

Nieuwsbrief nr. 11 / januari 2009

Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem
Tel. (0314) 38 31 99
Email: info@siverder.nl
Website: www.siverder.nl

Inhoud:

Nieuwjaarswens	1
Woonbondgids	1
Huur op maat	2
Servicekosten	2
Wijkwerk	2
Vraag en antwoord	3
Wijkbijeenkomst	3
De Huurovereenkomst	4

Colofon.

Aan deze Nieuwsbrief werkten mee:

Truus Beltman
Elly van Groningen
Gerri Rutgers

Wij willen dit nieuwe jaar beginnen met u namens de bestuursleden van Siverder de allerbeste wensen over te brengen voor het jaar 2009.

Op de eerste plaats voor uw gezondheid en privé situatie, maar ook voor het woonplezier in uw huurwoning en leefomgeving.

Ons streven zal weer zijn om u zo goed mogelijk bij te staan in eventuele problemen die er onverhoopt met uw verhuurder ontstaan en u op de hoogte te houden van de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen en huren.

Woonbondgids Huurdersrecht vernieuwd

Naast een aantal plichten hebben huurders gelukkig ook heel wat rechten. Om hurend Nederland daarvan op de hoogte te brengen én te houden heeft de Woonbond eind november een gloednieuwe editie uitgebracht van zijn boek 'Huurdersrecht'. Aan de hand van 200 vragen en antwoorden passeren daarin alle aspecten van het huurrecht van woonruimte de revue.

Laat het onderhoud van uw woning voortdurend te wensen over maar neemt de verhuurder uw klachten niet serieus? Gaat u binnenkort verhuizen en moet u van de verhuurder nu opeens van alles in de woning ongedaan maken? Blijken er plotseling sloopplannen voor uw woning te bestaan en wil de verhuurder dat u op zoek gaat naar een ander huis? Moet u een enorm bedrag aan stook- en servicekosten bijbetalen terwijl totaal onduidelijk is waar die naheffing op is gebaseerd? Veroorzaken burens of andere omwonenden ernstige overlast en doet de verhuurder daar niets tegen? Is de huurverhoging ook dit jaar weer buitensporig hoog? Dreigt er uitzetting omdat u in onderhuur zit? Of zegt de verhuurder dat u weg moet omdat hij de woning wil verkopen?

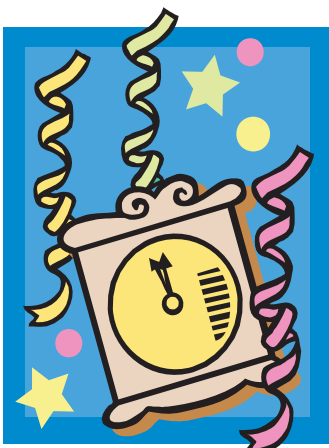
De antwoorden op deze en vele andere vragen vindt u in '**Huurdersrecht: 200 vragen en antwoorden over huur van woonruimte**'. De Woonbond hoopt dat huurders hun vragen zullen aantreffen en dat ze met de antwoorden uit de voeten kunnen. Om het zoeken naar het juiste onderwerp te vergemakkelijken is in het boek een trefwoordenindex opgenomen. Daarnaast treft u in de bijlagen ook alle relevante artikelen uit het Burgerlijk Wetboek (BW) aan, het Besluit kleine herstellingen, het Besluit servicekosten en de overzichten van (zeer) ernstige gebreken en tekortkomingen aan de woning, die via een beroep op de huurcommissie en/of de rechter kunnen resulteren in huurverlaging tot de gebreken zijn verholpen.

Gloednieuwe uitgave van het omvangrijke Woonbondboek over de wettelijke rechten van de huurder. Met de antwoorden op alle vragen over onderhoud en renovatie, huurprijs en servicekosten, onder- en medehuur, woningruil, huurcontracten, zelf klussen, overlast en de huisvestingsvergunning. 168 pagina's, uitgave november 2008

Prijs voor leden: € 15,00

Prijs voor niet-leden: € 30,00

Siverder is lid en kan dit eventueel voor u bestellen.



Huur op Maat

Op 1 oktober 2008 start Sité met een nieuw huurbeleid: Huur op Maat.

Wat is Huur op Maat?

Vanaf 1 oktober betalen nieuwe huurders van Sité een huur die past bij het inkomen en de samenstelling van hun huishouden. Huishoudens met een laag inkomen krijgen korting op de huurprijs en betalen dus een lagere huur. Huishoudens met een hoger inkomen krijgen minder of geen huurkorting.

Vooraf mensen met een lager inkomen profiteren van Huur op Maat. Zij krijgen hiermee meer keuze uit goede en betaalbare woningen binnen het beschikbare woningaanbod.

