

Algemene

INFORMATIEFOLDER OVER HET HUREN VAN EEN WONING
VAN WONINGSTICHTING NIJKERK

informatie

WSN Woning-
stichting
Nijkerk

Woningstichting Nijkerk

Bezoekadres:
Van 't Hoffstraat 40
3863 AX NIJKERK

Postadres:
Postbus 98
3860 AB NIJKERK

E-mail:
info@wsnijkerk.nl

Internet:
www.wsnijkerk.nl

Telefoon:
(033) 247 74 00 (algemeen)
(033) 247 74 20 (reparatieverzoeken)

Telefax:
(033) 247 74 10

Bankrelaties:
Rabobank Nijkerk 34.78.31.400

Openingstijden kantoor:
Maandag t/m donderdag:
08.30 uur - 17.00 uur
Vrijdag:
08.00 uur - 12.00 uur

Deze brochure is bestemd voor huurders van een woning van Woningstichting Nijkerk.

In deze brochure vindt u informatie over een aantal zaken die voor u als huurder van belang zijn. Deze gids wijst u onder andere de weg naar adressen en telefoonnummers in geval van storingen en dergelijke.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, dan kunt u voor het antwoord daarop en alle overige informatie met betrekking tot het bewonen van de woning, terecht bij Woningstichting Nijkerk.

Wij hopen met deze informatie een bijdrage te leveren aan een plezierig wonen in onze woningen.

Nijkerk, juni 2011

N.B. Ter bevordering van een goede leesbaarheid is in deze brochure gekozen voor het gebruik van de mannelijke vorm (de huurder, hij). Uiteraard kan ook de vrouwelijke vorm van toepassing zijn.

INHOUDSOPGAVE

Woningstichting Nijkerk in het kort	5
De belangrijkste bepalingen uit het huurcontract	5
Algemene informatie over onderhoud, reparatie en woning veranderen	
Onderhoud, wie doet wat?	7
Reparatieverzoeken	7
Glasschade, rioolverstopping of storingen cv, lift, water of geiser?	8
Schoonmaken van dakgoten en ontstoppen van riolering	8
Veranderingen in de woning.....	9
Woningaanpassingen i.v.m. een handicap	9
Algemene informatie over bewoning	
Woongedragsregels	10
Burenoverlast	11
Boren of spijkeren in vloeren en/of kunststof en aluminium kozijnen	12
Tuinen, tuinonderhoud, hagen en schuttingen	12
Klimplanten tegen houtwerk.....	12
Plaatsen van schotelantennes.....	13
Huishoudelijke apparatuur in de berging van een flat	13
Bijvullen centrale verwarming	13
Vochtproblemen en ventilatie.....	13
Warmteterugwin-installatie (WTW).....	14
Warmtemeter	14
Huisvuil flats Van Oldenbarneveltstraat	14
Algemene informatie over huurzaken	
Medehuuderschap.....	15
Huurbetaling	15
Huurtoeslag	15
Huurverhoging	16
Servicekosten	16
Huuropzegging	16
Naar een andere huurwoning	17
Echtscheiding en beëindiging samenwoning	17
Woningruil	18
Overige informatie	
Belangrijke telefoonnummers	19
Interessante websites	19

Woningstichting Nijkerk in het kort

Woningstichting Nijkerk is op 1 januari 1995 ontstaan uit de fusie tussen de Woningbouwvereniging Nijkerk en het Gemeentelijk Woningbedrijf Nijkerk. Woningstichting Nijkerk is opgericht met als doel om uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, in het bijzonder voor de minder draagkrachtigen.

In totaal bestaat ons woningbezit uit ongeveer 3000 verhuureenheden in Nijkerk en Nijkerkerveen. Het grootste deel hiervan betreft eengezinswoningen. Daarnaast gaat het om beganegrondwoningen, etagewoningen met en zonder lift en éénkamerwoningen c.q. kamers. Ook bezit Woningstichting Nijkerk 170 garages/bedrijfsruimtes en twee gezondheidscentra.

Bij Woningstichting Nijkerk werken ruim 35 mensen. Samen zetten ze zich in voor goede en betaalbare woonruimte, een duurzaam prettig woonklimaat en tevreden klanten. De werkorganisatie is verdeeld over drie afdelingen, te weten de afdelingen nieuwbouw en planmatig onderhoud, financieel economische zaken en woondiensten. Het geheel staat onder leiding van de directeur-bestuurder. De organisatie en de directie worden ondersteund en geadviseerd door de staffuncties automatisering, communicatie, personeelszaken en secretariaat. De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en op de algemene zaken bij de woningstichting.

De belangrijkste bepalingen uit het huurcontract

In dit hoofdstuk volgen de voor huurders belangrijkste bepalingen uit de Algemene Voorwaarden van Woningstichting Nijkerk. Alle artikelen uit de Algemene Voorwaarden zijn opgenomen in de gelijknamige brochure. Deze brochure vindt u op www.wsnijkerk.nl en in de hal van ons kantoor.

