

# Klein dagelijks onderhoud



Informatie over  
serviceabonnement,  
Rioolfonds en  
Glasfonds.  
Wie doet wat?

**Wij bieden u een uitgebreide onderhoudsservice. In deze folder leest u wie betaalt voor de meest voorkomende onderhoudswerkzaamheden in de woning.**

### **Wat moet u zelf doen bij klein dagelijks onderhoud?**

Op het moment dat een bepaalde reparatie in de woning nodig is, kijkt u in het 'onderhoudsoverzicht' achter in deze folder. In dit overzicht ziet u wie het klein dagelijks onderhoud van zo'n reparatie uitvoert en betaalt. U leest daar ook of de uit te voeren werkzaamheden vallen binnen ons serviceabonnement. Meestal is dit het geval, maar een aantal zaken regelt u als huurder zelf, zoals het:

- schoonhouden van de woning,
- onderhouden van de tuin,
- ontluchten en bijvullen van radiatoren en schilder- en behangwerk in de woning.

Wanneer het klein dagelijks onderhoud voor onze rekening is, of het valt binnen het serviceabonnement (en u bent abonnee), meldt u uw reparatieverzoek bij ons.

### **Melden van een reparatieverzoek**

Het is altijd mogelijk om een reparatieverzoek te melden via onze website. Via het tabblad Mijn St. Joseph meldt u een onderhoudsklacht. Op werkdagen tussen 08.30 en 17.00 uur belt u voor een reparatieverzoek naar ons kantoor op nummer (0411) 659 111.

**Spoedeisende reparaties van ernstige gebreken, waarbij kans bestaat op schade met grote gevolgen, meldt u altijd via de Servicelijn (dus ook buiten kantooortijden) op nummer: (0411) 659 111.**

**Let op:** reparatieverzoeken die door uw nalatigheid of door ondeskundig gebruik ontstaan, nemen wij niet voor onze rekening. Onderhoud en reparaties van door u zelf aangebrachte veranderingen in de woning betaalt u altijd zelf.

### **Wat doen wij?**

Wij ondernemen meteen meteen actie na uw melding van een reparatieverzoek.

- Bij een melding via internet of een schriftelijke melding nemen we binnen 2 dagen na ontvangst van uw reparatieverzoek contact met u op om een afspraak te maken.
- Bij een telefonische melding maken we direct een afspraak met u (de datum en het tijdstip van reparatie). Wij plannen de afspraken altijd in blokken van 2 uur. Dat betekent dat we geen exact tijdstip doorgeven, maar bijvoorbeeld 'tussen 09.00 en 11.00 uur'. Dit geldt voor al het klein dagelijks onderhoud die onze medewerkers uitvoeren. Wanneer een ander bedrijf de reparatie uitvoert, dan geven wij de melding door. Het bedrijf dat de werkzaamheden gaat uitvoeren belt u dan binnen twee werkdagen terug.

Binnen 2 werkdagen weet u dus waar u aan toe bent! St. Joseph streeft er naar dat de reparatie binnen 5 werkdagen wordt uitgevoerd (bij 'grotere' reparaties kan dat natuurlijk niet altijd). Het maakt daarbij niet uit of een onderhoudsmedewerker van Woonstichting St. Joseph het werk verricht of iemand die wij inhuren.

## Beoordelen dienstverlening

Na uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden vragen wij u te tekenen voor de reparatie. Wij houden zelf altijd een vinger aan de pols en controleren of de gemaakte afspraken zijn nagekomen. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) onderzoekt achteraf wat klanten van onze dienstverlening vinden. Daarvoor sturen zij vragenlijsten per e-mail. Is er geen e-mailadres bekend, dan stellen ze telefonisch de vragen. Dat gebeurt niet iedere keer als er een reparatie is uitgevoerd, maar bij een deel van alle huishoudens.

### Serviceabonnement

Als u een serviceabonnement bij ons afsluit, dan nemen wij u veel kleine onderhoudswerkzaamheden uit handen. U kiest hier zelf voor. Op de pagina hiernaast leest u meer over het serviceabonnement en in het overzicht ziet u precies welke werkzaamheden dat zijn. Het scheelt u tijd en geld en u betaalt slechts een klein bedrag per maand. U kunt op ieder moment instappen, maar betaalt wel instapkosten. En wilt u het abonnement opzeggen, dan hanteren wij een maand opzegtermijn. Wilt u een serviceabonnement? Neem dan contact op met ons team Woonservice.. Dit kan per e-mail ([woonservice@sintjoseph.nl](mailto:woonservice@sintjoseph.nl)) of telefonisch via (0411) 659 100.

