



# OnderhoudsABC



Elk huis heeft onderhoud nodig. Er gaan soms dingen kapot, de kozijnen moeten worden geschilderd, de bomen in de tuin gesnoeid.... Voor huurwoningen gelden regels over wie die klussen moet doen: wij of u.

#### Wie doet wat?

De wet zegt daar heel kort iets over: groot onderhoud doet de verhuurder (Portaal), kleine reparaties moet de huurder (u) doen. Wat precies valt onder kleine reparaties, is beschreven in de wet, namelijk in het Besluit 'Kleine herstellingen' (Burgerlijk Wetboek, Boek 7).

In dit onderhoudsABC zijn de reparaties op een rijtje gezet waar u als huurder verantwoordelijk voor bent. Achter de omschrijving van de werkzaamheden ziet u één of twee letters staan. Dit betekent:

**H** De werkzaamheden zijn voor uw rekening (huurder)

**H + Ab** De werkzaamheden zijn voor uw rekening (huurder), maar worden door Portaal uitgevoerd als een onderhoudsabonnement is afgesloten. U hoeft deze reparatie dan niet te betalen.

**H + S** De werkzaamheden zijn voor uw rekening (huurder), maar kunnen zijn ondergebracht in de servicekosten. Dit ligt eraan welke afspraken er voor uw complex zijn gemaakt.

Onderhoud dat voor rekening is van de verhuurder (Portaal), staat niet in dit overzicht.

#### Onderhoudsabonnement

U kunt een onderhoudsabonnement afsluiten voor een vast bedrag per maand (5 euro). Dan voeren wij een aantal reparaties voor u uit. Heel gemakkelijk als u weinig tijd heeft of het lastig vindt de reparaties zelf uit te voeren. Hier leest u hoe het werkt.

#### Servicekosten

De meeste huurders betalen behalve de kale (netto) huurprijs maandelijks ook een bedrag voor servicekosten. Daaronder valt bijvoorbeeld het bijhouden van gemeenschappelijk groen en de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten. U kunt ook deelnemen aan een servicefonds. Huurders van ná juli 2013 zitten automatisch bij het glas- en rioolfonds. U betaalt via de servicekosten elke maand een klein bedrag aan het fonds. Wij regelen en betalen dan de reparaties/vervanging van ruiten en verhelpen verstoppingen.

#### Uitzonderingen

Het onderhoudsABC heeft de volgende uitzonderingen:

- ▶ Onderhoud aan veranderingen die u zelf heeft aangebracht, regelt en betaalt u zelf.
- ▶ Als iets kapot is gegaan of beschadigd is door uw schuld, bijvoorbeeld omdat u er slordig mee bent omgegaan, bent u verplicht de schade te herstellen. U moet de reparatie dan zelf regelen en betalen.
- ▶ Dakgoten schoonhouden, regenpijpen ontstoppen en de schoorstenen vegen zijn volgens de wet werkzaamheden voor u als huurder. Bij Portaal doen wij dat in de meeste gevallen voor u.

#### Reparatie melden

Wilt u een reparatie of onderhoudsklus melden die onder uw onderhoudsabonnement of servicekosten valt? Op mijn.portaal.nl kunt u direct een afspraak inplannen op een moment dat het u het beste uitkomt. Tijdens kantooruren kunt u ook bellen via telefoonnummer 088 - 767 82 25. Wij plannen samen met u de klus zo snel mogelijk na de melding in.

# A

## Aanpassing voor gehandicapten

Individueel

- ▶ Klein dagelijks onderhoud en vervangen (let op: reparaties aan WMO aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed) **H**
- ▶ Onderhouden en vervangen traplift (let op: reparaties aan WMO aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed) **H**

## Aanrecht

- ▶ Repareren van keukenladen, ladegeleiders, scharnieren en sluiting van deurtjes **H Ab**
- ▶ Kleine reparaties aan inbouwapparatuur (indien eigendom van Portaal) **H Ab**

## Afvoer

Schoonmaken en ontstoppen van:

- ▶ individuele riolering in de woning indien bereikbaar (rioolfonds) **H S**
- ▶ individuele goten en afvoer tot 3 meter hoogte **H**

## Afzuigkap

- ▶ Schoonmaken van afzuigkap en ventilatierooster **H**
- ▶ Vervangen van filters **H**
- ▶ Vegen van afzuigkanaal **H**

# B

## Behang

Verwijderen en aanbrengen van behang **H**

## Bel

Repareren en vervangen van individuele deurbel en belinstallatie bij de voordeur **H Ab**

## Bestrating

- ▶ Onderhouden van 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

Zie tuin

## Boiler

Onderhouden boiler **H S**

## Brandblusmiddelen/rookmelder

- ▶ Onderhouden en vervangen van brandblusmiddelen in eigen woning **H**
- ▶ Batterij brandalarm vervangen **H**
- ▶ Vervangen losse rookmelders in de woning **H**
- ▶ Afstoffen losse rookmelders **H**
- ▶ Afstoffen rookmelders aangesloten op het lichtnet **H Ab**

Toelichting: er is onderscheid tussen losse rookmelders (met batterij) en rookmelders aangesloten op het lichtnet. Vervangen van rookmelders aangesloten op het lichtnet zijn voor rekening van de verhuurder.

