



! HET ABC-BOEKJE

HET ALFABET AAN TIPS EN WEETJES



! HET ABC-BOEKJE

HET ALFABET AAN TIPS EN WEETJES



Woningstichting Ouder-Amstel

Voorwoord

Middels het ABC-boekje, een eigen periodieke pagina in de Amstelgids, de website en onder andere directe informatie bij projecten, geeft de woningstichting haar bewoners informatie. Belangrijk hierbij is dat de informatie actueel is, vandaar dat wij u dit nieuwe ABC-boekje aanbieden.

Zoveel als mogelijk is dit nieuwe ABC-boekje aangepast daar waar dit gewenst was door aanpassing van regelgeving, statuten en de tand des tijds.

Getracht is in dit boekje nuttige gegevens te verzamelen die bewoners in hun informatiebehoefte kunnen voorzien en die vertellen over de woningstichting en over zaken die met wonen te maken (kunnen) hebben.

Daar waar dit informatieboekje niet in de informatiebehoefte voorziet, kunt u desgewenst het huurcontract, het huurreglement, de statuten of het participatiereglement voor bewonerscommissies en huurdersvereniging raadplegen of de woningstichting bellen voor nadere informatie.

LET OP

Als er een * achter een woord staat, is elders in het informatieboekje, onder de desbetreffende letter, meer informatie over het onderwerp te vinden.

Inhoud

A

Aardlekschakelaar
Adressen
Afzuigkap
Amstelgids
Asbest

B

Belklus
Bestuur
Beveiliging
Bevriezingsgevaar
Bewonersinformatie
Bewonerscommissies
Bomen en struiken
Brand
Burenoverlast
Buurtregisseur

C

Centrale verwarming
Collectieve CV
Collectieve glasverzekering

D

Dakgoten
Deurwaarder

E

Erfafscheiding

G

Garages
Garages Zonnehof
Gemeenschappelijke ruimtes
Gemeente Ouder-Amstel
Glasschade

H

Huisdieren
Huismeester
Huuraanpassing
Huibetaling

Huurcommissie
Huudersvereniging
Huuvereenkomst
Huurpzegging
Huurreglement
Huursamenstelling
Huurtoeslag

I

Internet

J

Jaarverslag

K

Klachten
Klachtencommissie
Kunststof kozijnen

L

Liften

M

Maatschappelijk werk
Medehuuderschap
Milieu

N

Naamplaatjes
Nutsbedrijf Amstelland

O

Onderhoud
Onroerend Zaak Belasting
Opleveren woning
Opname rapporten
Opzegging
Overname
Overleg

P

Parkeren

Parkeergarages
Plaatselijke Politie Verordening

R

Raad van Toezicht

S

Schilderwerk
Schoorsteen vegen
Servicekosten
Spoedreparaties
Spreekuur
Statuten
Stookkosten

T

Telefoonnummers
Tips
Tuinafscheidingen

U

Urgentieverklaring

V

Ventilatie / Mechanische ventilatie
Verbouwingen in de woning
Verstoppen
Verzekeringen

W

Waarborgsom
Website
Werkorganisatie
Woningbezit
WoningNet
Woningruil
Woningtoewijzing
Woonomgeving

Z

Zand en grond



Aardlekschakelaar

De meeste woningen zijn voorzien van een zogenaamde aardlekschakelaar. Als deze schakelaar regelmatig op "0" springt, is de kans groot dat dit komt door een gebrek aan één van de huishoudelijke apparaten. Daarom verzoeken wij u eerst zelf de diverse huishoudelijke apparatuur te controleren, voordat u ons benadert met een klacht over de aardlekschakelaar.

Adressen

Het adres van de woningstichting is:

Wethouder Koolhaasweg 1
1191 EB Ouderkerk aan de Amstel
Telefoon 020-4961994
Internet: www.wsouder-amstel.nl
E-mail: info@wsouder-amstel.nl

Het correspondentieadres van de woningstichting is:

Postbus 1
1190 AA Ouderkerk aan de Amstel

Het adres van de huismeester* in de Zonnehof is:

Onder Mercurius 11
1115 VL Duivendrecht
telefoon 020-6994844

Afzuigkap

In iedere keuken zit een ventilatiekanaal of is een mechanische ventilatie geïnstalleerd. Veel mensen hebben ook nog een afzuigkap tegen de kookluchtjes. Het is niet toegestaan om bij een mechanische installatie een afzuigkap met motor op het afvoer kanaal aan te sluiten.

Amstelgids

De Amstelgids is een tweewekelijks verschijnende gratis huis-aan-huis-krant waarin het reilen en zeilen in onze gemeente* beschreven wordt. De woningstichting informeert regelmatig haar bewoners o.a. door middel van een eigen pagina in deze krant. Op de gemeentepagina treft u actuele informatie aan van de gemeente Ouder-Amstel.

Asbest

In vrijwel alle woningen die vóór 1980 zijn gebouwd is asbest verwerkt. Op zich heeft dit geen enkel gevaar in zich, behalve wanneer het materiaal wordt bewerkt. Boor daarom niet in panelen die geplaatst zijn aan de onderzijde van kozijnen (vaak achter de radiatoren). Om te weten te komen waar wel geboord kan worden, kunt u altijd terecht bij de technische dienst van de woningstichting.





Voor uw beveiliging is het handig om 's avonds bij afwezigheid een paar lichtjes aan te laten. Daarvoor zijn eenvoudige schakelklokjes in de handel.

ONZE TIP

Belklus

De belklus bestaat uit een team van vrijwilligers, aangestuurd door een coördinator, dat klusjes uitvoert in en rond de woning. Het is een gratis service aan ouderen die kleine reparaties en verbeteringen van het woongenot niet (meer) zelf kunnen uitvoeren, tel: 020-647 10 89, mobiel: 06-543 40 370.

Bestuur

Het bestuur van de woningstichting is tevens de directie.

Beveiliging

Een goede beveiliging tegen inbraak is belangrijk. Niet alleen voorkomt u daarmee dat uw eigendommen verdwijnen, maar de schade aan andere eigendommen en de woning is bij inbraak ook al gauw een paar honderd euro. Hoe minder gelegenheid u geeft tot inbraak, hoe minder er ingebroken wordt. Vooral als u voor langere tijd weg bent is de kans op inbraak groter. Maar ook buiten de vakantieperiode kunt u maatregelen nemen:

- laat geen deur of raam openstaan
- doe geen briefje op de deur of het raam waaruit blijkt dat u niet thuis bent
- leg geen sleutel onder de mat of op een andere voor inbrekers bekende plaats
- voorkom dat uw woning er onbewoond uitziet. Dus niet dagen



achtereen gesloten gordijnen, avond aan avond onverlicht, uitpuilende brievenbus

- bewaar waardevolle spullen niet op één plaats
- vestig niet teveel aandacht op uw kostbaarheden
- raak geen sleutels kwijt, laat ze nergens liggen, laat geen labels met het adres aan uw sleutelbos hangen.

Tijdens uw vakantie kunnen buren of kennissen uw planten misschien verzorgen, de brievenbus legen of af en toe een lichtje aandoen. U kunt als huurder op eigen kosten extra voorzieningen aanbrengen, zoals bijvoorbeeld dievenklauwen op raamkozijn en/of een insteekslot in uw voordeur. Doe het wel vakkundig!

Bevriezingsgevaar

Om bevriezingsgevaar te voorkomen is het op de eerste plaats natuurlijk noodzakelijk om de woning voldoende te verwarmen. Neemt u hierbij het volgende in acht:

Collectieve c.v.-installatie (wanneer u geen eigen c.v.-ketel heeft)

- Woonkamerradiator laten branden, alle binnendeuren openhouden.
- Bij thermostaatkranen deze op de laagste verwarmingsstand zetten en alle radiatoren openlaten.
- De knoppen van de toevoerleidingen (bijv. de leidingen die o.a. in de flats van de Zonnehof ter plaatse van de plint lopen) naar de radiatoren moeten open blijven.

Individuele c.v.:

- Elektra niet uitschakelen, circulatiepompje aanlaten.
- Thermostaat op 10°C zetten.
- Alle radiatorkranen openzetten.
- Zorgen voor voldoende waterdruk.
- Installatie nooit aftappen.



Voorkom bevrozing van waterleiding en kranen

Ter voorkoming van bevrozing is het raadzaam om kranen en leidingen (denk vooral ook aan de hoofdkraan) in onverwarmde ruimten te isoleren met in doe-het-zelf zaken verkrijgbaar leidingisolatiemateriaal. Buitenkranen moeten vóór de eerste nachtvorst worden afgetapt.

