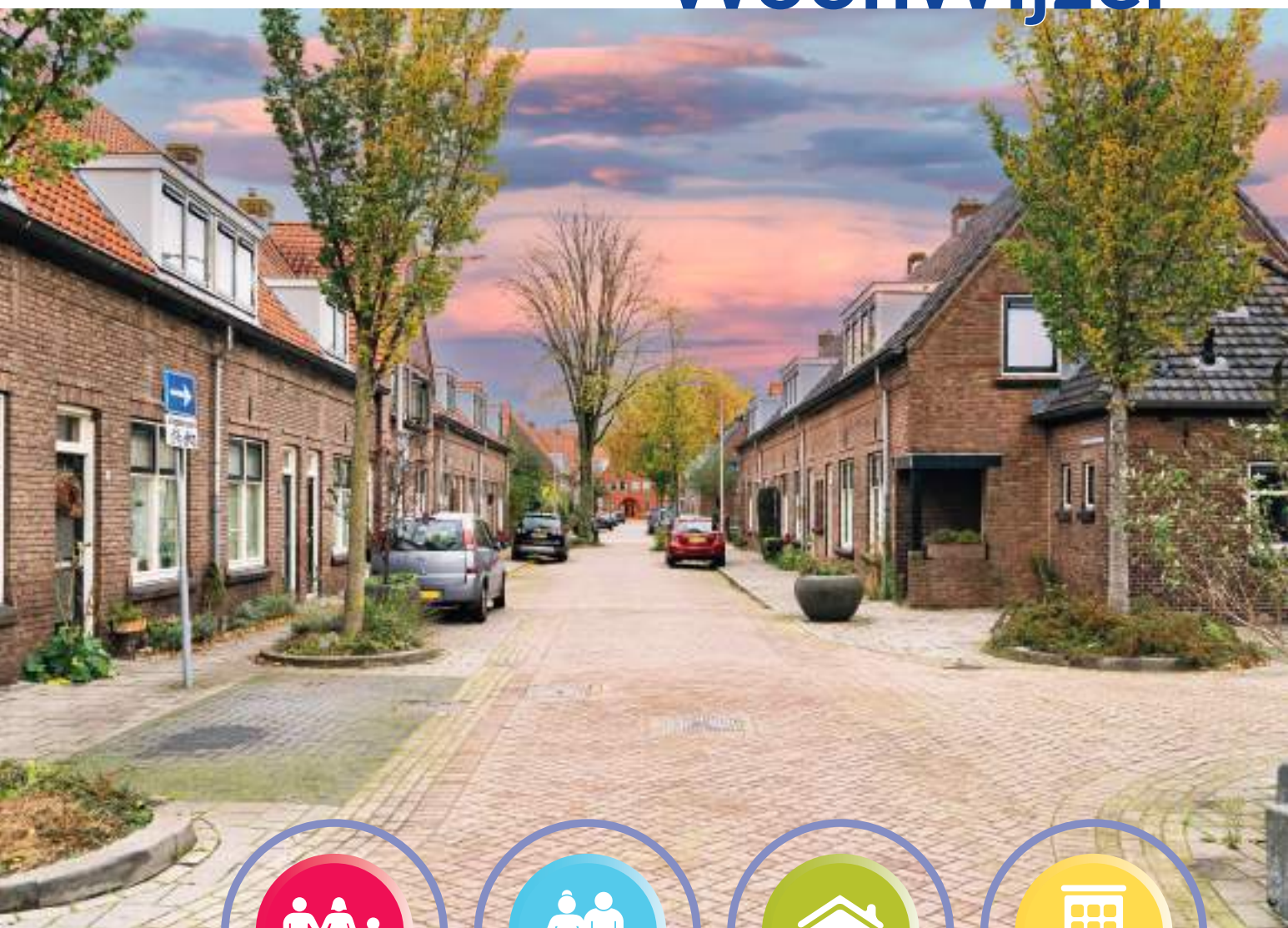


2021 WoonWijzer



Bewaarexemplaar

De woonwijzer is een naslagwerk voor huurders

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Gouden huisregels	3
Wetenswaardigheden en tips	4
Huren... of kopen?	6
Verhuizen	6
Leefbaarheid	8
Overlast	8
Medehuur en inwoning	9
Woonfraude	9
Geldzaken	10
Onderhoud en tips	11
Onderhoudstabellen	14
Klussen en verbouwen	19
Vuistregels asbest	19
Klustabellen	20
Praat, denk en doe mee	24

Voorwoord

De Woonwijzer helpt u op weg

We ontvangen dagelijks vele vragen van bewoners over de meest uiteenlopende zaken. Over een verhuizing, een verbouwing, een kapotte deurbel of de toegestane hoogte van het tuinhek. U vindt de antwoorden op de meest gestelde vragen in deze woonwijzer en op onze website. Blader er eens rustig doorheen.

Samen verantwoordelijk

Betaalbaar wonen en een goede dienstverlening aan de huurders staan bij Mozaïek Wonen centraal. Mozaïek Wonen neemt daarin haar verantwoordelijkheid maar vraagt dat ook van de huurder. Dat betekent dat wij van huurders verlangen dat zij goed zorgen voor de woning en voor de woonomgeving. Dan gaat het om het netjes houden van de tuin en het schoon en heel houden van de woning. Maar ook als huurders met elkaar de gezamenlijke tuin in de buurt opknappen of het portiek schoonhouden. We moeten het samen doen.

