



Service Huurdersonderhoud

Stel, u heeft een lekkende kraan of een verstopt toilet, wat doet u? Lost u het zelf op of belt u een loodgieter? Als u lid bent van het Service Huurdersonderhoud, hoeft u zich hier niet druk om te maken. Het Service Huurdersonderhoud is een service waarbij wij tegen betaling kleine reparaties voor u uitvoeren.

Het onderhouden van een huurwoning is een taak van zowel de huurder als Omnia Wonen. Wat u zelf moet regelen en wat voor onze rekening is, is wettelijk vastgelegd. Het Service Huurdersonderhoud is voor u als huurder misschien interessant, omdat dan een aantal onderhoudswerkzaamheden door ons wordt uitgevoerd, die u anders zelf moet doen.

Lage kosten

Het Service Huurdersonderhoud kost € 3,40 per maand (prijspeil april 2013). U betaalt geen materiaalkosten als wij iets repareren of vervangen dat standaard tot de woning behoort. Ook de kosten van arbeid zijn opgenomen in het abonnementsgeld. Wij brengen wel kosten in rekening als de reparatie of vervanging het gevolg is van (moedwillige) schade, nalatigheid of slordigheid. Wij laten u dat uiteraard weten voordat wij de werkzaamheden uitvoeren.

Lidmaatschap

Uw abonnement gaat in op de eerste dag van de nieuwe maand. De algemene voorwaarden staan in het reglement, dat verderop in deze folder staat. U kunt zich via de website aanmelden voor deelname aan het Service Huurdersonderhoud.

Wat doet u, wat doen wij en wat valt onder het Service Huurdersonderhoud?

In het overzicht op de volgende pagina's leest u welke onderhoudswerkzaamheden wij normaal gesproken uitvoeren en welke u zelf moet uitvoeren. Onderhoudswerkzaamheden met een rode kleur voert Omnia Wonen standaard voor u uit. Als het de groene kleur heeft, betekent dit dat wij de werkzaamheden voor u uitvoeren als u lid bent van het service Huurdersonderhoud. De overige werkzaamheden (met de blauwe kleur) komen voor uw rekening. Reparatie of vervanging van voorzieningen die u zelf heeft aangebracht of van een vorige huurder heeft overgenomen, vallen niet onder het Service Huurdersonderhoud.

Melden van een reparatieverzoek

U kunt uw reparatieverzoek melden via het huurportaal 'Mijn Omnia Wonen'. Een gratis account hiervoor vraagt u aan bij Omnia Wonen.

A	Afvoeren			
	Repareren van afvoeren van aanrecht, wastafel, douche en gootsteen		Omnia Wonen	
	Ontstoppen	Huurder		SHO
	Ontstoppen gezamenlijke afvoeren (standleiding)		Omnia Wonen	
	Ontstoppen afvoer CV ketel		Omnia Wonen	
A	Afzuigkap			
	Repareren van afzuigkap die standaard tot de woning behoort		Omnia Wonen	
	Schoonhouden afzuigkap	Huurder		
B	Balkon			
	Zie buitenwanden en goten			
B	Bel			
	Repareren of vervangen van bel, trafo of drukker	Huurder		SHO
	Onderhouden van gezamenlijke belinstallaties		Omnia Wonen	
	Vervangen van batterijen	Huurder		
B	Bestrating			
	Herstellen van bestrating van privé toegang en erf bij beschadiging/verzakking	Huurder		
	Herstellen van gemeenschappelijke paden		Omnia Wonen	
	Schoonhouden van gemeenschappelijke paden	Huurder		
	Leveren van zand bij ernstige verzakking		Omnia Wonen	
B	Brievenbus			
	Repareren of vervangen van brievenbus in eigen voordeur	Huurder		SHO
	Repareren van brievenbus in gemeenschappelijke ruimte		Omnia Wonen	
	Repareren overige brievenbussen	Huurder		
B	Buitenwanden			
	Herstellen van de gevelconstructie		Omnia Wonen	
	Herstellen van voegwerk		Omnia Wonen	
	Herstellen van raamdorpels		Omnia Wonen	
	Herstellen van balkons		Omnia Wonen	
C	Centrale antenne			
	Herstellen van kabels, aansluitsnoeren en aansluitdoos	Huurder		
C	Centrale verwarming			
	Ontluchten en bijvullen		Omnia Wonen	
	Schoonmaken en repareren		Omnia Wonen	
	Repareren na bevriezing	Huurder		
	Controleren op lekkage	Huurder		
D	Dak(goten)			
	Vervangen van dakpannen		Omnia Wonen	
	Herstellen van dak lekkage		Omnia Wonen	
	Repareren van dakgoten en regenpijpen		Omnia Wonen	