Bewonersinformatie


De Woningstichting informeert haar bewoners regelmatig onder andere door middel van mailings, een eigen pagina in de Amstelgids en via de website www.wsouder-amstel.nl

Bewonerscommissies

In diverse wijken zijn bewonerscommissies actief. Iedere bewonerscommissie vormt een schakel tussen bewoners en de woningstichting. Het doel van een bewonerscommissie is de bewoners te betrekken bij en inspraak te geven in alle aangelegenheden betreffende de door hen bewoonde woning en woonomgeving, waarbij zij zich vooral richt op de wijkaangelegenheden. Het grootste deel van de bewonerscommissies zal op eigen initiatief contact opnemen met nieuwe huurders in een wijk. Voor verdere informatie over o.a. de contactpersonen van de bewonerscommissies kunt u zich wenden tot de Woningstichting of de Huurdersvereniging. Het reglement bewonerscommissies is te vinden op de website van de woningstichting.

Bomen en struiken

Als u de tuin wilt verfraaien met bomen danwel struiken, houdt u dan rekening met de erfafscheiding met uw burens. In de plaatselijk politieverordening zijn bepalingen opgenomen waaraan u zich moet houden als u bomen of struiken in uw tuin wilt plaatsen.



Indien bomen en/of struiken overlast veroorzaken en er is geen rekening gehouden met de bepalingen t.a.v. erfafscheiding of maximale hoogte van bv. een boom, dan bent u gehouden op eigen kosten de boom/struik te verwijderen.

Brand

Uw woning is door ons verzekerd tegen brandschade. U dient zelf wel voor een inboedelverzekering te zorgen*. Wat zijn nu de dingen die u bij brand (buiten u zelf en anderen in veiligheid stellen) moet doen:

- brandweer/politie inschakelen : 1-1-2
- zo snel als mogelijk de woningstichting waarschuwen
- uw eigen verzekering inschakelen

Burenoverlast

In principe is het voorkomen en oplossen van burenoverlast een zaak voor u zelf. Buren kunnen overlast van verschillende zaken hebben. Klachten over geluid en stank komen het meeste voor. Voorts kunnen buren klachten hebben over wasgoed, muziek, gedrag, huisdieren e.d.

ENKELE TIPS BIJ BRAND

- goede verzekering voor uw inboedel afsluiten
- bij brand geen ramen/deuren openzetten
- oppassen met afzuigkappen* (bij vlam in de pan; eerst de deksel (schuin van jezelf af) erop leggen en dan het gas en de afzuigkap uitzetten.)
- goede elektrische apparatuur gebruiken
- apparatuur niet op de “stand-by” stand laten staan
- eventuele extra gas/elektraleidingen laten aanleggen door een erkend installateur.

Woongenot

Het is waar dat wij als woningstichting een zekere verantwoordelijkheid hebben voor uw woongenot. Sommige bewoners verwachten van ons dat wij “lastige” burens eens flink de waarheid zeggen. In eerste instantie moeten bewoners eerst echter zelf proberen om het probleem te verhelpen. Een goed gesprek doet vaak wonderen! Als u onze hulp inroept, verzoeken wij u dit schriftelijk te doen.

Buurtregisseur

In Ouderkerk aan de Amstel en Duivendrecht zijn buurtregisseurs actief. De spreekuren vindt u op onze website of kunt u navragen bij het gemeentehuis. Telefonisch zijn de buurtregisseurs te bereiken via nummer 0900-8844.



Centrale verwarming

De meeste eengezinswoningen hebben een eigen c.v.-ketel. Periodiek laat de woningstichting de c.v.-ketels schoonmaken. Voor het vullen en ontlichten van de installatie dient de bewoner zelf zorg te dragen. Het is



dus belangrijk dat u, voor u een storing doorgeeft, eerst even kijkt of er wel voldoende water in de installatie zit. Als een of meerdere radiatoren koud blijven, kan dit meestal opgelost worden door te ontluchten. Bij storingen van de cv ketel mag u rechtstreeks bellen met Gas Service Nederland b.v. : 0900-42 77 378.

Collectieve CV

Woont u in een flatgebouw met een collectieve cv-installatie dan kunt u rechtstreeks met de firma Feenstra bellen: 0900-8455.

Collectieve glasverzekering

Bewoners die deelnemen aan de collectieve glasverzekering via de woningstichting dienen bij glasschade rechtstreeks het nummer 0800-0226100 te bellen. (24 uur per dag bereikbaar).



Dakgoten

Dakgoten moeten van tijd tot tijd worden schoongemaakt. Vooral in de herfst zijn ze vaak verzamelbakken van bladeren en vuil. Het niet schoonhouden van de dakgoten vergroot de kans op schade en lekkages. Het schoonhouden van de dakgoten is een verantwoordelijkheid voor de huurder.

Deurwaarder

Een deurwaarder wordt door de overheid aangesteld als openbaar ambtenaar. Een belangrijk deel van de werkzaamheden van de deurwaarder bestaat uit incassowerkzaamheden. Daarnaast adviseren zij corporaties over het voeren van procedures, het ontruimen van woningen en het opstellen van processtukken.

Huurincasso

De huur is bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand verschuldigd. Dat wil zeggen dat de huur voor bv. de maand mei voor 1 mei door ons ontvangen moet zijn. Degenen die de huur niet op tijd voldaan hebben ontvangen van ons een herinnering. Als aanmaningsbrieven niet leiden tot betaling dan wordt de inning van de huur in handen gegeven van de deurwaarder. Aan de inning van de huur via een deurwaarder zijn incassokosten verbonden (circa 20%), die voor uw rekening komen.

Wij kunnen ons voorstellen dat u door onvoorziene omstandigheden (tijdelijk) in financiële problemen raakt. Wij adviseren u, indien u moeilijkheden heeft (of verwacht) met het betalen van de huur, zo snel mogelijk contact met ons op te nemen. In overleg kan dan naar een oplossing gezocht worden. Wij kunnen dan eventueel een betalingsregeling treffen. Laat de huurachterstand echter nooit oplopen, want dan wordt het steeds moeilijker om de opgelopen achterstand in te halen.

VOCHT IN HET GOOTSTEENKASTJE?

Houdt het gootsteenkastje droog. Mogelijke oorzaken van vocht in het gootsteenkastje: een lekkende afvoer, te wijde leidingdoorvoeren naar de kruipruimten, waardoor vocht naar boven kan optrekken. De leidingdoorvoer is gemakkelijk af te dichten met kit of PUR-schuim. Natte dweilen, sponzen, enz.; Laat deze eerst drogen voordat u ze opbergt. Het is aan te bevelen het gootsteenkastje af en toe een tijdje open te laten staan.

E

Erfafscheiding

Zie bomen, struiken en tuinafscheidingen.

G

Garages

Naast de woning heeft de woningstichting ook garages in haar beheer. Om voor een garage in aanmerking te komen kunt u schriftelijk een verzoek indienen bij de afdeling verhuur. De garages worden toegewezen op volgorde van inschrijving, waarbij bewoners die ook hun woning hebben in het betreffende complex voorrang krijgen.

Een garage is bestemd voor de stalling van voertuigen en mag niet worden gebruikt als bedrijfsruimte of een opslagplaats voor bedrijfsgoederen.

Garages Zonnehof

Er zijn in de Zonnehof twee afgesloten parkeergarages (Uranus en Venus). Huurders uit de Zonnehof, of hun huisgenoten c.q. gezinsleden, die een of meerdere auto's in bezit of gebruik hebben, dienen volgens het huurcontract een dienovereenkomstig aantal parkeerplaatsen te huren in een van de parkeergarages; Venus of Uranus. Ook voor bezitters van een

VOORKOM STANK

In het afvoerputje van douche, gootsteen en wastafel staat voortdurend water. Bij langdurige afwezigheid kan dit water verdampen en ontstaat er stank. Dit geldt ook voor de afvoer van de wasmachine. Om dit te voorkomen kunt u de afvoer bijvullen met water en een paar druppels slaolie. Hierdoor kan het water moeilijker verdampen.

motor zijn er parkeerplaatsen beschikbaar. Voor bezoekers zijn de benedenverdiepingen van de parkeergarages vrij toegankelijk.

Sinds 2006 geldt een blauwe zone. Bezoek mag tussen 07.00 en 19.00 uur maximaal 3 uur parkeren en tussen 19.00 en 07.00 uur maximaal 6 uur.

