

In dit nummer

1. Meer inzicht in je uitgaven dankzij deze tips

2. Huurdersvraag over woningruil en voorwaarden

3. Jaarverslag HON in beeld samengevat

4. Dit kun je doen als het te vochtig of juist te droog is in je huis



## Jouw geld telt: praktische tips voor inzicht in je uitgaven

**‘Aan het eind van m’n geld houd ik altijd een stuk maand over’. Het is een spreuk van Loesje die al in 1986 op posters verscheen, maar nog steeds actueel is. Terwijl de een het huishoudboekje prima op orde heeft, is het voor de ander de eindjes aan elkaar knopen. Soms noodgedwongen, soms omdat het inzicht ontbreekt.**

Leon Agyei heeft als boekhouder veel te maken met inkomsten en uitgaven. ‘Naast mijn werk ben ik mijzelf in de loop der jaren blijven verdiepen in financiële onderwerpen en deel dit graag met anderen.’ Dit doet hij onder meer door het geven van workshops aan stichtingen, verenigingen en kerkgemeenschappen. In deze nieuwsbrief deelt hij zijn belangrijkste besparings-tips met ons.

### Overstappen energieleverancier

- Maak gebruik van minimaal twee vergelijkingswebsites. Met de zoekterm ‘energie vergelijken’ krijg je in je zoekresultaten een hele lijst met websites.
- Ga niet in op telefonische verkopers die goedkope energiecontracten aanbieden. Sluit altijd een contract af rechtstreeks bij de energieleverancier.

### Sluipverbruik apparaten

- Maak gebruik van tijdschakelaars en een energiemeter om verborgen verbruik van elektrische apparaten te onderzoeken en tegen te gaan.

### Praktische tips

- Af en toe een korte, koude wasbeurt is niet alleen voordeliger in de verbruikskosten van de wasmachine, maar ook beter voor je kleding.
- Ventileer in de wintermaanden af en toe kort het huis. Frisse lucht is makkelijker warm te krijgen.
- Reinig je ventilatiesysteem, een goed gereinigd systeem zorgt ervoor dat er minder gestookt hoeft te worden.

### Telefoon en internet

- Af en toe overstappen loont! Er is veel concurrentie bij de aanbieders. Ook hier geldt: maak gebruik van meerdere vergelijkingswebsites en sluit vervolgens rechtstreeks een contract bij de telecom-aanbieder af.

### Verzekeringen

- Aansprakelijkheidsverzekering: check om de paar jaar de dekking van de verzekering om te kijken of deze nog aansluit bij de huidige gezinssituatie.
- Reisverzekering: voorkom een dubbele dekking. Zijn medische uitgaven meeverzekerd? Controleer dan wat er vanuit de zorgverzekering vergoed wordt, in het bijzonder voor het buitenland.
- Annuleringsverzekering: sluit alleen een annuleringsverzekering af bij reizen waarbij je bij annulering de kosten zelf financieel niet kunt opvangen.

Krijg meer inzicht in je uitgaven

Een muffe geur in huis, schimmel, beslagen ramen, last van branderige ogen; het kunnen tekenen zijn dat de luchtvochtigheid in je huis niet ideaal is. Wat kun je doen om ervoor te zorgen dat je gezond en comfortabel leeft in je woning? We zetten een aantal tips voor je op een rijtje.

De luchtvochtigheid in je huis kan zowel te laag als te hoog zijn, met verschillende klachten tot gevolg. Bij een lage luchtvochtigheid is er sprake van droge lucht. Dit ontstaat vaak in de wintermaanden. De verwarming staat aan en zorgt voor een behagelijke temperatuur, maar daardoor neemt de luchtvochtigheid ook af. Met een droge of jeukende huid of geïrriteerde neus of keel tot gevolg. En de schokken die je weleens krijgt in de winterperiode door statische elektriciteit? Ook dat is het gevolg van een te lage luchtvochtigheid.

### Slecht voor je gezondheid

Heb jij juist last van een wat muffige geur in huis, vochtplekken op muren en plafonds of beslaan de ruiten, dan is de kans groot dat de luchtvochtigheid te hoog is. Doordat er te veel vocht in de lucht zit ontstaan er schimmel- en vochtplekken. Daarnaast kan hout gaan kromtrekken, behang loslaten of verkort je de levensduur van je elektronische apparaten. En dan hebben we het nog niet eens over de mogelijke gevolgen voor je gezondheid.