In **artikel 6** van de Algemene Voorwaarden staan de verplichtingen van de huurder:

- De huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden als een goed huurder.
- De huurder zal in het gehuurde zijn hoofdverblijf hebben.
- Het is niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren, in huur af te staan of aan iemand anders in gebruik te geven. Alleen na schriftelijke toestemming van de woningstichting is het toegestaan een gedeelte onder te verhuren of aan iemand anders in gebruik te geven. Dit onder de voorwaarde dat de huurder zelf zijn hoofdverblijf in de woning houdt.
- Het is de huurder niet toegestaan in het gehuurde enig bedrijf uit te (laten) oefenen.
- De huur wordt volledig, bij vooruitbetaling, voldaan vóór de eerste van de maand.
- Als er bij de woning een tuin of erf hoort wordt dit door de huurder goed onderhouden, naar het oordeel van de woningstichting.
- De huurder zorgt ervoor dat omwonenden geen overlast ondervinden van de huurder, huisgenoten, huisdieren, of door anderen die zich in of om de woning begeven. De woningstichting houdt zich het recht voor om het houden van huisdieren te verbieden of te beperken.
- Als tot het gehuurde appartement een berging behoort met elektriciteitsvoorziening, dan meldt huurder vooraf de plaatsing van een diepvriezer of ander regelmatig energieverbruikend apparaat. Hier worden kosten voor in rekening gebracht.

- Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, water en vorst.

In **artikel 9** is het door de huurder aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan de woning vastgelegd:

- Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, hinder of overlast voor huurder of anderen veroorzaken. Voor overige veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde heeft de huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de woningstichting nodig.
- Het is de huurder niet toegestaan zonder toestemming van de woningstichting veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen, waaronder schotelantennes en zendmasten.
- Bij het verlenen van toestemming geeft de woningstichting aan of de veranderingen weer ongedaan moeten worden gemaakt als de huurder de woning verlaat. Wie wil verbouwen of veranderen doet er goed aan de brochure 'Veranderingen door huurders' te raadplegen. Deze brochure is op het kantoor van de woningstichting verkrijgbaar en geeft duidelijke aanwijzingen hoe men dient te handelen wanneer men veranderingen aan woning of erf wenst aan te brengen. Ook kunt u informatie via het internet verkrijgen.

Artikel 15 handelt over de beëindiging van de huur:

- Opzegging van de huurovereenkomst door de huurder kan op iedere werkdag, mits deze niet valt in het weekend of op een erkende feestdag. De huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen. Meer informatie over de mutatieprocedure wordt gegeven via het internet en in de brochure 'Verhuizen bij de WSN', verkrijgbaar op het kantoor van de woningstichting.

ALGEMENE INFORMATIE OVER ONDERHOUD, REPARATIE EN WONING VERANDEREN

Onderhoud, wie doet wat?

Regelmatig vragen bewoners welke kleine reparaties of vervangingen voor eigen rekening komen. Om u hierin de weg te wijzen heeft Woningstichting Nijkerk de brochure 'Onderhoud, wie doet wat?' gemaakt, die verkrijgbaar is op het kantoor. In de brochure is een uitgebreide lijst opgenomen van allerlei reparaties en vervangingen.

Het onderhoud van zaken die door de huurder zijn aangebracht of toegevoegd komt altijd voor rekening van de huurder. Hieronder vallen ook zaken die bij het betrekken van de woning van de vorige huurder zijn overgenomen, tenzij anders is overeengekomen. Reparatiekosten van zaken die kapot gegaan of beschadigd zijn door toedoen, nalatigheid of opzet van de huurder, komen eveneens altijd voor rekening van de huurder. Voorbeelden zijn beschadigde tegels en bevroren leidingen. Ook zaken in de woning die vervangen of gerepareerd moeten worden, zoals vervuild sanitair, komen voor rekening van de huurder.

Ook een groot aantal kleinere onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die normaal voor rekening van de huurder zijn, kunnen bij de woningstichting gemeld worden. De woningstichting zorgt dan voor de uitvoering.

Meer informatie over onderhoud aan uw woning vindt u op www.wsnijkerk.nl en in de brochure 'Onderhoud. Wie doet wat?'. De brochure vindt u op onze website en in de hal van ons kantoor. Ook kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.

Reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken en/of storingen kunt u eenvoudig aan ons doorgeven via www.wsnijkerk.nl. Zodra wij uw melding hebben ontvangen, nemen wij binnen 24 uur of de eerstvolgende werkdag telefonisch contact met u op.

Tijdens kantooruren (maandag t/m donderdag van 08.30 tot 17.00 uur en vrijdag van 08.00 tot 12.00 uur) kunt u uw reparatieverzoeken telefonisch doorgeven aan de medewerkers van de afdeling woondiensten via (033) 247 74 20. Ook kunt u zich melden op ons kantoor.

**Voor spoedeisende reparaties buiten kantoortijden kunt u bellen met:
Alert Teleservice (040) 289 59 41.**

Reparatie door WSN of aannemer?