### Glasfonds

Op het moment dat u zich verzekert via ons Glasfonds van de Woonstichting, heeft u geen kosten meer bij ruitbreuk aan 'buitenglas'. Voor een beperkt bedrag per maand loopt u wat dat betreft geen risico. Heeft u een glasverzekering dan neemt u bij ruitbreuk aan 'buitenglas' 24 uur per dag contact op met Swinkels Glas op (040) 244 06 47. Dus ook voor schademeldingen buiten kantoortijden, belt u met dit nummer.

Aanmelding voor het Glasfonds is mogelijk via het huurdersportaal Mijn St. Joseph (bij Mijn acties). U betaalt hiervoor eenmalige instapkosten (€ 50) en vervolgens een maandelijkse bijdrage. Voor eengezinswoningen is dat € 0,30. Voor appartementen € 0,25.

### Rioolfonds

Huurders van St. Joseph nemen gratis deel aan het Rioolfonds. Hiermee bieden wij de zekerheid dat een eventuele verstopping in het riool vanaf de sifon, de closetpot en het afvoer- of schrobputje zonder verdere kosten wordt verholpen. De oorzaak van de verstopping mag niet aan uzelf te wijten zijn. Onder het Rioolfonds valt ook het gratis schoonmaken van dakgoten als deze 'overlopen'. Heeft u een verstopping, neem dan direct contact op met RRS op telefoonnummer (073) 639 40 10.

**Service-  
abonnement  
neemt u veel  
werk uit  
handen**



# Onderhoudsoverzicht van A t/m Z

In het onderhoudsoverzicht staan de werkzaamheden van het klein dagelijks onderhoud die Woonstichting St. Joseph betaalt en het onderhoud of reparaties die voor uw rekening komen. Let wel, alle beschadigingen ontstaan door opzet, nalatigheid, verwaarlozing of onjuist gebruik, neemt Woonstichting St. Joseph niet voor haar rekening.

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Aanrechtblok</b>			
• Aanrechtblad bij normale slijtage	•		
• Aanrechtlade bij normale slijtage	•		
• Afstellen en smeren van aanrechtbladen en aanrechtdeurtjes		•	•
• Herstel aanrechtblok	•		
• Kitvoegen of tegelstrip/wandtegel	•		
• Scharnieren en sluitingen van deurtjes en geleiders van laden afstellen		•	•
<b>Bestrating</b>			
• Gemeenschappelijke buitenruimten	•		
• Extra bestrating buiten de standaardbestrating van tuin, terras, carport, garage en berging		•	
<b>Beschadigingen</b>			
• Aan deuren, ramen en kozijnen indien niet verwijtbaar	•		

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Boilers en geisers</b>			
• Betaalt u servicekosten voor een boiler of geiser dan is de installatie eigendom van de Woonstichting	●		
• Betaalt u geen servicekosten voor de boiler of geiser dan is de installatie geen eigendom van de Woonstichting (u huurt de boiler waarschijnlijk van een installateur)		●	
<b>Brievenbus</b>			
• In gemeenschappelijke hal	●		
• Vervangen brievenbusslotje		●	●
• Verwisselen brievenbusslotje op verzoek huurder		●	
• Brievenbussen en kleppen in of bij de eigen voordeur gangbaar houden en vernieuwen		●	●
<b>Centrale verwarming</b>			
• Onderhoud (combi)ketel	●		
• Bijvullen en ontluchten		●	●
• Lekkage radiator en/of leidingen	●		
• Verlies van ontluchtingsleutel, vulsleutel en vulslang		●	●
• Roestvrij houden radiatoren en leidingen		●	
• Voorkomen bevrozing		●	
• In werking stellen van de cv-installatie		●	●
<b>Closet</b>			
• Vervangen closetrolhouder		●	●
• Vervangen closetpot bij normale slijtage	●		
• Vervangen closetzitting		●	●
• Repareren van onderdelen reservoir of stortbak bij doorlopen of langzaam vollopen		●	●

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
• Vervangen reservoir of stortbak	•		
• Repareren valpijp, flotterkranen en dergelijke	•		
<b>Daken en goten</b>			
• Onderhouden daken en goten	•		
• Schoonmaken van dakgoten bij overlopen	•		
• Onderhouden (standaard) dakkapellen	•		
• Herstel hemelwaterafvoer bij lekkage	•		
<b>Deurbel, zie Elektra</b>			
<b>Deuren</b>			
• Sluitbaar houden, verhelpen klemmende deuren		•	•
• Vervangen buitendeur dorpels	•		
• Vervangen binnendeur dorpels		•	•
• Repareren dorpels bij beschadiging		•	•
• Vervangen en repareren bij uitwaaien		•	
• Deursluitingen (zie Hang- en sluitwerk)			
• Kieren langs deuren kleiner dan 8 mm		•	•
<b>Douche</b>			
• Vervangen handdouche, doucheslang, opsteekgarnituur, planchet, spiegel en zeepbakje		•	•
• Reparatie en vervanging van de deksel van de doucheput, afvoersifons van de wastafel en douche- en keukenafvoer		•	•