Gemeenschappelijke ruimtes

Bij woningen in een flatgebouw zijn er gemeenschappelijke ruimtes zoals de hal, het trappenhuis en de lift. Deze ruimtes worden door onze schoonmakers schoongehouden. Toch zijn deze ruimtes niet altijd de gezelligste van het gebouw. Graffiti, vernielingen en vuil kunnen een nare aanblik geven. Rommel ziet er niet alleen onplezierig uit, het kan ook gevaarlijk zijn bij brand. Bewoners van een portiek of flat zijn samen verantwoordelijk voor de hal, de lift, de trap en de galerij. Helaas blijkt nog wel eens dat niemand zich verantwoordelijk voelt.

Derhalve:

- maak de gemeenschappelijke ruimtes niet onnodig vuil;
- wees zorgvuldig met het wegbrengen van huisvuil;
- gooi ongewenst drukwerk niet uit de brievenbus op de brievenbussen of op de grond;
- lijd honden aan in de gemeenschappelijke ruimtes;
- plaats geen fietsen in de hal/trappenhuis.

Gemeente Ouder-Amstel

Het gemeentehuis is gevestigd in de Dorpsstraat 14, 1191 BJ Ouderkerk aan de Amstel, telefoon 020-496 21 21. Postadres is Postbus 35, 1190 AA Ouderkerk aan de Amstel, Internet: www.ouder-amstel.nl



Woonruimte-toewijzing

U kunt zich, als u op zoek bent naar andere woonruimte, in laten schrijven als woningzoekende bij Woningnet, telefoon 0900-202 30 72 of kijk op www.woningnet.nl.

Glasschade

Zie Collectieve glasverzekering.



Huisdieren

Binnen de bebouwde kom dient u uw hond(en) aan te lijnen. Vooral in flatgebouwen willen wij bewoners verzoeken om hun hond aan te lijnen, ook in de nabije omgeving van de woningen.

Als u uw kat wilt laten genieten van de buitenlucht, zorg er dan voor dat de kat in eigen tuin blijft (d.m.v. aanlijnen of een afrastering bv.). Woont u in een flatgebouw dan verzoeken wij u uw kat binnenshuis te houden.

Laat uw genot niet het genot van anderen bederven!

Huismeester

In de Zonnehof is een huismeester werkzaam. Deze huismeester is elke werkdag telefonisch bereikbaar van 8.00 tot 9.00 uur onder telefoonnummer 020-6994844.



De voornaamste taken van een huismeester zijn:

- toezicht houden op het woon- en leefklimaat
- verhelpen van kleine technische mankementen
- inspecteren van woningen, gebouwen en het buitengebied
- het helpen van bewoners bij alles wat met het wonen te maken heeft

Huuraanpassing

Jaarlijks wordt op basis van de huurbeleidsnota en rekening houdend met de overheidsbepalingen, de huurverhoging vastgesteld. De huurverhoging op 1 juli wordt berekend over de netto huurprijs per 30 juni. Een huurverhoging mag echter ook op een ander tijdstip ingaan. Dan wordt de verhoging berekend over de huur van de daaraan voorafgaande maand. De huur mag in het algemeen maar eenmaal per twaalf maanden worden gewijzigd. Jaarlijks wordt u hier echter uitgebreid over geïnformeerd. Bij woningverbetering zijn andere regels van toepassing.

Huurbetaling

De huur bent u maandelijks bij vooruitbetaling per de eerste van de maand verschuldigd.

Machtiging

Het beleid is erop gericht om de huur middels automatische machtiging te incasseren. Dit heeft als voordeel dat u uw huurbetaling niet kunt vergeten en dat het voor een ieder gemakkelijker en voordeliger is. Het is daarbij belangrijk om te weten dat u bij automatische afschrijving baas blijft over uw eigen geld. Bent u het niet eens met een bepaalde afschrijving? Een berichtje naar de (post)bank is voldoende om het bedrag terug te laten storten.



Eigen overschrijving

Indien u de huur aan ons voldoet door middel van een eigen overschrijving, dan verzoeken wij u het bedrag over te maken onder vermelding van het verhuurnummer op bankrekeningnummer 351830200.

Huurcommissie

De huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Wanneer u het niet eens bent over de huurprijs of als u van mening bent dat er gebreken aan de woning zijn die het onredelijk maken een huurverhoging te vragen, dan kunt u de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen. De uitspraken zijn bindend, tenzij u of wij naar de kantonrechter gaan omdat een van de twee het niet met de uitspraak eens is. In dat geval beslist de kantonrechter. Uw (eventuele) huurbezwaar dient u bij de huurcommissie in te dienen, tel: 0800-488 72 43 ma. t/m vr. van 08.30 tot 17.30 uur of kijk op www.huurcommissie.nl.

Huurdersvereniging

De huurdersvereniging WDO (Waver, Duivendrecht, Ouderkerk) is de vertegenwoordiger van de huurders en streeft ernaar de belangen op collectief niveau te behartigen van alle huurders van de verhuurder. Voor de samenwerkingsovereenkomst tussen de woningstichting en de huurdersvereniging kunt u kijken op de website van de woningstichting, www.wsouder-amstel.nl.

Huurovereenkomst

Als een woning wordt aangeboden en door de woningzoekende wordt geaccepteerd wordt er tussen huurder en verhuurder een huurovereenkomst afgesloten. In deze huurovereenkomst staat op formele wijze omschreven wat de rechten en plichten zijn van zowel de huurder als de verhuurder. De huurovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan. Nieuwe huurders dienen zich (en de overige inwonenden) op het nieuwe adres in te laten schrijven in het bevolkingsregister van de Gemeente Ouder-Amstel. De ingangsdatum van het huurcontract dient overeen te komen met de inschrijvingsdatum bij het bevolkingsregister (of inschrijving in het bevolkingsregister moet eerder plaatsvinden). Dit is voor een (eventuele) aanvraag voor huurtoeslag van groot belang.

Huuropzegging

Zie opzegging.

Huurreglement

Bij het tekenen van het huurcontract ontvangt u ook het huurreglement. Dit reglement maakt deel uit van de huurovereenkomst. In het reglement zijn alle verplichtingen en regels tussen huurder en verhuurder nader vastgelegd.

Huursamenstelling

De huurprijs is als volgt opgebouwd. De netto huur is het bedrag dat u moet betalen voor het gebruik van de “kale” woning. Voorts kunnen nog servicekosten in rekening worden gebracht. De netto huur + servicekosten noemen we samen de bruto huur.

Huurtoeslag

De hoogte van uw inkomen, vermogen en huurprijs bepaalt of u recht heeft op huurtoeslag; u kunt dit aanvragen bij de belastingdienst, via een huurtoeslagformulier, tel: 0800-0543.

Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen is dat aanvragers en inwonenden ingeschreven staan bij het bevolkingsregister.

U dient de volledige huur aan de woningstichting te betalen; maandelijks krijgt u het huurtoeslagbedrag van de belastingdienst op uw rekening gestort.

TIP: STICKERS VERWIJDEREN

Verwarm de stickers met een haardroger (fohn). De lijm wordt door het verwarmen zacht en de sticker is gemakkelijk los te peuteren. Lijmresten kunt u verwijderen met spiritus, wasbenzine, verfverdunder (peut) of speciale sticker-verwijderaar.

NB.: als stickers niet goed van een deur verwijderd zijn, wordt bij een mutatie de deur op uw kosten overgeschilderd.



Internet

Meer informatie over de woningstichting kunt u vinden op onze website: www.wsouder-amstel.nl



Jaarverslag

In het jaarverslag wordt rekening en verantwoording afgelegd over het in het verslagjaar gevoerde beleid. Het jaarverslag bestaat onder andere uit het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Het jaarverslag ligt voor geïnteresseerden op kantoor ter inzage.



Klachten

Technische dienst

U kunt technische klachten (onderhoudsklachten) op werkdagen melden bij de technische dienst van maandag tot en met donderdag van 08.15 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 16.30 uur en op vrijdag van 08.15 tot 12.00 uur. Wilt u de medewerker klantenservice/opzichter persoonlijk spreken dan kunt u 's ochtends tussen 8.15 – 9.30 bellen. Voor ernstige klachten (na werktijd); zie spoedreparaties.

Administratieve dienst

U kunt administratieve klachten op werkdagen telefonisch melden van maandag tot en met donderdag van 8.15 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 16.30 uur en op vrijdag van 08.15 tot 12.00 uur. Voorts kunt u gebruik



maken van de gesprekken op dinsdag- en donderdagmorgen van 10.00 tot 12.00 uur of de klacht schriftelijk melden.

Klachtencommissie inzake afhandelen van klachten

De klachtencommissie is een onafhankelijke instantie die zich uitspreekt over de afhandeling van klachten met inachtneming van statuten, reglementen en bestuursbesluiten. De klachtencommissie neemt pas dan een klacht in behandeling als haar duidelijk is dat de bewoner en de stichting alle mogelijkheden hebben aangewend om zelf tot een oplossing van het probleem te komen.