Als onze technische dienst de reparatie uitvoert, maken we direct een afspraak met u. Als wij de reparatie door een ander bedrijf laten uitvoeren, dan informeren wij u hierover. Het bedrijf dat we inschakelen neemt dan binnen 24 uur of de eerstvolgende werkdag zelf telefonisch contact met u op om een afspraak te maken.

Glasschade, rioolverstopping of storing aan cv, lift, water of geiser?

In geval van een storing, schade of calamiteit aan glas, riool, cv, lift, water of geiser kunt u rechtstreeks contact opnemen met de bedrijven die voor ons werken. U hoeft ons dus niet eerst te bellen.

Geiser

Energie Service Apeldoorn
(055) 533 03 56

Centrale verwarming

Schoonderbeek Centrale Verwarming b.v., Nijkerk
(033) 245 25 17

Met uitzondering van nieuwe installaties, waarop 1 jaar fabrieksgarantie van toepassing is. In dat geval belt u de installateur.

Glasschade

Samenwerking Glasverzekering: (0800) 022 61 00

Vrijwel alle huurders zijn via de woningstichting verzekerd tegen glasschade. Huurders die niet verzekerd zijn, zijn uiteraard zelf aansprakelijk voor de kosten. Wie dit risico niet wil lopen, kan zich alsnog aanmelden voor de voordelige collectieve glasverzekering bij de woningstichting.

Lift

Voor liftstoringen kunt u bellen met het onderhoudsbedrijf dat bij de lift vermeld staat of met Woningstichting Nijkerk (033) 247 74 20.

Buiten kantoor tijden wordt u via de telefoonbeantwoorder doorverwezen.

Riool

Riool Reinigings Service (RRS)
(0800) 099 13 13

Bij een verstopte riolering, gootsteen, wastafel, regenpijp of dakgoot.

Water

Vitens
(0800) 03 59

Schoonmaken van dakgoten en ontstoppen van riolering

Het schoonmaken van de dakgoten en het riool behoort tot de service van Woningstichting Nijkerk. De dakgoot van uw woning wordt in ieder geval éénmaal per twee jaar in opdracht van de woningstichting schoongemaakt.

Bij een verstopte riolering, gootsteen of wastafel of een verstopte regenpijp kunt u contact opnemen met Riool Reinigings Service (RSS), (0800) 099 13 13. De verstopping wordt dan zonder kosten voor u verholpen.

Veranderingen in de woning

Over het aanbrengen van veranderingen in uw woning, advisereren wij u graag. Voor wijzigingen van betekenis moet u altijd vooraf toestemming aan de woningstichting vragen. Onder wijzigingen van betekenis worden verstaan:

- a. Wijzigingen waarvan u bij het verlaten van de woning overname door de woningstichting wenst, al dan niet tegen vergoeding.
- b. Voorzieningen in de woning die uitstijgen boven het voorzieningenpakket dat in nieuw te bouwen sociale woningen als normaal wordt beoordeeld, zoals een open haard of een keuken met inbouwapparatuur.
- c. Wijzigingen van de bouwkundige indeling van de woning, zoals het dicht metselen van een deuropening of het maken van een extra doorgang naar de keuken.
- d. Het aanbrengen of wijzigen van technische installaties, zoals cv, boiler of geiser.
- e. Wijzigingen of voorzieningen die niet meer ongedaan te maken zijn, zoals bijvoorbeeld spouwmuurisolatie.
- f. Wijzigingen waarvoor een bouwvergunning of melding is vereist.

Meer informatie over veranderingen in de woning vindt u op www.wsnijkerk.nl en in de brochure 'Veranderingen door huurders'. Deze brochure vindt u op onze website en in de hal van ons kantoor. Ook kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.

Woningaanpassingen i.v.m. een handicap

Voor het aanpassen van woningen in verband met een handicap of ouderdom zijn tegenwoordig vele mogelijkheden. Als u gehandicapt bent of wordt of bijvoorbeeld een hogere toiletspot en/of beugels nodig heeft, dan kunt u terecht bij het mo-loket van de gemeente Nijkerk, tel. 14 033. Daar kan men u vertellen welke procedure u kunt volgen.

ALGEMENE INFORMATIE OVER BEWONING

Woongedragsregels

Het is vanzelfsprekend dat overlastsituaties het woongenot kunnen belemmeren. Volgens de wet moet elke huurder zich als 'goed huisvader', dus 'netjes' gedragen. Wat precies 'netjes' en 'niet netjes' is, kunnen wij niet definiëren, maar ten aanzien van de woning willen wij een paar suggesties geven. Een aantal van deze suggesties is alleen van toepassing op flatwoningen.

Geluidsoverlast

Het is bekend dat sommige woningen gehoriger zijn dan andere. Helaas maken onze woningen hierop geen uitzondering. Wij vragen u daarom de voor iedereen noodzakelijke rustperiode in acht te nemen; na 8 uur 's avonds niet meer te timmeren, te boren en uw geluidsapparatuur/tv niet te luid aan te zetten. Als u rekening houdt met uw burens, dan mag u dat ook van hen verwachten.

