

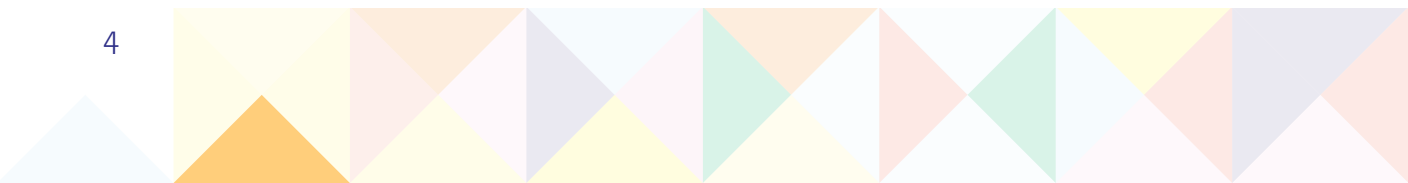
**Informatie
voor huurders**





Inhoud

1. Welkom	5
Stadswonen Rotterdam	5
Onderdeel van Woonstad Rotterdam	5
2. Stichting Huurdersbelang Stadswonen	5
3. Bewonersvertegenwoordiging	5
Wooncommissies	5
Beheerder	6
Nestor	6
Bewonerscommissies	6
4. Huurovereenkomst- en voorwaarden	7
Campuscontract	7
Vijfjarencontract	7
5. Informatie	7
Website	7
MijnStadswonen	7
Beeldschermen	8
Nieuwsmail	8
Social media	8
6. Huurprijs	8
Opbouw huurprijs	8
Huurtoeslag	8
Huuraanpassing	8
7. Huur betalen	9
Automatische incasso	9
AcceptEasy	9
Betalingsregeling	9
8. Woning betrekken	9
Inschrijven gemeente	9
Inspectie	9
Sleutels	10
Inventaris	10
Internet en TV	10
Verzekeren	11
9. Onderhoud en schoonmaak	11
Onderhoud	11
Schoonmaak	11
Reparaties	11
10. Parkeren	12
11. Onderhuur	12
12. Doorverhuizen	12
Doorverhuizen tijdens je studie	12
Doorverhuizen na je studie	13
De spelregels voor doorverhuizen	13
13. Huur opzeggen	13
Opzegtermijn	13
Inspectie	13
14. Klacht indienen	14



1. Welkom

Gefeliciteerd met je nieuwe woning en welkom bij Stadswonen Rotterdam. In dit document lees je meer over ons als organisatie, wat het tekenen van een huurovereenkomst inhoudt en hoe het bij ons werkt.

Stadswonen Rotterdam

Als de grootste studentenhuusvester van Rotterdam willen we zoveel mogelijk studenten een fijne plek bieden. Dit doen we met meer dan 6.000 kamers, studio's en appartementen. Onze woongebouwen liggen vooral in en om het centrum en in de buurt van onderwijsinstellingen en het openbaar vervoer.

Ook na je studie denken we met je mee. Als je bij ons huurt en na je studie gaat werken, dan kan je doorverhuizen naar onze appartementen die geschikt zijn voor jong werkenden. Zo ondersteunen we onze huurders die na hun studie in Rotterdam willen blijven wonen.

Onderdeel van Woonstad Rotterdam

Stadswonen Rotterdam is onderdeel van Woonstad Rotterdam, de grootste woningcorporatie van de stad. Dit is fijn voor jou en voor ons. We hebben zo meer capaciteit om aan jouw woonwensen te voldoen, in de woningen, de woongebouwen en de wijken.

2. Stichting Huurdersbelang Stadswonen

Stichting Huurdersbelang Stadswonen Rotterdam (SHS) vertegenwoordigt de belangen van de huurders van Stadswonen Rotterdam. Namens de huurders zitten zij aan tafel met onze directie om te bespreken wat goed gaat en wat beter kan. Meer weten? Kijk op huurdersbelang.nl.

3. Bewonersvertegenwoordiging

Wooncommissies

De beheerstructuur is het geheel van afspraken tussen huurders, huurdervertegenwoordigingen en Stadswonen Rotterdam. De afspraken vind je in het Beheerreglement op onze website.