Hiertoe volgt de woningstichting een interne klachtenprocedure, welke u kunt vinden op de website: www.wsouder-amstel.nl.

Een klacht kan worden ingediend als een bewoner zich niet kan verenigen met een handeling, danwel het nalaten van een handeling van de stichting of van door de stichting bij haar werkzaamheden ingeschakelde personen, waardoor klager geacht kan worden rechtstreeks in zijn belang te zijn getroffen. Voor alle duidelijkheid : het gaat niet over het indienen van onderhoudsklachten, maar over de wijze van afhandelen van de klacht.

Klachtencommissie inzake klachten over woonruimteverdeling

De klachtencommissie is een onafhankelijke instantie die zich uitspreekt over klachten inzake toewijzing van woonruimte. De commissie geeft bindende adviezen aan woningzoekenden met een klacht, woningstichting en Woningnet.

HOE REINIG IK KALK?

Door kalk in het water slibben de douchekop en de straalbeker aan het uiteinde van de kraan dicht. U kunt dit euvel herkennen aan de onregelmatige en vaak schuine waterstralen. De oplossing in dit geval is ontkalken: schroef de douchekop of straalbeker los en leg deze enige tijd in een speciaal daarvoor in de handel verkrijgbaar ontkalkingsmiddel of in azijn.

Kunststof kozijnen

Kunststof kozijnen kunt u het beste reinigen met een autowasmiddel. Gebruik nooit chemische middelen of schoonmaakmiddelen die krassen.



Liften

Indien er storing aan een lift is, kunt u dit rechtstreeks melden bij de firma ThyssenKrupp, telefoon 0900-200 12 00.

Wij verzoeken u de lift niet langer bezet te houden dan noodzakelijk is. Houdt bijvoorbeeld de lift “niet vast” als u een praatje wilt maken met uw burens.

EXTRA TIP, EXTRA VEILIG!

Test de aardlekschakelaar regelmatig!

Een aantal woningen is voorzien van een aardlekschakelaar die u ieder jaar moet testen. Deze bevindt zich in de meterkast. Als er storing optreedt in bijvoorbeeld een huishoudelijk apparaat, dan schakelt deze schakelaar automatisch de stroomvoorziening uit. Op de aardlekschakelaar zit een knop met een “T” (van “test”). Meteen nadat u die knop heeft ingedrukt, moet de stroom zijn uitgeschakeld. Gebeurt dit niet, dan moet u direct de woningstichting waarschuwen.



Olie is slecht voor sloten en hang- en sluitwerk. gebruik dus geen olie als smeermiddel, maar grafietpoeder.

Maatschappelijk werk

Maatschappelijk werk kan u ondersteunen bij bijvoorbeeld eenzaamheid, relatieproblemen, echtscheiding, burenruzie of financiële problemen. Algemeen Maatschappelijk Werk Amstelland helpt u verder via gesprekken, cursussen, concrete hulp en bemiddeling. Voor meer informatie of een afspraak kunt u kijken op de website www.amwamstelland.nl of bellen met 020-641 06 55.

Medehuurderschap

Wanneer men medehuurder is heeft men evenveel rechten en plichten ten aanzien van de woning als de hoofdhuurder. De echtgeno(o)t(e) is automatisch medehuurder.

Het verzoek om medehuurderschap dient altijd schriftelijk aangevraagd te worden. Men moet tenminste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- twee jaar samenwonen, dit kan blijken uit een uittreksel van het bevolkingsregister
- een gemeenschappelijke huishouding voeren

Het verzoek om medehuurderschap kan worden afgewezen;

- Wanneer het verzoek kennelijk beoogt de samenwoner op korte termijn hoofdhuurder te maken.
- Indien de samenwoner onvoldoende financiële waarborg biedt, voor het (op tijd) betalen van de huur.

Wanneer het medehuuderschap wordt verleend krijgt de verzoeker een schriftelijke bevestiging. Intern wordt een aantekening op het huurcontract gemaakt.

Als u als medehuuder de woning verlaat moet dit schriftelijk worden doorgegeven. Uw brief dient u te richten aan de huuradministratie.

Milieu

Het huishoudelijk afval in de gemeente Ouder-Amstel wordt via het “zakken systeem” ingezameld. Dit systeem houdt in dat het groente-, fruit- en tuinafval (gft) in speciale doorzichtige gemeentelijke zakken en het restafval in speciale gemeentelijke blauwe zakken moet worden aangeboden. De kosten voor het composteren van het gft en het verbranden van het restafval zijn in de aankoopprijs van deze zakken verrekend. Er is voor dit systeem gekozen omdat:

- Het voorkomen en scheiden van afval wordt gestimuleerd en
- Het voorkomen van afval wordt beloond (minder afval betekent minder betalen).

Restafval

De huishoudelijke afvalstoffen welke (nog) niet kunnen worden hergebruikt worden verbrand. Het restafval dient in goed gesloten speciale blauwe zakken te worden aangeboden. Deze zakken kunnen bij de plaatselijke detailhandel worden gekocht. Elke vrijdag wordt restafval opgehaald.

Groente-, fruit- en tuinafval (gft)

Het gft wordt eenmaal per week opgehaald. Het keukenafval en het kleine tuinafval kan in een zak van 20 liter of een zak van 50 liter worden aangeboden. Het tuinafval dat niet in de grote 50 literzak kan is grof tuinafval en mag, mits gebundeld, elke dinsdag worden aangeboden.



** Bij de flats aan De Zonnehof wordt elke dinsdag het gft-afval opgehaald. Bij de bewoners van de Azaleahof, De Hazelaar en de Zonnehofflats (Jupiter, Mercurius, Neptunus en Saturnus) is een "Huisvuilcomponent" in de huurprijs opgenomen. Periodiek ontvangen deze bewoners hiervoor een aantal speciale transparante gft-zakken. Voor meer informatie hierover kunt u zich wenden tot de woningstichting.*

Grof huisafval

Onder grof huisafval wordt verstaan al het restafval waarvan de afmetingen groter zijn dan de blauwe restafvalzak. Grof huisafval wordt – na telefonisch verzoek (020-4962196) – om de 14 dagen in de gehele gemeente op de woensdag in de oneven weeknummers opgehaald (zie Amstelgids). Voor meer informatie over het ophalen van huisvuil verwijzen wij u naar de gemeentegids. Ook kunt u de gemeente Ouder-Amstel bellen, tel: 020-496 21 21.



Naamplaatjes

Flatwoningen

Voor de flatwoningen worden door ons naamplaatjes besteld en aangebracht. Bij het ondertekenen van het huurcontract kunt u de naam (namen) opgeven die op het plaatje moet(en) komen te staan.

Eengezinswoningen

(Nieuwe) Huurders van eengezinswoningen dienen zelf voor een naamplaatje zorg te dragen.



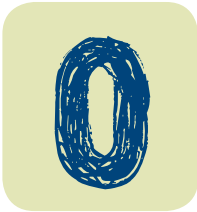
Nutsbedrijf

Wie gas, elektra, water, een aansluiting op de centrale antenne of een huurgeiser wil aanvragen of wil opzeggen moet zich wenden tot het betreffende/gewenste Nutsbedrijf:

Eneco, www.eneco.nl of telefoon 0900-0201 (€ 0,10 per minuut).

Nuon, www.nuon.nl of telefoon 0900-0808 (lokaal tarief).

UPC, www.upc.nl of telefoon 0900-1580 (€ 0,10 per minuut).



Onderhoud

Buiten het onderhoud dat de woningstichting dient te verrichten is in het Burgerlijk Wetboek een aantal zaken genoemd die de huurder zelf moet opknappen. Wij hebben deze opgenomen in het huurreglement*. Dat de huurder zelf moet witten, sausen, behangen en zijn tuin moet verzorgen is meestal wel bekend. Maar dat de huurder ook kleine reparaties moet verrichten aan lichtschakelaars, stopcontacten, scharnieren, raam- en deurkrukken, sloten, kranen, spiegels e.d. en deze zonodig moet vervangen, is minder bekend.

Dan zijn er nog andere zaken waarvoor de huurder moet zorgen, zoals het schoonhouden en ontstoppen van de closetpot, vaste wastafels, gootsteen, dakgoot, het vegen van de schoorsteen en het vervangen van gebroken ruiten en spiegels.

Onroerend zaak belasting

De gemeente* Ouder-Amstel heft net als iedere andere gemeente in Nederland onroerend zaak belasting. Het eigenaars gedeelte van deze belasting betaalt de woningstichting. Het belastinggeld is bedoeld voor allerlei gemeentelijke voorzieningen.

