
Besluit kleine herstellingen

Bijlage behorend bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen. Geldig vanaf 01-08-2003.

In het Besluit kleine herstellingen staat beschreven, welk onderhoud en reparaties huurders zelf in de huurwoning moeten uitvoeren. Stadlander heeft veel klussen opgenomen in de servicepakketten Basis en Zekerheid.

Hieronder ziet u welk onderhoud in de servicepakketten zit en welke klussen u zelf moet doen. LET OP: Onderhoud en reparaties vallen ALLEEN binnen de servicepakketten als die NIET komen door vernieling of verkeerd gebruik door de huurder!

Blauw: Stadlander Basispakket

Groen: Stadlander Zekerheidspakket

Oranje: Huurdersonderhoud

a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen-houtwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
(HUURDER)

b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren (*tijdens de huurperiode*);
(HUURDER)

c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
– trapleuningen, deurknoppen en drempels;
– elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
(ZEKERHEIDSPAKKET)

d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
– kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
– deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
– vloer- en plafondroosters;
– sleutels van binnen- en buitensloten (*niet bij verlies, maar bij slijtage*);
– garnituur voor douche- en toiletruimte;
– garnituur voor de wc;
– elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
(ZEKERHEIDSPAKKET)

e. het gangbaar houden, (op verzoek) controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
– scharnieren van deuren, luiken en ramen;
– sloten;
– kranen;
(ZEKERHEIDSPAKKET)

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
(HUURDER - *eventueel bij medische redenen en na melding: ZEKERHEIDSPAKKET*)

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
(ZEKERHEIDSPAKKET)

h. het vervangen van beschadigde ruiten (geen spiegels);
(BASISPAKKET)

i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- het vervangen van koolstoffilters van Stadlander-afzuigkappen (1x per jaar);

(ZEKERHEIDSPAKKET)

j. het onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- onderdelen van de brievenbus;
- onderdelen van de buitenlamp;
- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder;

(ZEKERHEIDSPAKKET)

l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras;
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen (*tenzij de schutting/erfafscheiding eigendom is van Stadlander*);
- indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

(HUURDER)

m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen;
(ZEKERHEIDSPAKKET)

n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnen-riool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool;
(BASISPAKKET)

o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte;
(ZEKERHEIDSPAKKET)

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
(HUURDER)

q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten,

het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
(HUURDER)

r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte (*tenzij dit aan huurders gedrag te verwijten is*);
(ZEKERHEIDSPAKKET)

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren (*op afroep en complexmatig*);
(BASISPAKKET)

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
(HUURDER)

u. het verwijderen van graffiti;
(ZEKERHEIDSPAKKET)

v. het legen van zink- en beerputten en septic-tanks.
(ZEKERHEIDSPAKKET)