# De juiste luchtvochtigheid in jouw huis



### Tips voor het verhogen van de luchtvochtigheid

1. Ventileer je huis goed.
2. Plaats waterbakjes op of bij de radiatoren.
3. Zorg voor meer planten in huis.
4. Laat je wasgoed binnen drogen.
5. Zet een luchtbevochtiger in huis. Kies je hiervoor, maak deze dan wel regelmatig schoon om groei van bacteriën te voorkomen.
6. Zet de deur open als je aan het douchen of koken bent zodat de vochtige lucht zich over de rest van het huis kan verspreiden.



### Tips voor het verlagen van de luchtvochtigheid

1. Lucht regelmatig door ramen en deuren te openen. Frisse lucht komt binnen, vochtige lucht kan ontsnappen.
2. Gebruik tijdens het koken of douchen de afzuiging.
3. Vermijd extra vocht in huis en droog je was zo veel mogelijk buiten.
4. Plaats luchtontvochtigers in de meest vochtige ruimtes van je huis.
5. Gebruik vochtvreters om vocht uit kleine ruimtes te halen zoals kisten.

## Wijziging in puntensysteem door Wet betaalbare huur

**De Wet betaalbare huur is 1 juli 2024 ingegaan. Met de invoering van deze wet wil de regering onder meer de huurprijzen van middenhuurwoningen regelen en hier grenzen aan stellen.**

Voor zowel sociale huurwoningen als middenhuurwoningen is er een maximale huur: de huur mag nooit hoger zijn dan een bepaald bedrag. Een woning is een sociale huurwoning als de huurprijs maximaal € 879,66 per maand is. Om de huurprijs te bepalen wordt gewerkt met

een puntensysteem. Er wordt gekeken naar de WOZ-waarde van de woning, het energielabel, de oppervlakte en het aantal kamers in de woning.

### Wijziging aantal punten

Door de Wet betaalbare huur vallen er meer woningen onder het puntenstelsel. Het aantal punten bepaalt de maximale huurprijs die een verhuurder met de huurder mag afspreken. Tot 1 juli viel een huurwoning met 147 punten nog in de sociale sector, per juli ligt deze grens

op 142 punten. Overigens geldt dit nieuwe puntensysteem voor woningen die na 1 juli worden verhuurd.

### Huurprijscheck





Voor huurders van sociale huurwoningen kan de wijziging in het puntenstelsel zorgen voor een lagere maximaal toegestane huurprijs. Als je meer betaalt dan dit nieuwe maximum kun je huurverlaging krijgen. Benieuwd of dit geldt voor jouw woning? Doe de huurprijscheck op de website [www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl).

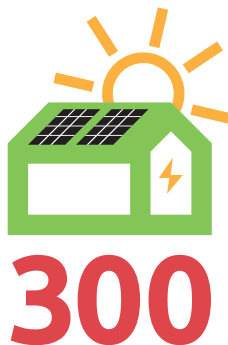
# Jaarverslag

Ieder jaar maken we een jaarverslag waarin we beschrijven wat we het afgelopen jaar hebben gedaan voor de huidige en toekomstige huurders van WSN. Bekijk de belangrijkste punten uit ons jaarverslag in een oogopslag.

## Speerpunten

Het bevorderen van:

-  beschikbaarheid huurwoningen;
-  betaalbaarheid huurwoningen;
-  duurzaamheid huurwoningen;
-  leefbaarheid huurwoningen.



Goede stappen door WSN gezet op het gebied van duurzaamheid door versneld plaatsen van **zonnepanelen bij 300 woningen** die een energielabel D, E, F of G hebben. Een ontwikkeling die aansluit bij ons pleidooi om woningen met de laagste energielabels eerst te gaan verduurzamen.

# 16



**Aantal netto\* toegevoegde sociale huurwoningen in 2023.**

Na 2024 wordt er een inhaalslag gemaakt met het aantal nieuwe sociale huurwoningen.

*\* nieuw gebouwde woningen minus aantal woningen die niet meer verhuurd worden, bijvoorbeeld vanwege verkoop of sloop*

## Communicatie



De homepage van onze **website** is vernieuwd en heeft een frisse uitstraling gekregen.