	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Elektra</b>			
Electriciteitsmeter en hoofdstop zijn eigendom van Enexis (telefoonnummer 0800-9009). Bij eventuele problemen neemt u contact met hen op.			
• Groepenkast, aardlekschakelaar en elektraleidingen eigendom Woonstichting, onderhoudsklachten altijd melden	●		
• Klachten ontstaan door overbelasting of defecte armaturen en/of apparaten van de huurder		●	
• Vervangen stop of smeltzekering		●	
• Vervangen wandcontactdozen, stopcontact, schakelaar, afdekplaatje en montageplaat		●	●
• Deurbel, bedrukker of beltrafo		●	●
• Afzuigkap (standaard)	●		●
• Huistelefoon en/of deuropener	●		
• Wasmachineschakelaar		●	●
• Gemeenschappelijke verlichting portieken en galerijen	●		
• Buitenverlichting (aangebracht door uzelf)		●	
• Vernieuwen lampen voor- en achterzijde woning		●	
• Vernieuwen armatuur voor- of achterzijde woning	●		
<b>Fittingen/Aansluitingen</b>			
• Repareren van aansluitingen bij standaard water-, gas- en afvoerleidingen	●		
• Aanbrengen en repareren elektrafittingen/kroonsteentjes		●	●

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Fonteinbakje</b>			
• Vervangen ketting en stop		•	•
<b>Gas</b>			
Gasmeter en hoofdkraan zijn eigendom van gasleverancier Enexis (telefoonnummer 0800-9009). Bij eventuele problemen neemt u contact met hen op.			
• Gaskranen (ook van de CV), gasleidingen naar kooktoestel, CV of keukengeiser	•		
<b>Glasschade</b>			
• Vervangen van glaswerk aan buitenzijde van de woning (glasverzekering bij de Woonstichting), m.u.v. krassen	•		
• Vervangen van glaswerk aan buitenzijde van de woning (GEEN glasverzekering bij de Woonstichting), m.u.v. krassen		•	
• Binnenbeglazing		•	
<b>Hang- en sluitwerk</b>			
• Aan buiten- en binnendeuren en ramen (grendel, krukken, schilden, knoppen, uitzetijzers, raamboompjes, scharnieren en dorpelstrip)		•	•
• Repareren cilinder of vervangen na slijtage		•	•
• Vervangen cilinder op verzoek van huurder (bijv. n.a.v. echtscheiding)		•	
• Vervangen cilinder na sleutelverlies		•	
• Vervangen cilinder na sleutelbreuk		•	
• Smeren van cilinders en scharnieren		•	•
• Vervangen tochtprofielen en windhaken		•	•
• Vervangen en vastzetten van tochtstrippen		•	•
• Vervangen cilinder na inbraak		•	

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Inbraakschade en vernielingen</b>			
• Herstellen ramen en deuren (overleggen proces-verbaal noodzakelijk)	•		
• Schade aan inboedel (eventueel verhalen via inboedelverzekering)		•	
• Vervangen cilinder		•	
<b>Kabelaansluiting</b>			
Aansluiting is eigendom van kabelexploitant Ziggo (0900-1884). Bij eventuele problemen neemt u contact met hen op.			
<b>Keuken</b>			
• Onderhouden en vervangen van kastplanken, roeden in vaste kasten		•	•
<b>Kranen, zie waterkranen</b>			
<b>Luiken</b>			
• Onderhouden en vervangen van luiken in de vloer en luiken naar de zolder	•		
<b>Liften</b>			
• Onderhoud en storing	•		
<b>Ongedierte</b>			
• Bestrijden ongedierte (informatie verkrijgbaar bij de Woonstichting)		•	•
<b>Plinten, afwerklijsten en tochtlatten</b>			
• Vastzetten en/of vervangen		•	•
• Tochtstrippen		•	•