Huisdieren

Huisdieren kunnen overlast veroorzaken als deze door een flatgebouw zwerven en daar hun behoefte doen. Tijdig uitlaten van uw aangelijnde hond voorkomt vervuiling van de gebouwen. Ook uitlaten op balkons, op speelweiden en in zandbakken is om hygiënische redenen niet toelaatbaar. Voor de balkons kan dit ook nog betekenen dat het verstopping van de hemelwaterafvoer tot gevolg heeft. Voorkom ook onnodig blaffen van uw hond.

Wasgoed

Hang uw wasgoed niet buiten uw balkon. Dit bespaart u ergernis van uw benedenburen.

Plantenbakken

Plantenbakken aan of op uw balkon kunnen heel gezellig staan. Zodra ze echter aan de buitenkant van uw balkonhek hangen, zijn ze onveilig voor alles wat zich onder uw balkon bevindt.

In het belang van de brandveiligheid en een vrije doorgang is het niet toegestaan fietsen en andere objecten te plaatsen op de galerij en in de centrale hal.

Liften

Liften zijn geen kinderspeelgoed. Laat (kleine) kinderen zeker niet alleen van de lift gebruik maken. Ongelukken kunnen zich gemakkelijk voordoen en de wachttijd voor andere liftgebruikers kan toenemen.

Vloerbedekking

Het zal duidelijk zijn dat uw vloerbedekking geluid dient te dempen. Parket, plavuizen, zeil en andere harde vloerbedekkingen moeten in principe dan ook niet gelegd worden in etagewoningen. Dit geldt zeker voor laminaat. Voor het leggen van een harde vloerbedekking dient u schriftelijk toestemming te vragen bij de afdeling woondiensten van de woningstichting.

Stortkokers

De stortkokers - voor zover aanwezig in uw flat - zijn alleen bedoeld voor goed verpakt huisvuil. Beslist geen lege flessen in de stortkokers werpen! Die horen trouwens in de recyclingcontainers die overal in Nijkerk opgesteld staan.

Toezichthouders

In een aantal flatgebouwen zijn bewoners als toezichthouders aangesteld. Zij zien erop toe dat de woonomgeving netjes blijft. Zij letten op verkeerd geplaatste fietsen, rondslingerende vuilniszakken en dergelijke. Ook vervangen zij kapotte lampjes aan de galerijen. Vernielingen, graffiti etc. geven zij door aan de woningstichting.

Parkeren

Om de hulpdiensten (ambulance, brandweer en politie) goed hun werk te kunnen laten doen, moet de hoofdingang van het flatgebouw altijd vrij zijn. Parkeer uw auto daar dus nooit voor. Ook niet voor de uitgang van de containerruimten en vanzelfsprekend niet voor de garagedeuren. Fietsen, kindervagens en dergelijke horen niet thuis op de galerijen, voor kelderingangen of in de hal.

Voeren van vogels

Behalve bij vorst, wordt u aangeraden geen vogels te voeren. Dit trekt in de regel ongedierte aan, waar niemand op gesteld is en wat overlast kan veroorzaken.

Burenoverlast

Bij burenoverlast zoals harde muziek, blaffende honden, slaan met deuren, gillende kinderen, ballen tegen de muren, vuilnis op de verkeerde plaatsen, enzovoort, dient men eerst contact op te nemen met de veroorzaker van de overlast. Vaak is dit al voldoende en blijkt dat deze zich helemaal niet realiseert dat hij ergernis veroorzaakt. Er over praten helpt, als men tenminste de bereidheid heeft naar elkaar te luisteren en het probleem op te lossen. Daarbij dient ook de klager begrip te tonen voor de andere partij, als deze zich werkelijk inspant om de overlast zoveel mogelijk te vermijden.

Levert een gesprek geen enkel resultaat op, dan kunt u contact opnemen met Buurtbemiddeling. Dit kan via buurtbemiddeling@nijkerk.eu of telefonisch via (033) 479 99 30. Buurtbemiddeling is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Nijkerk, Woningstichting Nijkerk, De Alliantie en de politie.

Uiteraard zijn er ook situaties denkbaar waarbij een gezin het voor een hele buurt, straat of flat ondraaglijk maakt. Dan is het zaak om met alle omwonenden dit probleem aan te pakken. In een volledig onhoudbare situatie is het zelfs mogelijk om de rechterlijke macht in te schakelen en zo te trachten de woning ontruimd te krijgen. Gelukkig komen zulke situaties in Nijkerk maar zelden voor.

Meer informatie over burenoverlast vindt u op www.wsnijkerk.nl en in de brochure 'Burenoverlast'. Deze brochure vindt u op onze website en in de hal van ons kantoor. Ook kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.

Boren of spijkeren in vloeren en/of kunststof- en aluminium kozijnen.

