

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning



Huur betalen

U betaalt elke maand huur voor de woning. De huur die u maandelijks betaalt bestaat uit een kale huurprijs en bijkomende kosten. U heeft met het tekenen van de huurovereenkomst Openbaar Belang gemachtigd om maandelijks de huur van uw rekening af te schrijven. Het voordeel van automatische incasso is, dat u niet meer kunt vergeten de huur te betalen. Ook de eventuele jaarlijkse huurverhoging wordt automatisch doorgevoerd.

De maandelijkse huurprijs bestaat, naast de kale huurprijs, uit bijkomende kosten zoals servicekosten en verwarmingskosten. Bij de start van uw huurovereenkomst heeft u een overzicht van alle bijkomende kosten ontvangen. Bij de jaarlijkse huurverhoging ontvangt u steeds de laatste aanpassingen.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten bijvoorbeeld voor glasverzekering, rioolontstopping en een bijdrage voor de Centrale Huurdersraad. Ook kunnen uw servicekosten uitgebreid zijn met bijvoorbeeld met schoonmaakkosten algemene ruimten, onderhoud groenvoorziening en bijdrage buurtbeheerder. Wat onder servicekosten kan verschillen per woning (complex) verschillen.

Verwarmingskosten

Verwarmingskosten zijn energiekosten voor het verwarmen van uw woning en/of voor het gebruik van warm water. Dit kan per woning (complex) verschillen. Woont u in een studentenwoning en deelt u keuken, douche en toilet? Dan betaalt u een totale huurprijs inclusief een voorschot voor het energieverbruik van gas, water en elektra. Het energieverbruik en ook de kosten hiervoor deelt u met

Voorkom huurachterstand

U betaalt de huur altijd voor de eerste van de maand. Maar wat als het een keer niet lukt of als het vaker niet lukt de huur te betalen? In die situaties raden wij u aan zo snel mogelijk contact op te nemen met Openbaar Belang. Wanneer dit soort problemen ontstaan, kunt u in veel gevallen een betalingsregeling treffen. Neem contact op met ons team incasso, zodra u moeilijkheden met het betalen van de huur ziet aankomen. Samen met u proberen wij dan naar een oplossing te zoeken. U voorkomt daarmee dat uw betalingsachterstand wordt doorgestuurd naar een deurwaarder, wat veel extra kosten met zich meebrengt.



Hoofdhuurders en medehuurders

Bent u getrouwd, heeft u een geregistreerd partnerschap of een samenlevingscontract, dan is uw partner automatisch medehuurder. Bent u samenwonend, dan kunt u gezamenlijk medehuurderschap aanvragen als u een duurzame relatie van minstens twee jaar heeft in de vorm van het voeren van een gemeenschappelijke huishouding. Als hoofdhuurder of medehuurder heeft u rechten bij het vertrek of overlijden van uw partner. Op onze website is hier meer informatie over te vinden.



Onderhoud en reparaties

Als huurder heeft u het voordeel dat Openbaar Belang het onderhoud van uw woning verzorgt. Dat proberen wij op de beste manier te doen. We zorgen voor het periodiek onderhoud zoals het buitenschilderwerk en nemen ook een groot deel van reparaties of spoedreparaties voor onze rekening. Natuurlijk zijn er daarnaast dingen die u zelf doet, zoals uw huis binnen schilderen en behangen naar eigen smaak. Ook uw woning netjes houden en uw tuin onderhouden doet u zelf.

Periodiek (planmatig) onderhoud

Om uw woning in goede conditie te houden zorgen wij voor periodiek onderhoud zoals buitenschilderwerk, dakonderhoud en gevelrenovatie. Openbaar Belang neemt al het periodiek onderhoud voor haar rekening. Ook douche- en keukenrenovaties horen daar bij, uitgezonderd het aanbrengen van bijzondere extra opties. Deze zijn voor rekening van de huurder. Wanneer periodiek onderhoud voor uw woning aan de orde is, krijgt u op tijd bericht. Bij douche- en keukenrenovaties kunt kiezen uit diverse opties, zoals tegels, keukenkastjes- en blad en greepjes.

Klussen in de huurwoning

Openbaar Belang vindt het belangrijk dat u met plezier in uw woning woont. En dat u uw huurwoning zoveel mogelijk naar eigen smaak kunt inrichten, door het veranderen of verbouwen van uw woning. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een dakraam of het verwijderen van een tussenmuur tussen twee slaapkamers. Een verandering of verbouwing moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Meer informatie over het zelf aanbrengen van veranderingen en de voorwaarden vindt u in de folder 'Klussen in uw huurwoning'. Deze is te vinden op onze website.