	Periodiek schoonhouden van dakgoten	Huurder		
	Ontstoppen van regenpijpen	Huurder		
	Reinigen van balkonputjes	Huurder		
D	Dakramen			
	Herstellen van dakramen		Omnia Wonen	
	Repareren als gevolg van uitwaaien	Huurder		
	Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)	Huurder		
	Smeren van scharnieren	Huurder		SHO
D	Deuren			
	Herstellen van houtrot		Omnia Wonen	
	Herstellen van klemmende deuren		Omnia Wonen	
	Vervangen van hang- en sluitwerk bij buitendeuren		Omnia Wonen	
	Vervangen van scharnieren bij binnendeuren		Omnia Wonen	
	Vervangen van sloten en deurkrukken bij binnendeuren	Huurder		SHO
	Aanbrengen en onderhouden van tochtstrippen bij binnen- en buitendeuren	Huurder		SHO
	Smeren van scharnieren	Huurder		SHO
	Repareren na uitwaaien	Huurder		
	Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)	Huurder		
D	Douche			
	Vervangen van glijstang, doucheslang, ophangpen, koppelstuk, handdouche	Huurder		SHO
	Vervangen van spiegel en planchet	Huurder		SHO
	Vervangen van wastafel als gevolg van breuk	Huurder		
E	Elektra			
	Repareren van elektrische installatie en groepenkast		Omnia Wonen	
	Repareren van elektrische deuropener		Omnia Wonen	
	Repareren of vervangen van schakelaars, stopcontacten en beltrafo's	Huurder		SHO
	Controleren van elektrameter	Huurder		
	Repareren of vervangen van de wasmachineschakelaar	Huurder		SHO
	Aanbrengen en onderhouden van elektrische installatie voor koken	Huurder		
	Onderhouden van gemeenschappelijke verlichting		Omnia Wonen	
G	Galerij			
	Repareren van standaardvoorzieningen		Omnia Wonen	
	Schoonhouden galerijputje		Omnia Wonen	
G	Gasinstallatie			
	Repareren van leidingen		Omnia Wonen	
	Controleren van gasmeter	Huurder		
	Herstellen van gaslekage		Omnia Wonen	
	Repareren of vervangen van gaskranen		Omnia Wonen	
G	Glas			
	Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)	Huurder		

	Herstellen van glasschade algemene ruimte (bijvoorbeeld trappenhuizen)		Omnia Wonen	
I	Inbraakschade woning			
	Herstellen (uitsluitend na ontvangst aangifte)		Omnia Wonen	
I	Intercom			
	Repareren of vervangen		Omnia Wonen	
K	Keuken			
	Repareren van aanrechtkasten en -deuren		Omnia Wonen	
	Herstellen aanrechtblad en kitrand tegen tegelwerk		Omnia Wonen	
	Repareren van scharnieren en laden		Omnia Wonen	
	Vervangen van zeepbakje en stop/ketting in gootsteen	Huurder		
	Smeren scharnieren en laden	Huurder		
K	Kitvoegen			
	Herstellen van kitvoegen		Omnia Wonen	
K	Kozijnen			
	Repareren van binnen- en buitenkozijnen		Omnia Wonen	
K	Kranen			
	Repareren van kranen	Huurder		SHO
	Vervangen van kraanleertjes	Huurder		SHO
	Vervangen van verouderde kranen		Omnia Wonen	
	Schoonmaken van kranen, waaronder ontkalken	Huurder		
L	Lekkage			
	Herstellen van dak(goot)lekkage		Omnia Wonen	
	Herstellen van gaslekkage		Omnia Wonen	
	Herstellen van waterleiding lekkage		Omnia Wonen	
	Herstellen van lekkage sifons van wastafels en fonteinen		Omnia Wonen	
L	Leuningen			
	Repareren van leuningen en traphekken		Omnia Wonen	
	Vastzetten van leuningen en traphekken	Huurder		SHO
	Repareren en vastzetten van balkon- en galerijhekken		Omnia Wonen	
L	Luchtroosters			
	Repareren van luchtroosters in ramen en kozijnen		Omnia Wonen	
	Repareren van luchtroosters in het plafond		Omnia Wonen	
	Schoonhouden van luchtroosters	Huurder		
M	Mechanische Ventilatie			
	Repareren van ventilatoren en ventielen		Omnia Wonen	
	Vervangen en schoonhouden van filters	Huurder		
	Vervangen van batterijen afstandsbediening	Huurder		

