

Hier zit
het goed



Huren bij WoonFriesland

Welkom

WoonFriesland heet jou van harte welkom in jouw nieuwe woning. Wij hebben er alle vertrouwen in dat jij naar tevredenheid zult wonen in jouw nieuwe huis en we hopen dat jij je daar ook echt 'thuis' voelt. Om dat te waarborgen is er een aantal spelregels dat de verhouding tussen verhuurder en huurders onderling regelt. In onze 'Algemene Voorwaarden', die bij de huurovereenkomst horen, staan de spelregels vanuit het Huurrecht beschreven. In deze brochure willen wij jou uitgebreider informeren over een aantal praktische zaken. Graag geven wij je enkele nuttige tips, die het wonen zorgeloos en aangenaam maken.

In deze brochure verwijzen we naar aanvullende informatie, die je kunt vinden op onze website woonfriesland.nl, als je meer wilt weten over een bepaald onderwerp. Heb je na het lezen van deze brochure nog vragen of wil je aanvullende informatie? Dan kun je altijd contact opnemen met jouw wijkconsulent of een medewerker van het Klant Contact Centrum. Zij helpen je graag!

Inhoud

Welkom	3	Zonnepanelen	18
Huurovereenkomst en Algemene Voorwaarden	6	Samenwerking met Wocozon	18
Huurprijs	6	Wanneer kun je instappen?	18
Stook- en servicekosten	6	Plaatsing zonnepanelen	19
Huuraanpassing	7	Kosten en opbrengst	19
Huurtoeslag	7	Reparatie en onderhoud	20
Huurtoeslag aanvragen	7	Reparatie? Altijd bereikbaar	20
Het betalen van de huur	8	Samen verantwoordelijk	20
Automatische incasso	8	Serviceabonnement	20
Overige betaal mogelijkheden	8	Onderhoud in jouw woning	21
Betaling via derden	9	Binnenschilderwerk	21
Huurachterstand?	9	Centrale verwarming	21
Wat gebeurt er als je te laat betaalt?	10	Warmteterugwin-installatie (WTW)	24
Belangrijke instanties	11	Afzuigkap	25
Energieleveranciers	11	Hang- en sluitwerk	25
Watersaansluitingen	11	Verstoppen	26
Overige aansluitingen	11	Vloerbedekking	26
Verzekeringen	11	Wintermaatregelen	27
Reinigingsdiensten	12	Centrale verwarming	27
Inschrijving bij jouw gemeente	12	Waterleiding	28
Huurdersbelangenverenigingen	13	Om jouw woning	28
Klanttevredenheid	14	Glazenwassen	28
Jouw mening horen we graag	14	Tuinonderhoud	29
Niet tevreden?	14	Bomen	29
Jouw Woonomgeving	15	Schotelantennes	30
Wonen in een appartement	15	Verbouwen of aanpassing van jouw huurwoning	33
Huren in Vereniging van Eigenaren	16	Je doet het zelf	33
Bewonerscommissies	16	Je wilt het door ons laten doen	33
Overlast	17	Aanpassing in verband met een ergonomische beperking	34

Jouw gezondheid en veiligheid	34
Asbest	34
Geisers, gas- en gevelkachels	35
Olie-, kolen-, houtkachels, openhaarden en allesbrander niet toegestaan	36
Schoorsteenkanalen	36
Legionella	37
Het belang van goed ventileren	37
Brandveiligheid	38
Wijziging huursituatie	39
Hoofdhuurder	39
Medehuuderschap	39
Onderverhuur	40
Overlijden	40
Huuropzegging	41
Opzegtermijn	41
De oplevering van je huurhuis	42
Inleveren sleutels	42
Overname	42
Nieuwe bewoner	43
Meterstanden	43
Eindafrekening	43
Nieuwe adres doorgeven	44
Onderhoud van A tot Z	45
Wie onderhoudt wat	45

Huurovereenkomst en Algemene Voorwaarden

Op al onze huurovereenkomsten zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. De Algemene Voorwaarden omschrijven de verplichtingen van de verhuurder en de huurder. Wij willen jou adviseren de Algemene Voorwaarden door te lezen, zodat jij jouw en onze rechten en plichten kent. De Algemene Voorwaarden zitten ook in jouw huurdersmap. Heb je de Algemene Voorwaarden niet meer? Kijk dan op woonfriesland.nl.

Huurprijs

Als huurder van WoonFriesland betaal je maandelijks een huurbedrag. De hoogte van de netto huur (kale huur) stellen wij vast op basis van woningwaarderingspunten. Bepalende factoren daarbij zijn de grootte van je huurhuis, de WOZ-waarde ervan en het energielabel van je woning. Naast de netto huur betaal je misschien stook- en servicekosten en/of kosten voor warmtelevering. Alle kosten bij elkaar vormen je bruto huurbedrag.

Wil je weten of jouw huurprijs redelijk is? Je kunt voor meer informatie kijken op onze website of rijksoverheid.nl. Dit geldt niet als je huurhuis in de vrije sector valt.

Stook- en servicekosten

Sommige huurders betalen bij de huur een voorschotbedrag voor stook- en servicekosten. Denk bij servicekosten bijvoorbeeld aan kosten voor elektra in de algemene ruimtes en schoonmaak. De stookkosten bestaan bijvoorbeeld uit de kosten voor gas, of een andere vorm van energie. Het gaat om kosten die je kwijt bent om je woning te verwarmen. Alle stook- en servicekosten worden elk jaar afgerekend op basis van de werkelijke kosten.

Huuraanpassing

Huurverhoging is helaas niet te vermijden. Wij geven je inzicht in de redenen ervoor.

1. Op 1 juli vindt de jaarlijkse, wettelijke huurverhoging van de basis netto huur plaats. De Rijksoverheid stelt elk jaar het maximale huurverhogingspercentage vast. Elk jaar wordt deze verhoging besproken en vastgesteld na overleg met de huurderbelangenorganisaties. Dat gebeurt met Huurdersvereniging De Brandaris op Terschelling en het Platform Huurders WoonFriesland. In het Platform werken De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen (HBV) samen. Je krijgt als bewoner tijdig informatie over de komende huurverhoging. Minimaal twee maanden voor de huurverhoging krijg je de huurverhogingsbrief met bijlagen. Hierin staat welke verhoging voor jouw huurhuis geldt en hoe je eventueel bezwaar kunt maken. Kijk voor meer informatie op onze website en rijksoverheid.nl.
2. Veel van onze huurders betalen daarnaast ook stook- en servicekosten. Deze worden meestal jaarlijks per 1 januari aangepast. Na het versturen van de afrekening stook- en servicekosten kunnen de voorschotten wijzigen. Dit is alleen van toepassing als je in de huur een voorschot betaalt voor stook- en servicekosten.
3. Als wij het comfort van je huurwoning verbeteren, kan je huur stijgen. Voordat wij je huis verbeteren en de huur verhogen, maken wij daarover eerst afspraken met je.

Huurtoeslag

Wanneer je in een huurhuis van WoonFriesland woont, heb je misschien recht op huurtoeslag. Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. Met deze toeslag kunnen je maandelijkse woonlasten lager worden. Of en hoeveel huurtoeslag je ontvangt, hangt af van je huurprijs, je inkomen, je leeftijd, je woonsituatie en de hoogte van je vermogen.

Huurtoeslag aanvragen

Wil je weten of en hoeveel huurtoeslag je kunt krijgen? Maak dan een proefberekening op de website van de Belastingdienst of bel met de Belastingtelefoon: 0800 0543. Voor het aanvragen van huurtoeslag heb jij je DigiD nodig (Nog geen DigiD? Kijk op digid.nl) en een recente huurspecificatie. De huurspecificatie kun je opvragen bij ons.

De Belastingdienst maakt de huurtoeslag rechtstreeks over op je bankrekening. Je betaalt zelf de volledige (bruto)huur aan WoonFriesland.

Zijn er wijzigingen in je gezinssamenstelling, je inkomen of dat van je medebewoner? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de Belastingdienst. Dit kan namelijk effect hebben op het wel of niet in aanmerking komen voor huurtoeslag en de hoogte van het bedrag dat je ontvangt.

Het betalen van de huur

Als huurder van WoonFriesland betaal je de huur van je huurwoning maandelijks vooraf, vóór de eerste van de maand, zoals in je huurovereenkomst staat. De huur van februari betaal je dus uiterlijk op 31 januari.

Automatische incasso

Onze voorkeur gaat uit naar betaling via automatische incasso. Dit is ook voor jou de makkelijkste manier. Je regelt dit via de machtigingskaart die je van ons hebt ontvangen tijdens de ondertekening van je huurovereenkomst. Wij zorgen voor een juiste en tijdige afschrijving. Wijzigingen in de huurprijs worden direct doorgevoerd, daar heb je zelf geen omkijken naar. Voor jou is het ook de meest goedkope manier. Diverse banken brengen voor andere betalingswijzen namelijk kosten bij jou in rekening. Wil je een nieuwe machtigingskaart ontvangen? Dat kun je aanvragen bij één van onze incassomedewerkers: per e-mail (incasso@woonfriesland.nl) of via telefoonnummer 088 995 22 22.

Overige betaal mogelijkheden

Is het voor jou niet mogelijk is om de huur via automatische incasso te betalen? Dan kun je de huur via een periodieke overboeking betalen.

Je stelt via internetbankieren een maandelijks opdracht in of maakt het huurbedrag iedere maand handmatig over. Het rekeningnummer van WoonFriesland is

NL22 BNGH 0285 1446 50. Vermeld bij je betaalopdracht altijd het adres waarvoor je de huur betaalt. Houd bij een maandelijks opdracht ook rekening met mogelijke wijzigingen van het huurbedrag, bijvoorbeeld bij huurverhoging. Pas je betaalopdracht op tijd aan zodat je het juiste bedrag overmaakt.

Daarnaast kun je ook betalen via een digitale acceptgiro. Dit kun je aanvragen bij één van onze incassomedewerkers: per e-mail (incasso@woonfriesland.nl) of via telefoonnummer 088 995 22 22. Je ontvangt dan maandelijks per e-mail een digitale acceptgiro met een link naar Ideal (online betalen via je eigen bank). Hier kun je dan je huurbetaling voldoen.

Betaling via derden

Betaalt een derde partij, zoals bijvoorbeeld Sociale Zaken, de Kredietbank of een bewindvoerder, voor jou de huur? Zorg er dan voor dat je zelf het juiste huurbedrag aan deze partij door geeft.

Belangrijk

Ben je het niet eens met een automatische betaling? Dan kun je binnen 8 weken na de afschrijving het bedrag terug laten boeken. Neem hiervoor contact op met jouw bank. Heb je wijzigingen, bijvoorbeeld van je banknummer? Geef deze voor de 19e van de maand aan ons door, dan kunnen wij deze op tijd verwerken voor de volgende huurbetaling.

Huurachterstand?

We zoeken samen een oplossing

Het kan gebeuren dat je door onvoorziene omstandigheden de huur van je huurwoning niet op tijd kunt betalen. Als de huur niet vóór de eerste van de maand op onze rekening is bijgeschreven, spreken we van een huurachterstand.

Bij een huurachterstand kun je het beste direct contact met ons opnemen. Wacht dan niet tot de deurwaarder op de stoep staat. Samen met jou bespreken we hoe we het probleem kunnen oplossen. Het initiatief ligt echter bij jou. Wij gaan, rekening houdend met jouw privacy, vanzelfsprekend zorgvuldig met jouw persoonlijke gegevens om.

Een betalingsregeling is een mogelijkheid. Ook kunnen we kijken of je hulp kunt krijgen van instanties.

Als we een betalingsregeling overeenkomen, dan gebeurt dit onder de volgende voorwaarden:

1. Maximaal één betalingsregeling per jaar;
2. Een minimaal aflossingsbedrag van € 50,-;
3. Een maximale aflossingstermijn van zes maanden;
4. Het aflossingsbedrag en de lopende huur moeten voor de eerste van de maand betaald zijn.