Opleveren woning

Bij het betrekken van de woning van de woningstichting was deze in goede staat. In de huurovereenkomst die u destijds tekende is opgenomen dat u bij verhuizing de woning in de oorspronkelijke staat moet opleveren. Dat heeft betrekking op de staat van onderhoud, maar betekent ook dat alle wijzigingen die u heeft aangebracht ongedaan moeten worden gemaakt, tenzij u schriftelijk anders met de woningstichting bent overeengekomen. (overnameformulier enz.)

Bij oplevering van de woning letten wij onder andere op de volgende zaken:

1. De woning moet bezemschoon worden opgeleverd, dus ook geen vuil of afval achterlaten in de kelder, de schuur of op zolder.
2. Lijmresten welke achterblijven na het weghalen van vloerbedekking moeten zodanig worden verwijderd dat de vloer weer egaal is.
3. Kranen en andere sanitaire voorzieningen dienen goed te functioneren.
4. De w.c.-pot(ten), stortbak(ken) en wastafel(s) moeten schoon en onbeschadigd worden opgeleverd.

VOORKOM HET VASTZITTEN VAN KRANEN

Na verloop van tijd gaan weinig gebruikte kranen, bijvoorbeeld de hoofdkraan en het kraantje naar de stortbak van de wc muur vast zitten. Oorzaak hiervan is de kalk in het leidingwater. Dit ongemak is eenvoudig te voorkomen door deze kranen een keer per jaar enkele malen open en dicht te draaien.



5. Muren en plafonds dienen onbeschadigd achtergelaten te worden. Muurpluggen en haken dienen te worden verwijderd en plug- en andere gaten dienen te worden gedicht.
6. Plafonds, wanden en andere woningonderdelen die in extreme kleuren geschilderd zijn, moeten worden overgeschilderd in een neutrale kleur.
7. Verwijderde onderdelen (bijv. deuren) moeten in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.
8. Alle stickers en plakplastic die in de woning zijn aangebracht dienen te worden verwijderd, alsmede de lijmresten.
9. Ruiten en spiegels dienen onbeschadigd te worden opgeleverd.
10. Sloten, krukken en ander hang- en sluitwerk dienen goed te functioneren en compleet, zonder defecte delen te worden achtergelaten, inclusief alle bijbehorende sleutels.
11. Schakelaar en stopcontacten dienen vast en onbeschadigd, cq. onbeschield te zijn.
12. Wand en behangklaar te worden opgeleverd.
13. Het is onder geen voorwaarde toegestaan om sleutels af te geven aan de nieuwe huurder(s). U blijft aansprakelijk tot de eindcontrole heeft plaatsgevonden.
14. De tuin (voor zover van toepassing) dient in ordelijke toestand te worden achtergelaten.

Wijzigingen aan de woning mag u alleen aanbrengen na schriftelijke toestemming van de woningstichting. Voor informatie over hoe u iets het beste kunt aanpakken kunt u contact opnemen met onze technische dienst.

TIP: DE WASMACHINEKRAAN

Als de wasmachinekraan open staat, blijft de slang onder druk staan. Deze is daar uiteindelijk niet tegen bestand. Op den duur zal de slang dan ook barsten met alle ellendige gevolgen van dien. Sluit daarom altijd de wasmachinekraan na het wassen.

Opnamerapporten

Vooropname

Na de ontvangst van uw huuropzegging zal er een vooropname-rapport worden opgesteld door de opzichter. In dit rapport zullen alle eventuele gebreken/afwijkingen als ook de algehele staat van de woning worden vastgelegd. Op u rust uiteraard de verplichting eventuele tijdens de vooropname niet waarneembare afwijkingen/gebreken eveneens te verhelpen, om reden dat deze eveneens voor uw rekening verholpen zullen worden. U wordt dan in de gelegenheid gesteld eventuele geconstateerde gebreken/afwijkingen welke voor uw rekening komen, voor afloop van de huurovereenkomst te verhelpen en de woning weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen, zulks conform de bepalingen van het huurcontract.

Eindopname

Op het moment dat de woning leeg en ontruimd door u opgeleverd is, zal de definitieve opname plaatsvinden. Hierbij zal worden vastgesteld of de door de opzichter geconstateerde gebreken/afwijkingen, zoals aangegeven in het vooropname-rapport welke u ter hand is gesteld, door u zijn verholpen en de woning in de oorspronkelijke staat is teruggebracht. Mocht dit niet het geval zijn dan zullen deze gebreken/afwijkingen voor uw rekening verholpen worden, conform de vastgestelde tarieven en bent u eveneens aansprakelijk voor eventueel hieruit voortvloeiende huurderwing.

Als tijdens de eindopname gebreken en/of afwijkingen worden geconstateerd die niet in het vooropname rapport staan vermeld maar wel aanwezig blijken, dan krijgt u opnieuw de gelegenheid om tot herstel van die gebreken danwel afwijkingen over te gaan. Teneinde de kosten zoveel mogelijk te beperken adviseren wij u herstelwerkzaamheden, voor zover mogelijk, zelf te verrichten. Na de eindopname zal de opzichter u het definitieve

opnamerapport overhandigen, waarna de sleutels en eventuele knooppel (toegangssleutel tot parkeergarage) in ontvangst genomen zullen worden.

Aanvangsopnamerapport

Op het moment dat de bewoner de woning betreft, heeft de technische dienst de woning reeds geïnspecteerd op eventuele gebreken en ervoor zorggedragen dat deze zijn verholpen of dat dit op zeer korte termijn zal geschieden. Om eventuele door u later geconstateerde zaken en de algehele toestand van de woning vast te leggen wordt u verzocht om binnen een week na het tekenen van het huurcontract een afspraak te maken met de technische dienst. Indien u heeft verzuimd binnen een week een afspraak met onze technische dienst te maken, kan dit consequenties voor u hebben bij het eventueel verlaten van de woning na beëindiging van de huurovereenkomst.

Opzegging

De huuropzegging dient schriftelijk te gebeuren. Nadat de opzegging in ons bezit is, krijgt u een schriftelijke bevestiging daarvan. In de bevestigingsbrief staat verder hoe u de woning achter moet laten, en wanneer een vooropname zal plaatsvinden* (zie verder opnamerapporten).

Uw huuropzegging moet minimaal een maand van tevoren bij ons binnen zijn. Dat wil zeggen dat als u bijvoorbeeld per 1 februari wilt opzeggen dat uw huuropzegging bij ons voor 1 januari moet binnen zijn. Wilt u echter opzeggen per 15 februari dan moet u een opzeggingstermijn van zes weken in acht nemen, derhalve moet uw opzegging dan ook voor 1 januari binnen zijn.

Als een bewoner komt te overlijden en er blijven geen huisgenoten achter, dan kunnen de nabestaanden contact met ons opnemen om in overleg de einddatum vast te stellen.

Voordat u het plafond gaat witten, dient u het eerst schoon te maken, bij voorkeur met warm sodawater (trek plastic handschoenen aan). Gebruik bij voorkeur een spons.

PLAFOND TIP

U kunt kijken wat voor soort verf er op de muur of het plafond zit door met een natte lap er overheen te wrijven. Geeft het af (meestal in oude huizen) dan is er geen veegvaste muurverf gebruikt. Deze moet u voordat u gaat schilderen eerst verwijderen door goed te boenen met water en zeep.

SCHILDER NIET OVER VEEGVASTE MUURVERF

Overname

Indien door een huurder veranderingen zijn aangebracht die hij bij zijn vertrek wil overdoen aan de nieuwe huurder, dient de verhuurder daarvoor toestemming te verlenen. Gebreken en ondeugdelijke veranderingen zullen niet worden overgenomen. De nieuwe huurder dient de overgenomen veranderingen zelf te onderhouden, repareren en vervangen. Indien hij/zij op zijn/haar beurt de huur opzegt en zijn/haar opvolger de overname weigert, zal hij/zij zelf moeten zorgen voor het ongedaan maken en het herstel. Hetzelfde geldt voor achtergelaten zaken als bijvoorbeeld vloerbedekking. Indien de nieuwe huurder de veranderingen niet wil overnemen, zal de vertrekkende huurder deze alsnog ongedaan moeten maken en voor herstel moeten zorgen. Een overname-formulier kunt u verkrijgen op het kantoor van de woningstichting.

Overleg

Tenminste tweemaal per jaar vindt overleg plaats tussen de woningstichting en de huurdersvereniging*. In het overleg met de huurdersvereniging wordt onder andere het jaarverslag* en de begroting voor het komende boekjaar besproken. Voorts wordt met elke bewonerscommissie minimaal eenmaal per jaar overlegd.

