



# REPARATIES & ONDERHOUD

[Serviceovereenkomst huurdersonderhoud]

[Wie betaalt wat?]





# Inhoud

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>Samen verantwoordelijk voor onderhoud .....</b>    | <b>3</b> |
| <b>Serviceovereenkomst huurdersonderhoud .....</b>    | <b>3</b> |
| Aanmelden voor de serviceovereenkomst.....            | 3        |
| Looptijd van de serviceovereenkomst .....             | 3        |
| Wat zijn de regels van een serviceovereenkomst? ..... | 3        |
| <b>Wie betaalt wat? .....</b>                         | <b>4</b> |
| Onderhoud van A tot Z.....                            | 4        |

## Samen verantwoordelijk voor onderhoud

Het onderhoud van uw woning is de gedeelde verantwoordelijkheid van WoonInvest en u. Toch is er een duidelijke taakverdeling. In het algemeen komt groot onderhoud voor onze rekening en betaalt u het kleine onderhoud zelf.

### Welk onderhoud betaalt WoonInvest?

Als eigenaar van uw woning is WoonInvest verantwoordelijk voor 'groot onderhoud'. Dat wil zeggen dat we planmatig reparaties en andere onderhoudswerkzaamheden uitvoeren aan bijvoorbeeld: de riolering en de waterleiding, installaties (zoals de centrale verwarming en het ventilatiesysteem) of aan de buitenkant van uw woning (zoals schilderwerk, goten en dakbedekking). Groot onderhoud plannen wij altijd van tevoren, voor meerdere woningen tegelijkertijd.

Huurt u een woning in een VvE dan is het 'groot onderhoud' van uw woongebouw anders geregeld. In een VvE zijn alle eigenaren, waaronder WoonInvest, samen hiervoor verantwoordelijk. In de algemene ledenvergadering (ALV) wordt ieder jaar het onderhoudsplan besproken.

Als er in uw woning/woongebouw werkzaamheden starten, ontvangt u altijd vooraf bericht van ons of vanuit de VvE.

### Welk onderhoud betaalt u zelf?

U bent zelf verantwoordelijk voor het zogeheten 'klein onderhoud'. Dat zijn eenvoudige klusjes, zoals het bijvullen van uw CV-ketel of het repareren van een keukenkastje.

In de wet 'Besluit kleine herstellingen' (Burgerlijk Wetboek, Boek 7 artikel 217) staat beschreven wie wat betaalt, de huurder of de verhuurder. WoonInvest volgt deze wet.

## Serviceovereenkomst huurdersonderhoud

Als u een serviceovereenkomst huurdersonderhoud afsluit, laat u veel van deze reparaties aan ons over. Voor een klein bedrag per maand voeren wij kosteloos de meest voorkomende reparaties uit.

### Aanmelden voor de serviceovereenkomst

U sluit een serviceovereenkomst huurdersonderhoud af met het aanvraagformulier op onze website. Na verwerking van de aanvraag ontvangt u van ons een contract. Na uw bevestiging per e-mail of briefpost kunt u gebruikmaken van de serviceovereenkomst.

### Looptijd van de serviceovereenkomst

De serviceovereenkomst eindigt automatisch bij beëindiging van het huurcontract van uw woning. Verder kunt u altijd per het einde van de maand de serviceovereenkomst opzeggen. Dit kan pas twaalf maanden nadat een serviceovereenkomst is aangegaan. De minimale contractduur is dus twaalf maanden. Verder heeft WoonInvest altijd de mogelijkheid om de serviceovereenkomst per het einde van de maand op te zeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.

Elk jaar, op 1 juli, stelt WoonInvest de maandelijks te betalen prijs opnieuw vast. Aanpassingen zijn gebaseerd op kostenontwikkelingen in de onderhoudsbranche.

### Wat zijn de regels van een serviceovereenkomst?

- Wij repareren geen dingen die u zelf veranderd of gebouwd heeft in uw woning. Dit geldt ook voor dingen die u heeft overgenomen van de vorige huurder;
- Wij repareren geen spullen die van uzelf zijn of van uw medebewoners;
- Is er iets stuk of beschadigd wat u zelf had kunnen voorkomen? Of heeft u zelf iets kapot gemaakt of beschadigd? Dan voeren wij de reparatie niet uit. Wij beoordelen of u eventueel zelf verantwoordelijk bent voor de schade;
- Maakten wij een afspraak voor een reparatie en bent u op de afgesproken tijd niet thuis? Dan betaalt u ons een bedrag, omdat wij voor niets zijn gekomen;
- Iedere twee jaar mag u een afspraak bij ons maken voor een technische controlebeurt van uw woning.