## Brievenbussen

Repareren en vervangen brievenbusplaat in toegangsdeur van de woning **H Ab**

## Buitenverlichting

Vervangen lampen, starters in gemeenschappelijke ruimten **H S**

# C

## Centrale Antenne

Herstel en vervanging van centrale antenne-dozen **H Ab**

## Centrale verwarming

- ▶ Ontluchten en bijvullen (alleen individuele CV's) **H Ab**
- ▶ Kamerthermostaat vastzetten **H Ab**
- ▶ Vorstvrij houden van de installatie/leidingen **H**
- ▶ Repareren na vorstschade **H**
- ▶ Ontroesten en schilderen radiatoren **H**

## Closetpot

Zie sanitair

## D

**Dakgoot**  
Zie afvoer

### Deuren

▶ Gangbaar en sluitbaar houden van deuren	H	Ab
▶ Binnendeuren:		
▶ schilderwerk deur	H	
▶ repareren deur (gaten in deuren voor rekening huurder, niet in Ab)	H	Ab
▶ repareren en vervangen sluitwerk	H	Ab
▶ Buitendeuren:		
▶ schilderwerk binnenzijde buitendeur	H	

### Douche

▶ Vastzetten of vervangen van opsteekpen en glijstang	H	Ab
▶ Vervangen van kapotte handdouche en doucheslang	H	

### Drempels

Onderhouden van drempels	H	
--------------------------	---	--

## E

### Elektra

▶ Repareren en vastzetten van niet werkende schakelaars en stopcontacten (wandcontactdozen)	H	Ab	
▶ Vervangen lampen en starters in gemeenschappelijke ruimten	H		S
▶ Vervangen van zekeringen	H		
▶ Vervangen van beschadigde of kapotte schakelaars en stopcontacten	H		

### Erfafscheidingen

▶ Repareren van bij de woning behorende privacy schermen	H	Ab
▶ Onderhouden en vervangen overige schuttingen	H	

## F

**Fonteinje**  
Zie sanitair

## G

### Galerijen

Schoonmaken galerij (zit soms in servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex)	H		S
--	---	--	---

### Geiser

Onderhouden geiser (indien eigendom Portaal dan valt het onder de servicekosten)	H		S
--	---	--	---

### Gemeenschappelijke ruimte

Schoonhouden van trappenhuizen, gangen en portieken en glasbewassing	H		S
--	---	--	---

### Glas/ramen

Vervangen van gebroken binnen- en buitenbeglazing (glasfondos)	H		S
--	---	--	---

## H

### Hang en sluitwerk

▶ Binnendeuren: repareren en vervangen van sluitwerk	H	Ab
▶ Buitendeuren: toegang verschaffen tot de woning (als de sleutel is zoekgeraakt, is afgebroken in het slot of aan de binnenkant in het slot zit)	H	

### Huisnummerplaatjes

Zie nummerplaatjes



## I

### Insectenbestrijding

Zie ongediertebestrijding

## K

### Keukenblok

Zie aanrecht

### Kozijnen

- ▶ Buitenkozijnen: schilderwerk binnenzijde (kunststof/aluminium kozijnen mogen niet worden geschilderd)
- ▶ Binnenkozijnen: schilderwerk (kunststof/aluminium kozijnen mogen niet worden geschilderd)
- ▶ Ventilatie-roosters/roosters suskasten schoonhouden

H

H

H

### Kitvoegen

Schoonhouden

H

### Kranen

- ▶ Onderhouden en repareren kranen in de woning
- ▶ Onderhouden en repareren buitenkraan

H

Ab

H

### Kurkvloer

Zie parket

## L

### Lampen

Zie buitenverlichting

### Laminaat

Zie parket



### Leuningen/leuningdragers

Repareren van trapleuningen en leuningdragers, traphekje in de woning

H

Ab

## M

### Metselwerk

- ▶ Open- en vrijhouden van ventilatie-roosters
- ▶ Verwijderen van klimop en struiken van buitenmuren, daken en kozijnen

H

H

### Mechanische ventilatie

Zie ventilatie

## N

### Naamplaatje

Vervangen van naamplaatjes bij voordeur en brievenbus bij eengezinswoningen

H

### Nummerplaatje

Onderhouden en vernieuwen van beschadigde nummerplaatjes

H

## O

### Ongediertebestrijding

Eengezinswoningen/individuele woonruimte: wandluizen, wespen, bijen, mieren, kevers, vlooiën, ratten, muizen etc. (voor zover niet veroorzaakt door een bouwkundig gebrek)

