

Wonen

Onderhouds-ABC

Wie is verantwoordelijk voor wat?

Bestemd voor klanten met een huurovereenkomst



Onderhouds-ABC

Wie is verantwoordelijk voor wat?

De woning waarin u woont of gaat wonen, worden onderhouden. De verantwoordelijkheid voor dit onderhoud is wettelijk verdeeld tussen de huurder en Cedrah. De huurder zorgt voor het klein en dagelijks onderhoud en Cedrah zorgt voor het groot onderhoud.

Maar hoe zit het nu precies als een keukenkastje niet goed sluit? Of wie repareert een defecte toiletzitting of lichtsakelaar? Dit Onderhouds-ABC geeft antwoord op zulke vragen.

Onderhoud aan uw woning

De overheid heeft wettelijk vastgelegd welke onderhoudsverplichtingen er zijn voor de huurder en voor Cedrah.



Cedrah is eigenaar van uw woning en daarom nemen wij een groot deel van het onderhoud voor onze rekening. Het zijn werkzaamheden die nodig zijn om uw woning in een goede staat te houden. Denk bijvoorbeeld aan het onderhoud aan buitenkozijnen, balkons, galerijen, dakreparaties en beglazing.

Ook de huurder is verantwoordelijk voor bepaalde zaken, zoals binnenschilderwerk, behang, vloerbedekking en kleine reparaties zoals kraanleertjes en bijstellen van keukenkastjes.

Schade door brand, storm en inbraak

Schade aan de woning die is ontstaan door brand, storm of inbraak moet gemeld worden bij het Woonservicepunt. Van inbraak en vernieling moet binnen twee werkdagen een proces-verbaal worden opgemaakt bij de politie. Een kopie hiervan moet aan het Woonservicepunt worden verstrekt.

Cedrah is verantwoordelijk voor het herstellen van schade aan de woning. Voor schade aan eigendommen van de huurder en zelf aangebrachte voorzieningen zoals vloer- en wandafwerking is Cedrah niet aansprakelijk. Hiervoor kunt u als huurder een inboedelverzekering afsluiten bij een verzekeringsmaatschappij.

Onderhouds-ABC

Om te weten wie er verantwoordelijk is voor de werkzaamheden, vindt u in dit Onderhouds-ABC alle voorkomende werkzaamheden op alfabetische volgorde. Achter de werkzaamheden ziet u een kolom met 'Cedrah' en 'huurder'.

Staat er een '•' in de kolom van Cedrah? Dan zijn de werkzaamheden voor Cedrah en kunt u dit reparatieverzoek telefonisch of online melden bij het Woonservicepunt.

Staat er een '• SK' in de kolom van huurder? Dan zijn de werkzaamheden onderdeel van de Servicekosten en kunt u dit reparatieverzoek telefonisch of online melden bij het Woonservicepunt.

Staat er een '•' in de kolom van huurder? Dan zijn de werkzaamheden voor u als huurder en dient u dit zelf uit te (laten) voeren.

Als werkzaamheden zelf uitvoeren niet lukt

Staat er een '•' in de kolom van huurder en ziet u geen kans om deze werkzaamheden uit te (laten) voeren? Ook dan kunt u terecht bij het Woonservicepunt. Deze zal beoordelen of uw verzoek tegen betaling door een gebouwenbeheerder kan worden uitgevoerd.

Het uurloon van een gebouwenbeheerder bedraagt € 40,- waarbij per reparatieverzoek minimaal 15 minuten arbeid wordt gerekend. Daarnaast worden ook de gebruikte materialen in rekening gebracht.

Voor sommige specifieke werkzaamheden verwijzen wij u door naar een extern onderhoudsbedrijf.

Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen? Neem vrijblijvend contact met ons op, wij helpen u graag verder!

Melden van een reparatieverzoek

U kunt uw reparatieverzoek op twee manieren indienen bij het Woonservicepunt:

1. *Telefonisch:* Het Woonservicepunt is van maandag t/m donderdag

van 08:00 tot 12:00 uur telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 088 - 587 00 90.

2. *Via internet:* U kunt een reparatieverzoek ook via onze website melden, ga hiervoor naar www.cedrah.nl/reparatieverzoek. Dit kan uiteraard op ieder moment van de dag.