Als onderdeel van de beheerstructuur hebben al onze grote woongebouwen voor studenten een wooncommissie. Een wooncommissie bestaat uit vier tot tien bewoners die zich inzetten voor hun medehuurlers en het gebouw. Zij komen op voor de belangen van alle bewoners van het gebouw en zien toe op het naleven van de afspraken tussen jou als huurder en ons als verhuurder. Lees meer over de voordelen van wonen met een wooncommissie op onze website.

De wooncommissie is actief op vier werkgebieden en is verantwoordelijk voor:

- Voordragen van nieuwe huurders.
- Bespreken van de servicekosten en vaststellen van de fondsen.
- Houden van een spreekuur voor vragen en klachten.
- Bewaken en in stand houden van een goed leef- en studieklimaat. Dat wil zeggen: het woongebouwen schoon, heel en veilig houden.

Beheerder

De voorzitter van de wooncommissie is de beheerder van het woongebouw. De beheerder is het aanspreekpunt, dus als er iets is in jouw woongebouw dat je niet prettig vindt of je hebt een vraag, neem je contact op met de beheerder. De functie van beheerder vervullen wij altijd met bewoners van onze woongebouwen zelf. Dat is handig, want hij of zij weet precies wat er speelt en waar behoefte aan is.

Nestor

In de kleine panden voor leden van studie- en studentenverenigingen die geen wooncommissie hebben, is vaak een nestor/nestrix aanwezig. Dit is een soort huisoudste die op vrijwillige basis een aantal zaken voor de medebewoners regelt en contacten met ons onderhoudt.

Bewonerscommissies

Wanneer woongebouwen buiten de beheerstructuur vallen, is er ook een bewonersvertegenwoordiging: de bewonerscommissie. Stadswonen Rotterdam ondersteunt deze commissies met een periodieke financiële bijdrage, het geven van informatie en door te helpen bij de communicatie.

4. Huurovereenkomst en –voorwaarden

De huurovereenkomst die je hebt ondertekend met Stadswonen Rotterdam is niet zomaar een afsprakenlijst voor de woning die je gaat huren. Een huurovereenkomst is een document met een belangrijke juridische waarde. Met het zetten van de handtekening hebben we een aantal duidelijke rechten en verplichtingen afgesproken. Deze staan in de huurovereenkomst, de Algemene Huurvoorwaarden en het Beheerreglement (als dit voor jou geldt). In deze documenten is vastgelegd hoe jij als huurder en wij als verhuurder met elkaar omgaan, ook als er meningsverschillen zijn of als je een klacht hebt. Ook staan er afspraken in over bijvoorbeeld het houden van huisdieren, een feestje geven en het onderverhuren van je woonruimte.

Campuscontract

Een campuscontract is een huurovereenkomst voor woonruimte die bestemd is voor studenten. In dit contract is opgenomen dat je alleen in die woonruimte kan wonen als je student bent en zolang je studeert. Na het afronden of beëindigen van je studie heb je een half jaar de tijd om andere woonruimte te zoeken.

Vijfjarencontract

Verhuis je na je studie door naar en van onze appartementen? Dan krijg je een contract voor maximaal vijf jaar. Dat betekent dat we afspreken dat je maximaal vijf jaar na het ondertekenen de woning verlaat, om deze zo weer vrij te maken voor nieuwe huurders die gaan werken.

5. Informatie

Wil je als bewoner op de hoogte blijven van ons nieuws en onze ontwikkelingen? Dat kan op verschillende manieren.

Website

Op onze website stadswonenrotterdam.nl plaatsen we nieuwsberichten, belangrijke formulieren en voorwaarden en leuke blogs over het studentenleven in Rotterdam.

MijnStadswonen

Als huurder kan je inloggen op MijnStadswonen. Dit is jouw eigen online omgeving waar je veel woonzaken regelt zoals je huur betalen, een reparatie melden of onderverhuur aanvragen.

Beeldschermen

In veel van onze woongebouwen hangen beeldschermen. Hierop plaatsen wij en de bewonersvertegenwoordiging belangrijke informatie en het laatste nieuws.

Nieuwsmail

Een aantal keer per jaar versturen we een nieuwsmail met belangrijke en leuke informatie voor jou als huurder.

