranen, radiatoren, leidingen en centrale verwarming tot een minimum wordt beperkt. Meubilair en stoffering (vaak ook wand-, plafond- en vloerafwerking) behoren niet tot het huis, maar zijn uw eigendom. U bent zelf verantwoordelijk voor eventuele schade hieraan. U kunt zich hiervoor verzekeren door het afsluiten van een inboedelverzekering.

Verzekeringen

Wij hebben voor uw woning een brand- en stormverzekering afgesloten. Deze verzekering dekt de bouwtechnische schade aan de woning. Hieronder valt niet de schade aan uw eigendommen en de kosten die volgens de huurover-



eenkomst voor uw rekening komen, zoals schoonmaken, verven van het binnenwerk en behangen.

Wij adviseren u zelf te zorgen voor een uitgebreide inboedelverzekering. Daarnaast is een Wettelijke Aansprakelijkheids Verzekering (WA-verzekering) erg belangrijk. Deze verzekering dekt de schade die u of één van uw huisgenoten bij een ander veroorzaakt.

Glasschade

Bij het sluiten van de huurovereenkomst bent u in de gelegenheid gesteld een glasverzekering af te sluiten. Voor maar 1 euro per maand (prijspeil 1 januari 2006) bent u verzekerd tegen de breuk van het glas van alle ruiten in uw eigen woning en berging en/of schuur. Tevens valt ruitbreuk van balkonafscheidingsen en voorzetteramen onder de dekking van de glasverzekering. Bij vervanging wordt hetzelfde type glas teruggeplaatst.

Snelle afhandeling bij glasschade

Als u bij ons een glasverzekering heeft afgesloten, dan kunt u eventuele glasschade 24 uur per dag melden op het gratis telefoonnummer 0800 - 022 61 00. Glasschade wordt binnen 24 uur hersteld of er wordt een noodvoorziening aangebracht.

Vernielingen

Als er sprake is van vernieling aan de woning door derden, dan meldt u dit bij uw woonconsulent en laat u hiervan zo snel mogelijk proces verbaal opmaken bij de politie. Als de dader niet bekend is en u valt geen verwijt te maken, dan

komen de herstellkosten, met uitzondering van glasschade, voor onze rekening. Als de dader bekend is, zal deze de schade moeten vergoeden. Overige aangebrachte schade, zoals schade aan de persoon of goederen van de huurder, vergoeden wij niet.

Gasleiding

In uw woning zijn op sommige plekken doppen geplaatst op de gasleidingen. Dit is meestal alleen in de keuken, op de plek waar het gasfornuis moet komen. Dit doen wij in verband met de gasvoorschriften en dus ook voor uw veiligheid. Voordat u uw eigen gasfornuis gaat aansluiten, moet u een erkend gasinstallateur inschakelen. Hij kan uw gasfornuis controleren op lekkages en aansluiten.

Isoleren

De reden om een huis te isoleren is vooral energiebesparing. Goed voor het milieu en goed voor uw portemonnee. Een ander voordeel van isolatiemateriaal is de geluidsdempende eigenschap. Het meeste isolatiemateriaal is eenvoudig aan te brengen, maar voor het isoleren van buitenwanden kunt u beter een vakman inschakelen.

Als u niet het hele huis op de kop wilt zetten, dan kunt u ook beginnen met een aantal kleine ingrepen. Ramen en deuren maakt u snel en gemakkelijk tochtvrij met tochtstrips, kieren dicht u met kit en voor de brievenbus kunt u een afdekklaar met borstels bevestigen.

Ventileren

Veel mensen die last hebben van vocht in huis, denken dat dit van buiten komt. Veel vochtproblemen ontstaan echter door een gebrek aan ventilatie. Mensen, huisdieren, planten, de was drogen, koken, douchen en het aquarium zorgen voor wel vijftien liter waterdamp per dag. Het vocht moet naar buiten worden afgevoerd. Daarom is ventileren erg belangrijk. Wanneer uw muren vochtig zijn en het behang door schimmel zwart kleurt, is het eigenlijk al te laat. Ook door het beslaan van ramen merkt u dat er te veel vocht in huis is.

Een paar tips:

- Te zuinig stoken kan vochtproblemen veroorzaken. Laat de temperatuur in de woning niet onder de 15 graden komen. Ook 's nachts niet.
- Ventileer tijdens en vlak na het douchen en koken.
- In een vochtig huis kunt u uw meubels beter een stukje van de buitenmuren zetten. Enkele centimeters is al voldoende om luchtcirculatie te houden.
- Een kruipruimte kan erg vochtig zijn. Houd de vloer van uw woning daarom goed afgesloten.
- In ruimtes waar gasapparaten branden, moet altijd voldoende frisse lucht binnenkomen.
- Als u veel last heeft van vocht in de woning, dan kunt u beter geen was binnenshuis drogen. Een wasdroger kan dan een oplossing zijn.