Het Woonservicepunt zal uw reparatieverzoek in behandeling nemen en inplannen, zodat een gebouwenbeheerder de reparatie kan verhelpen.

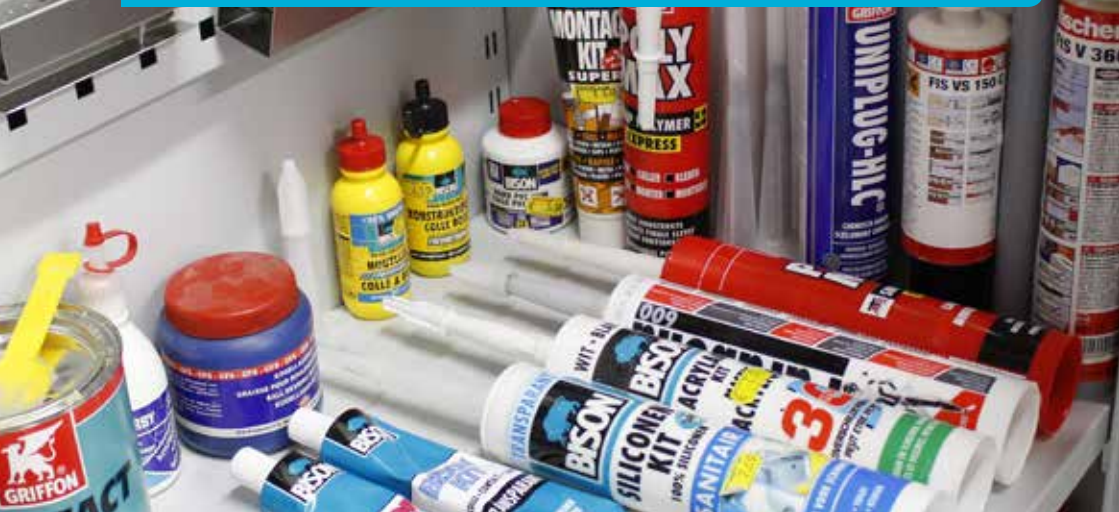
Woont u in een appartementencomplex en is er een reparatie nodig in de gemeenschappelijke ruimte, zoals een defecte lamp of een lekkende radiator? Ook dit kunt u melden bij het Woonservicepunt.

Spoedeisende reparaties

Meld een reparatieverzoek altijd telefonisch indien de veiligheid en gezondheid van mensen in gevaar is. Buiten de openingstijden wordt u doorgeschakeld naar de bereikbaarheidsdienst.

Onderhoudstips

1. Het regelmatig schoonmaken van afvoeren zoals doucheputje, wastafel en gootsteen kan verstoppingen voorkomen.
2. Vervang gloeilampen door ledlampen. Deze hebben een laag energieverbruik en lange levensduur.
3. Maak na het douchen de wanden en vloer droog. Achtergebleven water en zeepresten veroorzaken schimmel op voeg- en kitwerk van de badkamer.
4. Laat één keer per maand de douchethermostaatkraan 10 seconden in de warmste stand stromen en daarna 10 seconden in de koudste stand. Hiermee voorkomt u kalkaanslag in de kraan.



Onderhouds-ABC

A	Cedrah	Huurder
Afvoer		
Schoonhouden van afvoersifons, gootstenen, doucheputten en douchepluggen		•
Repareren en zo nodig vervangen van afvoersifons, gootstenen, doucheputten en douchepluggen		•
Ontstoppen van afvoersifons, gootstenen, doucheputten en douchepluggen		•
Vervangen van roosters, stoppen en kettingen van wastafels, fonteintjes en gootsteen.		•
Afzuigkap		
Zie keuken		

B	Cedrah	Huurder
Balkon, balustrade		
Onderhoud en reparatie aan balkon of balkonhekwerk	•	
Het schoonhouden van balkon, balkongoten en afvoerputjes		•
Behangen		
Aanbrengen en verwijderen van behang		•
Herstel van stucwerk als gevolg van ondeskundig verwijderen van wandbekleding (bijv. afsteken van behang in plaats van afstomen)		•