## Wie betaalt wat?

In de onderstaande tabel leest u welke reparaties WoonInvest uitvoert en dus betaalt en welke voor rekening van de huurder zijn. Sommige reparaties vallen onder de serviceovereenkomst. Deze reparaties voert WoonInvest uit voor huurders die een serviceovereenkomst hebben afgesloten.

**Tip:** Als er nu iets stuk is in uw woning en u moet de reparatie zelf betalen, dan kunt u ervoor kiezen direct een serviceovereenkomst af te sluiten. De kosten van uw huidige reparatie - mits deze voldoet aan de voorwaarden van de serviceovereenkomst - zijn dan gelijk voor rekening van WoonInvest.

### Onderhoud van A tot Z

| Onderwerp                                                               | Rekening WoonInvest | Rekening huurder | Service-overeenkomst |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| <b>Afvoeren</b>                                                         |                     |                  |                      |
| Repareren en ontstoppen van afvoeren (wc, wastafel, aanrecht en douche) | ✓                   |                  |                      |
| Schoonhouden sifon (zwanenhals)                                         |                     | ✓                | ✓                    |
| <b>Boiler</b>                                                           |                     |                  |                      |
| Onderhouden / vervangen boiler (indien eigendom WoonInvest)             | ✓                   |                  |                      |
| Onderhouden / vervangen boiler (indien eigendom huurder)                |                     | ✓                |                      |
| <b>Brievenbus</b>                                                       |                     |                  |                      |
| Repareren brievenkleppen                                                |                     | ✓                | ✓                    |
| <b>Centrale verwarming</b>                                              |                     |                  |                      |
| Periodiek onderhoud CV-ketel                                            | ✓                   |                  |                      |
| Ontluchten radiatoren                                                   |                     | ✓                | ✓                    |
| Bijvullen CV-ketel                                                      |                     | ✓                | ✓                    |
| Lekkage CV-ketel of radiator                                            | ✓                   |                  |                      |
| Storingen CV verhelpen                                                  | ✓                   |                  |                      |
| <b>Dakgoten</b>                                                         |                     |                  |                      |
| Schoonmaken bereikbare dakgoten                                         |                     | ✓                |                      |
| Vervangen en repareren dakgoten                                         | ✓                   |                  |                      |
| <b>Badkamer</b>                                                         |                     |                  |                      |
| Vervangen / repareren doucheslang, douchekop, planchet                  |                     | ✓                |                      |

| Onderwerp                                                                                                                | Rekening WoonInvest | Rekening huurder | Service-overeenkomst |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| Vervangen complete badkamer of tegels wand- en vloer (bij normale levensduur)                                            | ✓                   |                  |                      |
| Vervangen / repareren tegels die los zitten                                                                              | ✓                   |                  |                      |
| Vervangen gebroken spiegel / wastafel                                                                                    |                     | ✓                |                      |
| Vervangen ernstig verweerde spiegel                                                                                      | ✓                   |                  |                      |
| Repareren / afstellen / vastzetten van planchet, spiegel en wastafel en toiletspot                                       |                     | ✓                | ✓                    |
| <b>Elektra</b>                                                                                                           |                     |                  |                      |
| Repareren en vernieuwen van de groepenkast en/of schakelaars                                                             | ✓                   |                  |                      |
| Vervangen zekeringen als gevolg van kortsluiting. Is de hoofdzekering stuk, dan mag alleen de netbeheerder die vervangen |                     | ✓                |                      |
| Repareren schakelaars en wandcontactdozen (niet door opzet of nalatigheid)                                               |                     | ✓                | ✓                    |
| Reparatie individuele deurbel                                                                                            |                     | ✓                | ✓                    |
| Keuren elektrische installatie (aanvang huur)                                                                            | ✓                   |                  |                      |
| <b>Glas</b>                                                                                                              |                     |                  |                      |
| Vervangen gebroken ruit (niet door opzet). Dit geldt niet voor ruiten in uw woning                                       | ✓                   |                  |                      |
| Vervangen van dubbelglas die lek is (niet meer transparant)                                                              | ✓                   |                  |                      |
| <b>Keuken</b>                                                                                                            |                     |                  |                      |
| Repareren laden, scharnieren en sluitingen                                                                               |                     | ✓                | ✓                    |
| Nieuwe keuken plaatsen (na einde levensduur)                                                                             | ✓                   |                  |                      |
| <b>Kranen</b>                                                                                                            |                     |                  |                      |
| Vervangen kraanleertjes, uitloop, repareren kraan                                                                        |                     | ✓                | ✓                    |
| Vervangen kraan vanwege slijtage/ouderdom                                                                                | ✓                   |                  |                      |
| Onderhouden kraan eigendom huurder                                                                                       |                     | ✓                |                      |
| <b>Leuning</b>                                                                                                           |                     |                  |                      |
| Vastzetten leuning                                                                                                       |                     | ✓                | ✓                    |