Afvoer en riolering

Het rioleringsstelsel in een woning is meestal samengesteld uit PVC-buizen. PVC is een kunststof die niet bestand is tegen bepaalde chemi-

sche middelen zoals aceton, chloor, ether, jodium, nagellak, thinner, verfbijtmiddel, wasbenzine. Spoel deze stoffen dus nooit via de afvoer! Hetzelfde geldt voor vet, zand en vuil. Dit veroorzaakt verstoppingen. Ook de inhoud van de kattenbak mag u niet door het toilet spoelen. Dit leidt tot ernstige verstoppingen in de afvoerbuizen. Het ontstoppen is een tijdrovende en kostbare klus en zal u een hoge rekening opleveren.

Sanitair

Wij adviseren u wastafels en closetpotten uitsluitend schoon te maken met daarvoor bestemde reinigingsmiddelen. Het gebruik van chloor, zoutzuur, salpeterhoudende of andere bijtende middelen kan de afvoerleidingen ernstig beschadigen. Verwijderdt u kalkaanslag nooit met een metalen voorwerp. Hiermee beschadigt u het glazuur. U kunt beter azijn gebruiken. Laat dit een tijdje inwerken op het glazuur en spoel vervolgens goed na met water.

CV en waterleiding

In de zomer of wanneer u op vakantie gaat, kunt u de kamerthermostaat op de laagste stand zetten. Haal niet de stekker van de cv-ketel uit het stopcontact. In de vorstperiode moet u de installatie niet uitzetten en de radiatoren nooit helemaal dichtdraaien. De verwarming blijft dan een beetje werken, waardoor het risico op het bevriezen van de leidingen klein is. Als de radiatoren niet warm worden wanneer u de thermo- staat hoger zet, dan kan het zijn dat er een storing in de cv-installatie zit. Voordat u contact opneemt met de cv-storingslijn



kunt u kijken of u de storing zelf kunt oplossen:

- Controleer in de meterkast de zekering waarop de cv is aangesloten.
- Kijk of de stekker van de ketel goed in het stopcontact zit.
- Controleer of de kamertemperatuur hoger is dan de temperatuur waarop de thermostaat is ingesteld.
- Check of uw kranen warmwater geven.
- Controleer de waterdruk. Vul zonodig de installatie bij.
- Controleer of de gasdruk open staat.
- Ga na of de radiatorkranen openstaan.
- Druk op de resetknop.

Reparatieverzoeken

Als u een reparatieverzoek heeft dat wij moeten uitvoeren, dan kunt u contact opnemen met uw

woonconsulent. U kunt uw reparatie ook melden via onze website op www.omniawonen.nl.

De woonconsulent plant in overleg met u een datum en tijdstip waarop de onderhoudsmedewerker bij u langskomt. De termijn waarbinnen een reparatieverzoek wordt uitgevoerd, is uiteraard afhankelijk van de urgentie van de reparatie en de drukte op dat moment. Onze onderhoudsmedewerkers voeren meestal de werkzaamheden uit. Soms vragen wij een ander bedrijf dit te doen.

Onderhouds ABC

Het Onderhouds ABC is een lijst met allerlei onderhoudszaken die op uw woning van toepassing kunnen zijn. In deze lijst geven wij aan welk onderhoud of herstel door ons wordt gedaan en welk onderhoud voor uw rekening komt.

Onderhouds ABC

A Afvoeren

Repareren van afvoeren van aanrecht, wastafel, douche en gootsteen ■

Ontstoppen ■

Ontstoppen gezamenlijke afvoeren (standleiding) ■

Afzuigkap

Repareren van afzuigkap ■

Schoonhouden afzuigkap ■

B Balkon

Zie buitenwanden en (dak)goten

Bel

Repareren van bel, trafo of drukker ■

Onderhouden van gezamenlijke belinstallaties ■

Vervangen van batterijen ■

Bestrating

Herstellen van bestrating van privé-toegang en erf bij beschadiging of verzakking ■

Herstellen van gemeenschappelijke paden ■

Schoonhouden van gemeenschappelijke paden ■

Leveren van zand bij ernstige verzakking ■

Brievenbus

Repareren van brievenbus in eigen voordeur ■

Repareren van brievenbus in gemeenschappelijke ruimten ■

Repareren overige brievenbussen ■

Buitenwanden

Herstellen van gevelconstructie ■

Herstellen van voegwerk ■

Herstellen van raamdorpels ■

Herstellen van balkons ■

C Centrale antenne

Repareren van kabels, aansluitsnoeren en aansluitdoos ■

Centrale verwarming

Ontluchten en bijvullen ■

Schoonmaken en repareren ■

Repareren na bevrozing ■

Controleren op lekkage ■

D Dak(goten)