B	Cedrah	Huurder
Berging		
Schoonhouden van gangen in bergingen		• SK
Bestrating		
Ophogen en vernieuwen van gemeenschappelijke bestrating, mits eigendom van Cedrah	•	
Klein onderhoud aan de bestrating die hoort bij uw woning		•
Onderhoud van bestrating die u zelf heeft aangebracht		•
Boiler		
Onderhoud en reparatie (mits onderdeel van het gehuurde)		• SK
Brievenbus		
Onderhoud en reparatie brievenbus in portieken en in gemeenschappelijke ruimtes	•	
Onderhoud en reparatie brievenbus in eigen voordeur		•
Vervangen van de brievenbus in de voordeur van de woning		•
Tochtwering plaatsen en aanbrengen van tochtborstel bij brievenbus		•
Buitentrap		
Onderhouden en repareren van de buitentrap	•	

C	Cedrah	Huurder
CAI, telefoon en internetaansluiting		
Storingen verhelpen aan CAI, glasvezel, telefoon- en internetaansluiting		•
Het vastzetten en/of vervangen en vernieuwen van kabel-, telefoon- of computeraansluiting en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken		•
Centrale verwarming		
Vervangen van vulslang, wartels (= moer aan de slang) en sleutels behorende bij cv-installatie en vloerverwarming (bij verlies)		•
Onderhoud, reparatie en vervangen van de cv-installatie en vloerverwarming (die bij het gehuurde hoort)	•	
Bijvullen en ontluchten van cv-installatie		•
Onderhoud en vervangen van vulslang, wartels en sleutels		•
Het opnieuw opstarten van de cv-installatie ten gevolge van blijvende storing en/of werkzaamheden van Cedrah	•	
Combimagnetron		
Zie keuken		

D	Cedrah	Huurder
Daken		
Onderhoud, reparatie en vervanging aan dakconstructie en dakbedekking	•	
Reparaties van beschadiging aan dakbedekking, doordat huurder het dak heeft betreden		•

D	Cedrah	Huurder
Dakgoten en hemelwaterafvoeren		
Schoonhouden, reparaties en onderhoud van dakgoten en dakafvoeropeningen	•	
Het schoonmaken van afvoeren op balkon		•
Deuren		
Verhelpen van klemmende buitendeuren	•	
Verhelpen van klemmende binnendeuren		•
Schilderen, reparatie of vervangen van deuren in gemeenschappelijke ruimtes	•	
Schilderen, reparatie of vervangen van deuren aan de buitenkant van uw woning	•	
Vervangen van deuren binnen uw woning bij normaal gebruik	•	
Herstellen/vervangen van deuren en kozijnen binnen uw woning bij onzorgvuldig gebruik/vernieling		•
Reparatie, schilderen en onderhoud van deuren binnen uw woning		•
Deuropener en -dranger		
Onderhoud, reparatie en vervangen aan (elektrische) deuropener/dranger in gemeenschappelijke ruimtes	•	
Douche		
Groot onderhoud en vervanging wastafel, lavet, bad, planchetten en spiegels	•	
Klein onderhoud aan wastafel, lavet, bad, douchebak (kraanleertje vervangen, vervangen stop met ketting, doucheslang repareren)		•

D	Cedrah	Huurder
Douchezitje		
Onderhoud en reparatie (mits gehuurd bij Cedrah)	•	
Drempel		
Het vastzetten van een drempel		•
Het vernieuwen van een drempel bij normaal gebruik	•	

E	Cedrah	Huurder
Elektra		
Onderhoud, reparatie en vervanging van groepenkast	•	
Het vervangen van de zekering (stoppen)		•
Het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van elektrische schakelaars en wandcontactdozen		•
Storing die veroorzaakt wordt door oneigenlijk gebruik van de installatie		•
Het vervangen en vernieuwen van elektrische schakelaar, wasmachineschakelaar, trekschakelaar, lichtschaakelaar en wandcontactdoos/stopcontact (inclusief CAI/KPN)		•
Onderhoud, reparatie en vervanging van elektrische leidingen (wanneer het geen zelf aangebrachte voorziening is)	•	

F			Cedrah	Huurder
Filters				
Zie Roosters				
Fundering				
Onderhoud en reparatie		•		

G			Cedrah	Huurder
Galerij				
Onderhoud en reparatie		•		
Schoonhouden				• SK
Gas				
Onderhoud, reparatie en vervanging van gasleidingen		•		
Gevel				
Onderhoud en herstel van metsel- en voegwerk en andersoortige gevelelementen		•		
Glas				
Vervangen van glas bij glasschade en lekkage				• SK
Glasbreuk ontstaan door of tijdens verbouwingen, dan wel door verplaatsing, verandering of bewerking van de ruit. Tenzij deze werkzaamheden door of in opdracht van Cedrah zijn uitgevoerd				•
Aanbrengen/vervangen beschadigingen van versieringen, beschilderingen, bestickering, folie, alarmstrippen en/of opschriften op glas				•