Een afspraak maken met één van onze incassomedewerkers kan per e-mail (incasso@woonfriesland.nl) of via telefoonnummer 088 995 22 22.

Hulp nodig?

Soms kun je wel wat hulp gebruiken. Denk hierbij aan hulp bij het op orde brengen van je thuisadministratie, betalingsachterstanden en schuldenproblematiek. Maar ook bij eenzaamheid, verlies of omdat je lezen en schrijven moeilijk vindt. Humanitas kan je helpen. Humanitas Friesland is een vereniging die bestaat uit vrijwilligers. Ze kunnen je helpen om samen met jou je situatie te veranderen. De hulp is gratis en dichtbij. Zij zijn onafhankelijk en er vindt dus geen contact met ons plaats over de afspraken die je met Humanitas maakt.

Je kunt Humanitas in jouw buurt vinden via humanitas.nl of door te bellen met: 050 312 06 33

Wat gebeurt er als je te laat betaalt?

Betaal je niet op tijd? Dan ontvang je een herinnering met het verzoek om te betalen. Ontvangen wij de betaling niet, dan schakelen we een deurwaarder in. De hoge incassokosten van de deurwaarder zijn geheel voor jouw rekening. De kosten van de deurwaarder zijn conform de wet. Zorg er dus voor dat je op tijd betaalt.

Belangrijke instanties

Zodra jij je nieuwe huis betreft, zijn er heel wat zaken te regelen. We zetten een paar belangrijke voor jou op een rijtje.

Energieleveranciers

Zodra jij een huurovereenkomst ondertekent bij WoonFriesland, ben je verantwoordelijk voor het afsluiten van een contract voor levering van gas en elektra bij een energieleverancier. Je mag over het algemeen zelf jouw eigen energieleverancier kiezen. Meld je direct aan met correcte meterstanden. Als je dit niet tijdig doet, loop je het risico afgesloten te worden.

Steeds meer huurders maken ook gebruik van zonnestroom van WoonFriesland. Via de servicekosten betaal je daar een voorschot voor. Huurders betalen alleen voor op het eigen dak opgewekte zonnestroom die ze ook daadwerkelijk verbruiken. Jaarlijks wordt dit verrekend met het voorschot via de servicekosten. Zie voor aanmelding en meer informatie verderop in deze brochure en op onze website.

Watersaansluitingen

Voor je watersaansluiting neem je zelf contact op met de leverancier Vitens: vitens.nl. Doe dit zo snel mogelijk!

Overige aansluitingen

Aansluitingen voor televisie, telefoon en internet regel je zelf bij een door jou uitgekozen leverancier.

Verzekeringen

Als verhuurder hebben wij onze woningen, woongebouwen en garages verzekerd tegen brand-, storm- en vliegtuigschade. Dit betekent dat alleen ons eigendom verzekerd is, en dat jouw eigendommen, inclusief wandbekleding e.d., niet verzekerd zijn tegen genoemde schade. Jij moet hiervoor zelf een inboedelverzekering afsluiten, mede omdat wij niet voor alle gevolgschade aansprakelijk zijn.

Reinigingsdiensten

Elke gemeente hanteert haar eigen werkwijze als het gaat om vuilophaaldiensten en regelingen voor grofvuil. Deze informatie kun je altijd via jouw gemeente krijgen. Zet vuilniszakken en/of vuilcontainers altijd op het juiste tijdstip bij de weg. Grofvuil kun je alleen verwijderen op de door jouw gemeente aangegeven wijze!

Inschrijving bij jouw gemeente

Jij bent verplicht om je onmiddellijk bij de Basisregistratie Personen in te laten schrijven op jouw nieuwe adres. Dit regel je bij de afdeling Burgerzaken van jouw gemeente. Inschrijving bij de gemeente is ook van belang als je gebruik wilt maken van de huurtoeslageregeling. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, is het een voorwaarde dat je op de eerste van de maand ingeschreven staat op het adres waarvoor je huurtoeslag aanvraagt.

Hulp nodig?

Soms kun je wel wat hulp gebruiken. Denk hierbij aan hulp bij het op orde brengen van je thuisadministratie, betalingsachterstanden en schuldenproblematiek. Maar ook bij eenzaamheid, verlies of omdat je lezen en schrijven moeilijk vindt. Humanitas kan je helpen. Humanitas Friesland is een vereniging die bestaat uit vrijwilligers. Ze kunnen je helpen om samen met jou je situatie te veranderen. De hulp is gratis en dichtbij. Zij zijn onafhankelijk en er vindt dus geen contact met ons plaats over de afspraken die je met Humanitas maakt.

Je kunt Humanitas in jouw buurt vinden via humanitas.nl of door te bellen met:
050 312 06 33

Huurdersbelangenverenigingen

In het werkgebied van WoonFriesland zijn drie verenigingen actief die de belangen van huurders en haar leden vertegenwoordigen. Dat zijn De Bewonersraad, de HuurdersBelangenvereniging Heerenveen (HBV) en Huurdersvereniging De Brandaris op Terschelling. De twee eerstgenoemde zijn verenigd in het Platform Huurders.

Lidmaatschap Bewonersraad

Je wordt bij het afsluiten van jouw huurcontract automatisch lid van de Bewonersraad (dit geldt niet voor huurders uit de gemeente Heerenveen, Vlieland, Schiermonnikoog en Terschelling). Het eerste halfjaar is dat gratis. Daarna innen wij € 2,- per maand via jouw huurbedrag ten behoeve van De Bewonersraad. Wanneer je geen lid wilt blijven, kun je zelf opzeggen.

De Bewonersraad

Fonteinland 11 (bovenste verdieping)

8913 CZ Leeuwarden

Tel.: (058) 216 54 57

info@debewonersraad.nl

Fax: (058) 216 54 43

facebook.com/debewonersraad

HuurdersBelangenVereniging Heerenveen

De huurders in de gemeente Heerenveen kunnen zich richten tot de HuurdersBelangen Vereniging Heerenveen.

Baronesse de Vos van Steenwijk singel 2

8442 KL Heerenveen

Telefoon en fax (0513) 62 86 23

info@hbv-heerenveen.nl

houhurenleuk.nl

Huurdersvereniging De Brandaris Terschelling

De huurders en woningzoekenden in de gemeente Terschelling kunnen zich richten tot Huurdersvereniging De Brandaris.

Secretariaat: p/a Kinnum 1A

8885 HE Kinnum

hv.brandaris@hotmail.com

hv-brandaris.nl

Klanttevredenheid

De huurder centraal!

Jij bent als huurder onze klant. Voor ons is het belangrijk dat je echt tevreden bent over onze dienstverlening. Daarom zetten we in op een goede relatie met jou en met de organisaties die je belangen behartigen.

Jouw mening horen we graag

Hoe we dat doen? We betrekken je zo veel mogelijk bij ons werk. Of het nu gaat om je huurhuis, de leefbaarheid in je buurt of over onze dienstverlening: we gaan er met je over in gesprek en werken met je samen. We vragen ook naar je ervaringen, rechtstreeks en via enquêtes. Hiermee gaan we dan direct aan de slag. Niet tevreden? Dan nemen we direct contact met je op hoe we jou kunnen helpen. Jouw feedback zorgt ervoor dat onze dienstverlening steeds beter wordt!

Niet tevreden?

Wij zetten ons optimaal voor je in en doen het graag in een keer goed. Toch lukt dat jammer genoeg niet altijd. Soms gaan dingen niet helemaal volgens afspraak of zoals je het wenst. Aarzel niet en laat het ons weten. Samen kijken we of we het kunnen oplossen of we leggen transparant uit waarom iets bijvoorbeeld niet mogelijk is. Wel zo duidelijk!

Heb je een klacht over onze dienstverlening of over anderen die voor ons aan het werk zijn? Laat het ons weten. Je kunt dit melden bij je wijkconsulent. We komen bij je thuis, gaan in gesprek en lossen het, waar mogelijk, direct op.

Wordt je klacht naar jouw mening niet goed opgelost, dan kun je dit daarna nog schriftelijk voorleggen aan onze manager Klant & Woning.

Blijkt dat wij er samen niet uit komen, kun je nog terecht bij de onafhankelijke Klachtencommissie. In een aantal gevallen moeten klachten behandeld worden door de Huurcommissie.

Ben je het niet eens met de Klachtencommissie of Huurcommissie? Dan is de laatste stap die naar de rechter. Voor de actuele uitleg over de verschillende stappen verwijzen wij je naar onze website.

Jouw Woonomgeving

Wonen in een appartement

Als je in een appartement woont, moet je nog meer dan anders rekening houden met jouw burens. Er wonen veel mensen op een relatief klein oppervlak.

Parket, plavuizen, laminaat en andere harde vloerbedekking weerkaatsen geluid. Wij adviseren zachte vloerbedekking; deze dempt geluiden. Leg je toch een harde vloer, doe dit dan altijd in overleg met jouw wijkconsulent. Een juiste ondervloer is noodzakelijk en verplicht. De juiste ondervloer zorgt voor een goede geluidsdemping; dat voorkomt overlast bij de (onder)burens. In Nederland mag er maximaal 10 decibel (dB) naar de burens gaan.

Heb je een harde vloerbedekking? Bevestig dan viltjes onder stoel- en tafelpoten. Laat kinderen op een speekleed spelen. Als jouw woning deel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren is een harde vloer vaak verboden of zijn er strenge eisen aan verbonden.

Het schoonmaken van trappenhuisen en dergelijke wordt alleen door ons verzorgd, als jij daarvoor bijdraagt in de servicekosten. Of dit zo is, kun je zien in de huurovereenkomst bij de servicekosten of op een huurspecificatie. In alle andere gevallen moet jij samen met je burens het schoonmaken zelf verzorgen. Wij raden je aan hiervoor een gezamenlijk schema op te stellen en dit zichtbaar in de hal op te hangen. Immers, het is voor jou en je gasten prettig binnenkomen in een nette hal. Een paar huisregels:

- Houd de algemene ruimtes zo schoon mogelijk.
- Gooi niets van het balkon (zeker geen etensresten, dit trekt ongedierte aan met alle gevolgen van dien).
- Vogels voeren vanaf je balkon kan een behoorlijke ergernis opleveren bij je benedenburens, zeker als er veel vogels op jouw voer afkomen.
- Neem geen fietsen of brommers mee in het gebouw en plaats ze ook niet op de galerij. Stal ze in de berging of in de daarvoor bestemde fietsenrekken.
- Zet jouw huisvuil niet op de galerij, maar breng het direct naar de vuilcontainers.
- Plaats geen obstakels (bijvoorbeeld bankjes of stoelen) op de galerij, zodat hulpdiensten altijd ongehinderd hun werk kunnen doen.
- Sluit de algemene toegangsdeuren goed af, zodat onbevoegden geen toegang kunnen krijgen tot het gebouw.

- Huisdieren zijn leuk, maar zorg ervoor dat ze geen overlast veroorzaken bij je medebewoners, dus houd jouw hond aan de lijn en laat katten niet los in het gebouw.
- Neem reclame- en foldermateriaal mee naar jouw woning en laat het niet beneden bij de brievenbussen liggen. Het staat slordig en is bovendien brandgevaarlijk.
- Je moet zelf sneeuw ruimen, tenzij je daarvoor bijdraagt in de servicekosten.

De laatste jaren heeft WoonFriesland in verband met inbraken of ander ongewenst bezoek de meeste portieken van haar flats afgesloten. Dit systeem werkt alleen als alle bewoners de toegangsdeuren steeds goed sluiten. Het gebeurt maar al te vaak dat mensen binnen worden gelaten die niet in de portiek thuis horen. Doe alleen open voor je eigen bezoek. Laat dus niet iedereen binnen, ook niet als ze, via bijvoorbeeld de intercom, aangeven dat ze bij de burens moeten zijn.