P

Gebruik bij het leggen van vloerbedekking de speciale tapijtljm waarvan na verwijdering van de vloerbedekking nauwelijks resten op de vloer achterblijven.

LIJMRESTEN LASTIG?

Parkeren

In de voortuin bij veel woningen in Sluisvaart-Hoofdenburg is vanaf de bouw een parkeerplaats voor een personenauto gerealiseerd. Deze parkeerplaats moet gehandhaafd blijven. Zie verder onder garages.

Parkeergarages

Zie garages Zonnehof.

Plaatselijke Politie Verordening

In deze verordening staan onder andere de regels t.a.v. bomen en struiken*, burenoverlast* en huisdieren*.

R

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht oefent toezicht uit op het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. In de Raad zijn twee huurderszetels ingeruimd. De huurdersvereniging wordt bij een vacature in de gelegenheid gesteld een voordracht te doen.





Schilderwerk

Het buitenschilderwerk is voor rekening van de woningstichting. Het is huurders zonder toestemming van de woningstichting niet toegestaan om aan de buitenzijde van de woning te schilderen. Het binnenschilderwerk is voor rekening van de huurder. Het is belangrijk om dit goed bij te houden. Wanneer kozijnen, ramen of deuren aan de binnenzijde kaal zijn heeft het buitenschilderwerk daar ernstig onder te lijden. Transparant afgewerkte onderdelen mogen alleen met transparante produkten afgewerkt worden. Het gebruik van verkeerde materialen kan (vooral op beton) aanzienlijk financiële gevolgen hebben. Kunststof kozijnen, schuren en balkons mogen *niet* geschilderd worden.

Schoorsteenvegen

Het schoonhouden van schoorstenen en ventilatiekanalen is voor rekening van huurders. Als er een voorziening is getroffen tegen nestelen van vogels, dan zal dit zelden behoeven te gebeuren. Wanneer u hout of kolen stookt dan moet de schoorsteen minimaal 1 x per jaar, wegens brandveiligheid, door een vakman worden geveegd.

Servicekosten

Tot de servicekosten, die boven de kale huurprijs aan de huurder in rekening worden gebracht, behoren alle kosten voor leveringen en diensten. Er wordt eerst een begroting gemaakt en op basis daarvan wordt het voorschotbedrag vastgesteld. Na afloop van het jaar worden de



werkelijke kosten vastgesteld en vergeleken met de begroting. Indien er een tekort is moet u bijbetalen. Indien er een overschot is ontvangt u geld terug (vorderingen worden verrekend). Als er een gering bedrag tegoed is, wordt er in dat jaar niet afgerekend, maar wordt dit saldo meegenomen in de volgende afrekening. Dit om onnodige kosten, die gepaard gaan met de administratieve afwikkeling, te voorkomen.

Spoedreparaties

Het kan natuurlijk voorkomen dat zich ernstige problemen voordoen, welke direct verholpen dienen te worden.

Spoedreparaties zijn bijvoorbeeld:

- storing verwarmingsinstallatie in perioden waarbij de buitentemperatuur overdags beneden de 10°C is. Heeft u een individuele cv-installatie dan kunt u hiervoor direct met Gas Service Nederland bellen: 0900-42 77 378. Woont u in een flatgebouw met een collectieve cv-installatie dan kunt u Feenstra bellen : 0900-8455.
- verstopping riolering. U kunt direct contact opnemen met de Riool Reinigings Service : 020-3144444.
- ernstige lekkage aan cv-leiding, waterleiding of daken. U kunt hiervoor contact opnemen met de boodschappendienst : 020-4858190.
- storingen aan liften. U kunt hiervoor contact opnemen met ThyssenKrupp : 0900-2001200.
- Indien u in de huur een bepaald bedrag voor de glasverzekering betaalt, kunt u de schade rechtstreeks melden door te bellen met: 0800-022 61 00.

Schakelt u in andere gevallen zelf een bedrijf in of in bovengenoemde gevallen een ander bedrijf, dan bent u de opdrachtgever en verantwoordelijk voor de betaling van de rekening.



Ter voorkoming van bevriezing is het raadzaam om kranen en leidingen (denk vooral ook aan de hoofdkraan) in onverwarmde ruimten te isoleren met bijvoorbeeld oude kranen of in doe-het-zelf zaken verkrijgbaar leidingisolatiemateriaal. Buitenkranen moeten voor de eerste nachtvorst worden afgetapt. Bij strenge vorst moeten alle op kwetsbare plaatsen aanwezige kranen en leiding worden afgetapt.

EEN KOUDE TIP!

Spreekuur

Administratie

De administratie is elke dag telefonisch bereikbaar van 8.15 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 16.30 uur (behalve op vrijdag tot 12.00 uur). Voorts is het op dinsdag- en donderdagmorgen mogelijk om het spreekuur van de administratie te bezoeken van 10.00 uur tot 12.00 uur.

Technische dienst

De technische dienst is maandag t/m donderdag telefonisch bereikbaar van 8.15 uur tot 12.00 uur en van 13.00 tot 16.30 uur en op vrijdag van 8.15 tot 12.00 uur.

Huismeester De Zonnehof

De huismeester van de Zonnehof (onder Mercurius 11) is iedere werkdag zowel telefonisch (020-6994844) als persoonlijk bereikbaar van 8.00 uur tot 9.00 uur 's morgens.

Statuten

In de statuten wordt de doelstelling van de stichting omschreven. Een exemplaar van de statuten ligt ter inzage op het kantoor van de woningstichting.

Stookkosten

Bewoners van een woning in de Zonnehofflats (Jupiter, Mercurius, Neptunus en Saturnus), de Azaleahof, de Hazelaar en de R. van Rijnweg, betalen in de huur maandelijks een voorschotbedrag voor stookkosten en warmwater. Eenmaal per jaar wordt het verbruik opgenomen door Clorius. Daartoe zijn er in deze complexen warmtekostenverdelers geplaatst. Met deze meters kan het individuele warmteverbruik en warmwater worden gemeten. Het grote voordeel hiervan is, is dat bewoners ieder voor zich betalen. De woningstichting draagt daarna zorg voor de vervaardiging van de afrekening met de bewoners. Het stookseizoen duurt een heel jaar. In de maanden waarop niet of weinig wordt gestookt, wordt een geldbedrag opgebouwd om het verbruik in de wintermaanden te dekken. Nieuwe huurders die in de winter de woning betrekken, willen wij erop wijzen dat er dus minder voorschot is opgebouwd waardoor het kan gebeuren dat bij de afrekening (eenmalig een jaar) moet worden bijbetaald.

Bij verhuizing komen de hieruit voortvloeiende kosten (o.a. van de tussentijdse opmeting) voor rekening van de huurder.





Telefoonnummers

Onderstaand treft u alle in dit boekje genoemde telefoonnummers aan:

- kantoor woningstichting,
Weth. Koolhaasweg 1 020-496 19 94
Fax woningstichting 020-496 52 85
www.wsouder-amstel.nl info@wsouder-amstel.nl
- Algemeen Maatschappelijk Werk Amstelland
www.amwamstelland.nl 020-641 06 55
- Belastingdienst (huurtoeslag) 0800-0543
- Boodschappendienst 020-485 81 90
- Eneco 0900-0201
- Feenstra 0900-8455
- Gas Service Nederland 0900-427 73 78
- Gemeente Ouder-Amstel 020-496 21 21
- Gemeente - werken Ouder-Amstel 020-496 31 68
- Glasschade 0800-022 61 00
- Grof huisafval 020-496 21 96
- Huismeester de Zonnehof 020-699 48 44
- Huurcommissie 0800-488 72 43
- Nuon 0900-0808
- RRS 020-314 44 44
- ThyssenKrupp (liften) 0900-200 12 00
- UPC 0900-1580
- Woningnet www.woningnet.nl 0900-202 30 72
- Het Vierde Huis (urgentieverklaring) www.hetvierdehuis.nl

Tuinafscheidingsen

Onderhoud van tuinafscheidingsen is voor rekening van huurders, ook al zijn de afscheidingsen bij de nieuwbouw door de woningstichting geplaatst. Onderhoud van gemeenschappelijke tuinafscheidingsen met de burenen zijn voor beider rekening, zodat overleg een vereiste is.

In de bepalingen van de plaatselijke politieverordening vindt u gegevens over de maximaal toegestane hoogte van afscheidingsen.