Reparaties in uw woning

Als u bij het ontvangen van de sleutels gebreken signaleert, dan zorgt de buurtbeheerder ervoor dat dit binnen twee dagen wordt opgepakt. Misschien komt u later ook nog gebreken in de woning tegen. Het is handig om de eerste dagen de verschillende punten te verzamelen. Daarna kunt u alles in 1x naar ons [mailen](#).

Heeft u maar één reparatie? Dan kunt u die zelf melden via [onze website](#) (zie de QR-code) of telefonisch op werkdagen tussen 9.00 en 12.00 uur via (038) 45 67 222.

Voor spoedreparaties is de technische dienst 24 uur per dag telefonisch bereikbaar via (038) 4567 222.



Wat u niet moet vergeten

Bij een verhuizing moet u heel wat regelen. Hieronder vijf belangrijke tips:

Tip 1 Meterstanden opnemen en keuze energieleverancier

Nadat u de sleutel van de woning heeft ontvangen, moet u binnen vijf werkdagen de meterstanden doorgeven aan de door u gekozen energieleverancier.

Heeft u nog geen energieleverancier gekozen of wilt u overstappen naar een andere energieleverancier? Dan kunt u ook kiezen voor WoonEnergie. Woningcorporaties in heel Nederland hebben de inkoop van energie gebundeld onder de naam WoonEnergie om u als huurder energie tegen gunstige voorwaarden te kunnen bieden. Kijk op www.woonenergie.nl voor meer informatie.

Let op: dit geldt niet voor studentenwoningen. Die hebben all-in huurprijzen!

Belangrijk! Wanneer u de meterstanden niet doorgeeft, sluit Enexis BV gas en elektra na een maand af!

Tip 2 Water

Voor de levering van water kunt u bellen met Vitens, telefoonnummer 0900 – 0650.

Tip 3 Huurtoeslag

Komt u in aanmerking voor Huurtoeslag? Dan kunt u contact opnemen met de Belastingdienst. U belt met de Belastingtelefoon via nummer 0800 – 0543 of regelt uw aanvraag of wijziging via de website www.toeslagen.nl.

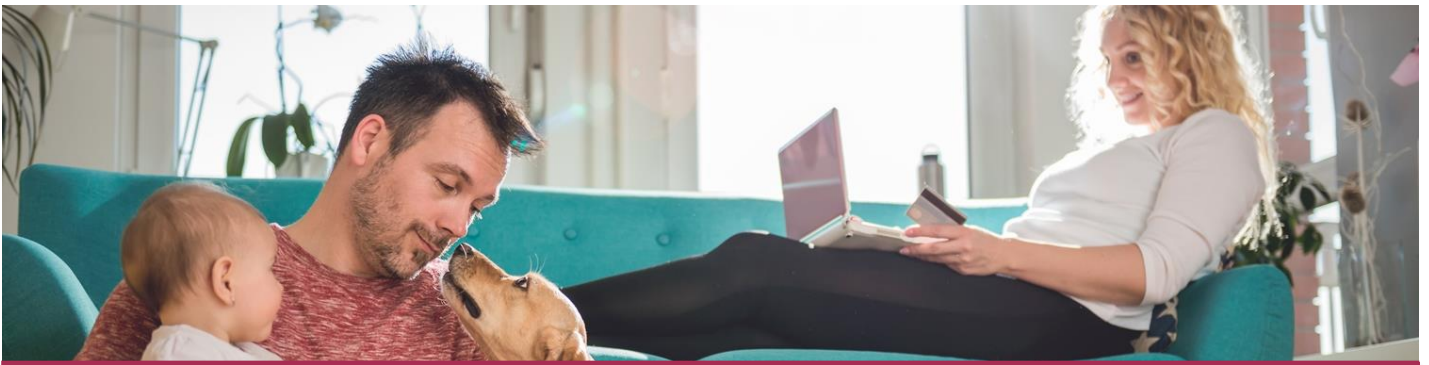
Tip 4 Verzekeringen regelen

Wij hebben uw huis verzekerd tegen brand-, storm- en glasschade. Voor de verzekering van uw eigen spullen, raden we u aan een inboedelverzekering te nemen bij een verzekeringsmaatschappij. Heeft u al een inboedelverzekering? Dan is het belangrijk de hoogte van de verzekerde waarde te checken. Zo weet u zeker dat u niet bent onderverzekerd. Vaak schaft u immers bij de verhuizing nieuwe spullen aan.