Huren in Vereniging van Eigenaren

Wanneer een woongebouw bestaat uit koop- en huurwoningen, dan zijn de eigenaren van de woningen verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). WoonFriesland is de eigenaar van je huurwoning. Dit betekent dat WoonFriesland samen met andere eigenaren in het woongebouw overlegt in de Algemene Ledenvergadering van de VvE.

De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en de installaties. Ook regelt de VvE de eventuele schoonmaak van algemene ruimtes, het glazen wassen en tuinonderhoud. De VvE mag ook leefregels of een huishoudelijk reglement opstellen. Als huurder ontvang je hiervan een exemplaar bij de ondertekening van de huurovereenkomst.

WoonFriesland behartigt de belangen van de huurders in de VvE. Wanneer er een bewonerscommissie in het woongebouw actief is, voert WoonFriesland overleg met de bewonerscommissie. Op deze manier kan de huurder ook zaken naar voren brengen in de Algemene Ledenvergadering van de VvE. Meer informatie over het wonen in een VvE vind je op onze website.

Bewonerscommissies

Bewonerscommissies zijn een belangrijke spreekbuis van onze huurders. De bewonerscommissie behartigt de gezamenlijke belangen van de bewoners in een woongebouw. In de meeste gevallen overleggen we twee keer per jaar over de zaken in en om het woongebouw of de buurt. Op onze website vind je meer informatie over bewonerscommissies.

Overlast

Prettig wonen in je huurhuis is voor een groot deel afhankelijk van je omgeving. Een goede relatie met burens en buurtbewoners is goud waard als het gaat om je woongenot. Maar soms gaat het anders. Als andere huurders jouw woonplezier ernstig, langdurig en herhaaldelijk verstoren, is er sprake van overlast. Wat dan?

Hoe kun je overlast voorkomen?

Het dicht op elkaar wonen en samen leven heeft tot gevolg dat je elkaar hoort en ziet, ook omdat iedereen zo zijn eigen gewoonten heeft. Verschillen in leeftijd, gezinssamenstelling (alleenwonend of bijvoorbeeld een gezin met kinderen), cultuur, dagindeling, karakter en hobby's kunnen leiden tot irritaties tussen burens. Veel van deze irritaties hebben te maken met lawaai. Maar ook andere vormen van overlast kunnen tot ergernis leiden. Houd daarom rekening met elkaar. Op onze website vind je enkele adviezen om overlast te voorkomen.

Is er toch overlast? Probeer het eerst samen op te lossen

Het kan zijn dat je burens zich er niet van bewust zijn dat ze overlast veroorzaken. Een goed gesprek is vaak al genoeg om ergernissen weg te nemen. Een paar tips:

- Maak een afspraak voor het gesprek en neem de tijd;
- Kom met duidelijke voorbeelden van de overlast;
- Denk zelf alvast na over een oplossing en bespreek deze;
- Blijf rustig en maak samen duidelijke vervolgafspraken.

Lukt het niet om het samen op te lossen? Dan kun je de overlast bij jouw wijkconsulent van WoonFriesland melden. WoonFriesland kan bemiddelen als de overlast wordt veroorzaakt door een andere huurder. Dit is niet altijd eenvoudig en vraagt om een zorgvuldige aanpak. Hiervoor hebben wij daarom een overlastprocedure. Op onze website lees je hier meer over. Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van lokale buurtbemiddeling.

Zonnepanelen

De zon als stroomleverancier!

Het kan zijn dat er al zonnepanelen op je huis liggen als jij je huurcontract hebt ondertekend. Of je hebt interesse voor zonnepanelen? Een lagere stroomrekening, terwijl je een bijdrage levert aan een beter milieu? Dat kan met zonnepanelen op je huurhuis! WoonFriesland maakt het mogelijk.

Samenwerking met Wocozon

WoonFriesland werkt samen met Wocozon, een organisatie zonder winstoogmerk die huurders van woningcorporaties laat profiteren van zonnestroom. Zij verzorgen de plaatsing en het onderhoud voor je. Omdat we zoveel mogelijk huurders willen laten profiteren van goedkope zonnestroom, bieden wij je op meerdere momenten de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen.

Wanneer kun je instappen?

- **Bij kwaliteitsverbeteringsprojecten**

WoonFriesland voert de komende jaren veel kwaliteitsverbeteringsprojecten uit. Tijdens deze projecten brengen wij zonnepanelen aan in combinatie met energiebesparende maatregelen. Op deze manier bespaar je extra op je energiekosten.

- **Bij opgezegde huurhuizen**

Op het moment dat een huurder een huurwoning opzegt, bekijkt WoonFriesland of dit huis geschikt is om zonnepanelen op te plaatsen. Zo kan de nieuwe huurder direct profiteren. In de advertentietekst bij de huurwoning staat of er zonnepanelen op het huis komen.

- **Bij eigen interesse**

Op grondgebonden huurwoningen is het vaak mogelijk om op individuele basis zonnepanelen aan te laten brengen - ook als je huurhuis op dit moment niet betrokken is bij een kwaliteitsverbeteringsproject. Heb je interesse in goedkope stroom via zonnepanelen? Vul dan het interesseformulier voor zonnepanelen via onze website in of bel met 085 744 10 58.

Plaatsing zonnepanelen

In principe is elk huis met een dak gericht op het oosten, zuiden of westen geschikt voor zonnepanelen. Soms zijn er bijzondere omstandigheden waardoor het niet kan, zoals bijvoorbeeld de dakconstructie, te veel schaduw door aanwezige bomen of andere gebouwen. We bekijken de mogelijkheden daarom per woning.

Is jouw huis geschikt en heb jij het aanbod voor zonnepanelen ondertekend? Dan maakt een erkend installateur een afspraak met je voor het plaatsen van de panelen. Dit duurt slechts één dag. Je kunt direct profiteren van zelf opgewekte zonnestroom. De installateur plaatst de zonnestroommeter in de meterkast en legt door de woning een leiding aan van de meterkast naar de panelen. De omvormers plaatsen wij buiten, onder de panelen.

De zonnepanelen zijn onderdeel van je huurwoning. Je kunt ze niet meenemen als je gaat verhuizen.

Kosten en opbrengst

Als je via WoonFriesland zonnepanelen op het dak van je huurwoning laat plaatsen, betaal je niet voor de zonnepanelen, maar voor de opgewekte stroom. Zonnestroom is goedkoop, gemiddeld wel 20 % goedkoper dan de elektriciteit bij je huidige energiebedrijf. Voor zonnestroom betaal je 15,9 eurocent (inclusief BTW) per kilowattuur (kWh) aan WoonFriesland. Deze prijs is gegarandeerd tot 2020. Je energievoorschot kan dus omlaag en zo bespaar je direct. Je voordeel loopt verder op als de reguliere stroomprijzen stijgen. Verbruik je meer elektra dan je met de zonnepanelen opwekt, dan blijf je een deel van je stroom afnemen van je huidige energiebedrijf.

Meer informatie en een rekenvoorbeeld van de situatie met en zonder zonnepanelen vind je op onze website.

Reparatie en onderhoud

WoonFriesland onderhoudt haar woningen met regelmaat. Soms gaat er iets kapot in je woning en moet het gerepareerd of verholpen worden. Hieronder kun je lezen wat je hier zelf aan moet doen en wat WoonFriesland voor jou doet.

Reparatie? Altijd bereikbaar

Je kunt je reparatieverzoek telefonisch aan ons doorgeven. Ons Klant Contact Centrum is op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur bereikbaar via 088 995 22 22. Voor spoedreparaties zijn we op hetzelfde nummer 24 uur per dag, zeven dagen per week bereikbaar.

Let op: Als je rechtstreeks reparatie-opdrachten verleent aan derden, zijn de kosten altijd voor eigen rekening.

Samen verantwoordelijk

Belangrijk! Niet alle reparaties zijn voor onze rekening. Wij zijn samen met jou verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning. Wie wat moet doen, is wettelijk geregeld. Achter in deze brochure vind je een overzicht 'Onderhoud van A-Z'. Hier staat beschreven wie verantwoordelijk is voor welke werkzaamheden en ook wat onder het serviceabonnement valt.

Serviceabonnement

Wil je meer gemak? Dan kun je een Serviceabonnement huurdersonderhoud nemen. Ruim 98% van onze huurders maakt gebruik van het Serviceabonnement huurdersonderhoud. Hiertoe behoren diverse kleine werkzaamheden die volgens wettelijke voorschriften voor rekening van de huurder komen. Met dit abonnement sla je drie vliegen in één klap: een groot deel van het huurdersonderhoud, een glasverzekering en rioolontstopping. Met dit abonnement heb je hier dus zelf geen omkijken meer naar, maar voeren wij de reparatie uit zonder kosten voor jou.

Als jij het Serviceabonnement niet afneemt, moet je al deze werkzaamheden zelf (laten) doen en betalen.

Je betaalt voor dit Serviceabonnement een kleine maandelijkse bijdrage. De werkzaamheden die hieronder vallen zijn onder andere kleine reparaties aan waterkranen, hang- en sluitwerk, elektrisch schakelmateriaal en verstoppingen. Ook als je het Serviceabonnement hebt, zijn er zaken waarvoor je zelf verantwoordelijk blijft. Meer informatie hierover vind je achter in deze brochure in het overzicht 'Onderhoud van A-Z'.

Jij kunt je serviceabonnement opzeggen per de eerste van de maand. Er geldt een opzegtermijn van een maand.

Onderhoud in jouw woning

Binnenschilderwerk

Voor binnenschilderwerk van houten kozijnen, ramen, deuren en panelen adviseren wij jou een goed en degelijk verfproduct te gebruiken. Voor het beste resultaat moet je, voordat je begint met het schilderwerk, het te schilderen oppervlak goed schoonmaken en ontvetten. Gebruik ook altijd goede en vooral schone verfwaksten.

Grote vlakken als deuren en panelen kun je het best schilderen met een verfroller, die je in de winkel of bouwmarkt kunt aanschaffen. Sauswerk op muren en plafonds kun je het best behandelen met het product van de bestaande ondergrond. Dus: latexverf over latexverf of veegvaste verf over veegvaste verf. Je kunt veegvaste verf herkennen aan het enigszins dof uitgeslagen oppervlak. Als je er met een vinger over strijkt, geeft het wit af.

Centrale verwarming

In veel woningen hebben wij een centrale verwarmingsketel geplaatst. Uitzonderingen daarop vormen enkele eengezinswoningen en flatgebouwen. Die zijn aangesloten op de stadsverwarming. Weer andere zijn aangesloten op de blokverwarming of op een warmtepomp. Wij reinigen en controleren de cv-ketel of warmtepomp regelmatig. De periode tussen twee onderhoudsbeurten kan variëren van één tot twee jaar, afhankelijk van het type ketel of warmtepomp.

Woon je in zo'n woning die door een stadsverwarming, blokverwarming of warmtepomp worden verwarmd? Dan geldt voor jou alleen het punt hieronder over het ontluchten van de radiatoren.

Bijvullen en waterdruk

Met de zorg van de huurder zal een ketel beter blijven functioneren. Je moet daarom zelf regelmatig controleren of de waterdruk voldoende is.