Het boren van gaten of spijkeren in vloeren, zowel begane grondvloer als verdiepingvloeren brengt altijd een risico met zich mee. U raakt eenvoudig een leiding van de elektra-, water-, gas- of cv-installatie. Dit kan een ernstige storing en/of wateroverlast of gasexplosie tot gevolg hebben. De hierdoor ontstane schade komt te allen tijde voor rekening van de huurder. Ons advies luidt: boor of spijker nooit in de vloeren.

Het boren van gaten in kunststof- of aluminium kozijnen ten behoeve van vitrage, gordijnen, zonwering etc. is nooit toegestaan.

Tuinen, tuinonderhoud, hagen en schuttingen

Als bij de woning een tuin of erf behoort, moet deze goed onderhouden worden. De tuin dient onkruidvrij gehouden te worden. De beplanting mag geen overlast veroorzaken voor omwonenden. De beplanting dient in overeenstemming te zijn en blijven met de oppervlakte en ligging van de tuin. Dit geldt zowel voor door de huurder aangebrachte beplanting als voor ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst op het terrein aanwezige beplanting.

U dient de tuin te gebruiken als siertuin. Het is niet de bedoeling de tuin te gebruiken als opslagplaats, werkplaats of stortplaats voor afval. Ook is het niet toegestaan in de tuin voertuigen, aanhangers of caravans te parkeren.

Als bomen op minder dan 2.00 m van de scheiding geplaatst zijn en overlast veroorzaken kan geëist worden dat ze gesnoeid, ingekort of desnoods weggehaald worden. Ditzelfde geldt voor een heg die op minder dan 50 cm van de erfafscheiding staat. Over het onderhoud van een heg op de erfafscheiding moeten burensamen overleggen. Hagen dienen netjes onderhouden, dus regelmatig gesnoeid te worden.

Schuttingen dienen van hout of van een ander duurzaam, natuurlijk materiaal gemaakt te zijn. Ook over het plaatsen van schuttingen op de erfafscheiding moeten burensamen overleggen. Als geen overeenstemming bereikt kan worden is de enige oplossing de schutting geheel op het eigen erf te plaatsen.

Bijzondere tuininrichting, zoals vijvers, pergola's, rotspartijen en zitkuilen dienen bij beëindiging van de huur te worden verwijderd als de opvolgende huurder deze niet wil overnemen.

Klimplanten tegen houtwerk

Om onderhoudswerkzaamheden te kunnen uitvoeren aan het houtwerk, dient dit vrij te zijn van struiken en klimplanten. Indien dit niet het geval is, moeten deze alsnog worden verwijderd tijdens de werkzaamheden. Dit vaak tot teleurstelling van de bewoners.

Wij raden u aan om geen struiken of klimplanten tegen het houtwerk te plaatsen. Indien bij uw woning reeds struiken of klimplanten tegen het houtwerk aangroeien, vragen wij

u deze te verwijderen zodat ze bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden geen problemen geven.

Plaatsen van schotelantennes

Als u van plan bent een schotelantenne te plaatsen, raden wij u aan hier tijdig met ons contact over op te nemen, omdat voor het aanbrengen van een (schotel-) antenne strikte regels worden gehanteerd en onze schriftelijke toestemming nodig is. Hetzelfde geldt voor een antenne ten behoeve van scannerapparatuur en de 27 mc band. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling woondiensten, (033) 247 74 00 .

Huishoudelijke apparatuur in de berging van een flat

Huurders van flats die in hun berging een diepvriezer of een ander regelmatig elektriciteitsverbruikend apparaat hebben staan, zijn verplicht dit aan ons te melden. Wij brengen hen dan een bedrag in rekening voor het stroomgebruik. De opbrengst van het afzonderlijk in rekening gebrachte elektraverbruik (voor diepvriezers etc.) wordt bij afrekening van de servicekosten in mindering gebracht op het totale elektraverbruik. Van tijd tot tijd voeren wij - steekproefsgewijs - controle uit in de bergingen om na te gaan of alle apparaten inderdaad opgegeven zijn. Denkt u eraan om het verwijderen van apparaten uit de berging door te geven, anders blijft u onnodig betalen.

Bijvullen centrale verwarming

Bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden of het opnemen van klachten komt het regelmatig voor dat de manometer aangeeft dat er te weinig water in de cv-installatie aanwezig is. Dat kan tot gevolg hebben dat de installatie uitvalt. Hierdoor kan ook een zogenaamde ruis in de cv-installatie ontstaan. Voor het op peil houden van de waterdruk in de cv-installatie (ongeveer 2 bar) kunt u contact opnemen met Schoonderbeek Centrale Verwarming b.v., (033) 245 25 17.

Zorg er dus voor dat er altijd voldoende water in de cv-installatie aanwezig is. Dit geldt uiteraard alleen voor de woningen die een individuele cv-ketel hebben.