G	Cedrah	Huurder
Het vastzetten en vervangen van een spiegel (mits tot het gehuurde hoort en schade niet door bewoner veroorzaakt)	•	

H	Cedrah	Huurder
Hang- en sluitwerk		
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimtes	•	
Woning openmaken en/of sloten vervangen na verlies of sleutelbreuk		•
Onderhoud, reparatie en vervangen hang- en sluitwerk in de woning.		•
Kleine herstellingen aan hang- en sluitwerk en deurknoppen		•
Kosten wanneer een sleutel ontbreekt bij mutatie		•
Bijmaken sleutels (i.v.m. verlies, inbraak, beschadiging, extra sleutels e.d.)		•
Het vervangen van defect hang- en sluitwerk, cilinder en deurkruk van voor- en achterdeur, bergingsdeur en buitenramen (als gevolg van normale slijtage)	•	
Het vervangen van defect hang- en sluitwerk, cilinder en deurkruk van binnendeuren (als gevolg van normale slijtage)		•
Houtwerk		
Reparatie of vervanging van aftimmering van de woning	•	

H	Cedrah	Huurder
Huisnummerplaatje en naamplaatje (voor deur)		
Reparatie of vervanging		•

I	Cedrah	Huurder
Inbraakschade/vandalisme		
Het herstellen van hang- en sluitwerk en overige schade aan de woning na een (politie)inval bij calamiteit of criminele activiteit (met proces-verbaal van politie)	•	
Vernielingen en schade door eigen schuld		•
Intercom/bellenplateau		
Onderhouden, repareren en herstellingen aan gemeenschappelijke bellentableau, intercom-installatie en videofoon	•	
Ander belgeluid en/of volume instellen van intercom		•
Het om persoonlijke redenen aanpassen van de naam in het bellentableau		•

K	Cedrah	Huurder
Kabels		
Zie Elektra en CAI, telefoon en internetaansluiting		
Kasten		
Reparatie en vervanging van vaste, ingebouwde kasten (hang- en sluitwerk, roedehouders, hangroeden, plankendragers, kastplanken, kastdeuren)		•



K	Cedrah	Huurder
Keuken		
Onderhoud en vervanging van inbouw apparatuur (voor zover deze tot het gehuurde horen)	•	
Vervanging van koolstoffilters in afzuigkap		•
Vervanging lampjes inbouwapparatuur		•
Reparatie en vervanging van keukenblokken, bovenkasten en keukenladen ten gevolge van normale slijtage	•	
Reparatie en vervanging van keukenblokken, bovenkasten en keukenladen ten gevolge van bewonersgedrag		•
Reparatie en vervanging van gebroken of beschadigde aanrechtbladen ten gevolge van normale slijtage of veroudering	•	
Reparatie en vervanging van gebroken of beschadigde aanrechtbladen ten gevolge van bewonersgedrag (bijvoorbeeld een hete pan op het aanrechtblad)		•
Reparatie en vervanging van planken, plankdragers en laden		•
Onderhoud en vervanging hang- en sluitwerk van keukenblok en hangkastjes		•
Koelkast en kookplaat		
Zie Keuken		
Kozijnen		
Onderhoud, reparatie en vervanging in gemeenschappelijke ruimtes	•	
Onderhoud, schilderen, reparatie en vervanging van buitenkozijnen van ramen en deuren	•	

K	Cedrah	Huurder
Schilderen van kozijnen van ramen en deuren aan de binnenkant van de woning		•
Kranen		
Zie Sanitair		

L	Cedrah	Huurder
Lekkage		
Reparatie gesprongen leidingen (die u had kunnen voorkomen)		•
Reparatie daklekkage	•	
Herstel binnenkant woning (opstal) na waterschade	•	
Herstel inboedel na waterschade (meubels, behang, vloerbedekking e.d.)		•
Liften		
Onderhoud, reparatie en vervanging van elektrische leidingen (wanneer het geen zelf aangebrachte voorziening is)	•	