MIJN Mozaïek uw zaken online regelen

U hoeft geen rekening te houden met onze openingstijden of wachttijden aan de balie. U kunt alles eenvoudig en direct regelen via het huurdersportaal MIJN Mozaïek, 24 uur per dag, 7 dagen in de week. Een reparatieverzoek indienen, uw contactgegevens inzien en/of aanpassen of de opbouw van uw huurprijs bekijken? U regelt het snel en gemakkelijk, gewoon thuis achter uw computer, op de bank met uw tablet of onderweg met uw mobiele telefoon.

Hoe werkt het?

U heeft van Mozaïek Wonen inloggegevens ontvangen. Met deze gegevens logt u in bij MIJN Mozaïek. In de vervolgstappen kunt u zelf kiezen voor een eigen inlognaam en wachtwoord. Dat is alles.

- Ga naar onze website www.mozaiekwonen.nl
- Klik op de groene tab MIJN Mozaïek
- Klik op de knop 'Registreren'
- Daar kunt u zich registreren met de inloggegevens die u van ons hebt gekregen. Als u de inloggegevens niet heeft, kunt u ze op diezelfde webpagina aanvragen.

Al de informatie uit deze Woonwijzer en meer staat op www.mozaiekwonen.nl. Een aantal zaken kunt u 24 uur per dag via MIJN Mozaïek regelen.

Uw zaken online regelen!
www.mozaiekwonen.nl > MIJN Mozaïek

Gouden huisregels

Ze spreken eigenlijk voor zichzelf, de 10 gouden huisregels van Mozaïek Wonen.

10



1 Goed huurderschap

U bent volgens de huurvoorwaarden verplicht netjes met uw woning om te gaan. Als er iets kapot gaat, wilt u dat dan direct bij ons melden of het zelf oplossen als het om huurdersonderhoud gaat? Bij zelf aangebrachte schade bent u zelf verantwoordelijk voor het herstel. Kijk voor de algemene huurvoorwaarden op onze website.

2 Ventileren

Zorg voor voldoende frisse lucht in huis. Goed en tijdig ventileren én verwarmen voorkomt vocht en schimmelproblemen in uw woning. Dat is beter voor uw gezondheid én het scheelt in de stookkosten. Meer tips vindt u in onze folder Vocht, Ventileren en Verwarmen.

3 Reservesleutel

Wij hebben géén reservesleutel van uw woning. Zorg dat iemand in uw omgeving er wel één heeft. Voor het openmaken van uw woning kunt u contact opnemen met de firma Kalkhoven, onze huisleverancier met 24-uurservice. De kosten zijn voor uw rekening.

4 Noodgeval

In geval van nood zijn we 24 uur per dag bereikbaar via nummer 0182 - 69 29 69. Voor ruitbreuk, een cv-storing (ook geiser/boiler), rioolproblemen of een liftstoring kunt u direct zelf de monteur bellen. Kijk voor de telefoonnummers op onze website.

5 Zand en grond

Voor het ophogen van uw tuin kunt u 1 keer per jaar gratis zand en tuinaarde bestellen via onze website.

6 Geen drugs

Henneptelers en drugsdealers worden keihard aangepakt en zonder pardon uit hun woning gezet.

7 Waterschade

Waterschade aan behang, vloerbedekking en meubels is voor eigen rekening. U kunt zich hiertegen verzekeren met een inboedelverzekering. In de meeste inboedelverzekeringen is niet alle waterschade gedekt, bijvoorbeeld schade veroorzaakt door een lekkende wasmachine. Lees uw polisvoorwaarden daarop na. U kunt hiervoor een aanvullende verzekering afsluiten.

8 Uw huur

De huur voor de komende maand moet uiterlijk op de 1e dag van de maand op onze rekening zijn bijgeschreven. Mozaïek Wonen adviseert automatische incasso van de huur. U kunt uw betaalwijze aanpassen via MIJN Mozaïek.

9 Onderverhuur

U heeft onze schriftelijke toestemming nodig wanneer u een kamer wilt onderverhuren. Het spreekt vanzelf dat u zelf hoofdbewoner van de woning bent.

10 Overlast

Een goede burenl relatie is goud waard! Maak kennis met uw burenl. Ondervindt u overlast van uw burenl? Praat met elkaar om het op te lossen. En voorkom dat u zelf overlast veroorzaakt.

Wilt u een bijdrage leveren voor uw buurt of wooncomplex? Praat, denk en doe mee!



Wetenswaardigheden Tips



Ventileren en verwarmen

Door koken, douchen, wasgoed drogen en zelfs ademen en zweten komt er veel vocht in de lucht van uw woning. Als u niet voldoende ventileert en verwarmt kunt u dat vaak zien aan vocht op de ramen (condens). Ook kan er schimmel op muren en plafond ontstaan. Goed ventileren en verwarmen is daarom erg belangrijk. U bespaart daardoor ook veel energie. Droge lucht verwarmt vele malen sneller dan vochtige lucht waardoor u minder geld kwijt bent aan stookkosten. Lees voor uitgebreide informatie op onze website de flyer over "Vocht, Ventileren en Verwarmen".

Mechanische ventilatie

De meeste woningen van Mozaïek Wonen zijn voorzien van een mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en het toilet. Deze installatie werkt 24 uur per dag en heeft meerdere standen. Zet de installatie tijdens het koken of douchen op de hoogste stand en laat deze daarna nog enige tijd aan staan. Zet de ventilatie, wanneer er gedoucht wordt, alvast een half uur van te voren aan. Zet de ventilatie ook op de hoogste stand wanneer er veel visite is. Schakel nooit de mechanische ventilatie helemaal uit, dit kan ernstige vochtproblemen in de woning veroorzaken.