Waterschade en vervolgschade die is veroorzaakt door bijvoorbeeld het bevriezen van leidingen zijn voor uw eigen rekening. Is er sprake van inbraak? Doe dan aangifte, u ontvangt vervolgens een proces verbaal. Als u een kopie hiervan bij ons inlevert, brengen we de schade aan uw woning niet bij u in rekening. Dit proces verbaal is ook nodig om schade te melden voor uw inboedelverzekering.

Tip 5 Nieuw adres doorgeven aan instanties

Het belangrijk dat u uw nieuwe adres doorgeeft aan verschillende instanties. U kunt denken aan de gemeente, nutsbedrijven, banken, verzekeringsmaatschappijen en instanties waar u abonnementen en lidmaatschappen heeft. Dit kunt u zelf regelen, bijvoorbeeld via internet of met de verhuisservice van Postnl.



Wat te doen bij overlast?

Dicht op elkaar wonen en samen leven heeft tot gevolg dat je elkaar hoort en ziet. Iedereen heeft zo zijn eigen gewoontes. Verschillen in leeftijd, gezinssamenstelling, cultuur, dagindeling, karakter en hobby's kunnen leiden tot irritaties tussen burens. Natuurlijk zult u uw burens af en toe horen en zien. Soms leidt het geluid van de burens tot (langdurige) overlast. In zo'n situatie kunt u dit het beste op een vriendelijke manier proberen te bespreken met uw burens. Dan kunt u er vaak gezamenlijk proberen uit te komen. Mocht dat niet lukken, dan kunt u Buurtbemiddeling inschakelen. U krijgt dan tips om de overlast samen op te lossen. U kunt uw overlast ook melden via de website van Openbaar Belang. Het is belangrijk dat u dit schriftelijk meldt.

Wet Goed Verhuurderschap

Er is een woningtekort in Nederland. Hierdoor komen ongewenste verhuurpraktijken steeds vaker voor. De overheid wil dit voorkomen met de Wet Goed Verhuurderschap. In deze wet staan duidelijke regels waar een verhuurder zich aan moet houden. Doet een verhuurder dit niet? Dan kan de huurder dit melden via het meldpunt van de gemeente. Huurders van woningcorporaties kunnen klachten over verhuurderschap rechtstreeks melden bij de corporatie. Lees op onze site de belangrijkste rechten en plichten van u en van ons: openbaarbelang.nl/ik-huur/huren/wet-goed-verhuurderschap/

De Centrale Huurdersraad (CHR)

De CHR vertegenwoordigt uw belangen als huurder. Deze raad overlegt regelmatig met Openbaar Belang waarbij uw belangen voorop staan. Het kan gaan om het beleid van Openbaar Belang, maar ook om andere zaken. Heeft u vragen of wilt u iets melden aan de CHR? Kijk op www.centralehuurdersraadob.nl

Contact met ons op werkdagen:

T: (038) 45 67 222

E: info@openbaarbelang.nl

(Spoed)reparatie?

U kunt zelf een reparatie melden en inplannen via www.openbaarbelang.nl. Bellen kan tussen 9.00 en 12.00 uur via (038) 45 67 222.

Voor een spoedreparatie zijn we 24 uur per dag bereikbaar via (038) 45 67 222.

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Binnengasthuisstraat 1, 8022 NH Zwolle
© Openbaar Belang, augustus 2024

Niet tevreden?

Wij proberen er alles aan te doen om u prettig te laten wonen. Mocht u toch niet tevreden zijn over onze dienstverlening, laat het ons dan weten. U kunt dit het beste schriftelijk doen via onze website. Wij doen ons best om dan samen tot een goede oplossing te komen.

Klachtenadviescommissie

Bent u niet tevreden over de hulp, ook niet na het melden van uw klacht? Dan kunt u zich richten tot de Klachtenadviescommissie. Dit is een onafhankelijke commissie die de klachten behandelt voor de woningcorporaties deltaWonen, SWZ, Openbaar Belang, Beter Wonen IJsselmuiden, Salland Wonen Raalte en Vechthorst Nieuwleusen.

U kunt uw klacht mailen naar:
info@klachtenadviescommissieregiozwolle.nl