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Ramen</b>			
• Sluitbaar houden, verhelpen van klemmende ramen		•	•
• Vervangen en repareren bij uitwaaien		•	
• Raamsluitingen (zie Hang- en sluitwerk)		•	•
• Reparatie dak- en tuimelramen (aangebracht door de Woonstichting)	•		
• Wassen		•	
<b>Regenwater afvoer</b>			
• Onderhoud	•		
<b>Riolering, afvoerleidingen in de woning van wasbakken, gootstenen en putten</b>			
• Reinigen afvoerputjes, schrobputten, sifons en afvoerpluggen		•	•
• Ontstoppen riolering vanaf sifon, afvoer- of schrobputje en closetpot	•		
• Vervangen putdeksels en roosters		•	•
• Repareren afvoer door lekkage of verzakking	•		
<b>Rookmelder</b>			
• Vervangen batterij rookmelder		•	•
<b>Schuifdeur en -raam (indien standaard aanwezig)</b>			
• Onderhoud (bijvoorbeeld uit de rail lopen)		•	•
<b>Schilderwerk</b>			
• Buiten	•		
• Binnen		•	
• Behangen en sauzen		•	

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Schoorsteen</b>			
• Vegen ontluichtings- en ventilatiekanaal	•		
• Vegen schoorsteenkanaal		•	
• Onderhouden en vervangen standaard boldraadrooster		•	•
• Verwijderen van vogelnesten uit de schoorsteen	•	•	•
<b>Sifons en afvoerpluggen</b>			
• Reinigen afvoerpluggen en ontstoppen sifons		•	•
• Vervangen sifons en afvoerpluggen van douche, fonteintje, wastafel en keukenafvoer		•	•
<b>Stukadoorswerk</b>			
• Herstellen gaatjes en kleine beschadiging		•	•
• Herstellen loszittend stucwerk (behangklaar)	•		
<b>Tegelwerk</b>			
• Loslaten en scheuren van wand- en vensterbanktegels	•		
• Beschadiging en vernieling door bijvoorbeeld boorgaten		•	
• Loslaten en scheuren van vloertegels in badkamer of toilet	•		

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Trappen</b>			
• Aanbrengen trapleuning	•		
• Vastzetten en repareren trapleuning en leuningdragers		•	•
• Vervangen vlizotrap	•		
• Repareren en smeren vlizotrap		•	•
• Schilderen trapleuning		•	
<b>Tuinen</b>			
• Aanbrengen en onderhouden tuinmuren, erfafscheidingen of privacyschermen		•	
• Aanbrengen en onderhouden tuinmuren, erfafscheidingen of privacyschermen (eigendom Woonstichting)	•		
• Aanleg en onderhoud van tuin en tuinhekken		•	
• Schoonhouden en onkruidvrij houden van achterpaden en brandgangen		•	
<b>Ventilatie</b>			
• Onderhoud en vervanging mechanische ventilatie	•		
• Schoonhouden of vervangen roosters en ventielen mechanische ventilatie		•	
• Schoonhouden ventilatierooster (niet mechanisch)		•	
• Vervangen dauerlufiting	•		
<b>Wastafels</b>			
• Vervangen ketting en stop, consoles, spiegel, planchet, zeepbakje		•	•
• Vervangen wasbak bij normale slijtage	•		

	Woonstichting betaalt	Huurder betaalt	Service abonnement
<b>Waterkranen</b>			
Hoofdkraan is eigendom van Brabant Water (telefoonnummer 073-6838000). Bij eventuele problemen neemt u contact met hen op.			
• Vervangen kraankoppen, kraanleertjes en het smeren van tapkranen		•	•
• Vervangen en onderhouden van kranen		•	•
<b>Waterleiding</b>			
• Onderhoud van waterleidingen in de woning na de watermeter	•		
• Voorkomen van bevrozing		•	
• Reparatie leidingen als gevolg van bevrozing nadat alle noodzakelijk voorzieningen waren getroffen	•		
<b>Waterschade</b>			
• Schade aan de opstal (muren, vloeren en leidingwerk)	•		
• Schade aan de inboedel, alsmede schade aan verf-, sauw- en behang (melden via inboedelverzekering)		•	
<b>WMO voorzieningen</b>			
• Als deze aan vervanging toe zijn (melden bij gemeente)		•	
<b>Zelf aangebrachte voorzieningen</b>			
• Als wijziging door huurder zelf is aangebracht		•	



**Bezoekadres:** Brederodeweg 23, 5283 HA Boxtel  
**Postadres:** Postbus 825, 5280 AV Boxtel  
**Contact:** (0411) 659 100 | [www.sintjoseph.nl](http://www.sintjoseph.nl) | [info@sintjoseph.nl](mailto:info@sintjoseph.nl)  
**IBAN:** NL10 RABO 0108 8096 25

**Volg ons ook op:** [f](https://www.facebook.com/WoonstichtingStJoseph) /WoonstichtingStJoseph [t](https://twitter.com/StJosephBoxtel) @StJosephBoxtel