O	Ongedierte			
	Verwijderen van wespennest	Huurder		SHO
	Bestrijding van overig ongedierte	Huurder		
P	Plafonds			
	Onderhouden van plafonds		Omnia Wonen	
	Sausen en witten van plafonds	Huurder		
	Herstellen van beschadigingen van plafonds	Huurder		
R	Ramen			
	Herstellen van ramen		Omnia Wonen	
	Repareren na uitwaaien	Huurder		
	Repareren van hang- en sluitwerk		Omnia Wonen	
	Aanbrengen, vernieuwen en onderhouden van tochtstrippen	Huurder		SHO
	Smeren van scharnieren	Huurder		SHO
	Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)	Huurder		
R	Regenpijp			
	Zie dak			
R	Riolering			
	Schoonhouden en ontstoppen	Huurder		SHO
	Repareren van rioleringsbuizen		Omnia Wonen	
	Schoonhouden van stankafsluiters	Huurder		
	Schoonhouden van schrob- en vetvangputjes	Huurder		
R	Rookmelder			
	Vervangen van batterijen	Huurder		
S	Schilderwerk			
	Onderhouden van buitenschilderwerk		Omnia Wonen	
	Onderhouden van binnenschilderwerk	Huurder		
	Schilderen van nieuw aangebracht houtwerk		Omnia Wonen	
S	Schoorsteen (m.u.v. openhaarden houtkachels)			
	Herstellen van schoorsteenkanalen		Omnia Wonen	
	Periodiek controleren en zonodig reinigen afvoerkanalen van gasinstallaties	Huurder		
	Plaatsen kraaienkap	Huurder		SHO
	Aanbrengen van nisbusdeksels	Huurder		SHO
S	Sleutels			
	Bijmaken van sleutels	Huurder		
	Aanbrengen van nieuw slot na verlies van sleutels	Huurder		
	Openbreken van woning bij verlies van sleutels	Huurder		
S	Spiegels			
	Vervangen van verweerde spiegels	Huurder		SHO

	Vervangen spiegels als gevolg van breuk	Huurder		
S	Stucwerk			
	Herstellen van loszittend stucwerk		Omnia Wonen	
	Uitvoeren van kleine reparaties om daarna te kunnen behangen	Huurder		
T	Tegelwerk			
	Vervangen van gebarsten/loszittende wand- en/of vloertegels		Omnia Wonen	
T	Toilet			
	Vervangen sanitair bij veroudering		Omnia Wonen	
	Repareren of vervangen van WC bril en closetrolhouder	Huurder		SHO
	Repareren van stortbak, vlotter, sok en toiletpot		Omnia Wonen	
	Vervangen toiletpot als gevolg van breuk en/of vorst	Huurder		
T	Trappenhuis			
	Repareren en onderhouden		Omnia Wonen	
T	Tuinen			
	Onderhoud en aanleg van hagen, beplanting en tuinen	Huurder		
	Ophogen van tuinen	Huurder		
	Onderhouden van tuinmuur of (houten) schutting	Huurder		
	Repareren van tuinkasten		Omnia Wonen	
V	Vensterbanken			
	Herstellen van vensterbanken		Omnia Wonen	
V	Ventilatiekanalen			
	Zie schoorsteen			
V	Ventilatieroosters			
	Zie luchtroosters			
V	Vloeren			
	Herstellen van vloeren		Omnia Wonen	
	Egaliseren van vloeren	Huurder		
	Repareren van vloerluik en/of meterputluik		Omnia Wonen	
	Aanbrengen en onderhouden van vloerbedekking	Huurder		
W	Wanden			
	Behangen of sausen van alle vertrekken	Huurder		
	Onderhouden van wanden		Omnia Wonen	
	Herstellen van beschadigingen van wanden	Huurder		
W	Wastafel			
	Vervangen van wastafel en fontein als gevolg van ouderdom		Omnia Wonen	
	Vervangen van wastafel en fontein als gevolg van breuk	Huurder		
	Herstellen van lekkage van sifons van wastafel en fontein		Omnia Wonen	

W	Warmwatervoorziening			
	Repareren en onderhouden van CV ketel		Omnia Wonen	
	Repareren en onderhouden van geiser of boiler (neem contact op met de verhuurder van het apparaat)	Huurder		
W	Waterleiding			
	Repareren van waterleidingen		Omnia Wonen	
	Aftappen van waterleidingen bij kans op vorst	Huurder		
	Repareren en ontdooien van waterleiding als gevolg van bevrozing	Huurder		
	Controleren watermeter	Huurder		