Je kunt het beste ruim voordat het gaat vriezen, controleren of jouw verwarming bijgevuld moet worden. Dit doe je door te controleren of de waterdruk in de cv-installatie of warmtepomp goed is. De waterdruk is belangrijk. Je kunt deze aflezen op de drukmeter. (De drukmeter bevindt zich in de cv-ketel, of op de radiator in de douche, de keuken of bijkeuken ter plekke van het vulpunt). De zwarte wijzer van het klokje moet tussen de 1,0 en 2 bar staan. Staat de wijzer onder de 1 bar, dan moet het water worden bijgevuld. Dit doe je als volgt:

- Je haalt eerst de stekker van de cv-installatie uit het stopcontact. De waakvlam mag blijven branden.
- De thermostaat zet je op 15 graden Celcius.
- Als de radiator is afgekoeld en handwarm aanvoelt, sluit je de slang die bij de cv-ketel hoort aan op de kraan die het dichtst bij de vulkraan en drukmeter zit.
- Je laat de slang vol water lopen. De lucht is er dan uit, zodat die niet in het systeem kan komen.
- Daarna sluit je de slang aan op de vulkraan. Gebruik voor het opendraaien van de vulkraan een passende ringsleutel (geen waterpomptang).
- Open langzaam de kraan en vul water bij tot de zwarte wijzer van de drukmeter bij ongeveer 1,8 bar staat.
- Hierna sluit je de tap- en vulkraan weer en verwijder je de slang.
- Vergeet niet de stekker weer in het stopcontact te doen.
- Je kunt de thermostaat weer op de gewenste temperatuur zetten.

Als je vaker dan twee keer per jaar moet bijvullen, dan moet je dit aan ons melden.

Om vullen en ontluichten mogelijk te maken moeten er een vulslang en een gebruiksaanwijzing bij de installatie aanwezig zijn. Kijk ook op woonfriesland.nl voor het instructiefilmpje over het bijvullen van je cv-installatie.

Ontluchten

Als je borrelende geluiden hoort of een enkele radiator wordt niet warm, dan zit er waarschijnlijk lucht in het verwarmingssysteem. Er moet dan ontlucht worden. Hieronder lees je hoe je dat doet.

- Je haalt de stekker van de circulatiepomp uit het stopcontact.
- Met een ontluchtingsleuteltje (dit zit bij de vulset die bij de cv hoort) draai je daarna de ventielen boven op de radiatoren iets open totdat er water uitkomt. Houd er wel een doek of bakje bij, omdat er ook wat radiatorwater kan ontsnappen.
- Dan draai je ze weer dicht.
- Na het ontluchten kan de waterdruk wel gezakt zijn. Controleer dit even en vul zo nodig bij.
- Na het ontluchten steek je de stekker weer in het stopcontact.

Kijk ook op woonfriesland.nl voor het instructiefilmpje over het ontluchten van je radiator.

Schoonmaken convectoren en radiatoren

Het is belangrijk dat jij de convectoren en radiatoren regelmatig schoonmaakt en stofvrij maakt, zodat de warmteafgifte optimaal blijft. Dit gaat het handigste door met een stofzuiger zowel de bovenkant als de onderkant van de convector stofvrij te maken. Bij de meeste convectoren kan het rooster aan de bovenkant er af, zodat je er beter bij kunt. Bij radiatoren is het belangrijk tussen de radiatoren stof te zuigen.

Storingen

Controleer of:

- de stekker van de ketel in het stopcontact zit;
- er geen stroomstoring is opgetreden;
- er gas wordt geleverd;
- er voldoende water in de installatie zit;
- de installatie ontlucht is;
- de ketelthermostaat voldoende hoog staat;
- de radiatorcranken zijn geopend;
- de kamerthermostaat niet op te lage temperatuur staat afgesteld.

Heb je alle handelingen gedaan en heb je alles in orde bevonden, maar werkt de ketel toch niet? Dan kun je via MijnWoonFriesland zelf een afspraak plannen. Ook kun je ons bellen op telefoonnummer 088 995 22 22.

Warmteterugwin-installatie (WTW)

Heeft jouw woning een warmteterugwin-unit (WTW)? Dan leggen wij hieronder kort uit wat een dergelijk systeem inhoudt en hoe jij er het beste mee om kunt gaan.

De WTW-unit is uitgevoerd met twee motoren. Via kanalen wordt lucht afgezogen uit de keuken, badkamer en toilet en eventueel een berging via één of meer afzuigroosters. Voordat de lucht naar buiten wordt afgevoerd, gaat de vervuilde lucht eerst door een filter en een warmtewisselaar, waarin de lucht zijn warmte afstaat aan de van buiten aangevoerde verse lucht. De luchtstromen worden niet met elkaar vermengd.

Ook de verse buitenlucht wordt, voordat deze de woning wordt ingebracht, eerst gefilterd en door de warmtewisselaar gevoerd. In de warmtewisselaar neemt de toegevoerde lucht de warmte op van de afgezogen binnenlucht. Door middel van ventilatiekanalen wordt de lucht ingeblazen in slaapkamers en/of woonkamer waar zich de toevoerroosters bevinden.

De warmte-uitwisseling vindt plaats met een zeer hoog rendement. Gemiddeld wordt 90% van de afgevoerde warmte weer in de woning teruggevoerd. Dit zorgt voor een comfortabel en gezond leefklimaat in je woning. De hoeveelheid lucht die moet worden ingeblazen moet in balans zijn. Dat wil zeggen dat er in principe dezelfde hoeveelheid ingeblazen en afgezogen wordt. De hoeveelheden zijn zo gekozen dat er geen onnodige energie verspild wordt en er toch een optimaal binnenklimaat wordt bereikt. Zo zijn per vertrek de luchtafzuiging en de luchttoevoer verschillend van grootte. De afzuig- en toevoerroosters hebben daardoor ieder hun eigen vaste plaats en instelling. Het is dan ook van groot belang dat jij niets wijzigt aan de instelling van de roosters. Dit verstoort de goede werking van het totale ventilatiesysteem. Let op! Roosters en ventielen onderling niet omwisselen na het schoonmaken.

Het systeem is ontworpen om met een zo klein mogelijk warmteverlies en zo laag mogelijke stroomkosten toch goed te functioneren. Daarom heeft het systeem drie regelstanden:

Stand 1 Spaarstand

Dit is de regelstand voor tijden, bijvoorbeeld bij afwezigheid of 's nachts, waarop een verminderde ventilatie toegestaan is. Dit kun je zelf bepalen.

Stand 2 Dagstand

Deze stand is de normale ventilatiestand overdag in een bewoond huis.

Stand 3 Kookstand

Als je kookt, een douche neemt of wanneer er veel wordt gerookt, is dit de extra krachtige stand die de lucht snel ververst. Zet deze stand 15 minuten vóór tot 15 minuten na het koken of douchen aan.

Voor het inschakelen van de verschillende standen kun je gebruik maken van de 3-standenschakelaar, die meestal in de keuken aangebracht is.

In de warmteterugwinningunit zitten filters. Deze filters voorkomen vervuiling van het ventilatiesysteem en garanderen een goede werking en zorgen voor schone lucht. Jij moet deze filters zelf regelmatig controleren en reinigen (3 tot 4 maal per jaar). Let er op dat je de filters op dezelfde manier weer terug plaatst als je ze er uit haalt. WoonFriesland vervangt de filters, ten minste 2x per jaar. Voor nadere informatie kijk op: mijnbalansventilatie.nl.

Afzuigkap

Houd er ook rekening mee dat je alleen een motorloze afzuigkap op het mechanische ventilatiesysteem mag aansluiten. Met name in flatgebouwen kan het verkeerde type afzuigkap problemen van stankoverlast bij de burens geven. Vraag in zo'n geval vooraf bij jouw wijkconsulent welke situatie voor jou van toepassing is.

Hang- en sluitwerk

Houten kozijnen en deuren

Je kunt scharnieren in houten deuren en kozijnen tweemaal per jaar voorzien van een druppel naaimachine-olie. Zo blijven ze soepel lopen. Sloten kun je goed onderhouden door ze eenmaal per jaar te behandelen met grafiet.

Kunststof kozijnen en deuren

Scharnieren en over elkaar schuivende delen kun je 1 à 2 keer per jaar voorzien van een zuurvrije olie. Gebruik hiervoor nooit gewone olie of grafiet. Wanneer jouw woning voorzien is van kunststofkozijnen is het volgende belangrijk. Je mag niet boren of schroeven in kunststof deuren en kozijnen. Wil je kunststofkozijnen schoonmaken, gebruik dan een normaal huishoudsopje, waarmee je ook het glas reinigt. Gebruik nooit een schuurmiddel, schuurspons of agressief reinigingsmiddel. Gebruik geen spiritus om het glas te reinigen: de zwarte beglazingsprofielen kunnen dan afgeven, waardoor je raam zwart wordt. Maak de kozijnopeningen bij de draaiende delen goed schoon in verband met waterafvoer.

Systeemwanden en systeemplafonds

Als jouw huis systeemwanden van gipsplaten heeft, dan kun je schilderijen en dergelijke het best ophangen door gebruik te maken van de zogenaamde paraplupluggen, die zich achter de gipsplaat vastzetten. Bevestigingspunten voor lampen aan een systeemplafond kun je aanbrengen met behulp van speciale ophangbeugeltjes die je om de metalen draagprofielen kunt vastklemmen.

Verstopingen

In het Serviceabonnement is ook de rioolontstopping inbegrepen. Dit houdt in dat je eventuele verstopingen in de riolering meldt via ons nummer 088 995 22 22. Natuurlijk is het veel beter om verstopingen te voorkomen. Jij kunt daar zelf aan meewerken door bijvoorbeeld geen toiletdoekjes, maandverband, tampons, kattenbakvulling, vet, etensresten en dergelijke via het toilet door te spoelen. En reinig regelmatig de afvoeren, zwanenhals en doucheputje.

Wanneer bij het ontstoppen van jouw riolering blijkt dat de verstopping is veroorzaakt door jouw nalatigheid, ontvang je voor de uitgevoerde werkzaamheden een factuur.

Vloerbedekking

Wij adviseren jou plavuizen, parketvloer, laminaat, linoleum of marmoleum in alle woningen alleen aan te brengen na overleg met ons. In veel gevallen zal de vloer dampdicht gemaakt moeten worden om condenswerking te voorkomen. Zorg voor een isolerende ondervloer.

Parket, plavuizen, laminaat en andere harde vloerbedekking weerkaatsen geluid. Wij adviseren zachte vloerbedekking; deze dempt geluiden. Leg je toch een harde vloer, dan is een juiste ondervloer noodzakelijk en verplicht. De juiste ondervloer zorgt voor een goede geluidsdemping; dat voorkomt overlast bij de onderburen. Deze demping moet een minimale verbetering van het contactgeluid van + 10 dB opleveren.

Heb je een harde vloerbedekking? Bevestig dan viltjes onder stoel- en tafelpoten. Laat kinderen op een speelkleed spelen. Als jouw woning deel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren, is een harde vloer vaak verboden of zijn er strenge eisen aan verbonden.

Je moet er rekening mee houden dat als je gaat verhuizen, je vloerbedekking zelf weer moet verwijderen. De volgende bewoner kan het overnemen, maar is daartoe niet verplicht.

Wintermaatregelen

Alles waar water in zit, kan kapot vriezen. Een bevroren watermeter, waterleiding of bevroren cv-radiatoren zijn zaken waar je als bewoner niet echt op zit te wachten. Jij kunt dit in ieder geval voorkomen door tijdig maatregelen te nemen. Hieronder vind je enkele adviezen om bevroering te helpen voorkomen.

Centrale verwarming

Je kunt het beste vroeg, dat wil zeggen voordat het gaat vriezen, controleren of de waterdruk in de cv-installatie goed is. Dit voorkomt uitvallen van de installatie door onderdruk. Als je een paar dagen weggaat, is het volgende van belang:

- schakel de elektriciteit niet uit (je cv-installatie is namelijk ook op het elektriciteitsnet aangesloten);
- zet de kamerthermostaat op minimaal 15 graden;
- draai alle radiatorkranen open;
- laat familie, burens of kennissen regelmatig een kijkje nemen of alles nog naar behoren functioneert.

Mocht je onverhoopt toch met bevroering van leidingen e.d. te maken krijgen, bel ons dan direct.

