



Meerkeuze Woning

INFORMATIE OVER *HUUR*, *HUURZEKER* EN *HUURVAST*



Huur, Huurzeker en Huurvast

Meerkeuzewoning

Woningstichting Nijkerk is een vooruitstrevende woningcorporatie die haar klanten zoveel mogelijk keuze wil bieden. Niet alleen wat betreft mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid, maar ook als het gaat om de keuze voor huren of kopen. Daarom hebben we de Meerkeuzewoning ontwikkeld. Bij een Meerkeuzewoning bepaalt u zelf of u de woning huurt of koopt. De keuze tussen huren of kopen is nog niet gebruikelijk. Woningstichting Nijkerk 'experimenteert' op beperkte schaal met de Meerkeuzewoning. In eerste instantie bij bestaande eengezinswoningen, voor huidige en nieuwe bewoners. U kunt de Meerkeuzewoning die u nu huurt meteen kopen, of later, op een voor u geschikt moment. Als u geselecteerd bent voor een vrijkomende Meerkeuzewoning heeft u dezelfde keuzevrijheid. We hebben bovendien meerdere huur- en koopvarianten ontwikkeld. Deze brochure gaat dieper in op de drie huurvarianten. Daarnaast is er een brochure over de koopvarianten en een algemene brochure over de Meerkeuzewoning.

Drie huurvarianten


In deze brochure komen de kenmerken van de drie huurvarianten van de Meerkeuzewoning aan de orde: Huur, Huurzeker en Huurvast. Iedere vorm heeft zijn eigen kenmerken, maar het huren van een Meerkeuzewoning is niet anders dan het huren van een andere woning bij Woningstichting Nijkerk. U woont in alle gevallen in een goed onderhouden woning en ontvangt dezelfde service van Woningstichting Nijkerk. Het verschil zit in de manier waarop de huurprijs wordt vastgesteld en aangepast.

Bij een Meerkeuzewoning kunt u kiezen uit de volgende vormen:

Huur

Huurzeker

Huurvast



Meerkeuze
Woning
HUURZEKER

Huur

Huur is geen nieuwe contractvorm. Maar als u in een Meerkeuzewoning woont, kiest u wel bewust voor één van de contractvormen, dus ook voor Huur. Van alle contractvormen die u bij een Meerkeuzewoning kunt afsluiten, geeft Huur de meeste vrijheid. U kiest voor 'wel de lusten, niet de lasten'. U betaalt een redelijke prijs en ontvangt daarvoor een goed onderhouden woning. Woningstichting Nijkerk verzorgt nagenoeg alle onderhoud, daar heeft u dus geen omkijken naar. U heeft binnen de woning veel vrijheid om uw eigen wensen te realiseren. Kortom, u kunt van uw huurwoning écht uw eigen woning maken. Met een huurwoning loopt u geen financiële risico's, u kunt mogelijk aanspraak maken op huursubsidie en bij een eventuele verhuizing is er slechts een opzegtermijn van één maand. Huren is dus eigenlijk wonen zonder zorgen. Een nadeel van huren is dat de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd.

Huurverhoging

Ieder jaar wordt op 1 juli de huur van de woning verhoogd. Het percentage van de huurverhoging verschilt per woning. Woningen die in verhouding tot de kwaliteit wat duurder zijn dan andere woningen, krijgen een lagere huurverhoging dan gemiddeld of zelfs helemaal geen huurverhoging. Daarentegen krijgen woningen die in verhouding tot de kwaliteit goedkoper zijn dan andere woningen, een hogere huurverhoging. De gemiddelde

huurverhoging kan per jaar verschillen. In 2004 was de gemiddelde huurverhoging bij Woningstichting Nijkerk 2,9%, in 2005 was dat 1,2%.

