

Bijlage 2 Onderhouds-ABC inclusief aanpassingen na overleg met HBV's

Legenda:

H	betekent dat de werkzaamheden voor rekening van de huurder zijn.
Ab	betekent dat de werkzaamheden voor rekening van de huurder zijn, maar door Portaal uitgevoerd worden als een onderhoudsabonnement is afgesloten.
S	betekent dat de werkzaamheden voor rekening van de huurder zijn, maar ondergebracht kunnen zijn in de servicekosten.
Zwart gewoon	Zwarte gewone letters geven de originele tekst van het Onderhouds ABC weer.
Zwart vet	Zwarte vetgedrukte letters betekent dat de tekst is gewijzigd t.a.v. de originele tekst en HBV en Portaal het daarover eens zijn.
Zwart doorstreept	Zwarte doorstreepte letters geven aan dat het woord wordt geschrapt, waar HBV en Portaal het over eens zijn.

Werkzaamheden benoemd in Onderhouds ABC	H	Ab	S
<u>Aanpassing voor gehandicapten</u> Individueel - klein dagelijks onderhoud en vervangen (Let op: reparaties aan WMO aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed) - Onderhouden en vervangen traplift (Let op: reparaties aan WMO aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed)	H H		
<u>Aanrecht</u> - repareren van keukenladen, ladegeleiders, scharnieren en sluiting van deurtjes - Kleine reparaties aan inbouwapparatuur (indien eigendom van Portaal)	H H	Ab Ab	
<u>Afvoer</u> Schoonmaken en ontstoppen van: - individuele riolering in de woning indien bereikbaar (rioolfonds) - individuele goten en afvoer tot 3 meter hoogte	H H		S S
<u>Afzuigkap (indien eigendom Portaal)</u> - Schoonmaken van afzuigkap en ventilatierooster - Vervangen van filters - Vegen van afzuigkanaal	H H H	Ab	
<u>Behang</u> Verwijderen en aanbrengen van behang	H		
<u>Bel</u> Repareren en vervangen individuele deurbel en belinstallatie bij voordeur.	H	Ab	
<u>Bestrating</u> - onderhouden van stoepten, terras en paden in eigen tuin, aangelegd door Portaal	H	Ab	

- gemeenschappelijke paden toegankelijk en onkruidvrij houden, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd	H		S
Bomen - onderhouden, snoeien van heesters en struiken - kappen van bomen op verzoek van de huurder indien de boom geen gevaar oplevert of schade aanbrengt aan het gehuurde. Zie tuin	H H		
<u>Boiler</u> Onderhouden boiler	H		S
<u>Brandblusmiddelen/rookmelder</u> - onderhouden en vervangen van brandblusmiddelen in eigen woning - batterij vervangen brandalarm - vervangen losse rookmelders in de woning - afstoffen losse rookmelders - afstoffen rookmelders aangesloten op het lichtnet Toelichting: er is een onderscheid tussen losse rookmelders (met een batterij) en rookmelders aangesloten op het lichtnet. Vervangen van rookmelders aangesloten op het lichtnet zijn voor rekening van de verhuurder.	H H H H H	Ab Ab	
<u>Brievenbussen</u> Repareren en vervangen brievenbusplaat in toegangsdeur van de woning	H	Ab	
<u>Buitenverlichting</u> Vervangen lampen, starters in gemeenschappelijke ruimten	H		S
<u>Centrale antenne</u> Herstel en vervanging van centrale antenne dozen	H	Ab	
<u>Centrale verwarming</u> - ontluchten en bijvullen (uitsluitend individuele CV's) - kamerthermostaat vastzetten - vorstvrij houden van de installatie/leidingen - repareren na vorstschade - ontroesten en schilderen radiatoren	H H H H H	Ab Ab	
<u>Closetpot</u> Zie sanitair			
<u>Dakgoot</u> Ontstoppen en schoonmaken van goten en afvoer (gotenfonds) (deze kosten komen voor rekening van Portaal als er sprake is van gemeenschappelijke goten en afvoeren van zelfstandige woonruimten) Zie afvoer	H		
<u>Deuren</u> - gangbaar en sluitbaar houden van deuren - binnendeuren: - schilderwerk deur - repareren deur (gaten in deuren voor rekening huurder, niet in Ab) - repareren en vervangen hang-en sluitwerk	H H H H	Ab Ab Ab	