Voor een goede ventilatie is het van belang dat de roosters ieder half jaar, of vaker bij zichtbare vervuiling, met een sopje worden schoongemaakt. Bekijk het filmpje over ventileren en verwarmen op onze website. Zorg dat er tijdens het gebruik van de mechanische ventilatie een goede luchttoevoer is door bijvoorbeeld een raam en/of rooster open te zetten. Lees de volledige instructie per ventilatiesysteem op onze website.

Energie besparen

Door zelf goed te letten op uw energieverbruik kunt u vele euro's besparen op uw energierekening. En het is nog goed voor het milieu ook.

Wilt u meer informatie of een persoonlijk advies van een energiecoach om nog meer te besparen op uw energiekosten? Kijk dan op de website www.maakgoudaduurzaam.nl

Tips:

- Douche niet langer dan 5 minuten per keer.
- Installeer een waterbesparende douchekop.
- Zet de verwarming standaard een graad lager, maar niet lager dan 15 graden.
- Zet een uur voordat u naar bed gaat de verwarming lager (niet lager dan 15 graden).
- Vervang gloeilampen door spaarlampen of ledlampen.
- Doe het licht uit in ruimten waar niemand is.
- Zet een sensor op de buitenlamp.
- Zet uw apparaten uit in plaats van stand-by.



Meldpunt woonomgeving

Klachten over zwerfvuil, kapotte straatverlichting, verzakte straten en dergelijke kunt u melden bij het meldpunt woonomgeving of openbaar gebied van uw gemeente. Actuele telefoonnummers en websites vindt u op onze website onder het kopje 'ik ben huurder'.

Zonnepanelen

Met de stroomopbrengst van zonnepanelen kunt u ook besparen op uw energiekosten. Van 2018 t/m 2020 heeft Mozaïek Wonen wijkgericht circa 3000 huurders benaderd voor het plaatsen van zonnepanelen op hun eengezinswoning. Eind 2020 hebben 1.300 huurders hier enthousiast op gereageerd waardoor hun woning is voorzien van zonnepanelen. In 2021 zullen nog eens 500 huurders aangeschreven worden. In de periode 2021 t/m 2024 worden tijdens het verduurzamen van ongeveer 400 woningen de huurders ook aangeschreven. Woningen die leeg komen en geschikt zijn voor zonnepanelen worden standaard voorzien van zonnepanelen.



Schotelantenne

Schotelantennes ontsieren het straatbeeld, ze brengen schade aan de woning toe en er zijn inmiddels voldoende digitale alternatieven beschikbaar. Daarom handhaaft Mozaïek Wonen met betrekking tot nogal wat woningen een absoluut verbod op het plaatsen van schotelantennes. In alle andere gevallen gelden strikte voorwaarden en is toestemming vereist van Mozaïek Wonen. Wilt u toch een schotel plaatsen? Neem voor deskundig advies contact op met één van onze opzichters. Op onze website vindt u het aanvraagformulier.



Inbraakpreventie

Al onze woningen zijn (of worden) voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk. Dit voorkomt gelukkig heel wat inbraken. Maar toch... inbrekers zijn dol op een openstaand raam of een openstaande achterdeur.

Onze tip: zorg voor goede verlichting en laat ramen en deuren niet onbeheerd open staan. Kijk voor meer tips op:

www.maakhetzeniettemakkelijk.nl

Ongedierte

Heeft u last van ongedierte? In het algemeen valt bestrijding van ongedierte in huis onder huurdersonderhoud. In uitzonderlijke gevallen kan het anders zijn, zoals wanneer het gaat om kakkerlakken, houtworm, boktorren en faraomieren. Houd ongedierte buiten de deur door geen afval, huisvuil of etensresten bij de woning of op het balkon/de tuin te gooien. Lukt dat niet, bel ons dan voor een advies of kijk op www.milieucentraal.nl bij het thema 'ongedierte in huis bestrijden'. Bij last van ongedierte buiten de woning kunt u contact opnemen met de gemeente.



Meld misdaad anoniem

Bent u getuige van een misdrijf? Dan kunt u dit anoniem melden bij Meld Misdad Anoniem op nummer **0800 - 7000**. Denk daarbij aan zaken als een overval, inbraak, bedreiging, brandstichting, huiselijk geweld, diefstal, et cetera.

Kijk voor meer informatie op:

www.meldmisdaadanoniem.nl



Woonfraude

Onder woonfraude verstaan we zaken als hennepsteelt of illegale doorverhuur van woonruimte. U kunt woonfraude desgewenst vertrouwelijk of anoniem melden. Dat kan telefonisch, bij ons op kantoor of via onze website onder het kopje 'woonfraude'.



Uw zaken online regelen!

www.mozaiekwonen.nl

> MIJN Mozaïek

Opladen van scootmobiel en elektrische fiets

In openbare ruimtes van onze woongebouwen zijn niet of nauwelijks stroomaansluitingen aanwezig voor het opladen van scootmobielen en elektrische fietsen. Indien er beperkt stroomaansluitingen aanwezig zijn in daarvoor aangewezen openbare ruimtes zoals fietsenstallingen, dan heeft het opladen van scootmobielen voorrang. Stroomaansluitingen in andere openbare ruimtes, zoals entree, zijn hiervoor niet bedoeld. Ook is het niet toegestaan een scootmobiel in de openbare ruimtes te plaatsen. Bent u van plan een elektrische fiets aan te schaffen? Dan adviseren wij u een fiets te kopen met een afneembare accu. U kunt de accu dan gewoon thuis opladen.

