



## 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 brochure leggen wij u uit wat u van ons mag verwachten en wat wij van u verwachten als het gaat om 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 voor 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 een taak van de huurder zelf. Vaak wordt dit laatste door ons centraal georganiseerd en uitgevoerd en verrekenen wij de onkosten in de servicekosten. U zorgt zelf voor het schilder- en 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.

Het kan zijn dat zelf aangebrachte veranderingen asbest bevatten. Twijfelt u of in zelf aangebrachte voorzieningen - of voorzieningen van Omnia Wonen waaraan u onderhoudswerkzaamheden wilt uitvoeren - asbest zit? Neem dan, voordat u aan de werkzaamheden begint, contact met ons op.

### Service Huurdersonderhoud

U kunt 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. Een omschrijving van alle werkzaamheden die vallen onder het Service Huurdersonderhoud en de algemene voorwaarden staan in de folder Service Huurdersonderhoud en in het Onderhouds ABC achter in deze folder.

### 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.

### Glasschade

Bij het sluiten van een huurovereenkomst bent u in de gelegenheid gesteld een glasverzekering af te sluiten. Voor € 1,00 per maand (prijspeil april 2013) bent u verzekerd tegen de breuk van het glas van alle ruiten in uw eigen woning en berging en/of schuur. Als u bij ons een glasverzekering heeft afgesloten, dan kunt u eventuele glasschade 24 uur per dag melden op telefoonnummer 0800-0226100.



### Vernielingen

Als er sprake is van vernieling aan de woning door derden, dan meldt u dit bij ons 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 herstelkosten - met uitzondering van glasschade - voor onze rekening. Als de dader bekend is, zal deze de schade moeten vergoeden. Overige 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 voor uw veiligheid. Voordat u uw eigen gasfornuis aansluit, moet u een erkend gasinstallateur inschakelen. Hij kan uw gasfornuis aansluiten en controleren op lekkages.

### Afvoer en riolering

Het rioleringsstelsel in een woning is meestal samengesteld uit PVC buizen. PVC is een kunststof die niet bestand is tegen bepaalde chemische middelen zoals aceton, chloor, ether, jodium, nagellak, thinner, verfabijtmiddel, 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.

### Dakgoten

Omnia Wonen reinigt dakgoten 1x per jaar. U bent echter zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van dakgoten. Als bij de jaarlijkse reiniging goten niet bereikbaar zijn (aangebouwde schuurtjes of overkappingen) bent u zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van die dakgoten. Verstoppingen berekenen wij door aan u. Ook als u geen medewerking verleent aan de gotenreiniger (of poortdeur gesloten, zonnescherm uit, tuin onbegaanbaar) bent u zelf verantwoordelijk.

### 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. Verwijder kalkaanslag nooit met een metaal 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 thermostaat 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 warm water geven.
- Controleer de waterdruk. Vul zonodig de installatie bij.
- Controleer of de gasdruk open staat.
- Ga na of de radiatorkranen open staan.
- Druk op de resetknop.

### Reparatieverzoeken

Als u een reparatieverzoek heeft, dan meldt u dit via Mijn Omnia Wonen. U kunt ons ook bellen. De termijn waarbinnen een reparatieverzoek wordt uitgevoerd is uiteraard afhankelijk van de urgentie van de reparatie en de drukte op dat moment. Meestal voeren onze vakmannen 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, welke onderhoud voor uw rekening komt en welk onderhoud onder het Service Huurdersonderhoud valt.

|          |  |         |             |     |
|----------|--|---------|-------------|-----|
| <b>A</b> | <b>Afvoeren</b>  |         |             |     |
|          | 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 |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>A</b> | <b>Afzuigkap</b>   |         |             |     |
|          | Repareren van afzuigkap die standaard tot de woning behoort                    |         | Omnia Wonen |     |
|          | Schoonhouden afzuigkap   | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>B</b> | <b>Balkon</b>  |         |             |     |
|          | Zie buitenwanden en goten  |         |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>B</b> | <b>Bel</b>   |         |             |     |
|          | Repareren van bel, trafo of drukker  | Huurder |             | SHO |
|          | Onderhouden van gezamenlijke belinstallaties                                   |         | Omnia Wonen |     |
|          | Vervangen van batterijen   | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>B</b> | <b>Bestrating</b>  |         |             |     |
|          | 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>B</b> | <b>Brievenbus</b>  |         |             |     |
|          | Repareren van brievenbus in eigen voordeur                                     | Huurder |             | SHO |
|          | Repareren van brievenbus in gemeenschappelijke ruimte                          |         | Omnia Wonen |     |
|          | Repareren overige brievenbussen  | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>B</b> | <b>Buitenwanden</b>  |         |             |     |
|          | Herstellen van de gevelconstructie   |         | Omnia Wonen |     |
|          | Herstellen van voegwerk  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Herstellen van raamdorpels   |         | Omnia Wonen |     |
|          | Herstellen van balkons   |         | Omnia Wonen |     |

