

# Onderhoudswijzer

voor complexen binnen de beheerstructuur



# Inhoud

4	Onderhoud
4	Rol verhuurder
4	Rol huurder
5	Kleine herstellingenfonds
5	Servicefonds
5	Inventaris
6	Schoonmaak
6	Reparatieverzoeken melden
6	Verzekering
7	Overzicht - algemene toelichting
7	Overzicht - woning
7	Overzicht - algemeneruimten
8	Overzicht - algemeen
8	Overzicht - glas-, schilder- en behangwerk
8	Overzicht - hang- en sluitwerk
9	Overzicht - gevels en muren
9	Overzicht - daken en schoorstenen
9	Overzicht - riolering en goten
10	Overzicht - keuken, douche en toilet
11	Overzicht - installaties
13	Overzicht - tuin en pad
13	Overzicht - stoffering



## Inleiding

### Onderhoud

De rol van de verhuurder en huurder bij onderhoud is wettelijk vastgelegd in het huurrecht. Hierin staat dat de verhuurder een instandhoudingsplicht heeft en de huurder een verzorgingsplicht. Deze brochure is de praktische vertaling van deze wettelijke bepalingen, heeft als doel de huurders hierover te informeren en geldt alleen voor huurders van complexen waar de beheerstructuur van toepassing is. Voor de officiële bepalingen die horen bij de huurovereenkomst worden huurders verwezen naar de Algemene Huurvoorwaarden. In geval van een geschil gelden de regels van de huurovereenkomst en de wettelijke richtlijnen en kan aan de inhoud van deze brochure geen rechten worden ontleend.

### Rol verhuurder

Stadswonen Rotterdam is verantwoordelijk voor de algemene technische staat van de woningen en woongebouwen. Alle hieruit voortvloeiende onderhoudswerkzaamheden zijn dan ook voor rekening van de verhuurder. Om een goede staat van onderhoud te garanderen werkt Stadswonen Rotterdam met een onderhoudsplanung van 25 jaar, zodat alle noodzakelijke werkzaamheden tijdig en preventief worden uitgevoerd.

### Rol huurder

Als huurder heeft u de plicht om de woning en de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten te verzorgen als een goed huurder. Kleine en/of dagelijkse onderhoudswerkzaamheden komen volgens de wet voor rekening van de huurder. Meer informatie hierover staat in het Besluit kleine herstellingen (behorend bij artikel 7: 240 burgerlijk wetboek; zie ook [www.wetten.nl](http://www.wetten.nl)).

Werkzaamheden (onderhoud, reparatie, etc.) als gevolg van nalatigheid, onreinheid, vernieling of onjuist gebruik door de huurder of zijn of haar gasten komen altijd voor rekening van de huurder.

### **Kleine Herstellingenfonds**

In woongebouwen en panden waar de beheerstructuur van toepassing is zijn de meeste kleine en/of dagelijkse onderhoudswerkzaamheden voor de huurders 'afgekocht' door het Kleine Herstellingenfonds.

Door de relatieve korte bewoningsduur van de woningen is het namelijk niet redelijk dat een huurder tijdens deze korte duur alle onderhoudskosten moet dragen voor zaken of goederen die geruime tijd door voorgaande huurders werden gebruikt.

Door middel van het Kleine Herstellingenfonds worden deze onderhoudslasten over langere tijd verspreid.

Het Kleine Herstellingenfonds wordt in de woongebouwen (30 woningen of meer) beheerd door de wooncommissie. Namens de huurders kunnen zij de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Een aantal (eenvoudige) reparaties worden door bijvoorbeeld een technische commissie van het woongebouw uitgevoerd. Hierdoor bespaar je flink op uurloon en voorrijkosten. Voor het Kleine Herstellingenfonds van de kleine panden (29 woningen of minder) ligt het beheer en de uitvoering bij Stadswonen Rotterdam.

### **Servicefonds**

Er zijn onderhoudszaken die feitelijk behoren tot de onderhoudsplicht van de huurder, maar welke om uiteenlopende redenen niet door de huurder kunnen of mogen worden uitgevoerd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het ontstoppen van (hemelwater)afvoeren en 24-uurs service in geval van liften of CV-installaties. Dit fonds wordt beheerd door Stadswonen Rotterdam.