Vochtproblemen en ventilatie

Om vochtproblemen in uw woning te voorkomen dient u als huurder goed te ventileren. Onder ventileren verstaan wij niet alleen een raampje open zetten, maar de woning echt goed te laten doorlichten (ramen en deuren tegen elkaar open zetten), zodat het in uw woning aanwezige vocht goed afgevoerd kan worden. De temperatuur in uw woning is ook van grote invloed op het vocht. Het eventuele vochtprobleem in de woning hangt van vele factoren af, o.a. het leefpatroon, wel/geen wasdroger, het aantal personen in de woning, enzovoort. U kunt zelf dus veel doen om vochtproblemen te voorkomen.

Meer informatie over vochtproblemen en ventilatie vindt u in de brochure 'Ventileren... Waarom?'. De brochure vindt u in de hal van ons kantoor. Ook kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.

Warmteterugwin-installatie (WTW)

Als er in uw woning een warmte-terugwin-installatie (WTW) aanwezig is, moet u de filters hiervan iedere 14 dagen schoonmaken. U kunt het filter schoon zuigen met de stofzuiger of schoon spoelen in lauwwarm water. De filters moeten ieder half jaar worden vervangen. Ze zijn onderdeel van de WTW-installatie en worden geleverd door de woningstichting.

Warmtemeter

In de flatgebouwen aan Duifhuis, Vuurdoornlaan en Van Oldenbarneveltstraat is bij de bouw zogenaamde blokverwarming geïnstalleerd. Deze manier van verwarmen geeft niet weer wat het verbruik per woning is. Op verzoek van de bewoners is er gezocht naar een manier om het individuele verbruik, dus per woning, vast te kunnen stellen. Al geruime tijd wordt er daarom gewerkt met zogenaamde warmtemeters, die aangebracht zijn op de radiatoren. Deze warmtemeters registreren het werkelijke verbruik.

Een keer per jaar, binnen een halfjaar na afloop van het stookseizoen (januari-december), wordt de stand van de meters door Ista opgenomen. U ontvangt daarna van de woningstichting een gedetailleerde opgave van uw aandeel in de stookkosten. Het door u betaalde voorschot aan gas wordt dan verrekend met de afrekening van Ista.

Bij een verhuizing vindt een tussentijdse registratie van het verbruik plaats. Afrekening vindt pas plaats na afloop van het stookseizoen.

Huisvuil flats van Oldenbarneveltstraat

Huurders van de flats aan de Van Oldenbarneveltstraat betalen bij de servicekosten o.a. een bedrag voor vuilnisafvoer. Het huisvuil dient, verpakt in pedaalemmerzakken, in de stortkoker gedeponeerd te worden. Het vuil dat niet via de stortkoker afgevoerd kan worden, kan in 'gewone' grijze vuilniszakken verpakt worden en dient op dinsdagmorgen, dus niet eerder, aan het einde van de gang in de bergingen te worden gezet. De schoonmaker zorgt voor de verdere afvoer.

Grof huisvuil kunt u tegen betaling bezorgen bij de milieustraat, Tabaksplanter 101. Dit kan van maandag t/m vrijdag van 07.30 uur tot 12.30 uur en van 13.00 uur tot 16.30 uur en op zaterdag van 08.00 uur tot 12.00 uur. U kunt het grofvuil ook bij u thuis laten ophalen. Hiervoor kunt u een afspraak maken bij de Publiekswinkel of via de Digitale Balie van de gemeente. Meubilair, koelkasten etc. worden ook meegenomen.

ALGEMENE INFORMATIE OVER HUURZAKEN

Medehuuderschap

Als een alleenstaande na het aangaan van de huurovereenkomst een partner bij zich laat inwonen, moet dit bij de woningstichting worden gemeld. Deze partner zal dan niet zonder meer als medehuuder geaccepteerd worden. Zodra aangetoond kan worden dat de partner minstens twee jaar zijn hoofdverblijf bij de huurder heeft, kan de huurder voor zijn partner schriftelijk het medehuuderschap aanvragen. Dit verzoek wordt doorgaans ingewilligd. De partner heeft dan als medehuuder dezelfde rechten als de huurder en is eveneens hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Bij huwelijk wordt de echtgeno(o)t(e) van rechtswege medehuuder.

Huurbetaling

In de huurovereenkomst is bepaald dat betaling van de huur bij vooruitbetaling, voor de eerste dag van de maand, moet plaatsvinden. Deze betaling kan op verschillende manieren gebeuren.

1. Via een machtiging aan Woningstichting Nijkerk om de huur automatisch te incasseren. Dit voorkomt betalingsverschillen en hiermee wordt voor u voorkomen dat huurbetalingen te laat worden gedaan. Afschrijving vindt plaats op de eerste werkdag van de betreffende maand. Als betaler via een automatische incasso maakt u ook driemaal per jaar automatisch kans op een cadeaubon t.w.v. € 50.
2. Via een opdracht aan de bank voor een automatische betaling op bankrekening 34.78.31.400 t.n.v. Woningstichting Nijkerk.
3. Door betaling via de PIN-automaat op ons kantoor.

Indien u ons geen machtiging tot automatische maandelijkse betaling heeft verstrekt, bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig betalen van de huur.