Meer informatie hierover kunt u vinden op de website van Sité :

<http://www.site-woondiensten.nl/huren-en-kopen/huur-op-maat-1/>

Servicekosten

Deze algemene brochure over de servicekosten met de wettelijke regels, de belangrijkste serviceposten, de afrekening en mogelijke procedures in geval van geschillen over kosten, kwaliteit en samenstelling van het door de verhuurder samen te stellen servicepakket is tegen betaling te bestellen bij de Nederlandse Woonbond.

Ook is hier eventueel een beknopt informatieblad over te bestellen.

Website: www.woonbond.nl

(webwvks)

Telefoon: 020 3517700



Wijkwerk

Wijkwerk is een samenwerking van bewoners en medewerkers van de gemeente Doetinchem, IJsselkring, politie en Sité Woondiensten. In alle negen wijken en dorpen vormen zij wijkteams. In sommige wijken zijn ook medewerkers van Lindenhout (JEKK), bewoners, ondernemers of vertegenwoordigers van scholen lid van het wijkteam.

De teams ontplooiën initiatieven en pakken knelpunten aan om de woonomgeving zo prettig mogelijk te maken en te houden. Dat maakt het werkterrein van Wijkwerk breed. Het gaat onder meer om vragen op het gebied van verkeer, parkeren, openbaar groen, zwerfvuil en onveilige plekken.

Wijkwerk richt zich ook op het verbeteren van de onderlinge verhoudingen en speelt in op sociale vraagstukken. De wijkteams ondersteunen met plezier jong en oud bij het opzetten van activiteiten.

De wijkteams maken elk jaar een plan waarin wensen van bewoners en concrete acties voor het komend jaar staan. Jaarlijks zijn twee wijken of buurten aangewezen als prioriteitsgebieden. Hier maken wij samen met bewoners een buurtagenda. Voor de uitvoering van deze plannen stellen Sité en de gemeente jaarlijks elk € 100.000 beschikbaar. Hebt u plannen of ideeën voor uw woonomgeving, laat het weten aan het wijkteam in uw wijk. Daarnaast kent Sité een stimuleringsregeling voor activiteiten of initiatieven in buurten en wijken die de leefkwaliteit verbeteren: Stimulans.



Bron: website Sité Woondiensten

Meer informatie over Stimulans kunt vinden op de website van Sité Woondiensten.

Kijk ook eens op: www.wijkwerkdoetinchem.nl/



Vraag en antwoord

Mijn huisgenoot is overleden. Kan ik de huurovereenkomst voortzetten?

De eerst vraag is of u ook medehuurder bent, of niet, want zo ja, dan wordt u automatisch zelf huurder na het overlijden van uw huisgenoot. Een echtgenoot of geregistreerd partner is altijd van rechtswege medehuurder .

Bent u alleen huisgenoot of medebewoner, maar geen officiële medehuurder, dan kunt u de verhuurder schriftelijk vragen om u als (nieuwe) huurder te accepteren.

Wil de verhuurder niet meewerken, dan kunt u tot zes maanden, na het overlijden van de oorspronkelijke huurder, de rechter vragen om u als huurder van de woonruimte aan te wijzen.

De rechter kan zo'n verzoek om één van de volgende redenen afwijzen:

- U kunt niet aantonen dat de woning uw hoofdverblijf is en dat u met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding had, d.w.z. dat u over en weer zorg voor elkaar en de woonlasten droeg.
- U kunt de huur niet betalen gezien uw financiële situatie.
- U kunt niet aantonen dat u een huisvestingsvergunning zal krijgen.



Ik heb een nieuwe huurwoning. De vorige huurder vraagt overnamekosten voor gordijnen en vloerbedekking. Mag dat?

Ja, voor roerende zaken, zoals vloerbedekking, een gasfornuis of gordijnen mag de vorige huurder overnamekosten vragen aan de nieuwe huurder, maar u bent niet verplicht deze zaken, al dan niet tegen betaling, over te nemen.

Als je als nieuwe huurder zaken overneemt is het verstandig dit vast te leggen op een overnameformulier. Hierop kan precies worden aangegeven wat je van de vertrekkende huurder voor welke prijs overneemt. Het formulier moet voorzien zijn van een datum en de handtekening van de vertrekkende en de nieuwe huurder.

Onroerende zaken, zoals een bad, keuken of dakkapel, die de vorige huurder met toestemming van de verhuurder of de kantonrechter heeft aangebracht en die in de woning blijven zitten, kan de nieuwe huurder in beginsel niet overnemen. Ze worden na verhuizing van de huurder door natrekking eigendom van de verhuurder en maken (dus) onderdeel uit van het gehuurde, waarvoor u al huur betaalt.