Reglement Service Huurdersonderhoud

Artikel 1 Omvang van de dekking

1. Het Service Huurdersonderhoud heeft betrekking op voorzieningen zoals deze bij aanvang van de huur in de woning aanwezig zijn en bestaan uit het reinigen van riolen tot aan het gemeenschappelijke riool en het uitvoeren van overig huurdersonderhoud, zoals in bijgaand overzicht vermeld onder SHO.
2. Alle noodzakelijke loon- en materiaalkosten voor het uitvoeren van de in lid 1 genoemde werkzaamheden vallen onder het Service Huurdersonderhoud.

Artikel 2 Uitsluitingen

1. Huurders die zich niet houden aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, worden uitgesloten van deelname aan het Service Huurdersonderhoud.
2. De volgende werkzaamheden vallen niet onder het Service Huurdersonderhoud:
 - a. reparaties en of vervangingen die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid of onkundig gebruik door u, uw huisgenoten of door personen voor wie u aansprakelijk bent;
 - b. reparaties en/of vervangingen die het gevolg zijn van schade door vorst, wind of tocht;
 - c. reparaties en/of vervangingen van zaken die uw eigendom zijn.

Artikel 3 Melding en uitvoering

1. Werkzaamheden, die vallen onder de in artikel 1 genoemde dekking, kunt u telefonisch, via uw klantportaal of via de website melden.
2. Wij vervangen alleen zaken als dit technisch noodzakelijk is en gaan daarbij uit van de oorspronkelijke toestand of het oorspronkelijke onderdeel. In alle andere gevallen dragen wij zorg voor een deugdelijke reparatie.
3. De werkzaamheden worden binnen redelijke termijn en onder werktijd uitgevoerd. Wij maken daarvoor een afspraak met u.
4. Als er sprake is van buitengewone omstandigheden, dan zullen wij sommige werkzaamheden niet uitvoeren. U kunt hierbij denken aan gevolgen van staking, uitsluiting, brand, mobilisatie, oorlog, in- en uitvoerbeperkingen en overheidsmaatregelen.

Artikel 4 Betaling bijdrage en schorsing

1. U betaalt het abonnementsstarief voor het Service Huurdersonderhoud vooraf, tegelijk met de maandelijkse huur.
2. Als u niet of niet op tijd betaalt, leidt dit tot een opschorting van deelname aan het Service Huurdersonderhoud. Dit betekent niet dat uw deelname wordt beëindigd. U bent verplicht de achterstand en vervolgens de maandelijkse betalingen te voldoen. De opschorting gaat in op de eerste dag van de maand waarover het abonnementsstarief verschuldigd is. U kunt tijdens de opschorting geen aanspraak maken op de service van het Service Huurdersonderhoud.

Artikel 5 Wijziging van de bijdrage

1. Het abonnementsstarief kan jaarlijks, tegelijk met de jaarlijkse huurverhoging, worden aangepast. Wij houden ons daarbij aan de geldende wettelijke voorschriften.

Artikel 6 Aanvang, duur en beëindiging

1. Uw deelname gaat in op de eerste dag van de maand, volgend op de dag van aanmelding, tenzij wij een andere datum met u hebben afgesproken.
2. Uw deelname geldt voor minimaal één jaar. Na één jaar wordt uw deelname stilzwijgend met één maand verlengd, tenzij u de deelname aan het Service Huurdersonderhoud schriftelijk opzegt. De opzegtermijn is één maand.
3. Als u de huur van uw woning opzegt, dan vervalt automatisch uw deelname aan het Service Huurdersonderhoud. De opzegtermijn is dan gelijk aan de termijn die geldt voor het opzeggen van de huur van de woning.
4. U kunt uw deelname ook schriftelijk opzeggen als het abonnementsstarief of de voorwaarden wijzigen. U moet dit doen binnen 30 dagen nadat wij u schriftelijk de wijziging hebben gemeld.
5. Uw deelname kan, na ingebrekestelling, door Omnia Wonen met onmiddellijke ingang worden beëindigd als u zich bij herhaling niet houdt aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. De tot aan de datum van beëindiging uit het reglement Service Huurdersonderhoud voortvloeiende verplichtingen blijven voor u gelden.

Artikel 7 Wijzigen reglement

1. Omnia Wonen kan dit reglement wijzigen. Hierover informeren wij u schriftelijk.