|          |   |         |             |     |
|----------|---|---------|-------------|-----|
| <b>C</b> | <b>Centrale antenne</b>   |         |             |     |
|          | Herstellen van kabels, aansluitsnoeren en aansluitdoos                  | Huurder |             |     |
| <b>C</b> | <b>Centrale verwarming</b>  |         |             |     |
|          | Ontluchten en bijvullen   |         | Omnia Wonen |     |
|          | Schoonmaken en repareren  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Repareren na bevriezing   | Huurder |             |     |
|          | Controleren op lekkage  | Huurder |             |     |
| <b>D</b> | <b>Dak(goten)</b>   |         |             |     |
|          | 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 |             |     |
| <b>D</b> | <b>Dakramen</b>   |         |             |     |
|          | Herstellen van dakramen   |         | Omnia Wonen |     |
|          | Repareren als gevolg van uitwaaien                                      | Huurder |             |     |
|          | Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)                          | Huurder |             |     |
|          | Smeren van scharnieren  | Huurder |             | SHO |
| <b>D</b> | <b>Deuren</b>   |         |             |     |
|          | 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 |
|          | Repareren van kastdeursloten  | Huurder |             | SHO |
|          | Smeren van scharnieren  | Huurder |             | SHO |
|          | Repareren na uitwaaien  | Huurder |             |     |
|          | Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)                          | Huurder |             |     |
| <b>D</b> | <b>Douche</b>   |         |             |     |
|          | Vervangen van glijstang, doucheslang, ophangpen, koppelstuk, handdouche | Huurder |             | SHO |
|          | Vervangen van spiegel en planchet                                       | Huurder |             | SHO |
|          | Vervangen van wastafel als gevolg van breuk                             | Huurder |             |     |
| <b>E</b> | <b>Elektra</b>  |         |             |     |
|          | Repareren van elektrische installatie en groepenkast                    |         | Omnia Wonen |     |
|          | Repareren van elektrische deuropener                                    |         | Omnia Wonen |     |
|          | Repareren van schakelaars, stopcontacten en beltrafo's                  | Huurder |             | SHO |