Waterleiding

Als je bij strenge vorst gewoon thuis bent, dan verspreidt de cv (mits op 15 graden of hoger gestookt) voldoende warmte om bevroering van de waterleiding te voorkomen. Je hoeft dan de leiding niet af te tappen. Met speciaal isolatiemateriaal kun je bij extreme omstandigheden, bevroering van de leidingen voorkomen. Dit materiaal is verkrijgbaar bij elke goede doe-het-zelfwinkel.

Om jouw woning

Glazenwassen

Wie welke ramen, kozijnen en houtwerk moet wassen en schoonhouden hangt af van de bereikbaarheid daarvan.

Zijn de binnen- en buitenzijde van ruiten inclusief kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen bereikbaar voor de huurder? Dan valt het wassen en schoonhouden daarvan onder jouw verantwoordelijkheid.

Zijn de binnen- en buitenzijde van ruiten inclusief kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen niet bereikbaar voor de huurder? Dan zal WoonFriesland het wassen en schoonhouden daarvan verzorgen.

Bij woningen en flats die voorzien zijn van een isolatiegevel, is het niet toegestaan trappen tegen de gevels te plaatsen. Dit zal de isolatielaag beschadigen en daarmee wordt de isolerende werking teniet gedaan. Het herstel van een dergelijke beschadiging brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Deze kosten zullen we bij de verantwoordelijke huurder in rekening brengen. Daarnaast blijven herstellingen altijd zichtbaar, wat grote afbreuk doet aan het aanzien van de flats. Wanneer je de ramen wast of laat wassen door derden, moet je dit van binnenuit doen. In de meeste gevallen zijn de ramen zodanig geplaatst, dat dit ook mogelijk is.

Tuinonderhoud

Dat maakt je buurt mooier!

Je tuin is het visitekaartje van je huurhuis. En dat niet alleen: goed onderhouden tuinen geven je buurt een prettige uitstraling. Het zegt iets over de leefbaarheid.

Als huurder ben je samen met je burens verantwoordelijk voor je woonomgeving. Daar zorg je voor! Daarom is het onderhoud van je tuin een must. Een niet goed onderhouden tuin zorgt vaak voor ergernis in de buurt. Daarom zijn wij altijd alert als we in de buurt zijn en geven we graag advies over wat we onder een verzorgde tuin verstaan en wat niet. Op onze website lees je hier meer over. Waar dat nodig is, gaan we in gesprek met bewoners om overlast tegen te gaan. Daarnaast organiseren we gezamenlijk met huurders tuindagen.

Een groene tuin

Steeds vaker zien wij tuinen die volledig bestraat zijn. Misschien gemakkelijk in onderhoud, maar door de klimaatverandering en steeds fellere regenbuien zorgt dit voor veel wateroverlast. Daarom adviseren wij een groene tuin met gras en planten; dat zorgt er voor dat het water sneller wordt opgenomen.

Hulp nodig bij tuinonderhoud?

Het kan zijn dat je, bijvoorbeeld vanwege je gezondheid of leeftijd, hulp nodig hebt bij het onderhoud van je tuin. Of misschien heb je geen tuingereedschap? We adviseren je graag over instanties die je kunnen helpen. Daarnaast biedt WoonFriesland je de mogelijkheid om bij een uitleenpunt, dicht bij je in de buurt, tuingereedschap te lenen. Vraag je wijkconsulent naar de mogelijkheden.

Bomen

Wanneer je een boom in jouw tuin wilt planten, informeer dan bij het tuincentrum hoe groot de boom wordt als deze volgroeid is. Kies het liefst voor een niet al te grote boom. Let er ook op dat de boom niet voor overlast zorgt bij uw burens (denk aan schaduw) en plant deze niet binnen 2 meter van de erfgrans. Wil je een boom kappen die hoger is dan 3 à 4 meter? Dan moet je contact met de gemeente opnemen, omdat er een melding of vergunning nodig kan zijn. De gemeente beoordeelt of een boom ook daadwerkelijk gekapt mag worden. De kosten voor de vergunning en het kappen zijn veelal voor rekening van de huurder. Kleine bomen en heesters kun je zelf (laten) verwijderen.

Schotelantennes

Wat mag wel en wat mag niet?

Wij vinden het belangrijk dat jij duidelijk weet wat wel en niet mag bij de plaatsing van schotelantennes. Uiteraard wil WoonFriesland jou als huurder in de gelegenheid stellen tv te kijken via een schotelantenne. De mogelijkheden voor plaatsing van schotels zijn echter niet onbeperkt. Niemand wil een wildgroei aan schotels of onveilige situaties.

In de eerste plaats geldt de wet- en regelgeving voor plaatsing van schotelantennes zoals die door de landelijke en/of gemeentelijke overheid is vastgesteld. Daarnaast gelden de voorschriften uit onze Algemene Voorwaarden, zoals die zijn omschreven in onder meer artikel 10. In aanvulling daarop heeft WoonFriesland een aantal voorschriften opgesteld om wildgroei of onveilige situaties tegen te gaan.

Je mag een schotelantenne zonder toestemming plaatsen als:

- de schotel in jouw achtertuin of op een tegelvoet wordt geplaatst. Deze wijze van plaatsing heeft de voorkeur. Bevestiging aan de zij- of achtergevel van jouw woning is ook toegestaan. Ook is het toegestaan de schotel op het platte dak aan de achterzijde van de woning te plaatsen, mits geplaatst op een tegelvoet. Jij bent aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door plaatsing op het platte dak. Wij adviseren jou van tevoren overleg te plegen met jouw wijkconsulent.
- de schotel binnen jouw balkonhek wordt geplaatst; op een inpandig balkon achter de voorgevel of op een uitpandig balkon achter het balkonhek.

Bij een andere dan de hierboven omschreven plaatsing of bij twijfel is toestemming van WoonFriesland vereist. Denk er daarbij om dat de hierna vermelde beperkingen en eisen van toepassing blijven. Voldoet de schotelantenne niet aan de gestelde voorwaarden, dan moet de schotel herplaatst of verwijderd worden.

Er is altijd toestemming vereist als:

- jij de schotelantenne in de voortuin, aan de voorgevel of aan de voorzijde van het dak wilt plaatsen of als jouw woning geen privé-buitenruimte heeft. Je moet dan toestemming van WoonFriesland vragen, maar ook aan de gemeente in verband met de (mogelijke) omgevingsvergunning.
- jouw woning een rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk monument is (gemeentelijke regelgeving).
- jouw woning tot een beschermd stads- of dorpsgezicht behoort (gemeentelijke regelgeving).
- jouw woning tot een Vereniging van Eigenaren (VvE) behoort (VvE-bepalingen).

Voor meer informatie over regelgeving verwijzen wij je naar de website rijksoverheid.nl en adviseren wij je contact op te nemen met jouw gemeente.

Bij een VvE kunnen afwijkende bepalingen gelden. Wanneer WoonFriesland een meerderheid van stemrecht heeft in de VvE, zal WoonFriesland nastreven dat ons beleid ook gaat gelden als VvE-beleid. We doen ons best om onze huurders gelijk te behandelen. Mocht een VvE een schotel toch verbieden, dan zal zij aan moeten geven waarom er geen schotel geplaatst mag worden.

Dit mag in elk geval niet

Het is niet toegestaan schotels te plaatsen in een gemeenschappelijke ruimte zoals de galerij of de hal van een gebouw. Plaatsing over de erfafscheiding met jouw burens of over het balkon van jouw burens is ook niet toegestaan. Ten slotte is het niet toegestaan schotelantennes te plaatsen met een doorsnede van meer dan twee meter of een hoogte van meer dan drie meter, zonder vergunning van de gemeente.

Eisen aan de bevestiging

De bevestiging van de schotel moet voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo moet de schotel degelijk, netjes en deskundig zijn bevestigd. De veiligheid van de bevestiging is ook van belang: jouw schotel mag geen gevaar voor anderen opleveren. Daarnaast mag de bevestiging geen schade aan de woning veroorzaken. Plaatsing op een tegelvoet of gebruik van een schotelantenneklem heeft in veel gevallen de voorkeur. De bevestiging moet ook voldoen aan de voorschriften uit de Algemene Voorwaarden van WoonFriesland, artikel 10.

Aansprakelijkheid

Met de plaatsing moet je er rekening mee houden dat je zelf aansprakelijk bent voor schade aan de woning of letsel aan personen bij ondeugdelijke bevestiging van de schotelantenne. Een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering (WA) kan de financiële gevolgen van schade en letsel ondervangen. Je moet daarom een WA-verzekering af sluiten bij het plaatsen van een schotel, mocht jij deze nog niet eerder hebben afgesloten.

Verhuizen

Als je verhuist, moet je de schotelantenne overdragen aan de volgende huurder of (laten) verwijderen en afvoeren. Eventuele schade moet je (laten) herstellen. De overdracht wordt vastgelegd op het overnameformulier.

Toezicht en handhaving

De wijkconsulenten van WoonFriesland zien toe op naleving van dit schotelantennebeleid. Zij controleren de schotelantennes in de wijk en doen dit op verzoek van de bewoners, omwonenden of na eigen constatering. Eventuele overtredingen van (wettelijke) voorschriften melden zij bij het bevoegd gezag (bijvoorbeeld de gemeente). Blijkt dat de schotelantenne niet volgens de (wettelijke) voorschriften of dit beleid is aangebracht? Dan moet deze (eventueel op aanwijzen van de wijkconsulent) alsnog volgens de voorschriften worden geplaatst, of worden verwijderd. De wijkconsulent bespreekt dit met de betrokken bewoner.

Informatie en advies

Voor meer informatie over de plaatsingsmogelijkheden van schotelantennes kun je bij een erkend installateur terecht. Ook kun je bij vragen contact opnemen met jouw wijkconsulent.

Verbouwen of aanpassing van jouw huurwoning

WoonFriesland vindt het belangrijk dat je plezierig woont. Wij onderhouden onze huurhuizen met regelmaat en voeren kwaliteitsverbeteringen uit om het wonen nog prettiger te maken. Toch kan het zijn dat je bepaalde aanpassingen aan je huurhuis wilt doen, die het voor jou nog comfortabeler maken. Je kunt zelf gaan klussen of misschien kunnen wij het voor je doen. Aan beide mogelijkheden zijn voorwaarden verbonden.

Je doet het zelf

Een klus aan je huurhuis die je zelf uitvoert, noemen we een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Voor een ZAV heb je toestemming van WoonFriesland nodig. Aan die toestemming zijn voorwaarden verbonden over de aard en kwaliteit van de materialen en het voorkomen van constructieschade. Ook moeten verbouwingen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, nutsbedrijven en brandweer en aan overige door de overheid gestelde regelgeving. Als je zelf een verandering in je huurhuis hebt aangebracht, ben je ook verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.

Voor aanpassingen, verbouwingen en verwijderingen die je zelf wilt doen, moet je bij WoonFriesland een aanvraag indienen. Gebruik hiervoor het aanvraagformulier op onze website.

Je wilt het door ons laten doen

Wil je een aanpassing in je huis die je niet zelf kunt doen? Dit noemen we een geriefsverbetering. We rekenen daar een huurverhoging voor. Je kunt ons een verzoek doen voor een geriefsverbetering. Vraag ons naar de mogelijkheden. Een geriefsverbetering is niet in alle gevallen mogelijk. Dat kan te maken hebben met de aanpassing die je wilt, de plannen die we al hebben voor je huis of de huurverhoging die er tegenover staat.

Een geriefsverbetering vraag je aan via info@woonfriesland.nl of telefonisch via 088 995 22 22. Wij beoordelen of je huurwoning in aanmerking komt voor de aanpassing. Als de aanvraag akkoord is, krijg je van ons een voorstel, met daarin de huurverhoging.