### **Inventaris**

Het fonds 'inventaris/ stoffering gemeenschappelijke ruimten' wordt beheerd door Stadswonen Rotterdam en hieruit worden de kleine herstellingen en onderhouds- en vervangingswerkzaamheden ten behoeve van het inventaris bekostigd. Het door Stadswonen Rotterdam geleverde standaardpakket inventaris bestaat uit vloerbedekking, gordijnen, vierpits kookplaat (gas/ elektrisch) en tafelmodel koelkast.

In sommige gevallen is het pakket afwijkend (bijvoorbeeld alleen vloerbedekking in de algemene gangen etc.).

### **Schoonmaak**

De post schoonmaak bestaan uit schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, zijnde o.a. entrees, gangen, trappenhuizen, liften en galerijen. Ook eventuele incidentele schoonmaakkosten binnen het complex valt onder de post 'schoonmaak'.

### **Reparatie melden**

Een reparatie meld je via WhatsApp, MijnStadswonen of door ons te bellen.

- WhatsApp: Stuur een bericht naar 0229 255 039. Sla dit nummer op om snel en gemakkelijk een gesprek te starten.
- MijnStadswonen: Log in, klik op 'reparatie melden' en vul het formulier in.
- Bellen: Een reparatie kan je 24/7 melden via 010 24 56 700. Voor standaard werkzaamheden maken wij een afspraak. Bij spoedgevallen zoals lekkage van gas- of waterleidingen of stormschade komen we direct in actie.

### **Verzekering**

De verhuurder en huurder kunnen zich verzekeren voor ingrijpende schades. De meest voorkomende zijn brand-, inbraak- en ruitschade.

Stadswonen Rotterdam verzekert de woonruimte (inclusief de eventuele bijbehorende inventaris). De huurder kan zich verzekeren voor schade aan, of diefstal van, zijn of haar inboedel. De kosten voor de huurder naar aanleiding van bijvoorbeeld een brand of inbraak kunnen namelijk flink oplopen. Denk hierbij niet alleen aan het vervangen van de inboedel. Ook het herstellen van schade aan de woning na een inbraak of de schade na een lekkage, zoals het vervangen van bijvoorbeeld laminaat, komen in eerste instantie voor rekening van de huurder.

Stadswonen Rotterdam adviseert haar huurders dan ook een passende, en bij voorkeur uitgebreide, inboedelverzekering (dus inclusief braak- en ruitschade) af te sluiten.

## Overzicht

Hierna volgt een opsomming van de mogelijke werkzaamheden in de woongebouwen, panden en woningen. Per item is aangegeven ten laste van wie of wat de (onderhouds)werkzaamheden komen.

### Woning

In het overzicht is de term ‘woning’ te vinden. Tenzij anders aangegeven worden hiermee alle tot de woning behorende ruimten bedoeld, inclusief de eventueel tot de woning behorende gezamenlijke en gemeenschappelijke ruimten.

### Algemene ruimten

In het overzicht is de term ‘algemene ruimten’ te vinden. Tenzij anders aangegeven worden hiermee alle gemeenschappelijke ruimten van het gebouw bedoeld. Deze bevinden zich achter de algemene voordeur(en) van het woongebouw of pand tot aan de wooneenheid of zelfstandige woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan gangen, (nood)trappenhuizen en galerijen.

	verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	servicefonds	inventaris	schoonmaak
--	------------	---------	---------------------------	--------------	------------	------------

### 1 • Algemeen

werkzaamheden (onderhoud, reparatie, etc.) als gevolg van nalatigheid, onreinheid, vandalisme of onjuist gebruik door huurder (incl. zijn of haar gasten)

schoonhouden binnen de woning

schoonhouden algemene ruimten

het bestrijden van boktorren, houtwormen en faraomieren

het bestrijden van kakkerlakken (50%-50% regeling)

het bestrijden van ongedierte (muizen, wespen e.d.) m.u.v. kakkerlakken, boktorren, houtwormen en faraomieren