Social media

Je kan ons volgen op Facebook, Instagram en YouTube. Hier delen we goedkope recepten, leuke plekjes in de stad, bewonersverhalen en tips over op kamers wonen in Rotterdam.

6. Huurprijs

Opbouw huurprijs

De huurprijs bestaat uit de kale huurprijs en servicekosten. De kale huurprijs is de netto huurprijs. De servicekosten betaal je voor extra geleverde diensten als elektriciteit, verwarming, water, Kleine Herstellingenfonds, vuilafvoer, wettelijke lasten en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes. Waar je precies voor betaalt en hoeveel staat in de bijlage van je huurovereenkomst.

Huurtoeslag

Onze studio's en appartementen komen in aanmerking voor huurtoeslag. Voor kamers geldt dat deze zijn 'aangewezen' voor huurtoeslag. Of je ook echt huurtoeslag krijgt is afhankelijk van de hoogte van je rekenhuur (kale huur mét subsidiabele servicekosten), je leeftijd en financiële situatie.

Als je huurtoeslag aanvraagt, vul dan bij type woning 'onzelfstandig, aangewezen' in. Heb je een bewijs nodig? Vraag dit dan bij ons op. Meer informatie vind je op toeslagen.nl.

Huuraanpassing

Ieder jaar passen we de kale huurprijs van je woning aan. Dit gebeurt met een percentage dat het bestuur van Stadswonen Rotterdam vastlegt binnen de kaders die de overheid stelt. Ook de servicekosten passen we ieder jaar aan, zodat we met de voorschotten de kosten zo goed mogelijk kunnen dekken.

7. Huur betalen

Automatische incasso

De standaard betaalwijze van huur is via automatische incasso. Hierbij wordt de huur maandelijks van je rekening afgeschreven, op de eerste dag van de maand.

AcceptEasy

Je kan er ook voor kiezen je huur te betalen via AcceptEasy. Dit is een digitale acceptgiro. Maandelijks ontvang je een e-mail van ons met een link naar iDeal waarmee je direct kan afrekenen.

Betalingsregeling

Kan je door omstandigheden de huur tijdelijk niet betalen, dan kan je een betalingsregeling treffen met ons. Vraag dit bij ons aan vóóordat je gaat achterlopen met het betalen van de huur. Betaal je de huur niet, ook niet na aanmaningen, dan schakelen we een deurwaarder in. De kosten hiervoor zijn voor jouw rekening.

8. Woning betrekken

Inschrijven gemeente

Volgens de Wet Basisadministratie Personen (BRP) ben je verplicht je in te schrijven bij de gemeente Rotterdam, binnen vijf dagen na de ingangsdatum van je huurovereenkomst. Hiervoor heb je een verhuurdersverklaring nodig. Deze ontvang je van ons. Meer informatie vind je op rotterdam.nl of via telefoonnummer 14 010.

Inspectie

Stadswonen Rotterdam levert de woning in goede staat aan je op. De staat van opleveren staat op het inspectieformulier. Een kopie van dit formulier vind je in de woning.

Zie je gebreken die niet in het inspectieformulier zijn opgenomen? Meld deze via MijnStadswonen binnen zeven kalenderdagen na de ingangsdatum van de huurovereenkomst. We beoordelen de gebreken en informeren je hoe het verder gaat. Als het nodig is, voeren we herstelwerkzaamheden uit. Als je geen gebreken hebt gemeld binnen de termijn van zeven dagen, dan heb je de woning in goede staat geaccepteerd.

Na het tekenen van je huurovereenkomst krijg je van ons contactgegevens van een aannemer die voor jou de woning gratis controleert op heel en veilig. Je maakt dan zelf binnen één week een afspraak voor de controle en voor de herstelwerkzaamheden als dit nodig is.