|          |  |         |             |     |
|----------|--|---------|-------------|-----|
|          | Controleren van elektrameter   | Huurder |             |     |
|          | Repareren van de wasmachineschakelaar                                  | Huurder |             | SHO |
|          | Aanbrengen en onderhouden van elektrische installatie voor koken       | Huurder |             |     |
|          | Onderhouden van gemeenschappelijke verlichting                         |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>G</b> | <b>Galerij</b>   |         |             |     |
|          | Repareren van standaardvoorzieningen                                   |         | Omnia Wonen |     |
|          | Schoonhouden galerijputje  |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>G</b> | <b>Gasinstallatie</b>  |         |             |     |
|          | Repareren van leidingen  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Controleren van gasmeter   | Huurder |             |     |
|          | Herstellen van gaslekkage  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Repareren van gaskranen  |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>G</b> | <b>Glas</b>  |         |             |     |
|          | Herstellen van glasschade (zie uw verzekering)                         | Huurder |             |     |
|          | Herstellen van glasschade algemene ruimte (bijvoorbeeld trappenhuizen) |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>H</b> | <b>Huistelefoon</b>  |         |             |     |
|          | Repareren en onderhouden   |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>K</b> | <b>Keuken</b>  |         |             |     |
|          | 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 |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>K</b> | <b>Kitvoegen</b>   |         |             |     |
|          | Herstellen van kitvoegen   |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>K</b> | <b>Kozijnen</b>  |         |             |     |
|          | Repareren van binnen- en buitenkozijnen                                |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>K</b> | <b>Kranen</b>  |         |             |     |
|          | Repareren en onderhouden van kranen                                    | Huurder |             | SHO |
|          | Vervangen van kraanleertjes  | Huurder |             | SHO |
|          | Vervangen van verouderde kranen  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Schoonmaken van kranen, waaronder ontkalken                            | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>L</b> | <b>Lekkage</b>   |         |             |     |
|          | 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 |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>L</b> | <b>Leuningen</b>   |         |             |     |
|          | Repareren van leuningen en traphekken                    |         | Omnia Wonen |     |
|          | Vastzetten van leuningen en traphekken                   | Huurder |             | SHO |
|          |  |         |             |     |
|          | Repareren en vastzetten van balkon- en galerijhekken     |         | Omnia Wonen |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>L</b> | <b>Luchtroosters</b>                                     |         |             |     |
|          | Repareren van luchtroosters in ramen en kozijnen         |         | Omnia Wonen |     |
|          | Repareren van luchtroosters in het plafond               |         | Omnia Wonen |     |
|          | Schoonhouden van luchtroosters                           | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>M</b> | <b>Mechanische Ventilatie</b>                            |         |             |     |
|          | Repareren van ventilatoren en ventielen                  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Vervangen en schoonhouden van filters                    | Huurder |             |     |
|          | Vervangen van batterijen afstandsbediening               | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>O</b> | <b>Ongedierte</b>  |         |             |     |
|          | Verwijderen van wespennest                               | Huurder |             | SHO |
|          | Bestrijding van overig ongedierte                        | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>P</b> | <b>Plafonds</b>  |         |             |     |
|          | Onderhouden van plafonds                                 |         | Omnia Wonen |     |
|          | Sausen en witten van plafonds                            | Huurder |             |     |
|          | Herstellen van beschadigingen van plafonds               | Huurder |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>R</b> | <b>Ramen</b>   |         |             |     |
|          | 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 |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>R</b> | <b>Regenpijp</b>   |         |             |     |
|          | Zie dak  |         |             |     |
|          |  |         |             |     |
| <b>R</b> | <b>Riolering</b>   |         |             |     |
|          | Schoonhouden en ontstoppen                               | Huurder |             | SHO |
|          | Repareren van rioleringsbuizen                           |         | Omnia Wonen |     |
|          | Schoonhouden van stankafsluiters                         | Huurder |             |     |
|          | Schoonhouden van schrob- en vetvangputjes                | Huurder |             |     |

|          |   |         |             |     |
|----------|---|---------|-------------|-----|
| <b>R</b> | <b>Rookmelder</b>   |         |             |     |
|          | Vervangen van batterijen  | Huurder |             |     |
| <b>S</b> | <b>Schilderwerk</b>   |         |             |     |
|          | Onderhouden van buitenschilderwerk  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Onderhouden van binnenschilderwerk  | Huurder |             |     |
|          | Schilderen van nieuw aangebracht houtwerk                                   |         | Omnia Wonen |     |
| <b>S</b> | <b>Schoorsteen (m.u.v. openhaarden houtkachels)</b>                         |         |             |     |
|          | Herstellen van schoorsteenkanalen   |         | Omnia Wonen |     |
|          | Periodiek controleren en zonodig reinigen afvoerkanalen van gasinstallaties | Huurder |             |     |
|          | Plaatsen kraaienkap   | Huurder |             | SHO |
|          | Aanbrengen van nisbusdeksels  | Huurder |             | SHO |
| <b>S</b> | <b>Sleutels</b>   |         |             |     |
|          | Bijmaken van sleutels   | Huurder |             |     |
|          | Aanbrengen van nieuw slot na verlies van sleutels                           | Huurder |             |     |
|          | Openbreken van woning bij verlies van sleutels                              | Huurder |             |     |
| <b>S</b> | <b>Spiegels</b>   |         |             |     |
|          | Vervangen van verweerde spiegels  | Huurder |             | SHO |
|          | Vervangen spiegels als gevolg van breuk                                     | Huurder |             |     |
| <b>S</b> | <b>Stucwerk</b>   |         |             |     |
|          | Herstellen van loszittend stucwerk  |         | Omnia Wonen |     |
|          | Uitvoeren van kleine reparaties om daarna te kunnen behangen                | Huurder |             |     |
| <b>T</b> | <b>Tegelwerk</b>  |         |             |     |
|          | Vervangen van gebarsten/loszittende wand- en/of vloertegels                 |         | Omnia Wonen |     |
| <b>T</b> | <b>Toilet</b>   |         |             |     |
|          | 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 |             |     |
| <b>T</b> | <b>Trappenhuis</b>  |         |             |     |
|          | Repareren en onderhouden  |         | Omnia Wonen |     |
| <b>T</b> | <b>Tuinen</b>   |         |             |     |
|          | 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 |     |