Urgentieverklaring

Het Vierde Huis regelt voor woningstichting Ouder-Amstel de urgenties. U kunt een urgentieverklaring aanvragen via de website van Het Vierde Huis, www.hetvierdehuis.nl. Via het contactformulier kunt u de urgentiewijzer aanvragen. Hiermee kunt u bepalen of het zin heeft om een urgentieverklaring aan te vragen.

DE WOONOMGEVING. OOK UW BELANG

Een fijne woning is voor iedereen van groot belang. Wat voor iemand de meest geschikte woning is, hangt af van persoonlijke voorkeuren en omstandigheden. De een vindt een flat prettiger, de ander geeft de voorkeur aan een eengezinswoning, terwijl de derde liever een seniorenwoning wil. Of je ergens prettig woont, wordt niet alleen bepaald door de woning. De woonomgeving is ook heel belangrijk.

TIP

De beleving van de woonomgeving hangt weer met verschillende factoren samen. De aanwezigheid van voorzieningen als winkels, scholen, speelgelegenheid, groen en openbaar vervoer is van belang. Maar hoe goed de voorzieningen ook zijn, een woonomgeving die ontsierd wordt door allerlei vormen van vervuiling wordt door niemand als prettig ervaren. We dragen met z'n allen de verantwoordelijkheid voor onze omgeving. Als ieder een steentje bijdraagt, kunnen we veel doen om de meest voorkomende problemen van vervuiling te beperken.

TIP

VOORZIENINGEN



Ventilatie

Veel woningen zijn de laatste jaren geïsoleerd. Dat is op zich een goede zaak om geen last te hebben van tocht en om de warmte binnen te houden. Maar daardoor is tegelijk de natuurlijke ventilatie door spleten en kieren vrijwel verdwenen en ontstaan vaak vochtklachten. U als bewoner moet er daarom voor zorgen dat er niet teveel vocht in de woning blijft; hiertoe is ventilatie een vereiste.

Het is natuurlijk al te laat als u ziet dat uw muren vochtig zijn en het behang door schimmel zwart wordt. U kunt teveel vocht in huis ook al veel eerder bemerken. Bijvoorbeeld als de ruiten beslaan. Ruiten van enkel glas beslaan veel sneller dan dubbelglas. Bij dubbelglas kunt u de vochtigheid in huis meten met een goede hygrometer. Dat apparaat geeft de vochtigheid van de lucht aan. Als vuistregel geldt dat bij kamertemperatuur (+ 20°C.) de luchtvochtigheid tussen de 40% en 60% moet liggen.

Mechanische ventilatie woning

Veel woningen zijn voorzien van een mechanische ventilatievoorziening. Het uitzetten van deze installatie zal tot gevolg hebben dat de vochtigheid in de woning stijgt. In sommige woningen is de mechanische ventilatievoorziening gekoppeld aan de cv-warmwaterinstallatie. Het is belangrijk om als huurder niet de afstelling van de zuig- en blaasventielen te veranderen, omdat dit de juiste werking van het systeem beïnvloed.

Ventilatie-basisregels

Ventileren van vertrekken

Zet wanneer u langere tijd in uw woning aanwezig bent een raam(pje) op een kier, niet alleen overdag maar ook 's nachts (slaapkamer).

Luchten

De woonkamer voor het slapen gaan en de slaapkamer na het slapen luchten. Het raam 15 à 30 minuten openzetten. Tijdens het luchten de verwarming laag of uitzetten. Opmerking: voortdurend ventileren en nu en dan luchten dienen beide te geschieden: het een is niet een vervanging van het ander.

Natte ruimten (keuken, badkamer)

Tijdens het gebruik en nog minstens een half uur daarna dient u ervoor te zorgen dat lucht kan toestromen, anders werkt het afzuigkanaal niet. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door een raampje op een kier te zetten. Als een badruimte geen raam heeft, moet er een forse kier onder de deur zijn; die kier dus niet afsluiten! Worden de kanalen mechanisch afgezogen, dan tijdens gebruik de ventilator op volle kracht! Bent u niet in de keuken of badkamer? Zet dan de ventilator op halve stand. Droog wanden (en

Ventilatie-openingen zitten aan de buitenkant van elk huis. Het zijn de opengelaten verticale voegen in het metselwerk. Ze zorgen voor ventilatie tussen binnen- en buitenmuur en voor de afvoer van stof. Houd de openingen vrij van vuil, insecten of planten. Overigens is goede ventilatie zeer belangrijk. In iedere woning is namelijk vocht aanwezig. Bij onvoldoende ventilatie gaat de verf bladderen en zullen de muren in de doucheruimte zwart uitslaan. Ook uit het oogpunt van veiligheid is ventilatie van belang; houdt in de keuken altijd een raam open wanneer uw geiser niet voorzien is van een afvoer.

TIP

HOUD VENTILATIE-OPENINGEN SCHOON

eventueel het douchegordijn) na het douchen goed af. Doek buiten de badcel te drogen hangen.

Wat te doen tegen condensvocht of schimmel op wanden en/of plafonds?

- Regelmatig ventileren, ook als het vertrek verlaten is; liefst twee raampjes –als het kan tegenover elkaar – op een kier zetten;
- Indien cv aanwezig; thermostaat op 20 à 21°C zetten, 's nachts op 16°C;
- Is een mechanische ventilatie aanwezig?
Laat u deze dan permanent draaien, met een raampje op een kier;
- Is er een kruipruimte aanwezig? Dicht dan alle kieren in de begane grondvloer van de meterkast, het gootsteenkastje, de cv-pijpdoorvoeren en langs de plinten. Ga na of de ventilatie-openingen open zijn;
- Staan er meubels, bijvoorbeeld kasten, tegen de buitenmuren?
Zet ze 5 cm vrij van de muur;
- In een vertrek met schimmel moet geen was te drogen worden gehangen.



Verbouwingen in de woning

Indien u voornemens hebt aanpassingen/verbeteringen in uw woning aan te brengen dient u *altijd*, voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, *schriftelijk toestemming* te hebben van de woningstichting. Denk hierbij aan:

- indeling van de woning
- vernieuwen (keuken)
- aanbrengen (bad, open haard, antenne, dakkapel, plavuizen, schrootjes, stucwerk en dergelijke)

Soms is zelfs een bouwvergunning nodig, welke door de gemeente verstrekt kan worden.

Er gelden een aantal spelregels:

- de zelf aangebrachte verbetering zorgt niet voor overlast (bv. harde vloeren).
- de verandering voldoet aan bouwkundige eisen.
- de verandering zorgt niet voor schade aan de woning.

Wij verzoeken u niet zonder meer te boren in muren, platen, kozijnen en ramen. In de betonnen vloeren van woningen die gebouwd zijn na 1980 bevinden zich vaak leidingen, zodat daarin boren niet is toegestaan.

THERMOSTAATKNOP

Om het vastzitten van de thermostaatknop te voorkomen dient u de knop 1 keer per maand open/dicht te draaien. Voor het gangbaar houden van de knop adviseren wij u ook zomers 1 keer per maand aan de knop te draaien.

TIP



Verstoppingen

Verstoppingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door oneigenlijk gebruik van de leidingen. Een ieder weet dat verfresten niet in de gootsteen, haren niet in het doucheputje en damesverband niet in het toilet gegooid dienen te worden. Het deponeren van kattenbakkorrels is echter de meest voorkomende oorzaak van verstoppingen. Kattenbakkorrels kunnen met water een ondoordringbare massa gaan vormen die veel overlast tot gevolg heeft. De enige juiste plaats om (gebruikte) kattenbakkorrels te deponeren is de restafvalzak* of de doorzichtige GFT-zak* (als de zak waaruit de kattenbakkorrels komen van een milieukeurmerk is voorzien).

Mocht er onverhoopt toch een verstopping ontstaan dan kunt u contact opnemen met de Riool Reinigings Service (RRS), telefoon 020-314 44 44.

Verzekeringen

Voor welke schade is de woningstichting aansprakelijk en welke schade komt voor rekening van de bewoner?

De woningstichting is in het algemeen aansprakelijk voor schade als gevolg van storm of enig ander natuurverschijnsel. De stichting kan in het algemeen niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan inboedel die u lijdt ten gevolge van gebreken in of aan de woning (= gevolgschade). Hiervoor dient u zich te wenden tot uw eigen verzekering.

Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, als bijvoorbeeld sprake is van vergaande en grove nalatigheid van de verhuurder of als gevolg van door ons uitgevoerde werkzaamheden, kan een schadevergoeding worden verstrekt.