Huren



www.woningnet.nl

Vrijwel alle betaalbare huurwoningen in onze regio worden geadverteerd op www.woningnet.nl. Via deze website kunt u zich inschrijven als woningzoekende en op het actuele aanbod reageren.

Kopen van de woning

Een zeer beperkt aantal van onze woningen is voor verkoop bestemd. Mocht u hierover informatie willen hebben, informeer dan bij onze medewerker Verkoop. U kunt ook een andere leegstaande, voor verkoop bestemde, huurwoning van Mozaïek Wonen kopen. Kijk voor het actuele aanbod op onze website.

Woningruil

Woningruil betekent dat twee huurders - waar dan ook in Nederland - met elkaar van woning willen ruilen. De eigenaar van de woning én uw gemeente moeten hiervoor toestemming geven. U kunt alle benodigde informatie op onze site vinden. Een populaire site voor woningruil is www.woningruil.nl.

Verhuizen

Bent u van plan te verhuizen? Laat het ons tijdig weten. De minimum opzegtermijn is één maand.

U kunt de huur op elke willekeurige werkdag van de maand via het huurdersportaal MIJN Mozaïek op onze website opzeggen. Hoe eerder u de huur opzegt, hoe meer tijd wij hebben om een nieuwe huurder voor uw woning te vinden waarmee u wellicht de overname van spullen kunt regelen.



De (voor) oplevering

Ongeveer een week na de huuropzegging komt de opzichter bij u langs. Hij loopt met u door de woning om te bekijken of alles nog in goede staat is. Als er iets kapot is waarvoor u volgens de huurovereenkomst verantwoordelijk bent, dan krijgt u de gelegenheid om dit te repareren. De opzichter kan u daarbij adviseren. U kunt tevens met de opzichter bespreken welke spullen u ter overname aan een volgende huurder wilt en kunt aanbieden.

Nieuwbouw

Mozaïek Wonen bouwt woningen in Gouda, Bodegraven en Moordrecht. Kijk voor de laatste stand van zaken op onze website.



**Uw zaken
online regelen!**

www.mozaiekwonen.nl

> MIJN Mozaïek



Zelf aangebrachte voorzieningen

Heeft u de woning verbeterd of zaken aangebracht en wilt u dat Mozaïek Wonen deze overneemt, dan is dat alleen mogelijk als deze onbeschadigd zijn, van goede kwaliteit en het past binnen onze eisen.

In deze Woonwijzer staat in de “Klustabellen” welke zaken wij van u over kunnen nemen. De opzichter geeft dit bij de vooroplevering aan en controleert of er vooraf toestemming voor de aanpassingen is verstrekt.

Overname door de nieuwe huurder is alleen mogelijk op voorwaarde dat deze:

- voor het toekomstige onderhoud garant wil staan;
- aansprakelijkheid aanvaardt bij schade als gevolg van de verandering;
- verklaart de verandering ongedaan te maken bij het einde van zijn huur;
- verklaart het gehuurde dan weer op te leveren in goede staat: heel, compleet, schoon en veilig.

Bij een aantal specifieke overnames, bijvoorbeeld keukenblok met inbouwapparatuur, is een zogeheten ‘driepartijencontract’ vereist: een contract tussen vertrekkende huurder, opvolgende huurder en Mozaïek Wonen. Informeer bij uw opzichter.

De eindoplevering door u

De laatste dag van de huurovereenkomst is tevens de dag van de eindoplevering. Wij komen dan opnieuw bij u langs om de sleutels in ontvangst te nemen. En we kijken of de lege woning in goede staat is.

We letten daarbij o.a. op zaken als:

- is de woning schoon;
- zijn alle sleutels aanwezig;
- zijn alle ramen heel;
- zijn alle schroeven, spijkers en pluggen verwijderd;*
- zijn stopcontacten niet geschilderd;
- is er radiatorlak gebruikt als een radiator is geschilderd;
- zitten er geen roestplekken op radiatoren, met name in de badkamer;
- zitten er geen kleuren op muren, deuren of kozijnen die het moeilijk maken de woning te verhuren;
- zijn vloerbedekking en eventuele lijmresten verwijderd;
- is de tuin schoon en netjes;
- is de schade door het verwijderen van de schotelantenne hersteld;
- zijn de zonder toestemming aangebrachte wijzigingen verwijderd;
- is verder alles heel, compleet, schoon en veilig.

* Boorgaten hoeft u niet te dichten. Dat doet Mozaïek Wonen als extra service voor u. Behalve boorgaten in wand- en vloertegels en in de gevelmuur van verwijderde zonneschermen en schotelantenne.

Let op: overhandig nooit de sleutels aan de nieuwe huurder.





Leefbaarheid

Heeft u een idee om zelf of met uw burens de leefbaarheid in uw straat, flat of buurt te verbeteren? Laat het ons weten. Huurders die zelf actief aan de slag gaan om de leefbaarheid te verbeteren, kunnen we ondersteunen. Bijvoorbeeld door middel van onze eigen ervaring en kennis of we brengen u in contact met andere partijen, zoals gemeente, wijkteam en politie. Voor een eventuele financiële bijdrage heeft Mozaïek Wonen het Trots Op je Buurt Fonds.

Hoe werkt het?