Kenmerken van Huur:

Geen zorg voor het (buiten)onderhoud

Korte opzegtermijn

Veel vrijheid om binnen de woning eigen wensen te realiseren

Geen eigenaarslasten

Op elk moment de mogelijkheid van contractvorm te wisselen

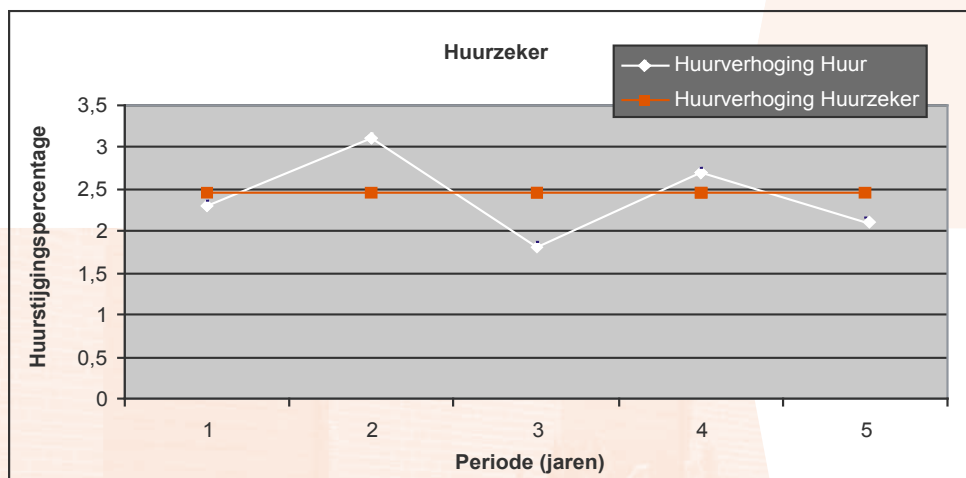
Geen financieel risico

Geen vermogensopbouw via de woning

Huurzeker

Bewoners van een Meerkeuzewoning kunnen de onzekerheid van de jaarlijkse huurverhoging opheffen. U kunt namelijk kiezen voor Huurzeker. De huur wordt dan voor een periode van vijf jaar jaarlijks met hetzelfde percentage verhoogd. Dit maakt Huurzeker anders dan het gewone 'Huur', waar de huurverhoging van jaar op jaar kan verschillen.

Dit ziet er in een schema als volgt uit:



Hoe kunt u kiezen?

Als huurder van een Meerkeuzewoning kunt u op ieder moment overstappen van Huur naar een andere contractvorm. Dus ook van Huur naar Huurzeker. Uw huurcontract wordt dan aangevuld met een paragraaf waarin staat met welk percentage uw huurprijs wordt verhoogd voor een periode van vijf jaar. Dit is exclusief de servicekosten. Deze kunnen wel jaarlijks verhoogd worden.

Berekening

Als u belangstelling heeft voor Huurzeker, dan kunt u een afspraak maken met een medewerker van Woningstichting Nijkerk. Er wordt dan specifiek voor uw situatie berekend wat het vaste huurverhogingspercentage wordt. Op het moment dat u kiest voor Huurzeker, wordt er een aanvulling gemaakt op het standaard huurcontract. Dit is kosteloos en brengt geen nieuwe verplichtingen met zich mee. Per de eerstvolgende 1 juli gaat uw

huurprijs dan automatisch omhoog met het afgesproken percentage. U krijgt daarvoor geen aanzegging meer.

Verlengen, veranderen of beëindigen

Na een periode van vijf jaar kunt u opnieuw een Huurzekercontract afsluiten. Woningstichting Nijkerk doet u dan een nieuw voorstel voor een vast Huurzekerpercentage voor de komende vijf jaar. Naast Huurzeker kunt u uiteraard ook kiezen om weer 'gewoon' te gaan huren, of misschien kiest u voor een van de andere contractvormen, zoals Huurvast of een koopvariant.

Huurvast

Tijdens de Huurzekerperiode bent u vrij om de huur van uw woning op te zeggen, geheel volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst. Uw Huurzekerovereenkomst komt dan ook te vervallen. Het is niet mogelijk dit contract mee te nemen naar een andere woning.