|          |  |         |             |  |
|----------|--|---------|-------------|--|
| <b>V</b> | <b>Vensterbanken</b>   |         |             |  |
|          | Herstellen van vensterbanken   |         | Omnia Wonen |  |
|          |  |         |             |  |
| <b>V</b> | <b>Ventilatiekanalen</b>   |         |             |  |
|          | Zie schoorsteen  |         |             |  |
|          |  |         |             |  |
| <b>V</b> | <b>Ventilatioorosters</b>  |         |             |  |
|          | Zie luchtroosters  |         |             |  |
| <b>V</b> | <b>Vloeren</b>   |         |             |  |
|          | Herstellen van vloeren   |         | Omnia Wonen |  |
|          | Egaliseren van vloeren   | Huurder |             |  |
|          | Repareren van vloerluik en/of meterputluik   |         | Omnia Wonen |  |
|          | Aanbrengen en onderhouden van vloerbedekking   | Huurder |             |  |
|          |  |         |             |  |
| <b>W</b> | <b>Wanden</b>  |         |             |  |
|          | Behangen of sausen van alle vertrekken   | Huurder |             |  |
|          | Onderhouden van wanden   |         | Omnia Wonen |  |
|          | Herstellen van beschadigingen van wanden   | Huurder |             |  |
|          |  |         |             |  |
| <b>W</b> | <b>Wastafel</b>  |         |             |  |
|          | 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 |  |
|          |  |         |             |  |
| <b>W</b> | <b>Warmwatervoorziening</b>  |         |             |  |
|          | 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 |             |  |
|          |  |         |             |  |
| <b>W</b> | <b>Waterleiding</b>  |         |             |  |
|          | Repareren van waterleidingen   |         | Omnia Wonen |  |
|          | Aftappen van waterleidingen bij kans op vorst  | Huurder |             |  |
|          | Repareren en ontdooien van waterleiding als gevolg van bevroezing                                  | Huurder |             |  |
|          | Controleren watermeter   | Huurder |             |  |



## Besluit kleine reparaties

Als huurder heeft u een verzorgingsplicht. Dat wil zeggen dat u de woning verzorgt als een goede huurder. Daaronder valt bijvoorbeeld het schoonhouden van uw woning en het verrichten van verschillende kleine reparaties. Dit is geregeld in het 'besluit kleine herstellingen'.

Besluit van 8 april 2003, houdende aanwijzing van herstellingen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Besluit kleine herstellingen) Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 november 2002, nr. MJZ2002095609, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie; Gelet op artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

De Raad van State gehoord (advies van 17 januari 2003, nr. W08.02.0520/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025743, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie;

Hebben goedgevonden en verstaan:

**Artikel 1** De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 2** Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

**Artikel 3** Dit besluit wordt aangehaald als:

Besluit kleine herstellingen.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 8 april 2003, Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, H. G. J. Kamp De Minister van Justitie, J. P. H. Donner

Uitgegeven de negentwintigste april 2003 De Minister van Justitie, J. P. H. Donner

### Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

- A. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- 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;
- 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;
- 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;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur voor de WC;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- E. het gangbaar houden, regelmatig 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;

- F. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- G. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- H. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- I. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimte-gedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
  - het ontlichten 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;
- J. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover 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;
- 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;
  - indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- M. het zondig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- N. het schoonhouden en zondig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- O. het schoonhouden en zondig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- P. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- Q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- 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;
- S. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- T. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- U. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- V. het legen van zink- en beerputten en septictanks.