Heeft u een idee om zelf of met uw burens de leefbaarheid in uw wooncomplex of -omgeving te verbeteren? Vul dan het formulier in op onze website onder het kopje 'Trots Op je Buurt Fonds'.

Samen voor plezierig wonen

Thuis is de plek waar je je prettig voelt. Waar je plezierig samenleeft met de burens en rekening houdt met elkaar. Waar het netjes en schoon is. Niet alleen in huis, ook eromheen. Meestal gaat dit zonder problemen, maar soms is het nodig om er 'Woonafspraken' over te maken. Een aantal 'Woonafspraken' zijn: vuil rond de woning opruimen; portiek schoon en netjes houden; de tuin goed onderhouden; vuilniszakken in de container gooien; voorkom geluidsoverlast, vooral 's avonds en 's nachts. Mozaïek Wonen heeft in de entrees van een aantal woongebouwen borden geplaatst waarop de 'Woonafspraken' voor woongebouwen helder op een rij staan. Dit 'Woonafspraken'-bord en een filmpje 'Samen voor plezierig wonen' staan op onze website bij Ik ben huurder > Leefbaarheid.

Praat, denk en doe mee!

U weet als geen ander wat er speelt in uw buurt of wooncomplex. We nodigen u van harte uit met ons mee te praten en mee te werken aan uw buurt zodat u er met plezier woont. Op pagina 24 leest u in het kort hoe u mee kunt doen.

Overlast

Het is natuurlijk niet de bedoeling dat u last heeft van uw burens of de burens last hebben van u. Vaak zijn burens zich niet bewust dat ze overlast veroorzaken. De oplossing begint dan ook met een vriendelijk gesprek. Zo zijn veel kleine irritaties eenvoudig te verhelpen.

Als dit niet helpt kunt u gratis Buurtbemiddeling inschakelen. Mail naar buurtbemiddeling@kwadraad.nl of bel **088 - 900 40 00**. Zij gaan zowel met u als met uw burens in gesprek. Waar mogelijk vindt daarna een gezamenlijk gesprek plaats waarin bekeken wordt hoe het probleem opgelost kan worden.

Helaas zijn er situaties waarin u er samen niet uitkomt. Soms ook omdat er sprake is van drank- of drugsgebruik. Het is belangrijk dat u dit bij ons meldt. U kunt hiervoor het overlastformulier op onze website gebruiken. De medewerker sociaal beheer neemt contact op en beoordeelt of de overlastmelding in behandeling kan worden genomen.

Bij overlast die direct moet stoppen, bijvoorbeeld dreunende muziek om drie uur 's nachts, kunt u het beste direct de politie bellen op **0900 - 88 44**. We stellen het erg op prijs als u ons de volgende dag ook even informeert.



Heeft u een klacht?

Onze onafhankelijke Klachtencommissie neemt schriftelijke klachten in behandeling die betrekking hebben op het verkeerd afhandelen van een klacht door medewerkers van Mozaïek Wonen. Tijdens een zitting krijgt u de gelegenheid uw klacht mondeling toe te lichten waarna de commissie een advies uitbrengt aan de directie van Mozaïek Wonen. Het reglement en het formulier van de Klachtencommissie vindt u op onze website.

Voordat u een formulier voor de Klachtencommissie invult vragen we u eerst om via de normale weg te proberen het probleem met onze medewerkers op te lossen. Komt u er samen niet uit? Dan kunt u uw klacht indienen bij de Klachtencommissie.

Medehuur en inwoning

Medehuurderschap

Het medehuurderschap is van belang voor mensen die samenwonen zonder dat hun naam in het huurcontract staat vermeld. Wanneer is voldaan aan daarvoor geldende wettelijke voorwaarden, kunnen zij na twee jaar het medehuurderschap aanvragen. Daarmee krijgen zij vrijwel dezelfde rechten en plichten als de huurder. Doen zij dat niet, dan moeten ze bij verhuizing van de huurder eveneens de woning verlaten. Bent u getrouwd of geregistreerd partner? Dan bent u automatisch medehuurder indien (en zo lang) u in de woning uw hoofdverblijf heeft.

Huisbewaring

Met huisbewaring kunt u iemand anders legaal in uw woning laten wonen, gedurende maximaal één jaar. U kunt huisbewaring aanvragen vanwege werk in het buitenland, langdurige opname voor verpleging of een zeer lange vakantie. Het is belangrijk dat u als huurder dit goed regelt voordat u vertrekt, omdat u anders het risico loopt uw woning kwijt te raken.

Inwoning

Wanneer u tijdelijk iemand bij u in uw woning wilt laten wonen, dan heet dat 'inwoning'. Ook voor inwoning moet u toestemming aanvragen bij Mozaïek Wonen. Het is belangrijk te weten dat u als hoofdhuurder aansprakelijk bent voor de woning, ook voor eventuele schade of overlast die uw 'inwoner' veroorzaakt.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op onze website.



Woonfraude



Woonfraude is niet sociaal en kan gevaarlijke situaties opleveren. Er zijn vier vormen van woonfraude:

Onrechtmatige bewoning:

Een woning buiten de toewijzingsregels om en zonder onze toestemming aan iemand verhuren die daarvoor volgens deze regels niet in aanmerking komt. Bijvoorbeeld de woning doorgeven aan kinderen, familie of bekenden. Ook het niet bewonen van de woning (door de hoofdhuurder) en het bewonen van de woning met meer mensen dan is toegestaan (overbewoning) is onrechtmatig.