Aanpassing in verband met een ergonomische beperking

In sommige gevallen is een aanpassing van jouw huurwoning nodig in verband met een ergonomische beperking.

Neem voor meer informatie contact op met de gemeente waar jij staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen. In veel gevallen kan dat bij een zogenaamd WMO-loket. Je dient hiervoor een aanvraag in bij het WMO-loket van jouw gemeente. Kijk voor meer informatie op onze website.

WoonFriesland heeft als uitgangspunt dat we een eventuele aanpassing van de woning in verband met ergonomische beperkingen zoveel mogelijk toestaan, zolang dit past binnen de kaders van ons beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Meer informatie hierover vind je op onze website woonfriesland.nl.

Jouw gezondheid en veiligheid

Veilig wonen is voor ons van groot belang. Daarom wijzen wij jou op een aantal risico's met betrekking tot asbest, geisers, gas- en gevelkachels.

Asbest

Asbest is een bouw materiaal dat bestaat uit microscopisch kleine vezels. Het is echter geen onschuldig materiaal. De kleine vezeltjes kunnen, als ze vrijkomen, schade veroorzaken aan de longen. Het is niet voor niets dat het sinds 1983 nauwelijks meer wordt toegepast. De verkoop, het gebruik, maar ook de bewerking door zagen, boren, schuren of slopen is sinds 1993 zelfs helemaal verboden.

Neem, voor jouw eigen veiligheid, altijd contact op met WoonFriesland in de volgende gevallen:

- Ga je klussen in een woning die gebouwd is voor 1994?
- Denk je dat je asbest of asbesthoudend materiaal in huis hebt?
- Wil je iets overschilderen waarvan je vermoedt dat het asbest is? Niet vast gaan schuren – eerst bellen!
- Verzaag, schuur, breek, boor of sloop nooit zelf asbest. Dat is zelfs strafbaar!
- Verwijder nooit zomaar zelf asbest, ook geen vloerzeil of golfplaat.
- Er zijn veel regels over asbest en veiligheid. WoonFriesland wil de risico's van asbest zoveel mogelijk beperken en heeft haar woningbezit steekproefsgewijs onderzocht. Aanvullende informatie over asbest vind je op rijksoverheid.nl.

Geisers, gas- en gevelkachels

Geisers en gas- en gevelkachels moeten schoon en intact zijn, om de vorming van het giftige koolmonoxide te voorkomen. Controle en onderhoud zijn dus heel belangrijk. De eigenaar van de geiser, gas- en/of gevelkachel is verantwoordelijk voor het onderhoud.

- Geisers zijn vaak eigendom van een onderhoudsbedrijf zoals Energiewacht of ASN (Aardgas Service Noord in omgeving Dokkum). In enkele gevallen is WoonFriesland de eigenaar. Maar het komt ook voor dat jij eigenaar (geworden) bent van de geiser.
- Gaskachels en gevelkachels zijn in het algemeen eigendom van de huurder.

Welke situatie voor jou geldt, kun je navragen bij jouw wijkconsulent.

Belangrijke informatie over koolmonoxide kun je op onze website bekijken in een video van de brandweer. Ben je nog eigenaar van een open geiser zonder afvoer naar buiten? Neem dan contact met ons op. Samen met een installateur gaan wij bekijken welke oplossing we kunnen bieden om deze geiser te vervangen.

Gaskachel overnemen

Wanneer je een gaskachel overneemt van de vorige huurder, dan moet deze huurder aantonen dat de gaskachel de laatste twee jaar is onderhouden. Vraag dus altijd naar het onderhoudsrapport. WoonFriesland staat alleen overname toe als er een onderhoudsrapport bij de gaskachel aanwezig is. Bij overname zal een driepartijenovereenkomst worden ondertekend, waarbij jij als de nieuwe huurder onder meer verklaart dat jij de gaskachel overneemt van de huurder die vertrekt. Ook verklaar je dan dat je het hieraan verbonden onderhoud van kachel en rookgasafvoer volledig voor jouw rekening neemt.

Elektrische apparaten

Elektrische apparaten en gas- en gevelkachels moeten vakkundig worden aangesloten. Neem altijd contact op met een erkend installateur. Meer informatie hierover kun je krijgen via onze website en via jouw wijkconsulent.

Olie-, kolen-, houtkachels, openhaarden en allesbrander niet toegestaan

Vanaf 1 januari 2012 staan wij olie-, kolen-, houtkachels, pelletkachels, openhaarden en allesbranders niet toe in de woning. De rook kan fijnstof bevatten door een slechte verbranding en kan daardoor gevaar opleveren voor jouw gezondheid en jouw omgeving. Ook zorgt de rook veelal voor stankoverlast bij omwonenden.

Schoorsteenkanalen

Wanneer je voor de hoofd- of bijverwarming een kachel hebt aangesloten op een schoorsteenkanaal, dan moet je zelf zorgen voor het vegen van de schoorsteen. Als een schoorsteenkanaal namelijk niet voldoende schoon is, ontstaat er mogelijk onvoldoende trek in het kanaal. Hierdoor kunnen verbrandingsgassen terugslaan in de kamer en ontstaat er gevaar voor koolmonoxidevergiftiging.

Legionella

De legionellabacterie bevindt zich in grondwater, oppervlaktewater en in (leiding)water. Legionella wordt gevaarlijk voor mensen als de bacterie zich vermenigvuldigt en via druppels waternevel in de lucht komt die wij inademen. De legionellabacterie kan zich vermenigvuldigen als:

- de watertemperatuur tussen 25 en 55 °C ligt;
- het water lange tijd stil staat;
- in een leiding roest, kalk of een slijmlaag aanwezig is.

Legionella vermenigvuldigt zich optimaal bij een watertemperatuur van 37 °C. Boven de 55 °C gaat de bacterie dood.

WoonFriesland is alert op het voorkomen van het legionellavirus. Om het legionellavirus te voorkomen, hebben wij het beleid 'Beleid Legionellabestrijding' opgesteld. Voor elke installatie die volgens de wetgeving valt onder legionellabeheer, hebben wij de risico's onderzocht en een plan voor het beheer opgesteld en geleverd. Er is daarnaast afgesproken hoe te handelen bij calamiteiten. Voor meer informatie kun je contact opnemen met ons.

Je kunt thuis legionella voorkomen. Krijg je een nieuwe woning of ben langer dan een week niet thuis geweest? Laat dan het koude en warme water een minuut stromen. Het beste kun je de douchekop daarbij onderdompelen in een emmer met water (zo voorkom je nevel). Kijk voor meer informatie op rijksoverheid.nl.

Het belang van goed ventileren

Om vochtproblemen te voorkomen, moet je zorgen voor een goede ventilatie in de woning. In een bewoonde woning wordt per etmaal zo'n 7 liter vocht geproduceerd. Dit wordt veroorzaakt door mensen zelf, wassen, koken, planten en dergelijke. Als deze hoeveelheid vocht niet wordt weggeventileerd, krijg je vroeg of laat last van schimmelvorming in de woning en een ongezond leefklimaat.

Ventileer verstandig. Een half uur 's morgens en een half uur 's avonds is beter dan elk uur vijf minuten, want dan gaat er te veel kostbare warmte verloren. Je kunt overigens zelf de vochtigheidsgraad in je woning controleren met een hygrometer. De luchtvochtigheid moet tussen de 35% en 70% zijn.

Woningen die zijn voorzien van mechanische ventilatie worden constant geventileerd. De ventilator is vaak uitgerust met een drie-standenschakelaar. Het is niet verstandig deze ventilator helemaal uit te schakelen. De ventielen moet je regelmatig schoonmaken, omdat de ventilator stof en vetresten aantrekt, die een goede werking van het systeem kunnen verhinderen. Let er bij schoonmaak op dat de instelling van de ventielen niet wordt gewijzigd.

Brandveiligheid

“Een woningbrand overkomt mij niet.” Dat denken veel mensen... Toch krijgt de brandweer jaarlijks duizenden meldingen van brand in een woning. Soms is er alleen materiële schade. Maar helaas vallen er ieder jaar ook honderden gewonden en tientallen dodelijke slachtoffers. Gelukkig kun je zelf veel doen om jouw huurhuis brandveiliger te maken, of de gevolgen van brand te beperken, als er toch brand uitbreekt.

De brandweer heeft op haar website veel folders, waaronder de folder ‘Brandveilige huurwoning’, met praktische tips en een handige checklist voor een brandveilige woning. Je kunt er je leven en dat van jouw huisgenoten mee redden. Kijk op de brandweer.nl/brandveiligheid voor meer informatie.

Rookmelders

Nieuwbouw woningen zijn vanaf 2003 voorzien van een rookmelder die doorgaans aangesloten is op het lichtnet, met als back-up een batterij. En er zijn rookmelders met alleen een batterij.

Batterij vervangen

Tegen de tijd dat de batterij leeg is, laat de rookmelder elke 40 seconden een kort piepsignaal horen. Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor het vervangen van de batterij.

Schoonmaken

Rookmelders zijn gevoelig voor stof. Het kan zijn dat een rookmelder een ongewenst alarm geeft doordat de rookmelder reageert op bijvoorbeeld stof. Maak daarom de rookmelder minstens twee keer per jaar goed schoon. Zuig het stof eruit met de stofzuiger voorzien van borstelmondstuk.

Ga je klussen? Dan raden wij je aan om de rookmelder tijdelijk af te schermen. Zo voorkom je dat er stof in komt en de melder defect raakt.

Testen of de rookmelder nog werkt

Test de melder twee keer per jaar. Op de melder zit een testknop. Druk je daarop, dan klinkt het alarmsignaal. Hoor je niets dan is de melder defect of toe aan schoonmaak. Gebruik voor het testen geen open vuur zoals een kaars of brandend papier.

Algemeen

Mocht je zaken signaleren die de veiligheid van jou en je omgeving in gevaar brengen, meld dit dan direct bij ons via telefoonnummer 088 995 22 22. We nemen dan zo spoedig mogelijk contact met jou op.

Wijziging huursituatie

Soms vindt er een verandering plaats in jouw woonsituatie. Lees hier kort meer informatie. Uitgebreide informatie kun je nalezen op onze website.

Hoofdhuurder

De hoofdhuurder is degene die het huurcontract heeft ondertekend. Als hoofdhuurder ben je verantwoordelijk voor de woning en de huurbetalingen. Daarnaast heb je huurbescherming. Dit betekent dat wij de huurovereenkomst niet zonder rechtsgeldige reden mogen beëindigen.

Medehuuderschap

Je bent medehuurder als je samen met de huurder het huurcontract hebt getekend. Ben je getrouwd met de huurder of bent je geregistreerd partner? Dan ben je automatisch medehuurder en is ondertekening van het huurcontract niet nodig. Wel moeten wij weten dat je medehuurder bent. Je kunt hiervoor op onze website een formulier invullen en je identiteitsbewijs en een kopie van je trouwakte of je partnerschapsregistratie uploaden.

Als medehuurder heb je dezelfde rechten en plichten als de huurder. Je bent bijvoorbeeld net als de hoofdhuurder verantwoordelijk voor de huurbetaling.

Medehuuderschap aanvragen

Ben je niet getrouwd of heb je geen geregistreerd partnerschap met de hoofdhuurder? Dan is het aan de verhuurder om te bepalen of je in aanmerking komt voor medehuuderschap. Er zijn bepaalde voorwaarden waar een kandidaat-medehuurder aan moet voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor medehuuderschap. Deze voorwaarden vind je op onze website. Hier staat duidelijk vermeld onder welke voorwaarden we een verzoek tot medehuuderschap accepteren. Ook vind je daar informatie over hoe je medehuuderschap kunt aanvragen of stopzetten en wat te doen als je gaat scheiden of bent gescheiden.