Sleutels

Stadswonen Rotterdam kent verschillende soorten sleutelsystemen. Afhankelijk van waar je woont krijg je een ijzeren sleutel of een tag. Je kan met deze sleutels in je woongebouw deuren openen van ruimtes waar je recht op hebt volgens je huurovereenkomst: de voordeur(en), tussendeur(en), de deur van je woning of wooneenheid en/of je eigen kamerdeur, deuren van de fietsenstalling en eventuele andere gemeenschappelijke ruimtes. Je ontvangt twee dezelfde sleutels. Woon je samen met je partner, dan ontvang je drie dezelfde sleutels. De ontvangst van de postbussleutel verschilt per woongebouw. Voor de meeste woongebouwen geldt dat deze in de woning ligt.

Je kan via ons extra sleutels bestellen, voor € 19,50 per sleutel. Neem altijd een geldig identiteitsbewijs mee bij het ophalen van een extra sleutel. Je kan iemand machtigen om de extra sleutel op te halen. Deze gemachtigde neemt dan mee:

- jouw machtiging voorzien van jouw handtekening, aangevuld met de datum van ondertekening en de naam van de gemachtigde;
- een kopie van jouw identiteitsbewijs;
- een eigen identiteitsbewijs.

Inventaris

De meeste studentenwoningen verhuren we inclusief een standaardpakket inventaris. Dit bestaat uit vloerbedekking, gordijnen, een koelkast en kookplaat. Hiervoor is een voorschotbedrag opgenomen in de servicekosten.

Internet en TV

Al onze woningen zijn voorzien van een kabelaansluiting voor tv en radio. In veel woongebouwen verzorgen wij de levering van digitale televisie via Ziggo en zijn deze kosten onderdeel van je servicekosten. Om digitale televisie via Ziggo te kunnen kijken stel je eerst je tv juist in. Op onze website vind je hiervoor een instructie. In sommige woongebouwen beslissen huurders zelf via welke aanbieder zij televisie kijken.

Verzekeren

Stadswonen Rotterdam heeft alle woongebouwen en dus alle woningen casco verzekerd, inclusief de eventueel bij de woningen behorende inventaris. We adviseren je om zelf in ieder geval de volgende verzekeringen af te sluiten:

- inboedelverzekering, inclusief dekking van braakschade
- aansprakelijkheidsverzekering
- glasverzekering

Je richt je kamer, studio of appartement in het begin misschien in met tweedehands meubels en denkt dan dat een inboedelverzekering niet nodig is. Vaak heb je meer spullen van waarde in huis dan je denkt, zoals een laptop, smartphone en tablet. We adviseren je daarom een inboedelverzekering af te sluiten. Heeft je woning het certificaat 'Veilige Woning' van het Politie Keurmerk Veilig Wonen, dan kan je korting krijgen op de inboedelverzekering.

9. Onderhoud en Schoonmaak

Onderhoud

Een woning heeft onderhoud nodig. Een deel hiervan doet Stadswonen Rotterdam, een ander deel is voor rekening van jou als huurder. In de 'Onderhoudswijzer' op onze website lees je wie voor wat verantwoordelijk is. Woon je in een gebouw zonder wooncommissie, dan gelden er andere afspraken voor onderhoud. Deze vind je in de 'Onderhoudswijzer buiten beheerstructuur' op onze website.

Schoonmaak

Een schoonmaakbedrijf maakt de gemeenschappelijke ruimtes (ingang, trappenhuis, lift, galerij, etc) van het woongebouw schoon. Hiervoor is een voorschotbedrag opgenomen in de servicekosten. Bij de meeste grote woongebouwen worden de ramen aan de buitenkant tweemaal per jaar gezeemd. Bij sommige woongebouwen gebeurt dit vaker. Je bent zelf verantwoordelijk voor het schoonmaken van je eigen woning. Hieronder valt ook het zemen van de ramen aan de binnenkant. Deel je ruimtes zoals de keuken, badkamer en het toilet? Je bent dan samen met je huisgenoten verantwoordelijk voor het schoonhouden van deze ruimtes.

Reparaties

Heb je een reparatieverzoek? Bekijk eerst wie verantwoordelijk is voor het onderhoud of de reparatie. Dit vind je in de Onderhoudswijzer op onze website.