Onrechtmatige doorverhuur:

Als de eigenlijke huurder de woning geheel of gedeeltelijk door-, of onderverhuurt aan iemand anders, zonder dat de verhuurder dat weet en toestemming heeft gegeven.

Onrechtmatig gebruik:

De woning wordt voor iets anders gebruikt dan wonen. Bijvoorbeeld voor drugshandel, wietteelt of prostitutie.

Onrechtmatige gegevensverstrekking om een woning te krijgen:

Door onjuiste en/of onvolledige gegevens te verstrekken proberen in aanmerking te komen voor een woning waarvoor de huurder volgens de huisvestingsverordening en regels van de overheid niet in aanmerking komt.

Bij alle bovengenoemde gevallen wordt de huurovereenkomst beëindigd en zo nodig stappen we naar de rechter. In de huurvoorwaarden is een boete-clausule opgenomen. De huurder kan hierdoor rekenen op een fikse eindafrekening.

Kijk voor meer info op onze website, mail naar woonfraude@mozaiekwonen.nl of vul het meldingsformulier op de website in.



Uw zaken online regelen!

www.mozaiekwonen.nl

> MIJN Mozaïek



Geldzaken

De huur betaalt u steeds een maand vooruit. Bij voorkeur via automatische incasso. Wij laten de huur dan automatisch op de 1e van de maand van uw rekening afschrijven.

Huurveranderingen worden automatisch verwerkt. U heeft er dus geen omkijken naar! Hebt u nog geen automatische incasso? Dan kunt u uw betaalwijze aanpassen via MIJN Mozaïek.

U kunt via het huurdersportaal MIJN Mozaïek uw huurprijs inzien, uw huur betalen en eventueel online een betalingsregeling aanvragen.

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging vindt plaats op 1 juli. Mozaïek Wonen volgt daarbij de richtlijnen zoals die door de regering worden vastgesteld.

Huurtoeslag

Heeft u een bescheiden inkomen en betaalt u een groot deel daarvan aan huur? Dan komt u misschien in aanmerking voor huurtoeslag. Op de website www.belastingdienst.nl kunt u zelf een berekening maken. U kunt ook bellen met 0800 - 0543.

Huurtoeslag berekenen?

www.toeslagen.nl

0800 - 0543

Servicekosten

Hoe is de maandelijkse huur eigenlijk opgebouwd? Het begint met de 'kale' huur, dat is de huurprijs voor het gebruik van de woning. Een tweede deel, vooral voor flatbewoners, zijn de 'servicekosten'. Deze kosten bestaan uit zaken als verlichtings- en schoonmaakkosten voor het trappenhuis, liftonderhoud en glasfonds. U betaalt maandelijks een voorschot en jaarlijks krijgt u een afrekening op basis van de werkelijke kosten. Servicekosten kunnen per woning verschillen.

Huurachterstand

Is uw huur niet op de eerste van de maand bij ons binnen, dan heeft u huurachterstand. U ontvangt dan een herinnering en wordt eventueel door één van onze medewerkers gebeld of thuis bezocht. Dat is niet alleen in ons belang, maar ook in uw belang. Zo proberen we samen de achterstand niet te laten oplopen. Hoe hoger uw huurachterstand, hoe moeilijker het is om die weer 'weg te werken'. Ook omdat er dan incassokosten in rekening worden gebracht.



**Uw zaken
online regelen!**

www.mozaiekwonen.nl

> MIJN Mozaïek

Onderhoud



Wie doet wat?

De wet geeft duidelijk aan welke onderhoudsplicht de huurder zelf of de verhuurder heeft. Het grote voordeel van huren is natuurlijk dat u zich niet druk hoeft te maken om het onderhoud aan uw woning. Mozaïek Wonen zorgt onder andere voor het buitenschilderwerk, het dak, de buitenmuren en reparatie van centrale verwarming of keuken. Maar waar stopt onze onderhoudsplicht eigenlijk? In de wet is alles vastgelegd. Het komt erop neer dat wij de grotere onderhoudswerkzaamheden doen en dat uzelf verantwoordelijk bent voor de kleine reparaties.

Uitbreiding onderhoud

Mozaïek Wonen neemt, als extra dienstverlening, sinds 1 januari 2018 een deel van die kleine reparaties voor haar rekening. Heeft u een lekkende kraan, een stortbak die blijft doorlopen of een binnendeur die niet goed sluit, dan zijn dit bijvoorbeeld reparaties die voortaan door Mozaïek Wonen worden uitgevoerd. U moet wel zelf aan ons doorgeven wanneer er iets stuk is in uw woning.

Reinigen dakgoten

U kunt ons ook bellen voor het reinigen van de dakgoot. In boomrijke gebieden zullen we dit zelfs preventief éénmaal per jaar uitvoeren.

Onderhoudstabellen

Welke onderhoudswerkzaamheden nog meer door ons uitgevoerd worden, vindt u terug in de 'onderhoudstabellen' vanaf pagina 14. Hier treft u ook voor welke onderhoudswerkzaamheden u zelf verantwoordelijk blijft.

De extra dienstverlening bij onderhoudswerkzaamheden door Mozaïek Wonen is een beleidswijziging om de dienstverlening aan huurders te verbeteren. Mozaïek Wonen behoudt het recht om bij een toekomstige beleidswijziging in een volgende Woonwijzer geheel of gedeeltelijk terug te keren naar de wettelijke onderhoudsverdeling.