Bron: Nederlandse Woonbond

Wijkbijeenkomst Gaanderen

Op 29 oktober jl. heeft Siverder een wijkbijeenkomst belegd in Gaanderen met als doel om met elkaar van gedachten te wisselen over het wonen in Gaanderen. Siverder wil graag weten wat er onder de bewoners van Gaanderen leeft.

De volgende punten kwamen aan de orde

- Het lotingsysteem
- De vogelwijk
- Onderhoud van tuinen
- Bouw seniorenappartement Pelgrimterrein
- Onderhoud binnenkant woning

Over het algemeen is men in Gaanderen tevreden over het huren van een woning van Sité Woondiensten.

Vragen die niet op de avond zelf beantwoord konden worden zijn inmiddels wel beantwoord.



De huurovereenkomst

Een huurovereenkomst kan op verschillende manieren tot stand komen nl:

1. Door ondertekening van een huurcontract door de verhuurder en de huurder. In het contract moet in ieder geval de huurprijs staan, om welke woonruimte het gaat en voor hoe lang de woning wordt gehuurd. (bijv. voor onbepaalde tijd).
2. Door een mondelinge afspraak. Die is namelijk ook geldig. Er moeten dan wel afspraken worden gemaakt over de huurprijs, om welke woning het gaat en voor hoe lang de huurovereenkomst wordt aangegaan.

Wat zijn de voor- en nadelen van een schriftelijk huurcontract?

Voordelen: De huurder heeft een duidelijk bewijsstuk waaruit blijkt dat er sprake is van een huurovereenkomst. Er is duidelijkheid over de rechten en plichten van huurder en verhuurder, zoals de hoogte van de huur, wat er wordt gehuurd etc. Een goede schriftelijke huurovereenkomst, waarin redelijke afspraken staan over de wederzijdse rechten en plichten, geniet de voorkeur boven een mondelinge overeenkomst.

Nadelen: Vaak bepaalt de verhuurder eenzijdig de inhoud van het huurcontract. Er kunnen allerlei bepalingen instaan die in het nadeel van de huurder zijn. Een voorbeeld van zo'n onredelijke bepaling is: "na opzegging door de verhuurder is de huurder verplicht het gehuurde, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontruimen". Onredelijke bepalingen zijn volgens de wet ongeldig. Men mag niet voor eigen rechter spelen.

Wat zijn de voor- en nadelen van een mondelinge overeenkomst?

Voordeel: De verhuurder kan de huurder veel moeilijker met onredelijke bepalingen opzadelen.

Nadeel: De huurder kan moeilijker bewijzen dat er een huurovereenkomst is en wat hij precies heeft gehuurd. De huurder zal zich bij het aangaan van de overeenkomst van getuigen moeten verzekeren en de bewijzen van betaling goed moeten bewaren.

Huren voor onbepaalde tijd.

De meeste huurcontracten worden gesloten voor onbepaalde tijd. Dat houdt in dat bij het begin van de huur (nog) niet vast staat hoe lang de huur zal duren. Voor het beëindigen van de huur gelden dan de "normale" regels voor de huuropzegging.

Huren voor bijv. één jaar.

Een huurovereenkomst kan voor een bepaalde (minimale) periode worden gesloten, bijv. 1 jaar. Dit betekent niet dat de huurder de woonruimte moet verlaten als dat jaar verstreken is. Als de verhuurder de huur niet volgens de wettelijke regels heeft opgezegd, dan loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Als de huurder na afloop van de afgesproken periode met goedvinden van de verhuurder in zijn woning blijft, wordt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verlengd en dus niet steeds met bijv. een jaar.

De Waarborgsom.

Bij het begin van de huurovereenkomst betaalt de huurder een waarborgsom. Dit is een garantiebedrag voor het geval de huurder aan het einde van de huur schade aan het huis heeft aangericht of huurachterstand heeft. Onder normale

omstandigheden wordt de waarborgsom uiteraard terugbetaald. Helaas is de hoogte van de waarborgsom niet wettelijk geregeld. Eén tot tweemaal de maandhuur wordt door de meeste rechters als norm aangehouden. Sommige verhuurders vragen een bankgarantie i.p.v. een waarborgsom. Dit heeft als nadeel dat er jaarlijks kosten aan verbonden zijn.

Rente.

De verhuurder is niet verplicht rente over de waarborgsom te betalen. Niets let u echter om bij uw verhuurder aan te dringen op het betalen van rente over de waarborgsom. Laat het dan vastleggen in het huurcontract en wanneer de rente wordt overgemaakt. De regeling dat dit elk jaar of elke 5 jaar wordt overgemaakt heeft de voorkeur boven het uitbetalen aan het eind van de huurtijd.