Kenmerken van Huurzeker:

Dezelfde voordelen als bij het 'gewone' Huur

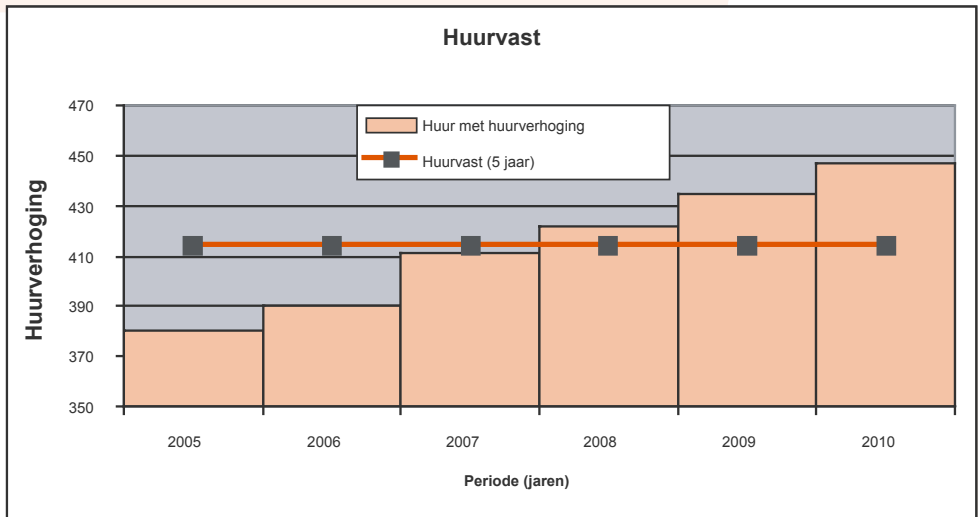
Meerjarige zekerheid over de huurverhoging

Na de Huurzekerperiode alle vrijheid een andere contractvorm te kiezen

Geen financieel risico

Is het met Huurzeker mogelijk om vooraf zekerheid te krijgen over de jaarlijkse huurverhoging, zo kunt u met Huurvast de huurprijs vastzetten. De huurprijs wordt dan gedurende een periode van vijf jaar niet meer verhoogd. Dit maakt Huurvast anders dan het 'gewone' Huur, waar de huurverhoging van jaar op jaar kan verschillen, en anders dan Huurzeker, waarbij de huur jaarlijks met een vooraf bekend percentage wordt verhoogd.

Dit ziet er in een schema als volgt uit:



Hoe kunt u kiezen?

Als huurder van een Meerkeuzewoning kunt u op ieder moment overstappen van Huur naar een andere contractvorm. Dus ook van Huur naar Huurvast. Uw huurcontract wordt dan aangevuld met een paragraaf waarin staat dat de huurprijs is vastgezet voor een periode van vijf jaar. Dit is exclusief de servicekosten. Deze kunnen wel jaarlijks verhoogd worden.

Berekening

Als u belangstelling heeft voor Huurvast, dan kunt u een afspraak maken met een medewerker van Woningstichting Nijkerk. Er wordt dan specifiek voor uw situatie berekend wat de Huurvastprijs voor uw woning is. Deze is voor iedereen verschillend, net als de huurverhoging voor iedereen anders is. Daarnaast is de Huurvastprijs afhankelijk van het moment waarop de Huurvastperiode in gaat. Dit kan op iedere werkdag van het jaar.

In de huurprijs die u gaat betalen, is de gemiddelde verwachte huurstijging van de komende vijf jaar verwerkt. Vervolgens wordt berekend wat de huurprijs moet zijn om die voor de gehele periode gelijk te houden. In de praktijk betekent dit dat deze in het begin wat hoger zal zijn dan gemiddeld en aan het eind wat lager. Na ondertekening van het contract krijgt u 5 jaar lang dezelfde huurprijs, exclusief servicekosten, in rekening gebracht.

Aan het eind van de Huurvastperiode geldt weer de 'normale' huurprijs. Deze zal hoger zijn dan de Huurvastprijs die u gewend was. U heeft immers in het begin van de Huurvastperiode wat meer betaald en aan het eind wat minder dan gemiddeld.

Daarom nemen we in het Huurvastcontract op welke huurprijs u in het zesde jaar gaat betalen. Dit is de 'gewone' huurprijs per maand, dus nog niet de huurprijs voor een eventuele nieuwe Huurvastperiode van vijf jaar. Eigenlijk betekent dit dus een extra jaar zekerheid over de huurprijs!