Vervangen van dakpannen ■

Herstellen van dak(goot)lekkage ■

Repareren van dakgoten en regenpijpen ■

Periodiek schoonhouden van dakgoten ■

Ontstoppen van regenpijpen ■

Reiniging van balkonputjes ■

Dakramen

Herstellen van dakramen ■

Repareren als gevolg van uitwaaien ■

Herstellen van glasschade (zie uw verzekering) ■

Smeren van scharnieren ■

Deuren

Herstellen van houtrot ■

Herstellen van klemmende deuren ■

Vervangen van hang- en sluitwerk bij buitendeuren ■

Vervangen van scharnieren bij binnendeuren ■


Vervangen van sloten en deurkrukken bij binnendeuren ■

Aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van tochtstrippen bij binnen- en buitendeuren ■


Repareren van kastdeursloten ■


Smeren van scharnieren ■

Repareren na uitwaaien ■

Herstellen van glasschade (zie uw verzekering) 


Douche

Vervangen van glijstang, doucheslang, ophangpen, koppelstuk en handdouche. 

Vervangen van spiegel en planchet 

Vervangen van wastafel als gevolg van breuk 

E Elektra


Repareren van elektrische installatie en groepenkast 

Repareren van elektrische deuropener 

Repareren van schakelaars, stopcontacten en beltrafo 

Controleren van elektrameter 

Repareren van wasmachineschakelaar 

Aanbrengen en onderhouden van elektrische installatie om te kunnen koken 

Onderhouden van gemeenschappelijke verlichting 


G Galerij

Repareren van standaardvoorzieningen 

Schoonhouden galerijputje 

Gasinstallatie

Repareren van leidingen 


Repareren van zelfaangebrachte leidingen en gaskranen 


Controleren van gasmeter 

Herstellen van gaslekkage 

Repareren van gaskranen 

Glas

Herstellen van glasschade (zie uw verzekering) 

Herstellen van glasschade van gemeenschappelijke ruimten (bijvoorbeeld trappenhuizen) 

Gootsteen


Zie afvoeren

H Hang- en sluitwerk

Zie deuren. Zie ramen

Huistelefoon

Repareren en onderhouden 

Herstellen van storingen ontstaan door schuld bewoner 

K Keuken

Repareren van aanrechtkasten 

Recht hangen van aanrechtkastdeuren 

Herstellen aanrechtblad en kitrand tegen tegelwerk 

Repareren van scharnieren en laden 

Vervangen van zeepbakje en stop en ketting in gootsteen 

Smeren scharnieren en laden 

Kitvoegen

Herstellen van kitvoegen 

Kozijnen

Repareren van binnen- en buitenkozijnen 

Kranen

Repareren en onderhouden van kranen 

Vervangen van kraanleertjes 

Vervangen van verouderde kranen 

Schoonmaken van kranen, zoals ontkalken 

L Lekkage

Herstellen van dak(goot)lekkage 

Herstellen van gaslekkage 

Herstellen van waterleidinglekkage 

Herstellen van lekkage van sifons van wastafels en gootsteen 

Leuningen

| | |
|---|---|
| Repareren van leuningen en traphekken | ■ |
| Vastzetten van leuningen en traphekken | ■ |
| Repareren en vastzetten van balkon- en galerijhekken | ■ |

Luchtroosters

| | |
|---|---|
| Repareren van luchtroosters in ramen en kozijnen | ■ |
| Repareren van luchtroosters in het plafond | ■ |
| Schoonhouden van luchtroosters | ■ |

M Mechanische ventilatie

| | |
|--|---|
| Repareren van ventilatoren en afzuigkappen | ■ |
| Vervangen en schoonhouden van filters | ■ |

O Ongedierte

| | |
|-----------------------------------|---|
| Verwijderen van wespennest | ■ |
| Bestrijding van overig ongedierte | ■ |

P Plafonds

| | |
|--|---|
| Onderhouden van plafonds | ■ |
| Sausen en witten van plafonds | ■ |
| Herstellen van beschadigingen van plafonds | ■ |

R Ramen

| | |
|--|---|
| Herstellen van ramen | ■ |
| Repareren na uitwaaien | ■ |
| Repareren van hang- en sluitwerk | ■ |
| Aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van tochtstrippen | ■ |
| Smeren van scharnieren | ■ |
| Herstellen van glasschade (zie uw verzekering) | ■ |