Is de reparatie voor ons? Dan meld je dit via MijnStadswonen, via WhatsApp of door ons te bellen:

- WhatsApp: Stuur een bericht naar 0229 255 039. Sla dit nummer op om snel en gemakkelijk een gesprek te starten.
- MijnStadswonen: Log in, klik op 'reparatie melden' en vul het formulier in.
- Bellen: Een reparatie kan je 24/7 melden via 010 24 56 700. Voor standaard werkzaamheden maken wij een afspraak. Bij spoedgevallen zoals lekkage van gas- of waterleidingen of stormschade komen we direct in actie.

10. Parkeren

Ons parkeerbeleid is afgestemd op dat van Parkeer Beheer Rotterdam (PBR). Bij een aantal van onze woongebouwen kan je vrij parkeren en bij een aantal moet je betalen. Afhankelijk van de eigenaar van de grond kan je of bij het PBR of bij ons een parkeerplaats huren. Op onze website staat een overzicht van onze parkeergarages en -terreinen.

11. Onderhuur

Je kan je woonruimte onderverhuren als je voor je studie tijdelijk niet in Rotterdam bent en toestemming van ons hebt. Vraag dit aan via MijnStadswonen. Doe dit ten minste anderhalve maand voor het ingaan van de onderhuurperiode. De voorwaarden vind je op onze website. Verhuren aan anderen via websites zoals Airbnb mag niet.

12. Doorverhuizen

Ben je toe aan een nieuwe plek, dan kan je bij Stadswonen Rotterdam doorverhuizen naar een andere woonruimte.

Doorverhuizen tijdens je studie

Als je eenmaal bij ons woont kan je tijdens je studie doorverhuizen naar een andere kamer of studio. Deze wijzen we voor huurders toe op basis van woonduur (x2) vanaf de allereerste huurdag en voor niet-huurders op basis van inschrijfduur.

Doorverhuizen na je studie

Huur je al bij ons en ga je na je studie werken, dan kan je reageren op onze appartementen. Wij verhuren deze aan bewoners in de leeftijd van 23 tot en met 27 jaar die inkomen hebben uit werk. Vrijgekomen appartementen wijzen we toe aan huurders met de langste woonduur.

De spelregels voor doorverhuizen

- Je voldoet aan de leeftijds-, studie- of inkomensvoorwaarden van de woonruimte waar je naartoe wil verhuizen.
- Je beëindigt je lopende huurovereenkomst. Tip: laat je goed informeren door ons over opzegtermijnen, overlappende huurperiodes, huurprijzen en bijkomende kosten.
- Vóór je de nieuwe huurovereenkomst tekent, moet je alle openstaande posten van je huidige woning hebben betaald.
- Onderhuurders zijn geen huurders van ons en kunnen dus ook niet doorverhuizen naar een andere woonruimte.

13. Huur opzeggen

Opzegtermijn

Je zegt je huur op via MijnStadswonen. Geef bij het opzeggen je nieuwe adres en telefoonnummer op, dan kunnen we je informeren als je (service)kosten terugkrijgt. De opzegtermijn is één maand. Als je na je studie naar een andere woonruimte van ons verhuist, kan je een verzoek indienen de opzegtermijn te verkorten naar twee weken. Het maakt bij het opzeggen niet uit welke dag van de maand het is. Valt de laatste dag in het weekend of op een feestdag, dan is de eerstvolgende werkdag je laatste huurdag. Schrijf je ook uit bij de gemeente op dit adres.

Inspectie

Zeg je de huur op, dan komen we je woning twee keer controleren. Voor het einde van de huurperiode doen we een voorinspectie. Is er schade, dan heb je de mogelijkheid dit zelf te repareren.

De eindinspectie is altijd op je laatste huurdag. We controleren dan nog een keer samen met jou de woning en kijken of je de woning oplevert zoals afgesproken.

Is dit niet het geval dan laten wij de nodige werkzaamheden uitvoeren. De kosten zijn voor jouw rekening.

Belangrijk om te weten: Als je in een kamer woont, dan ben je bij vertrek ook verantwoordelijk voor het schoon en opgeruimd achterlaten van algemene ruimtes als de keuken, badkamer en het toilet.

14. Klacht indienen

Ben je het niet eens met het handelen of nalaten van Stadswonen Rotterdam of van je wooncommissie, dan kan je een klacht indienen. Hoe dit werkt staat op onze website.

Het begint bij **STADSWONEN
ROTTERDAM**