Medebewoner (inwonende)

Een medebewoner of inwonende ondertekent het huurcontract niet. Als medebewoner ben je niet verantwoordelijk voor de huurbetalingen. Je hebt geen huurbescherming en moet bij huuropzegging het huurhuis verlaten.

Onderverhuur

Onderverhuur zorgt ervoor dat de doorstroom van huurwoningen stopt. Het is niet toegestaan om zonder onze toestemming de door jou gehuurde kamers, woning of bedrijfsruimten geheel of gedeeltelijk onder te verhuren en/of in gebruik te geven aan anderen. Meer informatie hierover vind je op onze website.

Overlijden

Af en toe krijgt WoonFriesland de trieste boodschap dat een huurder overleden is. Voor familie en vrienden een verdrietige periode. Toch zullen er enkele praktische zaken geregeld moeten worden, waaronder het opzeggen van de huur of juist het voortzetten ervan. Kijk voor alle benodigde informatie op onze website.

Huuropzegging

Volgens de huurovereenkomst moet je de huur altijd schriftelijk en aangetekend opzeggen.

Vergeet dan niet duidelijk de einddatum van de huurovereenkomst te vermelden en jouw nieuwe adres. De brief moet voorzien zijn van jouw handtekening en de handtekening van een eventuele medehuurder. Jij ontvangt binnen een week na ontvangst van je huuropzegging een brief met bevestiging van de datum van jouw huuropzegging.

Doe je als nabestaande een huuropzegging? Dan willen we je allereerst condoleren met het verlies. Voor deze huuropzegging gelden andere richtlijnen. Kijk voor meer informatie op onze website.

Opzegtermijn

Je kunt bij WoonFriesland iedere werkdag van de maand je huur opzeggen. De opzegtermijn is minimaal één maand en je kunt de huur maximaal drie maanden van tevoren opzeggen. De opzegtermijn van een maand gaat in op de dag waarop WoonFriesland je opzegging ontvangt.

Dus wanneer jij op 23 april jouw woning leeg aan WoonFriesland wilt opleveren, moet je ervoor zorgen dat de schriftelijke huuropzegging uiterlijk 22 maart bij WoonFriesland is binnengekomen. De einddatum mag niet in het weekend of op een feestdag vallen. Je kunt de huur iedere dag opzeggen, de einddatum hoeft niet op de laatste dag van de maand te zijn. Op deze wijze kun je dubbele kosten zoveel mogelijk beperken.

Ruim van tevoren opzeggen is handig bij eventuele overname van bepaalde goederen door een nieuwe huurder; de kans is dan groter dat er al een nieuwe huurder is die op jouw overname-aanbod kan reageren.

De oplevering van je huurhuis

Bij de bevestigingsbrief vind je informatie over de oplevering van je huurhuis. In de brief staat ook wanneer onze mutatie-inspecteur bij je langskomt voor een woningopname.

Tijdens de opname maakt de inspecteur afspraken met je over de oplevering van je huurwoning. Deze afspraken legt hij schriftelijk vast op een opnameformulier dat jullie beiden ondertekenen. Zo weet je precies wat je moet doen om je woning netjes achter te laten en kom je na het inleveren van de sleutels niet voor onverwachte kosten te staan. Als je verhuist, moet je aan veel dingen denken. We maken het je graag gemakkelijk. Op onze website vind je alle informatie over de huuropzegging en de richtlijnen voor het netjes achterlaten van je woning.

Inleveren sleutels

Je levert de sleutels in op de datum en wijze die je met onze mutatie-inspecteur hebt afgesproken. Waar en wanneer jij de sleutels aflevert staat vermeld op de envelop die je hebt ontvangen tijdens de opname van jouw woning. Kun je de sleutels niet inleveren op de afgesproken datum? Neem dan ruim van tevoren contact op met jouw wijkconsulent om dit te bespreken. Je betaalt in ieder geval voor elke dag dat de sleutels langer in jouw bezit blijven een vergoeding ter hoogte van de daghuur.

Overname

Roerende zaken (zoals tapijt, gordijnen) kun je aan een volgende huurder overdragen; WoonFriesland is hierin geen partij. Jij ontvangt hiervoor bij de bevestiging van jouw huuropzegging een overnameformulier. Als overname niet lukt, of er is geen nieuwe huurder bekend voor de einddatum, dan moet je de roerende zaken vóór de einddatum van de huur hebben verwijderd en afgevoerd. Als je als huidige huurder en de volgende huurder overeenkomen om bepaalde roerende zaken over te nemen, dan moeten jullie beiden voor de einddatum het overnameformulier ondertekenen.

Voor overname van geisers en/of gaskachels geldt een aparte regeling. Hierover ontvang je meer informatie bij de bevestiging van de huuropzegging.

Als jouw woning op het moment van verhuizen in aanmerking komt voor een kwaliteitsverbetering, dan is het niet mogelijk om roerende zaken, zoals hierboven beschreven, ter overname aan te bieden. WoonFriesland moet dan werkzaamheden in de woning uitvoeren, waarbij de woning geheel leeg moet zijn.

Als jouw woning verkocht wordt, dan is het ook niet mogelijk om roerende zaken ter overname achter te laten in de woning. Alle roerende zaken moet je voor de einddatum van de huurovereenkomst verwijderen.

Nieuwe bewoner

Zodra je de huur opzegt, zoekt WoonFriesland een nieuwe huurder. Wanneer we je bellen voor een afspraak voor de woningopname, vragen wij je of wij jouw telefoonnummer mogen doorgeven aan een nieuwe huurder. Geef je toestemming hiervoor, dan kan deze kandidaat-huurder contact met jou opnemen, met het verzoek de woning van binnen te mogen bezichtigen. Vraag zo'n bezoeker voor de zekerheid om de aanbiedingsbrief/e-mail van WoonFriesland te laten zien.

Stel dat de kandidaat-huurder de woning niet neemt: in dat geval kun je vrij snel opnieuw benaderd worden door een volgende kandidaat. Af en toe komt het voor dat de nieuwe bewoner nog niet bekend is, wanneer je jouw woning verlaat.

Meterstanden

Neem de meterstanden op en meld jouw verhuizing tijdig bij je energie- en waterleveranciers en andere voorzieningen. De opzegging van jouw contract voor gas en elektra en het aanvragen van een nieuw contract bij een energieleverancier doe je als huurder zelf. Wanneer je de meterstanden niet kunt aflezen, kun je contact opnemen met ons Klant Contact Centrum.

Eindafrekening

Als je alle sleutels van de woning aan ons hebt overgedragen, maken we de eindafrekening op.

- Als blijkt dat jij te veel aan huur of servicekosten hebt betaald, krijg je het te veel betaalde zo snel mogelijk terug, verrekend met de overige kosten.
- Goederen die achterblijven in de woning en waarvoor geen overname is geregeld, worden op jouw kosten door ons afgevoerd en vernietigd. WoonFriesland heeft geen bewaarplicht. Ook de kosten voor herstelwerkzaamheden en ontruiming worden bij jou in rekening gebracht.
- Openstaande bedragen verrekenen we overigens altijd met de eindafrekening.

Woon je in een appartement waar je ook bijkomende kosten betaalt voor (gezamenlijke) voorzieningen, dan volgt de eindafrekening van deze bijkomende kosten in het eerstvolgende voorjaar (maart/april).

Nieuwe adres doorgeven

Verder is het van belang dat WoonFriesland je nieuwe adres, actuele telefoonnummer en e-mailadres heeft, zodat wij de eindafrekening naar het juiste adres kunnen zenden.

Zorg je er ook voor dat al jouw post naar jouw nieuwe adres wordt gestuurd? Geef hiervoor tijdig je adreswijziging door aan de organisaties en particulieren van wie je post ontvangt. Je kunt hiervoor ook gebruik maken van de verhuisservice van bijvoorbeeld postnl.

Onderhoud van A tot Z

Wie onderhoudt wat

In onderstaande lijst staat wie verantwoordelijk is bij onderhoud en veranderingen aan je woning.

De werkzaamheden worden of door WoonFriesland, de verhuurder, of door jou, als huurder, uitgevoerd.

Verhuurder: WoonFriesland verricht de werkzaamheden vermeld in kolom “verhuurder”.

Huurder: Jij verricht de werkzaamheden in de kolom “huurder”.

Serviceabonnement: De meeste huurders hebben een serviceabonnement. Als jij een serviceabonnement hebt, verricht en betaalt WoonFriesland de werkzaamheden in de kolom “serviceabonnement”. Als je geen serviceabonnement hebt, moet je de werkzaamheden in de kolom “serviceabonnement” zelf (laten) verrichten en betalen.

Reparatiekosten veroorzaakt door jouw nalatigheid, schuld of opzet komen voor jouw rekening.

Let op:

- Als je rechtstreeks reparatie-opdrachten verleent aan derden, zijn de kosten altijd voor jouw eigen rekening.
- Heb je een vermoeden van asbest in bijvoorbeeld vensterbank, keukenzeil, ventilatiekanalen en achter kachels? Neem dan contact op met WoonFriesland en lees dan de informatie over asbest in deze brochure en op onze website.

A			
Aanrecht	Reparaties en vervanging van bovenkastjes, keukenblok en blad	✓	
	Bijstellen en smeren van scharnieren, sluitingen van deurtjes en ladegeleiders		✓
Afvoeren	Reparatie aan afvoer van wastafels, douche, gootsteen, wc etc.	✓	
	Schoonhouden		✓
	Ontstoppen		✓
Afzuigkap	Voor het plaatsen is toestemming nodig van de verhuurder		
	Onderhoud van de (door de verhuurder) aangebrachte afzuigkappen	✓	
	Schoonhouden en vervanging filters		✓
Antenne/schotels	Deze mogen alleen geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Voor meer informatie zie pagina 30 en onze website.		
	Onderhoud en verzekering		✓
	Aansluiting kabel-telefoon-computer en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken		✓
Asbest	Zie onze algemene voorwaarden en onze website	✓	
Autobox	Hang- en sluitwerk	✓	
	Bestrating of tegelvloer	✓	
	Dakwerk	✓	
B			
Behang	Behang aanbrengen en verwijderen		✓
Bel	Onderhoud bellenpaneel	✓	
	Reparatie voordeurbel		✓
	Voordeurbel aangebracht door de huurder		✓
Bestrating	Verzakking bestrating in tuin, carport en toegangspaden behorende bij de woning	✓	
	Vervangen van gebroken tegels		✓
	Gering onderhoud (onkruidvrij houden e.d.) zodat het een verzorgde indruk maakt		✓
	Bestrating gemeenschappelijke paden (onderhoud, ophogen en vernieuwen) behorend bij het complex	✓	
Boiler/geiser	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓	
	Onderhoud indien eigendom huurder		✓

		verhuurder	huurder	serviceabonnement
Boom/bomen	Voor bomenkap zie pagina 29			
	Zie onze website			
	Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen		✓	
Brandblusmiddelen	In de woning		✓	
	In de gemeenschappelijke ruimten	✓		
Brandgangen	Zie bestrating (gemeenschappelijk)			
Brievenbus	In eigen voordeur			✓
	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	Buiten: bijv. op een paal		✓	
C				
Cement-dekvloer	Onderhoud	✓		
	Beschadiging door de huurder		✓	
Centrale antenne	Zie antenne/schotels			
Centrale verwarming	Individueel en eigendom verhuurder			
	Periodiek onderhoud	✓		
	Voorkoming en herstel van bevroezing		✓	
	Bijvullen en ontluichten		✓	
	Opnieuw opstarten van verwarmingsinstallatie na uitval (indien eenvoudig en geen specialistische kennis is vereist)		✓	
	Bij collectieve verwarming			
	Onderhoud van ketel	✓		
	Ontluichten radiatoren		✓	
	Voorkoming en herstel van bevroezing		✓	
Closet	Onderhoud en vernieuwing	✓		
	Closetrolhouder, wc bril/deksel			✓
	Schoonhouden		✓	
D				
Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten, dakluik en dakpannen	✓		
	Normale slijtage of ten gevolge van storm	✓		
	Schoonhouden dakgoten waar huurder bij kan komen			✓
	Schoonhouden dakgoten waar huurder niet bij kan komen	✓		
Deurdranger	Reparatie/vervanging deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten (aangebracht door de verhuurder)	✓		
	Onderhoud en reparatie van deuropener (elektrisch)	✓		