Regenpijp

Zie dak

Riolering

| | |
|--------------------------------|---|
| Schoonhouden en ontstoppen | ■ |
| Repareren van rioleringsbuizen | ■ |

| | |
|---|---|
| Schoonhouden van stankafsluiters | ■ |
| Schoonhouden van schrob- en vetvangputjes | ■ |

S Schakelaars

Zie elektra

Scharnieren

Zie deuren. Zie ramen

Schilderwerk

| | |
|---|---|
| Onderhouden van buitenschilderwerk | ■ |
| Onderhouden van binnenschilderwerk | ■ |
| Schilderen van nieuw aangebracht houtwerk | ■ |

Schoorsteen m.u.v. openhaarden houtkachels)

| | |
|--|---|
| Herstellen van schoorsteenkanalen | ■ |
| Reinigen van schoorsteenkanalen | ■ |
| Plaatsen van kraaienkap op schoorsteen | ■ |
| Aanbrengen van nisbusdeksels | ■ |

Sifons

Zie afvoeren. Zie lekkage. Zie wastafel

Sleutels

| | |
|--|---|
| Bijmaken van sleutels | ■ |
| Aanbrengen van nieuw slot na verlies van sleutels | ■ |
| Openbreken van woning bij verlies en dergelijke van sleutels (kan wel voor rekening huurder worden uitgevoerd door Omnia Wonen) | ■ |

Spiegels

| | |
|---|---|
| Vervangen van verweerde spiegels | ■ |
| Vervangen spiegels als gevolg van breuk | ■ |

Stopcontacten

Zie elektra

Stucwerk

| | |
|--|---|
| Herstellen van loszittend stucwerk | ■ |
| Uitvoeren van kleine reparaties om daarna te kunnen behangen | ■ |

T Tegelwerk

| | |
|---|---|
| Vervangen van gebarsten of losgekomen wand- en/of vloertegels | ■ |
|---|---|

Tochtstrippen

Zie deuren. Zie ramen

Toilet

| | |
|---|---|
| Vervangen sanitair bij veroudering | ■ |
| Repareren of vervangen van wc-bril en closetrolhouder | ■ |
| Repareren van stortbak, vlotter, sok en toiletpot | ■ |
| Vervangen toiletpot als gevolg van breuk en vorst | ■ |

Trappenhuis

| | |
|--------------------------|---|
| Repareren en onderhouden | ■ |
|--------------------------|---|

Tuinen

| | |
|---|---|
| Onderhoud en aanleg van hagen, beplanting en tuinen | ■ |
| Ophogen van tuinen | ■ |
| Onderhouden van tuinmuur of houten schutting | ■ |

Tuinkasten

| | |
|--------------------------|---|
| Repareren van tuinkasten | ■ |
|--------------------------|---|

V Vensterbanken

| | |
|---|---|
| Herstellen van vensterbanken | ■ |
| Herstellen indien door huurder beschadigd | ■ |

Ventilatiekanalen

Zie schoorsteen

Ventilatioeroosters

Zie luchtroosters

Vloeren

| | |
|--|---|
| Herstellen van vloeren | ■ |
| Egaliseren van vloeren | ■ |
| Repareren van vloerluis en/of meterputluis | ■ |
| Aanbrengen en onderhouden van vloerbedekking | ■ |

W Wanden

| | |
|--|---|
| Behangen of sausen van alle vertrekken | ■ |
| Onderhouden van wanden | ■ |
| Herstellen van beschadigingen van wanden | ■ |

Wastafel

| | |
|---|---|
| Vervangen van wastafel en fontein als gevolg van ouderdom | ■ |
| Vervangen van wastafel en fontein als gevolg van breuk | ■ |
| Herstellen van lekkage van sifons van wastafel en fontein | ■ |

Warmwatervoorziening

| | |
|--|---|
| Repareren en onderhouden van combiketel | ■ |
| Repareren en onderhouden van geiser of boiler; neem contact op met verhuurder van apparaat | ■ |

Waterleiding

| | |
|---|---|
| Repareren van waterleidingen | ■ |
| Aftappen van waterleidingen bij kans op vorst | ■ |
| Repareren en ontdooven van waterleidingen als gevolg van bevroering | ■ |
| Controleren watermeter | ■ |

■ = Omnia Wonen, ■ = Uzelf (huurder)

Deze folder is bedoeld om u te informeren. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontleen.



Scheepssingel 12
Postbus 418, 3840 AK Harderwijk
0341 27 87 00
info@omniawonen.nl

Versie november 2011