Algemene opmerkingen:

- Wanneer u de woning oneigenlijk gebruikt of als schade door uzelf is veroorzaakt, zijn de kosten voor vervangen of repareren voor uw rekening;
- Wanneer u zelf een grote verandering in uw woning heeft aangebracht (bijvoorbeeld een luxe keuken) bent u altijd zelf verantwoordelijk voor het onderhoud ervan;
- Schade aan de woning als gevolg van een inbraak wordt hersteld door Mozaïek Wonen. Doe wel aangifte bij de politie en verstuur een kopie van het proces verbaal naar Mozaïek Wonen. Wanneer u geen aangifte doet, is er een kans dat de kosten voor u zijn.

Verzekeringen:

- Voor schade aan de woning als gevolg van brand, storm of wateroverlast heeft Mozaïek Wonen een opstalverzekering afgesloten. Die verzekering dekt niet de schade aan de inboedel en de gevolgschade, zoals vochtplekken in wanden en plafonds en waterschade aan het parket. We adviseren u daarom dringend om zelf uw inboedel te verzekeren tegen brand en waterschade;
- Wij raden u aan om zelf een WA-verzekering af te sluiten. Als u dan zelf een keer schade veroorzaakt, kunt u contact opnemen met de verzekeraar voor de kosten hiervan. Denk bijvoorbeeld aan een lekkage waardoor de meubels van de benedenburen beschadigen.
- Wij adviseren u foto's te maken van de schade voor uw eigen verzekering.

Reparatieverzoek

Is er iets stuk in uw woning? Dan kunt u eenvoudig en 24 uur per dag een reparatieverzoek indienen via het huurdersportaal MIJN Mozaïek op onze website www.mozaiekwonen.nl. Heeft u nog geen account voor MIJN Mozaïek? Registreer u dan via onze website bij MIJN Mozaïek.

Bij spoed adviseren wij u ons te bellen, ook buiten kantooruren.

In MIJN Mozaïek kunt u direct zien of de kosten van de reparatie voor uw eigen rekening zijn of voor Mozaïek Wonen. Bovendien kunt u aangeven op welke dag en welk tijdstip de reparatie u het beste uitkomt. De aannemer neemt contact met u op voor het maken van een definitieve afspraak.

Heeft u geen computer? Geen nood! U kunt ons nog steeds bellen of tijdens openingstijden langskomen op ons kantoor.

Direct zelf bellen

Voor ruitbreuk, liftstoring, cv-storing en rioolproblemen kunt u direct zelf de monteur bellen. Kijk op onze website voor de telefoonnummers onder het kopje 'Direct zelf bellen' of kijk op de meterkastkaart.

10 Belangrijkste gebruiksregels



1

Boren en schroeven in kunststofkozijnen is **niet** toegestaan. Gaat u boren om iets te bevestigen aan de muur, kijk dan eerst goed uit welk materiaal de muur bestaat en kies het juiste bevestigingsmateriaal.

2

Houdt u er bij het aanbrengen van de vloerbedekking en vloertegels/plavuizen rekening mee dat deze, wanneer u de woning verlaat, door u moeten worden verwijderd. Het is daarom verstandig de vloerbedekking alleen met dubbelzijdig plakband te bevestigen, zodat deze er weer gemakkelijk uit te halen is.

3

Er lopen leidingen door de vloer. Het is daarom **niet** toegestaan om in de vloer te boren of iets met spijkers en/of schroeven op de vloer te bevestigen.

4

Let bij het schilderen in de woning van muren, deuren of kozijnen op uw kleurgebruik. Onze opzichter bepaalt bij het verlaten van de huurwoning of de gebruikte kleuren de verhuurbaarheid en/of de waarde van de woning schaden.

5

Gebruik, wanneer u bedrading gaat aanbrengen, een zogenaamde trekveer. In de "loze" dozen is een draad aangebracht. Dit is geen trekdraad, maar een controledraad.

Gebruiksregels en onderhoudstips

Mozaïek Wonen wil haar woningen heel, compleet, schoon en veilig houden. Dat vragen we ook van u als onze huurder. Voor goed onderhoud van de woning vraagt Mozaïek Wonen daarom aan u om met een aantal zaken rekening te houden.

6

Zet nooit hete pannen op het aanrechtblad, maar gebruik een onderzetter.

7

Kranen die u zelden of nooit gebruikt (tapkranen) kunt u het beste één keer per jaar open en dicht draaien om te voorkomen dat ze gaan vastzitten.

8

Zorg ervoor dat u de thermostaatkraan minimaal één keer per maand met koud en heet water laat stromen, zo voorkomt u verkalking.

9

Zijn in uw woning gipsplaatwanden geplaatst en wilt u deze behangen? Neem dan contact op met de opzichter.

10

Voorkom rioolverstoppingen. Gebruik uw toilet, straatkolk, schroput of welke afvoer ook, niet als afvalbak. Loos geen vetresten, etensresten, verfresten, olieresten, kattengrit of andere soorten afval. Spoel geen maandverbandartikelen, luiers, vochtige of hygiënische doekjes door het toilet en wees voorzichtig met het gebruik van teveel toiletpapier.



**Uw zaken
online regelen!**

www.mozaiekwonen.nl

> MIJN Mozaïek



1

Sloten blijven soepel werken met slotspray, te koop bij elke doe-het-zelfhandel.