Is bijvoorbeeld uw vloerbedekking beschadigd door vocht, afkomstig van een lekkage, dan kunt u dit over het algemeen niet op de woningstichting verhalen. U dient dan uw eigen verzekering hierop aan te spreken. In bepaalde gevallen is een collectieve glasverzekering afgesloten. Alle gebouwen zijn uiteraard verzekerd zodat u schade aan de woning zelf direct bij ons moet melden, zoals bijvoorbeeld schade aan plafonds en muren.

Verbeteringen in de woning

Let u erop dat als u (nadat u de woningstichting om toestemming heeft gevraagd) verbeteringen aanbrengt in de woning, om de waarde ervan op te tellen bij het verzekerde bedrag van uw inboedel.

Zo niet, dan komt u bij schade tekort.

Een goede brand-/inboedelverzekering is voor u dan ook van groot belang. Ook de waarde van de uitbreidingen of verbeteringen behoren opgenomen te zijn in deze verzekering. Kijk vandaag nog een even na of dit inderdaad is gebeurd! Doe het in ieder geval voor het te laat is, want bij een schade, ook aan uw gewone inboedel, loopt u het risico een te lage vergoeding te ontvangen.

HONDENPOEP TIP

Een hond is voor de bezitter een bron van veel plezier. De “boodschappen” van de trouwe viervoeters zijn voor echter velen een bron van ergernis. Dan hebben wij het niet over de baasjes die hun hond keurig uitlaten op een plek die daar geschikt voor is. Onder het motto “goed voorbeeld doet goed volgen” kunt u als hondenbezitter iets aan dit probleem proberen te doen. Er is iets meer durf voor nodig een hondenbezitter die zich niet netjes gedraagt daar op te wijzen, maar het kan heel goed werken.

Voorbeeld: uw inboedel is verzekerd voor € 60.000,00. Uw verbouwingen hebben een waarde van € 20.000,00. Het verzekerde bedrag behoort dan € 80.000,00 te zijn. Zo niet, dan wordt er bij een eventuele schade verhoudingsgewijs uitgekeerd. U komt tekort. Het verschil komt voor uw eigen rekening.



Uw verzekeringsadviseur

Uw verzekeringsadviseur is graag bereid om in overleg met u het verzekerde bedrag op het juiste peil te brengen.

Stel het niet uit. Het is in uw eigen belang.



Waarborgsom

Bij de ondertekening van de huurovereenkomst is een waarborgsom verschuldigd. De hoogte van de waarborgsom is afhankelijk van de huurprijs van de woning waar u komt te wonen.

Zwerfvuil is vuil dat los op straat, in de groenstroken, op speelterreintjes enz. ligt. Dit komt daar in de eerste plaats terecht doordat mensen overbodig geworden materialen achter zich laten vallen. Een andere belangrijke oorzaak is het te vroeg buiten zetten van vuilniszakken. Honden, vogels en katten trekken de zakken kapot. Niet (goed) gesloten vuilniszakken zijn in dat opzicht helemaal uit den boze. Om onnodige vervuiling van de omgeving tegen te gaan, verzoeken wij u de vuilniszakken niet te vroeg aan de straat te zetten.

TIP

ZWERFVUIL

Rente

De woningstichting vergoedt de huurder jaarlijks een rente van 2,5 % over deze waarborgsom. Na het beëindigen van de huurovereenkomst wordt de waarborgsom na ongeveer twee maanden inclusief rente terugbetaald. Van dit bedrag kan de stichting eventuele vorderingen op de huurder aftrekken.

De waarborgsom is “woninggebonden”. Hier bedoelen we mee dat wanneer bijvoorbeeld de huurovereenkomst op twee namen staat en een van de huurders zegt zijn/haar gedeelte van de huur op dan zal de waarborgsom niet gedeeltelijk worden terugbetaald. Hetzelfde kan zich uiteraard voordoen bij echtscheiding. Zolang de woning door een of meer van de oorspronkelijke bewoners bewoond blijft, blijft de waarborgsom in zijn geheel staan.

Website

Meer informatie over de woningstichting kunt u vinden op internet:
www.wsouder-amstel.nl.



Werkorganisatie

De werkorganisatie bestaat uit 2 afdelingen: de administratieve- en de technische dienst.

De administratieve dienst

De administratieve dienst bestaat onder andere uit de boekhouding-, de verhuur-, en de secretariaatsafdeling.

De boekhouding houdt zich onder andere bezig met financiële administratie, stookkostenrekeningen, crediteuren en debiteuren.

De verhuuradministratie regelt onder andere de huurcontracten, het verhuren van de plaatsen in de parkeergarages en het innen van de huur.

Het secretariaat zorgt mede voor een correcte archivering en verzending van brieven en onder andere het informeren en te woord staan van bewoners.

De technische dienst

De technische dienst houdt zich onder andere bezig met klachtenbehandeling, schoonmaakwerkzaamheden en met realisering van onderhouds- en verbeteringsplannen. Voorts verrichten zij inspecties bij de oplevering van woningen bij verhuizingen.

Directie / Bestuur

B. van Beijnen

A. Meijer



Het personeel

De administratie

Mw. P. Alma	Medewerkster (ver)huuradministratie
Mw. K. Eekelschot	Secretariaats-medewerkster
Mw. E. Hageman	Management-assistente
Mw. C. Landgraf	Administratief medewerkster
D. Mennink	Coördinator Verhuur & Financiën

Technische dienst

M. Baas	Coördinator Vastgoed
Mw. E. van Beijnen	Schoonmaakster
Mw. M. van der Boon	Medewerkster Klantenservice Technische Dienst
A. Buitendijk	Huismeester
H. van Helvoort	Schilder
M. de Jong	Opzichter
B. de Moor	Schoonmaker
L. Reuvekamp	Timmerman
N. Strubbe	Schoonmaker
M. Uyum	Schoonmaker
Mw. R. Vogels	Schoonmaakster

Woningbezit

De woningstichting beheert circa 1900 verhuureenheden, waaronder 185 garages. Daarnaast zijn 2 parkeergarages in de Zonnehof in beheer. Deze woningen en garages bevinden zich in Ouderkerk a.d. Amstel, Waver en Duivendrecht:

Duivendrecht: Azaleahof; Azaleastraat; Begoniastraat; Hazelaar; Jupiter; Korenbloemstraat; Mercurius; Neptunus; Rijksstraatweg, Saturnus, Tamarindestraat;

Heeft u voor uw woonomgeving een idee voor verbetering, probeer daar iets mee te doen. Praat er eens over met andere buurtbewoners en kaart het aan bij de gemeente. U kunt ook gaan praten met de bewonerscommissie in uw wijk.

Die kan ook op dit gebied adviezen geven en u zonodig doorverwijzen.

TIPS VOOR VERBETERINGEN

Ouderkerk a.d. Amstel; Achterdijk; G. van Aemstelstraat; Hoger Amstellaan; Badelochstraat; Burghzatenplein; D. de Castrostraat; Burg. Cordesweg; W. v. Egmontlaan; Gosewijnstraat; D. van Haarlemstraat; Pr. Hendrikstraat; Holendrechteweg; Hoofdenburg; Hoofdenburgsingel; Kolgans; Leerspiegel; J.C. v.d. Loosstraat; Pr. Marijkelaan; Meerkoet; Nederhoven; Patrijs; J. Persijnstraat; Putter; Poldermeester; R. van Rijnweg; Scholekster; Sluisvaart; Smient; Sollenburg; Burg. Stramanweg; Swanevelt; Theresiastraat; De Vijnen; Vink; Vondelstraat; Waver; Willebrordstraat; Zilvermeeuw.

Woningnet

Via woningnet kunt u zich als woningzoekende inschrijven, een of meer woningen uitkiezen en bekijken op welke plaats u staat voor de woning van uw keuze. U kunt kijken op www.woningnet.nl voor meer informatie of bellen met de helpdesk inschrijvingen op nummer 0900-202 30 72.

Woningruil

Wanneer u voornemens bent woningruil aan te gaan, verzoeken wij u hieromtrent, voordat u afspraken maakt, contact op te nemen met de woningstichting. In principe werken wij mee om een woningruil tot stand

te brengen indien de woning passend is qua huishoudgrootte en inkomen, maar wij hebben met betrekking tot woningruil geen bemiddelende rol. De woning wordt door u overgenomen in de staat waarin die zich op dat moment bevindt. Wij adviseren u goede afspraken te maken over de wijze van opleveren.

Woningtoewijzing

Zie WoningNet.



Zand en grond

Eénmaal per jaar kunt u bij de woningstichting zand en grond bestellen ter ophoging van uw tuin of pad. U dient hiertoe een afspraak te maken met de opzichter van de woningstichting, die zal langskomen om de hoeveelheid te bepalen.