M	Cedrah	Huurder
Magnetron		
Zie Keuken		
Metselwerk		
Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk	•	



0	Cedrah	Huurder
Ongediertebestrijding		
Bestrijden van ongedierte in de bouwkundige constructie	•	
(Preventief) bestrijden van ongedierte in een gemeenschappelijke ruimte van een woongebouw		• SK
Bestrijden van ongedierte in de woning als deze niet het gevolg zijn van de bouwkundige situatie van de woning.		•
Ontruiming na beëindiging huurovereenkomst		
Verwijderen en correct afvoeren van roerende zaken uit woning, berging en algemene ruimtes		•

P	Cedrah	Huurder
Plafond		
Groot onderhoud en reparatie plafonds en loszittend stucwerk	•	
Klein onderhoud plafonds en kleine scheurtjes in stucwerk		•
Herstel van bladderend of loslatend schilderwerk		•
Plinten		
Onderhoud en reparatie		•
Vervanging van plinten (als gevolg van normale slijtage, mits het bij het gehuurde hoort)	•	

R	Cedrah	Huurder
Riolering		
Ontstoppen van riolering tussen woning en hoofdriolering	•	
Klein onderhoud plafonds en kleine scheurtjes in stucwerk		•
Rookmelders		
Reparatie of vervangen van rookmelders, mits het bij het gehuurde hoort	•	
Vervangen batterij rookmelder		•
Roosters/filters		
Repareren en vervangen van roosterkoordjes en -stangetjes		•
Het schoonhouden van lucht- en ventilatierooster(s), filter(s) en rooster(s), ventilatierozetten en ventielen van de (mechanische) ventilatie of warmte-terugwininstallatie en afzuigkap in de woning		•
Repareren en vervangen roosters van de luchtkanalen in de woning (meestal in toilet, badkamer en keuken)	•	

S	Cedrah	Huurder
Sanitair		
Vervangen van wastafels, fonteintjes, stortbakken en toiletpotten (bij normale slijtage)	•	
Repareren of vervangen van de ketting en stop in de spoelbak en wastafel		•

R
S

S	Cedrah	Huurder
Het vastzetten en vervangen van garnituur in douche en toiletruimte (zoals doucheslang, douchekop, glijstang, koppelstuk, ophanghaak, toiletbril en planchet)		•
Het vastzetten van wastafel, fonteintje, stortbak en toiletput		•
Het repareren van de vlotter in de stortbak (reservoir), trekker of drukknop en hoekstopkraan		•
Het vervangen van de deksel/rooster van de doucheafvoer		•
Het afkitten van een wc-pot		•
Het repareren of vervangen van een sifon		•
Het schoonhouden van putten, sifon, doucheput, buitenput, sanitair, gootstenen, toilet, toiletreservoirs, toiletrolhouder, toiletbril, wastafel en fonteintje		•
Kleine reparaties, bijvoorbeeld kraan ontkalken en kraanleertjes vervangen		•
Kleine herstellingen (vastzetten, vastschroeven) van (meng)kranen, thermostaatkraan, knoppen en handvatten		•
Schilderwerk		
In gemeenschappelijke ruimtes en buitenkant van de woning	•	
Binnen in de woning		•
Witten en sauzen van plafonds en wanden		•

S	Cedrah	Huurder
Het sauzen van beschimmelde plafonds en wanden, die beschimmeld zijn als gevolg van bewonersgedrag (onvoldoende ventileren en/of verwarmen)		•
Het sauzen van beschimmelde plafonds en wanden, die beschimmeld zijn als gevolg van een bouwkundig probleem	•	
Schoonmaakwerkzaamheden/glasbewassing		
Periodiek schoonmaken van gemeenschappelijke ruimtes in woongebouwen		• SK
Glasbewassing buitenzijde van de woning, voor zover opgenomen in de Servicekosten		• SK
Sleutels en keycards		
Zie Hang- en sluitwerk		
Stoffering		
Aanbrengen en onderhouden van stoffering		•
Het aanbrengen en onderhouden van gordijnrail/roede		•
Stukadoorswerk		
Groot onderhoud en reparatie van stuclagen aan muur en plafond	•	
Het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes en naden, butsen en geringe (krimp)scheuren met een daarvoor geschikte reparatiemortel		•
Tochtwering plaatsen en het onderhouden van de losse tochttrubbers, tochtprofielen, tochtstrip-pen en tochtborstels		•