### 2 • Glas-, schilder- en behangwerk

behangwerk wanden woning

buitenschilderwerk

glasbreuk algemene ruimten

glasbreuk bij entree woongebouw

glasbreuk woning

schilderwerk wanden en plafonds algemene ruimten woongebouw

schilderwerk wanden en plafonds (m.u.v. systeemplafonds) woning

### 3 • Hang- en sluitwerk

electronische sloten: onderhoud, reparatie en vervanging van het electra-gedeelte

electronische sloten: onderhoud, reparatie en vervanging van het mechanische gedeelte

electronische sloten: planmatig vervangen batterijen

electronische sloten: tussentijds vervangen batterijen

gangbaar houden (bijv . door oliën) van hang- en sluitwerk

kleine herstellingen aan kozijnen, deuren (incl. deurdrangers) en ramen algemene ruimten



	verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	servicefonds	inventaris	schoonmaak
kleine herstellingen aan kozijnen, deuren (incl. deurdrangers) en ramen woning			■			
onderhouds- en reparatiewerk inbraakwerende voorzieningen aangebracht door huurder		■				
onderhouds- en reparatiewerk inbraakwerende voorzieningen aangebracht door Stadswonen Rotterdam			■			
onderhoudswerk algemene toegangsdeur(en) (incl. kozijn) woongebouw	■					
periodiek onderhoud aan kunststof of aluminum kozijnen en ramen (incl. raamroosters) woning				■		
reparatiewerk n.a.v. inbraakschade aan kozijnen, deuren en ramen gemeenschappelijke ruimten van de woning	■					
reparatiewerk n.a.v. inbraakschade aan kozijnen, deuren en ramen woning		■				
vervangen kozijnen, deuren (incl. deurdrangers) en ramen bij slijtage	■					
vervangen hang- en sluitwerk bij slijtage	■					
<b>4 • Gevels en muren</b>						
herstel van kripscheuren en butsen in stucwerk woning		■				
vervangen en onderhouden tegelwerk	■					
onderhouds- en reparatiewerk buitengevels en -muren	■					
repareren van loszittend stucwerk	■					
<b>5 • Daken en schoorstenen</b>						
onderhouden en vervangen dakbedekking	■					
onderhouden en vervangen schoorstenen	■					
<b>6 • Riolering en goten</b>						
onderhouden en vervangen van afvoeren, goten en rioolbuizen	■					
ontstoppen van alle afvoeren				■		

	verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	servicefonds	inventaris	schoonmaak
schoon- en vrijhouden van alle bereikbare afvoeren binnen de woning		■				
schoonhouden en ontstoppen van goten, regenpijpen en hemelwaterafvoeren	■					
<b>7 • Keuken, douche en toilet</b>						
douche- en toiletgarnituur: vervangen (w.o. closetzitting, douchegordijn, douchekastje, douchestang, etc.)			■			
douche- en toiletelementen: vervangen (w.o. toiletspot incl. stortbak, wastafel incl. syphon) bij slijtage	■					
douche- en toiletelementen: kleine herstellingen (vervangen flotteur, syphon, etc.)			■			
keukenblokken en aanrechtbladen: vervangen bij slijtage	■					
keukenblokken: kleine herstellingen			■			
kookplaten (incl. evt. gaslang) & koelkasten: vervangen bij slijtage					■	
kookplaten (incl. evt. gaslang) & koelkasten: kleine herstellingen					■	
kranen en douchekoppen: gangbaar houden (incl. regelmatig ontkalken)		■				
kranen: vervangen bij slijtage	■					
kranen: kleine herstellingen (incl. vernieuwen kraanleertjes)			■			
kitvoegen: repareren en vernieuwen	■					
kitvoegen: schoonhouden		■				
rioolafvoeren: ontstoppen van alle afvoeren				■		
rioolafvoeren: schoon- en vrijhouden van alle bereikbare afvoeren binnen de woning		■				
tegels: vervangen en onderhouden	■					
wasem- / afzuigkap: vervangen bij slijtage	■					
wasem- / afzuigkap: kleine herstellingen			■			

verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	servicefonds	inventaris	schoonmaak
------------	---------	---------------------------	--------------	------------	------------

## 8 • Installaties

data- en telefonie-installatie: aanleggen, onderhouden en vervangen van niet-Stadswonen Rotterdam infrastructuur (incl. kleine herstellingen)



data- en telefonie-installatie: kleine herstellingen Stadswonen-  
infrastructuur binnen de woning (incl. KennisGlas®)



data- en telefonie-installatie: onderhouden en vervangen  
Stadswonen- infrastructuur van de collectieve installatie (incl.  
KennisGlas®)



deurbel: onderhouden en vervangen van drukcontacten van de  
woning



brandbeveiliging: onderhouden en vervangen van door  
Stadswonen aangebrachte brandhaspels, poederblussers, etc.