| Onderwerp                                                                                                 | Rekening WoonInvest | Rekening huurder | Service-overeenkomst |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| Schilderen leuningen                                                                                      |                     | ✓                |                      |
| <b>Mindervalide (toegankelijkheid) voorzieningen</b>                                                      |                     |                  |                      |
| Onderhoud en reparatie aan toegankelijkheid voorzieningen (zoals steunbeugels, handgrepen en douchezitje) |                     | ✓                | ✓                    |
| <b>Roosters</b>                                                                                           |                     |                  |                      |
| Schoonmaken roosters                                                                                      |                     | ✓                | ✓                    |
| Onderhouden en vervangen roosters                                                                         | ✓                   |                  |                      |
| <b>Schilderen</b>                                                                                         |                     |                  |                      |
| Schilderen kozijnen en deuren binnenzijde                                                                 |                     | ✓                |                      |
| Bergingsdeuren buitenzijde                                                                                | ✓                   |                  |                      |
| Schilderen kozijnen en deuren buitenzijde                                                                 | ✓                   |                  |                      |
| Sausen muren/plafonds binnenzijde                                                                         |                     | ✓                |                      |
| <b>Sloten</b>                                                                                             |                     |                  |                      |
| Hang- en sluitwerk smeren en tochtwerende middelen aanbrengen                                             |                     | ✓                | ✓                    |
| Sloten vervangen bij aangaan huurovereenkomst                                                             | ✓                   |                  |                      |
| Sloten vervangen (open maken) bij verlies of buitensluiting                                               |                     | ✓                |                      |
| <b>Trappenhuis</b>                                                                                        |                     |                  |                      |
| Schoonhouden trappenhuis / gemeenschappelijke ruimten / portiek (indien geen component servicekosten)     |                     | ✓                |                      |
| Schoonhouden trappenhuis / gemeenschappelijke ruimten / portiek (indien component servicekosten)          | ✓                   |                  |                      |
| <b>Tuinen</b>                                                                                             |                     |                  |                      |
| Aanleg en onderhoud van privétuin                                                                         |                     | ✓                |                      |
| Ophogen terras en pad naar berging (bij extreme verzakking)                                               | ✓                   |                  |                      |
| Repareren en onderhouden schutting die niet standaard tot de woning behoort                               |                     | ✓                |                      |

| Onderwerp                                                                                   | Rekening WoonInvest | Rekening huurder | Service-overeenkomst |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| Plaatsen schutting                                                                          |                     | ✓                |                      |
| Repareren en onderhouden schutting die niet standaard tot de woning behoort                 |                     | ✓                |                      |
| Bestrating behorende bij woning, zoals voorpad, achterpad, terras (1 tot 2 m <sup>2</sup> ) |                     | ✓                | ✓                    |
| Onkruid verwijderen en/of overhangend groen (ook in brandgang / achterpad)                  |                     | ✓                |                      |
| Leveren zand voor ophogen tuin                                                              |                     | ✓                |                      |
| <b>Vloeren</b>                                                                              |                     |                  |                      |
| Egaliseren cementvloeren                                                                    | ✓                   |                  |                      |
| Repareren en vervangen kapotte of verrotte vloerdelen                                       | ✓                   |                  |                      |
| Plaatsen vloerafwerking en geschikte ondervloer (overeenkomstig regels)                     |                     | ✓                |                      |
| <b>Toilet</b>                                                                               |                     |                  |                      |
| Vernieuwen WC bril                                                                          |                     | ✓                |                      |
| Schoonhouden en ontkalken WC                                                                |                     | ✓                |                      |
| Vervanging pot of reservoir door breuk                                                      |                     | ✓                |                      |
| Stortbakken repareren/vastzetten/afstellen                                                  |                     | ✓                | ✓                    |
| Repareren / afstellen / vastzetten van fontein en toiletpot (en bril)                       |                     | ✓                | ✓                    |
| <b>Ventilatie</b>                                                                           |                     |                  |                      |
| Mechanische ventilatie/WTW bij onderhoud, storing of vervanging                             | ✓                   |                  |                      |
| Filters vervangen WTW                                                                       | ✓                   |                  |                      |
| Schoonmaken ventielen                                                                       |                     | ✓                | ✓                    |
| <b>Wand- en plafondafwerking</b>                                                            |                     |                  |                      |
| Dichten kleine scheuren en gaten                                                            |                     | ✓                |                      |
| Loslatend stucwerk (grote oppervlaktes)                                                     | ✓                   |                  |                      |
| Grote reparaties aan wanden (door verwijderen behang)                                       | ✓                   |                  |                      |

| Onderwerp                                            | Rekening<br>WoonInvest | Rekening<br>huurder | Service-<br>overeenkomst |
|------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Behangen / verven / pleisteren van muren en plafonds |                        | ✓                   |                          |

V1.3 - 10/2025