S	Cedrah	Huurder
Herstel van stucwerk als gevolg van ondeskundig verwijderen van wandbekleding (bijv. afsteken van behang in plaats van afstomen)		•
Repareren van kripscheuren		•

T	Cedrah	Huurder
Tegelwerk/vloeren		
Herstellen en vernieuwen van tegelvoegen vanwege schade door boorgaten, eigen schilderwerk of bewonersgedrag		•
Herstellen en vernieuwen van tegelvoegen vanwege normale slijtage	•	
Herstellen en vernieuwen van kitvoegen vanwege normale slijtage	•	
Herstellen en vernieuwen van tegelvoegen en kitwerk bij schimmel (voorkom schimmelvorming door voldoende ventilatie, verwarming en 'afdrogen' na gebruik)		•
Telefoon		
Zie CAI, telefoon en internetaansluiting		
Thermostaat		
Zie Centrale verwarming		
Tochtstrippen/tochtwering		
Tochtstrippen vervangen, mits ze bij het gehuorde horen	•	
Tochtwering plaatsen en het onderhouden van de losse tochttribbers, tochtprofielen, tochtstrippen en tochtborstels		•

T	Cedrah	Huurder
Trappen/trapleuningen		
Onderhoud en reparatie in gemeenschappelijke ruimtes	•	
Tuin		
Onderhoud gemeenschappelijke tuin		• SK

V	Cedrah	Huurder
Vaatwasser		
Zie keuken		
Vensterbank		
Vervanging bij normale slijtage	•	
Klein onderhoud		•
Verlichting		
Het vervangen van lampen in de gemeenschappelijke (buiten)ruimtes	•	
Reparatie en vervangen van armaturen in de gemeenschappelijke (buiten)ruimtes	•	
Aanbrengen en vervangen van de verlichting (lamp en armatuur) in de woning, de berging en de tuin		•
Verstopping		
Zie Riolering en afvoer	•	

T

V

V	Cedrah	Huurder
Vloeren		
Reparatie van vloeren in gemeenschappelijke ruimtes	•	
Reparatie en vervanging van losliggende cement en tegelvloeren (die door Cedrah aangebracht zijn)	•	
Verwijderen lijmresten na weghalen vloerbedekking of vinyl		•
<p>Aanbrengen van vloerbedekking in de woning</p> <p><i>Let op: bij het aanbrengen van een harde vloerafwerking zoals parket en laminaat is een gecertificeerde ondervloer nodig. Deze moet getest zijn door TNO en voldoen aan NEN-BS-EN-ISO 140-8 / 717-2 (NPR 5079 / BRL 2003). Raadpleeg hiervoor de leverancier en/of verpakking.</i></p> <p><i>Vloerverwarming en vloerkoeling in de woning? Cedrah adviseert u om in overleg met de leverancier van de vloerafwerking uw keuze voor de vloerafwerking te maken. Meld dan schriftelijk aan uw leverancier dat er in alle ruimten vloerverwarming en vloerkoeling aanwezig is. Voor de totale vloerafwerking is de maximale warmteweerstandswaarde (Rc) 0,08 m²K/W. De geluidsisolerende norm van de ondervloer is 5 dB(A).</i></p> <p><i>Aanbrengen van harde vloerafwerking uitsluitend na overleg met Cedrah.</i></p>		•
Onderhouden, repareren en vervangen van vloerbedekking die door uzelf of een vorige huurder is aangebracht		•
Egaliseren vloeren in de woning		•

W	Cedrah	Huurder
Waterleiding		
Onderhoud en vervanging (mits onderdeel van het gehuurde)	•	
Klapperende leidingen (mits onderdeel van het gehuurde)	•	

Z	Cedrah	Huurder
Zelf aangebrachte voorzieningen		
Werkzaamheden aan een zelf aangebrachte voorziening		•
Gevolgschade door een zelf aangebrachte voorziening		•
Zonwering		
Onderhoud en reparatie (mits onderdeel van het gehuurde)		• SK
<i>Uitbreiding van zonwering uitsluitend na overleg met Cedrah.</i>		

Reparatieverzoek melden?

Telefonisch via **088 - 587 00 90**

(ma t/m do van 8.00 - 12.00 uur)

of online: cedrah.nl/reparatieverzoek