Bij te late huurbetaling volgt een betalingsherinnering, zonodig gevolgd door een 2e herinnering. Tevens wordt men, indien mogelijk, persoonlijk benaderd omtrent de huurachterstand. Als de huur dan nog niet is voldaan, wordt de vordering in handen van de deurwaarder gegeven. De extra kosten zijn voor rekening van de huurder. Wij geven u echter het advies om, als er betalingsproblemen zijn, contact met ons op te nemen en te komen praten over een betalingsregeling.

Meer informatie over uw huurbetaling vindt u op www.wsnijkerk.nl en in de brochure 'Huurbetaling'. De brochure vindt u op onze website en in de hal van ons kantoor. Ook kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is bedoeld voor alle huurders die ouder zijn dan 18 jaar en die in verhouding tot hun inkomen teveel huur betalen. De hoogte van de toeslag wordt bepaald door uw

inkomen en het inkomen van uw eventuele partner en/of huisgenoten, de huur die u moet betalen en de gezinssamenstelling. Op basis van deze gegevens wordt de toeslag vastgesteld. Het toeslagjaar loopt van 1 januari t/m 31 december. De toeslag moet zo snel mogelijk na het aangaan van de huurovereenkomst worden aangevraagd.

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met de Belastingdienst, (0800) 05 43 of via www.toeslagen.nl.

Huurverhoging

De huur van onze woningen wordt jaarlijks per 1 juli aangepast. Uiteraard op een wijze die in overeenstemming is met de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gegeven voorschriften. Huurders krijgen uiterlijk 1 mei persoonlijk bericht van het voorstel tot huurverhoging samen met een specificatie van de nieuwe huur. Hierbij wordt tevens aangegeven hoe u eventueel bezwaar tegen de verhoging kunt aantekenen. De eventuele verhoging van de bijdrage in de kosten van leveringen en diensten, de zogenaamde bijkomende vergoedingen, vindt ook zoveel mogelijk per 1 juli plaats.

Bezwaren kunnen zowel bij de woningstichting, (033) 247 74 00, als bij de Huurcommissie, (0800) 488 72 43, worden ingediend.

Servicekosten

Huurders van flats en appartementen betalen maandelijks behalve de netto-huur een bedrag aan servicekosten. Dit zijn voorschotten. De specificatie van de servicekosten staat vermeld in de huurovereenkomst. Het gasverbruik voor de centrale verwarming is één van de onderdelen van de servicekosten. Het totale verbruik per complex wordt verdeeld over de afzonderlijke woningen uitgaande van de stand van de warmtemeters. Als er een groot verschil tussen voorschot en uiteindelijk verbruik blijkt te zijn, wordt het voorschot voor de volgende periode aangepast. Ook de andere servicekosten zijn voorschotten en worden later verrekend.

De servicekosten die in rekening worden gebracht aan de huurders van eengezinswoningen betreffen de glasverzekering en zijn geen voorschotten. Hier vindt dus ook geen afrekening plaats.

Huuropzegging

U kunt op iedere werkdag uw huur opzeggen. Dit kan met het speciale formulier 'Huuropzegging woning'. Uw huuropzegging moet minimaal één maand van tevoren bij ons binnen zijn. De huuropzegging dient schriftelijk te geschieden. Elke opzegging wordt schriftelijk bevestigd, waarbij tevens informatie wordt verstrekt over de woningopname en het inleveren van de sleutels. Bij verhuizing dient u zelf de meterstanden voor gas, water en elektra door te geven aan de nutsbedrijven.

Meer informatie over het opzeggen van de huur en het formulier 'Huuropzegging woning'

vindt u op www.wsnijkerk.nl. Het formulier kunt u ook afhalen op ons kantoor. Informatie vindt u ook in de brochure 'Verhuizen bij WSN'. De brochure vindt u op onze website en in de hal van ons kantoor. Ook kunt u bij WSN contact opnemen met één van onze medewerkers.

Naar een andere huurwoning

Huurders die willen doorstromen naar een andere woning, dienen te reageren op het woningaanbod via www.wsnijkerk.nl. Als er woningaanbod is, wordt dit ook gepubliceerd in de lokale huis-aan-huis krant De Stad Nijkerk.

Meer informatie over het zoeken naar een andere woning vindt u op www.wsnijkerk.nl en in de brochure 'Wooninfo'. Deze brochure vindt u op onze website en in de hal van ons kantoor. Ook kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.

Urgentie

In zeer uitzonderlijke gevallen kan urgentie verleend worden voor het sneller vinden van huisvesting. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij:

- dakloosheid tengevolge van brand;
- dakloosheid van een ouder met minderjarige kinderen na een echtscheiding;
- ernstige medische omstandigheden waardoor men niet in de huidige woning kan blijven wonen;
- ernstige financiële problemen buiten eigen schuld waardoor het opbrengen van de woonlasten van de huidige woning niet meer mogelijk is.