		verhuurder	huurder	serviceabonnement
Deuren	Voor het moderniseren van binnendeuren is toestemming nodig van de verhuurder			
	Herstel bij houtrot of normale slijtage (incl. schilderwerk)	✓		
	Vervanging na uitwaaien door nalatigheid huurder		✓	
	Vervanging van glas binnendeuren			✓
	Onderhoud hang & sluitwerk			✓
	Schilderwerk binnendeuren en binnenkant buitendeuren		✓	
	Schilderwerk buitenkant	✓		
Douche	Garnituur (slang, handdouche, ophangpen en koppelstuk)			✓
E				
Elektra/elektriciteit	Vernieuwing van afgekeurde leidingen en groepenkast (stoppenkast)	✓		
	Onderhouden/vervangen van schakelaars en wandcontacten			✓
	Uitbreiden elektra (met toestemming van de verhuurder)		✓	
F				
Flotteur	Flotteur in stortbak wc vervangen			✓
G				
Garage behorende bij de woning	Onderhoud aan vloeren en wanden	✓		
	Onderhoud aan hang- & sluitwerk			✓
Gas- en gevelkachels	Onderhoud indien eigendom huurder		✓	
	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓		
Gasinstallatie	Onderhoud en vernieuwing van leidingen in de woning, voor zover deze standaard tot de woning behoren	✓		
	Onderhoud van door de huurder zelf aangebrachte leidingen en gaskranen		✓	
Geisers	Zie boiler/geiser			
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen (daar waar in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor schoonhouden, zorgt de verhuurder voor de uitvoering)		✓	
Gevel	Onderhoud aan de buitengevel, zoals schilderen en herstel van voegwerk	✓		
Glas	Zie ruiten			
Gootsteen	Schoonhouden van gootsteen		✓	
Goten	Schilderen en herstellen na normale slijtage	✓		
	Schoonhouden dakgoten zie dak			

H				
Hang- & sluitwerk	Geringe reparaties van deurkrukken, scharnieren en sloten, tochtwerende voorzieningen			✓
	In de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten	✓		
I				
Intercominstallatie	Reparatie	✓		
	Extra bel plaatsen en onderhouden		✓	
K				
Kachels	Per 1 januari 2012 zijn olie,- kolen,- houtkachels, pelletkachels, openhaarden en allesbranders niet toegestaan in de woning			
Kasten (vast)	Herstel en reparatie van kasten, kastplanken en panelen als gevolg van slijtage bij normaal gebruik	✓		
	In andere gevallen		✓	
Keukenblok	Zie aanrecht			
Kitvoegen	Onderhoud en herstel	✓		
Kozijnen	Schilderwerk buitenkozijnen aan de buitenkant	✓		
	Houtrotherstel	✓		
	Schilderwerk van alle binnenhoutwerk (kozijnen) tenzij het houtwerk nieuw is en nog niet geschilderd		✓	
	Tochtwerende voorzieningen (zie hang- & sluitwerk)			
Kranen	Onderhoud van kranen en mengkranen voor water (vervangen leertje e.d.)			✓
	Vervanging van kranen als gevolg van slijtage (voor zover deze onderdeel uitmaken van de woning)	✓		
	Het treffen van voorziening ter voorkoming bevrozing		✓	
	Herstel na bevrozing		✓	
L				
Lekkage	Reparatie van leidingen of dak	✓		
	Herstel waterschade aan eigendommen huurder, tenzij verhuurder door nalatigheid aantoonbaar aansprakelijk mocht zijn		✓	
Leuningen	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	In de woning: vastzetten bij normaal gebruik			✓
Lift en installatie	Onderhoud en reparatie	✓		
M				
Mechanische ventilatie	Zie ook ventilatie			

O			
Ongedierte bestrijding	De kosten zijn voor rekening van de huurder, tenzij de oorzaak door een bouwkundig gebrek is ontstaan	✓	
Ophoging	Egaliseren van de tuin en opbrengen van teelaarde	✓	
	Paden behorende bij de woning	✓	
	Gemeenschappelijke paden, behorende bij het complex	✓	
P			
Plafonds/wanden	Schilderen/sausen en herstellen na waterschade (buiten schuld van de huurder)	✓	
	Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning	✓	
Plancet	Vervangen bij beschadiging	✓	
	Vervangen bij slijtage	✓	
R			
Ramen	Onderhoud binnenkant buitenkozijn, herstel uitwaaien door schuld en/of nalatigheid van de huurder	✓	
	Onderhoud buiten en herstel of vervanging bij houtrot	✓	
Regenwater afvoeren	Reparatie door verzakking of vervanging door slijtage	✓	
	Schoonhouden en ontstoppen van binnenleidingen en putten		✓
	Verstoppen door schuld en/of nalatigheid huurder	✓	
Riolering	Onderhoud	✓	
	Ontstoppen		✓
	Verstoppen door schuld en/of nalatigheid huurder	✓	
	Legen van zink- en beerputten en septictanks		✓
Rookmelder	Het vervangen van de batterij	✓	
Ruiten (beglazing)	Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten		✓
	Bij opzet: het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten	✓	
	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van ruiten incl. kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover bereikbaar voor de huurder	✓	
	Wassen en schoonhouden van buitenzijde van ruiten incl. kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover niet bereikbaar voor de huurder	✓	

S				
Schakelaars	Zie elektra/elektriciteit			
Scharnieren	Zie hang- & sluitwerk			
Schilderwerk	Schilderwerk in de woning		✓	
	In gemeenschappelijke ruimten (hal, portiek)	✓		
	Aan de buitengevel/kozijnen	✓		
Schoonhouden	Portieken en trappenhuizen: zie gemeenschappelijke ruimten			
Schoorstenen	Herstel kanaal, onderhoud, voegwerk e.d.	✓		
	Vegen van de schoorsteen voor zover deze bereikbaar is voor de huurder		✓	
Schuren/schuurtjes	Bij het zelf plaatsen/bouwen van een schuurtje vooraf toestemming vragen aan de verhuurder			
	Onderhoud aan zelfgeplaatste schuurtjes		✓	
	Onderhoud schuurtjes in eigendom verhuurder	✓		
Schuttingen	Plaatsen van schuttingen moet in overleg met de verhuurder gebeuren			
	Onderhoud en schilderwerk aan schuttingen/erfafscheiding		✓	
Sifons	Zie zwanenhals			
Sleutels	Eenmalig verstrekt bij verhuur van de woning	✓		
	Bij verlies, diefstal en beschadiging moet de huurder zelf nieuwe sloten plaatsen		✓	
Sloten	Zie hang- & sluitwerk			
	Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten	✓		
Spiegels	Vervanging door beschadiging		✓	
	Vervanging bij normale slijtage	✓		
Stopcontacten (wandcontacten)	Zie elektra/elektriciteit			
Stortbak (reservoir)	Onderhoud, reparatie en eventueel vervanging van onderdelen zoals drijver of flotteur	✓		
Stucwerk	Indien het stucwerk los komt van de onderliggende constructie	✓		
Stukadoorswerk	Plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp) scheuren		✓	

T			
Tegels	Herstel of vervanging	✓	
	Schoonhouden		✓
Telefoonaansluiting	Zie antenne/schotels		
Terrassen	Zie bestrating		
Tochtwerende voorzieningen (zoals tochtstrippen)	Zie hang- en sluitwerk		
Trappen	Onderhoud en vernieuwing trappen, trapeuningen en hekken in gemeenschappelijke ruimten, en in de woning na slijtage (bij normaal gebruik)	✓	
	Vastzetten van trapeuningen (bij normaal gebruik)		✓
Tuinen	Zie onze website		✓
	In een gemeenschappelijke tuin (niet openbaar) is onderhoud voor de huurder (daar waar in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor tuinonderhoud zorgt de verhuurder voor de uitvoering)		✓
	Bij een openbare gemeenschappelijke tuin	✓	
V			
Vensterbank	Herstel of vervanging van kromme vensterbanken (meer dan 30 mm krom)	✓	
Ventilatie	Zie ook warmteterugwin-installatie		
	Onderhoud aan ventilatiekanalen	✓	
	Schoonhouden en vegen voor zover dit voor de huurder bereikbaar is		✓
	Onderhouden en schoonhouden van de roosters/ventielen en filters		✓
	Vervanging van de roosters/ventielen		✓
Verlichting	Vervangen van zelf aangebrachte lampen aan de buitenkant van de woning		✓
	Vervangen van lampen aan de buitenkant van de woning (gemeenschappelijke ruimten)	✓	
Verzekeringen	Glasherstel		✓
	Inboedel		✓
Vlizotrap	Onderhoud	✓	
	Herstel (kleine reparaties)		✓

Vloeren	Wij adviseren zachte vloerbedekking; deze dempt geluiden. Voor het leggen van harde vloerbedekking (bijv. parket/ laminaat) moeten bijzondere (isolerende) voorzieningen worden genomen en er mag niet zonder toestemming van de verhuurder worden gelegd. Een juiste ondervloer is noodzakelijk en verplicht. Deze zorgt voor een goede geluidsdemping. In Nederland mag er maximaal 10 decibel (dB) naar de burelen gaan.		✓	
	Onderhoud/beschadiging: zie cementvloer			
W				
Wandafwerking	Voor aanbrengen van bijzondere wandafwerking (schrootjes, granol e.d.) is toestemming nodig van de verhuurder			
	Onderhoud en herstel		✓	
Warmteterugwin- installatie	Zie ventilatie			
	Onderhoud aan ventilatiekanalen	✓		
	Schoonhouden en vegen voor zover dit voor de huurder bereikbaar is		✓	
	Onderhouden en schoonhouden van de roosters/ventielen en filters		✓	
	Vervanging van de filters twee keer per jaar* *Voor het vervangen van de filters heeft WoonFriesland een contract met een extern bedrijf. Huurders hoeven dus geen contact op te nemen met WoonFriesland. Vervanging vindt automatisch en periodiek plaats.			✓
Warmwatertoestel (boiler)	Zie boiler/geiser			
Wastafels	Vervanging als gevolg van slijtage	✓		
	Vervanging als gevolg van beschadiging door huurder		✓	
Waterleiding	Onderhoud en vernieuwing	✓		
	Het treffen van voorziening ter voorkoming van bevriezing		✓	
	Herstel na bevriezing		✓	
Wespennest	Zie ongediertebestrijding			

Z				
Zeepbakjes	Herstel na beschadiging of zoekraken			✓
Zelf aangebrachte voorzieningen (zav)	De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de verandering of toevoegingen die door de huurder zelf zijn aangebracht. De kosten zijn voor eigen rekening. Zie onze algemene voorwaarden en op onze website. Let op: Het is huurder niet toegestaan asbesthoudende materialen in of nabij het gehuurde aan te brengen en / of te verwijderen en / of te bewerken.		✓	
Zonwering	Mag alleen met toestemming van de verhuurder worden opgehangen		✓	
	Onderhoud indien zonwering een onderdeel is van de woning/complex	✓		
Zwanenhals	Schoonhouden		✓	
	Ontstoppen			✓

Postadres: postbus 91, 9000 AB GROU

E-mail: info@woonfriesland.nl

Internet: woonfriesland.nl

Telefoon: 088 995 22 22 bereikbaar op werkdagen tussen 8.30 en 17.00 uur
(ook bereikbaar buiten kantooruren voor spoedreparaties)