We plaatsten **35 nieuwsberichten** op onze website.



Er verschenen **4 nieuwsbrieven**.

## Jaarvergadering



# 100







huurders speelden een leuke en **duurzame quiz over energie**.



**Andy van den Dop** werd deze avond officieel geïnstalleerd als **lid van de HON**.



**WSN is het eerste aanspreekpunt voor huurders die een klacht hebben.** Komen zij er gezamenlijk niet uit, dan helpen wij met informatie, advies en begeleiding. We behandelden klachten over:

-  Riolering/stankoverlast
-  Vocht
-  Kou/tocht
-  Schimmel
-  Ventilatieproblemen
-  Woningruil/andere woning

**Benieuwd naar het volledige jaarverslag?** Deze lees je op onze website onder het kopje Nieuws.



**Uitgave van Huurdersorganisatie Nijkerk**  
Adres Van 't Hoffstraat 40, 3863 AX Nijkerk  
Telefoon 06 - 47 08 22 00  
E-mail [info@huurdersnijkerk.nl](mailto:info@huurdersnijkerk.nl)  
Website [huurdersnijkerk.nl](http://huurdersnijkerk.nl)  
Facebook Huurdersorganisatie Nijkerk (HON)

*Met deze nieuwsbrief willen wij bewoners van huurwoningen van WSN én woningzoekenden informeren over ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Nijkerk.*

## Waarom komen wij niet in aanmerking voor woningruil?

**Wie op zoek is naar een huurwoning van WSN, reageert normaal gesproken op woningen die op de website van DAK regio Eemvallei worden aangeboden. Soms komen huurders met elkaar in contact en ontstaat het idee om van woning te ruilen. De een is heel erg geholpen met een grotere woning, terwijl de andere partij juist de wens heeft om in het kleinere huis van de andere partij te gaan wonen.**

Het lijkt voor huurders die een grote verhuishwens hebben, maar voor wie het om verschillende redenen niet lukt om via DAK regio Eemvallei een woning te bemachtigen, dé oplossing. WSN staat woningruil toe, maar onder voorwaarden. Onlangs kregen wij de vraag van twee huurders over dit onderwerp. Zij wilden heel graag samenwonen, kwamen om redenen - die we hier vanwege de privacy niet benoemen - niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar dachten in woningruil een oplossing gevonden te hebben.

### Uitleg afwijzing

Helaas voor de huurders ging WSN niet akkoord met hun aanvraag voor woningruil. Vervolgens klopten de huurders bij ons aan met de vraag of wij als HON nog iets voor hen konden betekenen. Wij hebben het verhaal aangehoord van de huurders en voorgelegd aan WSN. Zij hebben vervolgens aan de huurders (nogmaals) uitgelegd om welke redenen de woningruil is afgewezen.

Om teleurstellingen voor andere huurders te voorkomen die ook aan woningruil denken, zetten we de regels die WSN hanteert voor woningruil op een rijtje.

### Welke regels gelden bij woningruil?

- De te ruilen woning wordt het hoofdverblijf van huurders.
- Het huurcontract wordt voor minimaal zes maanden aangegaan.
- WSN voert geen mutatie-onderhoud uit aan de woning.
- Als nieuwe huurder ben je verantwoordelijk voor alle in het verleden overgenomen zaken van de woning en het onderhoud hiervan.
- De huurprijs van de ruilwoning kan hoger of lager worden dan de huidige huurprijs. WSN kijkt bij woningruil namelijk altijd opnieuw naar de huurprijs.

### Toestemming woningruil

Er is bij woningruil **altijd** toestemming nodig van WSN. Ook de huurder van de ruilwoning moet akkoord zijn. Wil jij een woning ruilen, dan:

- voldoen zowel jij als de andere partij aan de juiste inkomenseisen;
- heb je in het verleden niet voor overlast gezorgd;
- heb je in de afgelopen zes maanden geen huurachterstand of deurwaardersdossier gehad;
- accepteer je de woning in de huidige staat en teken je hiervoor.



### Meer weten?

Twijfel je of je in aanmerking komt? Neem dan contact op met WSN via 033 - 247 74 00.

Op de website van WSN ([www.wsn.nl](http://www.wsn.nl)) vind je een aanvraagformulier woningruil.