Huursubsidie

Omdat u in het begin van de Huurvastperiode een hogere huur betaalt, kan dat betekenen dat u recht heeft op meer huursubsidie. Woningstichting Nijkerk heeft geen invloed op de toekenning van huursubsidie. Dit wordt geregeld door het ministerie van VROM. Op www.huursubsidie.nl kunt u zelf berekenen of en op hoeveel huursubsidie u recht heeft. Voor vragen over huursubsidie kunt u ook terecht bij een van de medewerkers van Woningstichting Nijkerk.

Verlengen, veranderen of beëindigen

Na een periode van vijf jaar kunt u opnieuw een Huurvastcontract afsluiten. Woningstichting Nijkerk doet u dan een nieuw voorstel voor een Huurvastprijs voor de komende vijf jaar. Naast Huurvast kunt u uiteraard ook kiezen om weer 'gewoon' te gaan huren, of misschien kiest u voor een van de andere contractvormen, zoals Huurzeker of een koopvariant.

Tijdens de Huurvastperiode bent u vrij om de huur van uw woning op te zeggen, geheel volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst. Uw Huurvastovereenkomst komt dan ook te vervallen. Het is niet mogelijk dit contract mee te nemen naar een andere woning.

Kenmerken van Huurvast:

Dezelfde voordelen als bij het 'gewone' Huur

Meerjarige zekerheid over de hoogte van de huurprijs

Huurvasthuur bij aanvang hoger dan 'normaal', na enkele jaren lager dan 'normaal'

Na de Huurvastperiode alle vrijheid een andere contractvorm te kiezen

Wat maakt een Meerkeuzewoning anders dan een andere huurwoning?

Zolang u dat niet wilt, zit er geen enkel verschil in het huren van een Meerkeuzewoning ten opzichte van een andere huurwoning van Woningstichting Nijkerk. De woning heeft dezelfde kwaliteit, wordt hetzelfde onderhouden en toewijzing gebeurt volgens dezelfde regels als bij de andere woningen. Ook voor de toekenning van huursubsidie gelden dezelfde regels. Het verschil zit in de keuzevrijheid om op ieder moment over te stappen op een van de andere contractvormen, zoals Huurzeker, Huurvast, Koopgarant of Koop.

Wie komen in aanmerking voor een vrijkomende Meerkeuzewoning?

Een Meerkeuzewoning wordt, net als iedere andere vrijkomende woning, iedere twee weken geadverteerd in de Stad Nijkerk en op onze website, www.wsnijkerk.nl. Het logo van de Meerkeuzewoning staat bij de betreffende woningadvertentie vermeld. De spelregels van de woonruimteverdeling zijn ook van toepassing op een

Meerkeuzewoning. Dat betekent dat u een binding met de gemeente Nijkerk of met de regiogemeenten moet hebben en moet voldoen aan de criteria die bij de woningadvertentie aangegeven staan. U kunt op een woning reageren door een woonbon in te sturen. Als u in aanmerking komt voor een vrijkomende woning, wordt u uitgenodigd voor een eerste gesprek waarin de verdere procedure met u wordt besproken. Nadere informatie over de woonruimteverdeling vindt u op onze website en op de pagina van de geadverteerde woningen.

Geïnteresseerd?

Bent u geïnteresseerd en heeft u op dit moment behoefte aan meer informatie, neem dan contact met ons op via:

Woningstichting Nijkerk
Postbus 98
3860 AB Nijkerk
Bezoekadres: Van 't Hoffstraat 40
Telefoonnummer: 033-247 74 00
Faxnummer: 033-247 74 10
E-mailadres: info@wsnijkerk.nl
Website-adres: www.wsnijkerk.nl

Op de website vindt u ook de antwoorden op de 'Veel gestelde vragen'.

Nijkerk, juni 2005

U kunt aan de informatie in deze brochure geen rechten ontleen. Wijzigingen voorbehouden.



Van 't Hoffstraat 40

Postbus 98

3860 AB Nijkerk

Tel.: (033) 247 74 00

Fax: (033) 247 74 10

Service: (033) 247 74 20

E-mail: info@wsnijkerk.nl

Internet: www.wsnijkerk.nl