- buitendeuren: - schilderwerk binnenzijde buitendeur	H		
<u>Douche</u> Vastzetten of vervangen van kapotte handdouche, doucheslang opsteekpen en glijstang. Vervangen van kapotte handdouche, doucheslang	H H	Ab	
<u>Drempels</u> Onderhouden van drempels	H	Ab	
<u>Elektra</u> - repareren/ vervangen en vastzetten van niet werkende beschadigde of kapotte schakelaars en stopcontacten (wandcontactdozen), zekeringen (exclusief hoofdschakelaar) - vervangen lampen en starters gemeenschappelijke ruimten - vervangen van zekeringen - vervangen van beschadigde of kapotte schakelaars en stopcontacten	H H H	Ab	S
<u>Erfafscheidingen</u> - repareren van bij de woning behorende privacy schermen - onderhouden en vervangen overige schuttingen	H H	Ab	
<u>Fontein</u> Zie sanitair			
<u>Galerijen</u> Schoonmaken galerij (zit soms in de servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex)	H		S
<u>Geiser</u> Onderhouden geiser (indien eigendom Portaal dan valt het onder de servicekosten)	H		S
<u>Gemeenschappelijke ruimte</u> - Schoonhouden van trappenhuizen, gangen en portieken en glasbewassing - Vervangen van naamplaatjes bij voordeur, brievenbus, bellentableau	H H		S
<u>Glas/ramen</u> Vervangen van gebroken binnen en buitenbeglazing (glasfonds)	H		S
Goten Zie afvoer			
<u>Hang- en sluitwerk</u> Binnendeuren: - repareren en vervangen van niet functionerend hang- en sluitwerk Buitendeuren: - op verzoek van de huurder toegang verschaffen tot de woning (bij zoekraken huissleutels, bij het in het slot (binnen) laten zitten van de sleutel, bij het afbreken van de sleutel)	H H	Ab	
<u>Huisnummerplaatjes</u> Zie nummerplaatjes			
<u>Insectenbestrijding</u>			

Zie ongediertebestrijding			
<u>Keukenblok</u> Zie aanrecht			
<u>Kozijnen</u> Buitenkozijnen: - schilderwerk binnenzijde (kunststof/aluminium kozijnen mogen niet geschilderd worden) Binnenkozijnen: - schilderwerk (kunststof/aluminium kozijnen mogen niet geschilderd worden) Ventilatie-roosters/roosters suskasten schoonhouden repareren	H H H	Ab	
<u>Kitvoegen</u> schoonhouden	H		
<u>Kranen</u> - onderhouden en repareren niet functionerende kranen -ontkalken en gangbaar houden	H H	Ab Ab	
<u>Kurkvloer</u> Zie parket			
<u>Lampen</u> Zie buitenverlichting			
<u>Laminaatvloer</u> Onderhouden, repareren en vervangen Zie parket	H		
<u>Leuningen/leuningdragers</u> Repareren van trapleuningen en leuningdragers, traphekje in de woning	H	Ab	
<u>Metselwerk</u> - open- en vrijhouden van ventilatie-roosters - verwijderen van klimop en struiken van buitenmuren, daken en kozijnen	H H	Ab	
<u>Mechanische ventilatie</u> Zie ventilatie			
<u>Naamplaatje</u> Vervangen van naamplaatjes bij voordeur en brievenbus bij eengezinswoningen, brievenbus, bellentableau.	H		
<u>Nummerplaatje</u> Onderhouden en vernieuwen van beschadigde nummerplaatjes	H	Ab	
<u>Ongediertebestrijding</u> Eengezinswoningen/individuele woonruimte: wandluizen, wespen, bijen, mieren, kevers, vlooiën, ratten, muizen etc. (voor zover niet veroorzaakt door een bouwkundig gebrek)	H		
<u>Ontluchting CV ketel</u> Zie centrale verwarming			
<u>Ontsmetting woning</u>	H		
<u>Ontstoppen</u> Zie afvoer			
<u>Paden</u> -onderhouden van stoepen, terras en paden in eigen tuin	H	Ab	

- gemeenschappelijke paden toegankelijk en onkruidvrij houden, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd. Zie bestrating			S
<u>Parket</u> - onderhouden lakken en schuren - kleine reparaties	H H		
<u>Plafonds</u> - repareren en dichtzetten van kleine (krimp) scheuren - schilderwerk en/of sauzen	H H	Ab	
<u>Plafondafwerking</u> Verwijderen kunststofschruten, polystyreen platen etc. indien door huurder aangebracht of door huurder overgenomen van de vorige huurder.	H		
<u>Plavuizen</u> Onderhouden en kleine reparaties	H		
<u>Piinten (standaard behorende bij de woning)</u> Onderhouden en vernieuwen vastzetten	H	Ab	
<u>Privacyscherm</u> Zie erfafscheiding			
<u>Radiator</u> Zie centrale verwarming			
<u>Ramen</u> Zie glas/ramen en kozijnen			
<u>Regenpijp</u> Zie afvoer			
<u>Reservoir</u> Zie sanitair			
<u>Riolering</u> Zie afvoer			
<u>Ruiten</u> Zie glas/ramen			
<u>Roosters</u> Zie ventilatie en kozijnen			
<u>Rookmelder</u> Zie brandblusmiddelen			
<u>Sanitair</u> - vastzetten van wastafel, fontein, toilet, toiletzitting, planchet, spiegels, garnituur van douche en toilet, kranen; - repareren van stortbak, closetsok en binnenwerk, - repareren douche - ontkalken	H H H H	Ab Ab	
<u>Sauswerk</u> Sauzen en witten van plafonds en wanden in de woning	H		
<u>Schakelaars</u> Zie elektra			