H

### Ontluchting CV ketel

Zie centrale verwarming

### Ontsmetting woning

Ontsmetten

H

### Ontstoppen

Zie afvoer

## P

### Paden

Zie bestrating

### Parket

- ▶ Onderhouden lakken en schuren
- ▶ Kleine reparaties

H  
H

### Plafonds

- ▶ Dichtzetten van kleine (krimp-)scheuren
- ▶ Schilderwerk en/of sauzen

H  
H

### Plavuizen

Onderhouden en kleine reparaties

H

### Plinten

Vastzetten van plinten die standaard bij de woning horen

H      Ab

### Privacy-scherf

Zie erfafscheiding

## R

### Radiator

Zie centrale verwarming

### Ramen

Zie glas/ramen en kozijnen

### Regenpijp

Zie afvoer

### Reservoir

Zie sanitair

### Riolering

Zie afvoer

### Ruiten

Zie glas/ramen

### Roosters

Zie ventilatie en kozijnen

### Rookmelder

Zie brandblusmiddelen

## S

### Sanitair

- ▶ Vastzetten van wastafel, fontein, toiletpot, toiletzitting, planchet, spiegels
- ▶ Repareren van stortbak, closetsok en binnenwerk
- ▶ Repareren douche
- ▶ Ontkalken

H  
H  
H  
H      Ab  
Ab

### Sauswerk

Sauzen en witten van plafonds en wanden in de woning

H

### Schakelaars

Zie elektra

### Scharnieren

Zie hang- en sluitwerk

### Schilderwerk

Binnenschilderwerk en lakwerk  
Zie ook deuren, kozijnen en sauswerk

H

### Schoonmaken

Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, galerijen, hal en boxgangen) zit vaak in de servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex

H                      S

### Schutting

Zie erfafscheiding

### Sifons

- ▶ Ontstoppen (rioolfonds)
- ▶ Repareren en vervangen

H S  
H

### Sleutel

- ▶ Vervangen van zoekgeraakte huissleutels
- ▶ Vervangen van sleutels die bij de woning, schuur etc. horen

H  
H

### Sloten

Zie hang- en sluitwerk

### Stortbakken

Zie sanitair

### Stopcontacten

Zie elektra

### Stuc- en of spuitwerk

Zie plafonds en wandafwerking

## T

### Telefoonaansluiting

- ▶ Alle voorkomende werkzaamheden
- ▶ Herstel en vervangen van telecomdozen

H  
H Ab

### Tegelwerk

- ▶ Repareren van tegelwerk na beschadiging door gaten of pluggen
- ▶ Schoonhouden kitvoeg

H  
H

### Terras

Zie bestrating

### Thermostaat

Zie centrale verwarming

### Toilet

Zie sanitair

### Trappen

- ▶ Repareren trapleuning, zie leuning
- ▶ Vastzetten van traproede

H

### Tuin

- ▶ Inrichting en onderhouden van individuele tuinen, inclusief snoeien van bomen, struiken en heesters, ongeacht door wie en wanneer aangeplant
  - ▶ Kappen van bomen
  - ▶ Onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorziening met bestrating, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is geborgd
- Zie ook bestrating en erfafscheiding

H

H

H

S

## V

### Vensterbank

- ▶ Vastzetten loszittende vensterbanktegels
  - ▶ Onderhouden houten vensterbanken
- Zie ook tegelwerk

H

H

Ab

### Ventilatie

- ▶ Schoonmaken van ventilatie, afzuigroosters, ventielen in douche, keuken, toilet
  - ▶ Schoonhouden van roosters suskasten
  - ▶ Vervangen van filters
- Zie ook afzuigkap

H

H

H

### Verlichting

Zie ook buitenverlichting en elektra

### Verstopping

Zie afvoer

### Verwarming

Zie centrale verwarming

### Vloeren

- ▶ Egaliseren van kleine oneffenheden in steenachtige vloeren
- Zie ook parket, plavuizen en tegelwerk

H

## W

### Wandafwerking

Binnenschilderwerk, behang en sauswerk

H

### Wandcontactdozen

Zie elektra

### Wastafel

Zie sanitair

### Waterleiding

- ▶ Voorkomen van bevroering
- ▶ Herstellen na bevroering

H

H

### WC

Zie sanitair, tegelwerk

## Z

### Zonwering

Onderhouden en reparatie aan zonneschermen (als ze niet standaard bij de woning horen)

H



### Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 - 767 82 25.

Dit is een uitgave van Portaal, maart 2025.

Aan deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. De informatie kan echter onjuistheden en/of onvolledigheden bevatten. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

