



Bijlage 23: Besluit kleine herstellingen

De volgende herstellingen worden aangemerkt als kleine herstellingen die voor rekening van de huurder van woonruimte komen:

- a) het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig 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 woonruimte gedeelte 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 toiletruimten;
 - garnituur voor het toilet;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e) het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig 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 de lampen aan de buitenzijde van het woonruimte gedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h) het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover je daar aan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i) het, zonder dat daar aan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimte gedeelte van het gehuurde en daar deel van uit makend, voorzover deze werkzaamheden onderhoud technisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis van eisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie naar uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j) het aanbrengen en onderhouden van tocht weer in de voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k) het, zonder dat daar aan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het



woonruimte gedeelte 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 onderhouden aan tuinen, erven, opritten en 11 afscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimte gedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van oprichten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opmerkingen 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 opschieten de bomen;
 - het vervangen van beplanting die is dood gegaan;
 - het vervangen van de kapotte planken of segmenten van Houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van Houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m) het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n) het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeente riool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o) het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstort koken en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening er ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p) het schoonhouden van het woonruimte gedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimte;
- q) het wassen en schoonhouden van de binnen en buiten zeiden van de ruiten, kozijnen, deur posten, het geverfd hout werk en andere geverfde onderdelen, voor zover 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 regen afvoeren, voor zover 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.