<u>Scharnieren</u> Zie hang- en sluitwerk			
<u>Schilderwerk</u> - binnenschilderwerk en lakwerk Zie ook deuren, kozijnen en sauswerk	H		
<u>Schoonmaken</u> Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, galerijen, hal en boxgangen) zit vaak in de servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex	H		S
<u>Schutting</u> Zie erfafscheiding			
Schoorsteen - Rookkanaal-vegen (schoorsteenfonds)	H		S
- ventilatiekanaal: vegen natuurlijk (motorloos) ventilatiekanaal	H	Ab	
<u>Sifons</u> - ontstoppen (rioolfonds) - repareren en vervangen	H H	Ab	S
<u>Sleutel</u> - vervangen van zoekgeraakte huissleutels - vervangen van alle sleutels behorende bij de woning en aangehorigheden	H H		
<u>Sloten</u> Zie hang- en sluitwerk			
<u>Stortbakken</u> Zie sanitair			
<u>Stopcontacten</u> Zie elektra			
<u>Stuc- en of spuitwerk</u> - repareren en herstellen los stucwerk en spuitwerk aan wanden en plafonds (indien <20 x 20 cm)	H	Ab	
- dichtzetten van krimpscheuren (scheuren in stucwerk en spuitwerk) Zie plafonds en wandafwerking	H	Ab	
<u>Telefoonaansluiting</u> - alle voorkomende werkzaamheden - herstel en vervangen van PTT -telecomdozen	H H	Ab	
<u>Tegelwerk</u> - repareren van tegelwerk na beschadiging door gaten of pluggen of krimpscheurtjes - schoonhouden kitvoeg	H H		
<u>Terras</u> Zie bestrating en paden			
<u>Thermostaat</u> Zie centrale verwarming			
<u>Toechtstrip</u> Vastzetten en vervangen van versleten toechtstrippen	H	Ab	

<u>Toilet</u> Zie sanitair			
<u>Trappen</u> - repareren trapleuning – zie leuning - vastzetten van traproede - onderhoud en reparatie van vlizotrapen	H H	Ab Ab	
<u>Tuin</u> Zie ook bestrating en erfafscheiding en paden - inrichting en onderhouden van individuele tuinen, inclusief snoeien van bomen, struiken en heesters, ongeacht door wie en wanneer geplant - kappen van bomen op verzoek van de huurder indien de boom geen gevaar oplevert of schade aanbrengt aan het gehuurde. - onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorziening met bestrating, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is geborgd	H H H		S
<u>Vensterbank</u> Zie ook tegelwerk Vastzetten loszittende vensterbanktegels Onderhouden houten vensterbanken	H H	Ab	
<u>Ventilatie</u> Zie ook afzuigkap - schoonmaken van ventilatie, afzuigroosters, ventielen in douche, keuken, toilet - schoonhouden en repareren van roosters suskasten - vervangen van filters - vegen natuurlijk (motorloos) ventilatiekanaal	H H H H	Ab Ab	
<u>Verlichting</u> Zie ook buitenverlichting en elektra			
Vlizotrap Zie trappen			
Vloerbedekking - verwijderen van vloerbedekking, zeil, marloleum, laminaat etc. - verwijderen van lijmresten en dergelijke	H H		
<u>Verstopping</u> Zie afvoer			
<u>Verwarming</u> Zie centrale verwarming			
<u>Vloeren</u> Zie ook parket, plavuizen en tegelwerk - egaliseren van kleine oneffenheden in steenachtige vloeren - repareren van gaten in cementdekvloer (< 20 x 20 cm)	H H	Ab Ab	
<u>Wandafwerking</u> - binnenschilderwerk, behang en sauswerk	H		
<u>Wandcontactdozen</u> Zie elektra			
Warmtemeters (verdampingsmeters)			

-vastzetten warmtemeters	H		
-zegelbreking en vervanging van glazen buisje	H	Ab	
<u>Wastafel</u> Zie sanitair			
<u>Waterleiding</u> - voorkomen van bevrozing - herstellen na bevrozing	H H		
<u>WC</u> Zie sanitair, tegelwerk			
<u>Zonwering</u> Onderhouden en reparatie aan zonneschermen (indien deze niet standaard tot de woning behoren)	H		