Bij een urgentie is er geen keuzemogelijkheid voor de woningzoekende. Woningstichting Nijkerk doet een passend aanbod. Aan het aanvragen van een urgentie zijn kosten verbonden. De urgentie vervalt bij het weigeren van een passende woning.

Nadat een medische urgentie is aangevraagd bij Woningstichting Nijkerk, wordt deze in behandeling genomen door het mo-loket van de gemeente Nijkerk.

Denkt u in aanmerking te komen voor urgentie? Neem dan contact op met een woonconsulent van Woningstichting Nijkerk.

Echtscheiding en Beëindiging samenwoning

Als tengevolge van echtscheiding een van de partners de huurwoning verlaat kan de huurovereenkomst worden overgeschreven op naam van de achterblijvende partner. Wij doen dit alleen als de vertrekkende partner schriftelijk afstand doet van de woning of als we een kopie krijgen van de uitspraak van de kantonrechter waaruit blijkt aan wie de woning is toegewezen. Er mogen op dat moment geen huurachterstanden zijn. Overschrijving van de huurovereenkomst houdt in dat de bestaande huurovereenkomst wordt voortgezet op één (andere) naam.

Er wordt dus geen nieuwe huurovereenkomst afgesloten; in de administratie wordt de naam gewijzigd.

Gevolgen

In de praktijk kan deze gang van zaken verstrekende financiële gevolgen hebben voor de achterblijvende partij. Als in het verleden aan de woning ingrijpende veranderingen zijn aangebracht (bijv. er is een open haard gemaakt, de muren zijn van granol voorzien etc.) en de achterblijvende partner besluit na enige tijd te gaan verhuizen, dan is de kans groot dat hij verplicht wordt de woning in goede staat te brengen. Dit probleem kan voorkomen worden door bij de verdeling van de boedel en de eventuele schulden al rekening te houden met de kosten van verbouwingen. Om deze problemen te voorkomen vindt er altijd een tussentijdse opname plaats door onze opzichter. De woning wordt dan opgenomen alsof het een verhuizing betreft. De wijzigingen worden genoteerd en indien gewenst wordt er een kostenraming gemaakt. Die kunt u bij de boedelscheiding gebruiken. Voor een dergelijke opname en kostenraming kunnen kosten in rekening worden gebracht. Het bovenstaande is ook van toepassing als huurder en medehuurder niet gehuwd zijn en er dus sprake is van een samenlevingsverband dat beëindigd wordt.

Woningruil

Wij spreken van woningruil als twee personen, c.q. huishoudens van woning willen wisselen. Als tenminste één van de twee personen huurder is van één van onze woningen, dient de woningruil op ons kantoor aangevraagd te worden. De aanvrager(s) moet(en) dan een aantal formulieren invullen en aan de hand daarvan wordt beslist of de ruiling kan worden toegestaan. Er zijn allerlei redenen waarom een ruiling kan worden afgewezen, zoals:

- de huurprijs van de woning is te hoog of te laag in vergelijking met het inkomen van de nieuwe huurder;
- de grootte van de woning is niet in overeenstemming met de grootte van het gezin dat er zal gaan wonen;
- een van de betrokken partijen heeft huurachterstand;
- er sprake is van overlast.

Als u woningruil van plan bent kunt u zich het beste zo spoedig mogelijk, met degene waarmee u wilt ruilen, voor inlichtingen tot ons wenden.

Meer informatie over woningruil vindt u op www.wsniijkerk.nl en in de brochure 'Woningruil'. Deze brochure vindt u op onze website en in de hal van ons kantoor. Ook kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers.

OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke telefoonnummers

Woningstichting Nijkerk (algemeen).....	(033) 247 74 00
Woningstichting Nijkerk (reparatieverzoeken).....	(033) 247 74 20
NUON (gas/elektra).....	(0800) 90 09
Energie Service (geiser NUON).....	(055) 533 03 56
Ista.....	(010) 245 57 00
Gemeente Nijkerk.....	14 033
Huurcommissie.....	(0800) 488 72 43
Riool Reinigings Service RRS.....	(0800) 099 13 13
Samenwerking Glasverzekering.....	(0800) 022 61 00
Schoonderbeek Centrale Verwarming, Nijkerk.....	(033) 245 25 17
UPC Nederland.....	(0900) 15 80
De Alliantie Eemvallei.....	(033) 476 53 11
Stichting De Goede Woning.....	(033) 257 28 84

Relevante websites

Woningstichting Nijkerk.....	www.wsnijkerk.nl
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.....	www.rijksoverheid.nl
Postbus 51.....	www.postbus51.nl
Informatie huren.....	www.123huren.nl
Huurtoeslag.....	www.toeslagen.nl
Gemeente Nijkerk.....	www.nijkerk.eu



Woningstichting Nijkerk

Van 't Hoffstraat 40

Postbus 98

3860 AB Nijkerk

Telefoon: (033) 247 74 00

Fax: (033) 247 74 10

Service: (033) 247 74 20

E-mail: info@wsnijkerk.nl

Internet: www.wsnijkerk.nl