brandbeveiliging: vervangen bij slijtage van door Stadswonen  
aangebrachte rookmelders



brandbeveiliging: kleine herstellingen aan door Stadswonen  
aangebrachte rookmelders



drukverhogingsinstallatie: 24-uurscontract



drukverhogingsinstallatie: onderhoud, reparatie en vervanging



elektra: kleine herstellingen binnen woning



elektra: onderhouden en vervangen infrastructuur incl.  
bedrading, groepenkast en aardlekschakelaar



elektra: vervangen stoppen en zekeringen van de gezamenlijke  
groepenkast (m.u.v. de kleine panden)



elektra: vervangen stoppen en zekeringen van de gezamenlijke  
groepenkast in de kleine panden



gas: herstellen en vervangen van hoofdkraan en gaskranen



gas: onderhouden en vervangen van binneninstallatie vanaf de  
meter of hoofdkraan



intercom: kleine herstellingen aan de deurbellentableau,  
huistelefoon, elektrische deuropener en transformator



	verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	servicefonds	inventaris	schoonmaak
intercom: onderhouden en vervangen van de deurbellentableau, huistelefoon, elektrische deuropener en transformator	■					
liftinstallatie: 24 uren service voor storingen				■		
liftinstallatie: onderhoud, keuringen en verhelpen liftstoringen	■					
mechanische ventilatie: onderhouden en vervangen van dak en gevel- ventilatoren	■					
mechanische ventilatie: schoonhouden en vervangen van filters dak en gevel- ventilatoren	■					
mechanische ventilatie: schoonhouden filters en rozetten (incl. wasemkap) binnen woning		■				
radio- en tv -installatie: onderhoud en vervangen infrastructuur (incl. versterkers)	■					
radio- en tv -installatie: kleine herstellingen binnen woning			■			
verlichting: onderhouden en vervangen van (nood)verlichting op (gemeenschappelijke) gangen en trappenhuizen, entreeruimten, galerijen en portieken.	■					
verlichting: periodiek vervangen van lampen, starters etc. van (nood)verlichting op (gemeenschappelijke) gangen en trappenhuizen, entreeruimten, galerijen, portieken en niet-openbare parkeer- en binnenplaatsen				■		
verlichting: tussentijds vervangen van lampen, starters etc. van (nood)verlichting op (gemeenschappelijke) gangen en trappenhuizen, entreeruimten, galerijen, portieken en niet-openbare parkeer- en binnenplaatsen			■			
verlichting: vervangen van lampen, starters etc. binnen de woning		■				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: herstellen van installatie binnen woning n.a.v. bijv. bevroering		■				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: kleine herstellingen aan infrastructuur binnen de woning (incl. kranen, bewegingsmelders etc.)			■			

	verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	servicefonds	inventaris	schoonmaak
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: onderhouden en vervangen installatie in de woning	■					
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: ontluchten en bijvullen van de (individuele) installatie in de woning		■				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: ontluchten en bijvullen van de collectieve installatie				■		
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: ontluchten radiatoren in de woning		■				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: opstarten na uitval				■		
<b>9 • Tuin &amp; pad</b>						
onderhouden van openbare collectieve groenvoorziening inclusief beplanting en bestrating	■					
onderhouden van niet-openbare collectieve groenvoorziening inclusief beplanting en bestrating				■		
onderhouden en vervangen erfafscheiding/ afrastering aangebracht door Stadswonen	■					
onderhouden en vervangen erfafscheiding/ afrastering aangebracht door huurder		■				
onderhouden van erf en tuin behorende bij de woning inclusief beplanting en bestrating		■				
<b>10 • Stoffering</b>						
gordijnen (incl. rails): vervangen bij slijtage					■	
gordijnen (incl. rails): kleine herstellingen					■	
gordijnen (incl. rails): schoonhouden		■				
vloerbedekking (algemene ruimten en evt. woning): vervangen bij slijtage					■	
vloerbedekking (algemene ruimten en evt. woning): kleine herstellingen					■	
vloerbedekking: schoonhouden binnen de woning		■				
vloerbedekking: schoonhouden buiten de woning						■

Het begint bij **STADSWONEN  
ROTTERDAM**