2

Gebruik **nooit** schuurmiddelen voor het schoonmaken van ruiten, kozijnen, deuren, wastafels, toiletpotten en tegelwerk. Maak een sopje van groene zeep of een ander schoonmaakmiddel. Kozijnen sapt u twee keer per jaar af met een doekje om schimmelaanslag te voorkomen. Talloze schoonmaaktips vindt u op internet.

3

Verfspetters op ruiten kunt u verwijderen met behulp van een scheermesje. Gebruik hierbij water en wees voorzichtig.

4

Hardnekkige vlekken op bijvoorbeeld keukenkastjes kunt u verwijderen met een doekje met terpentijn of spiritus.

5

Zet radiatoren, met name in de badkamer, meerdere malen per jaar in de was (blanke/witte autowas). Dit voorkomt roestvorming, vooral aan de onderzijde.

6

Spoel alléén toiletpapier door het toilet heen. Kattenbakvulling, schoonmaakdoekjes en andere producten zorgen ervoor dat het riool verstopt raakt.

7

Voor een goede ventilatie is het van belang dat de roosters af en toe met een sopje worden schoongemaakt.

8

Maak na het douchen het tegelwerk goed droog, dat voorkomt schimmelvorming.

9

Giet bij het verlaten van een woning voor een vakantieperiode in de doucheput wat druppels slaolie. Zo voorkomt u dat het water uit het waterslot verdampt. Denk hierbij ook aan de sifon van de cv-ketel.

10

Meldt klachten als lekkage meteen bij Mozaïek Wonen om schade te voorkomen.

.....

Controleer de volgende zaken viermaal per jaar:

- Elektra hoofdschakelaar en aardlekschakelaar;
- Draai alle radiatorkranen open en dicht, dit voorkomt dat de kraan vast komt te zitten door kalkaanslag. Dit geldt ook voor de hoofdafsluiter van de watermeter.

.....



Onderhoudstabellen

In deze onderhoudstabellen kunt u precies zien welke onderhoudswerkzaamheden voor rekening zijn van Mozaïek Wonen (V = Verhuurder) en welke u zelf moet uitvoeren (H = Huurder). De onderhoudswerkzaamheden met een V en een * horen bij de uitbreiding van onderhoudswerkzaamheden door Mozaïek Wonen.

Afvoer en riolering

Schoonhouden van sifons, gootstenen, doucheputten
 Repareren en vervangen van sifons, spoelbakken en/of leidingen
 Onderhoud en reparatie van de afvoer en riolering
 Ontstoppen van riolering
*(bel rechtstreeks met het rioleringsbedrijf, zie onze website.
 Controleer zelf wel eerst sifon, gootsteen of doucheput)*

H

V*
 V
 V

Afzuigkap

Onderhoud aan de afzuigkap, voor zover geplaatst door Mozaïek Wonen
*(uitgezonderd het dagelijks onderhoud, zoals het schoonmaken en
 vervangen van koolstoffilters)*

V

Antenne en schotelantenne

Storingen en reparaties
*NB: Plaatsing (schotel)antenne uitsluitend toegestaan met schriftelijke
 toestemming van Mozaïek Wonen. Soms geldt een verbod, zie blz. 5.*

H

Balkon en galerij

Schoonhouden, inclusief afvoerputjes
 Afscheidingen en hekwerken repareren en vervangen

H

V

Bel en intercom

Repareren van een gemeenschappelijke belinstallatie, inclusief de telefoon
 (intercom) in een appartementencomplex
 Deurbel bij de voordeur van de woning, inclusief drukknop, bedrading, schel en
 transformator, vervangen batterijen

V

V*

Behangen

Aanbrengen van behang
 Verwijderen van behang

H

H

Berging en schuttingen (ook uitbouw van de woning)

Zelfgeplaatste bergingen, schuttingen en blokhutten

H

Bestrating

Onderhouden en ophogen van de bestrating in de tuin van uw woning
 Vervangen van gebroken tegels en verwijderen van onkruid
 Ophogen van de bestrating in eigendom van Mozaïek Wonen zoals
 gemeenschappelijke (achter)paden en parkeerplaatsen
 Herstellen van betegelde toegangspaden naar de woningen, voor zover de schade
 is ontstaan door gebreken aan het riool, hevige regenval en dergelijke

H

H

V

V

Boiler

Onderhouden van boilers en geisers die niet zijn geplaatst door Mozaïek Wonen
*Boilers zijn vaak gehuurd van het energiebedrijf; deze is verantwoordelijk
 voor het onderhoud en storingen*
 Boiler geplaatst door Mozaïek Wonen

H

V

Bomen

Voorkomen dat bomen te groot worden, overlast veroorzaken en
 te dicht op de erfgrans staan. Bomen moeten in aanvaardbare verhouding
 staan met het oppervlak van de tuin
Zie bomenfolder en website voor extra informatie
 Verwijderen van overhangende takken en opruimen van bladeren

H

H

Brandblusmiddelen

Brandslangen, alarminstallaties en brandblusapparatuur in gemeenschappelijke ruimten

V

Brievenbus

In voordeur

V*

In portieken en gemeenschappelijke ruimten

V

Buitenverlichting

Onderhouden van de verlichting in gemeenschappelijke en openbare ruimten voor zover in beheer van Mozaïek Wonen

V

Onderhouden van buitenverlichting die bij de huurder is aangebracht
(kapotte lampjes of armaturen moet u zelf vervangen)

H

Centrale verwarming en combiketel in de woning

Door uzelf geplaatst

H

Ontluchten en bijvullen

V*

Onderhoud, storingen en lekkage

V

(op de ketel staat het telefoonnummer van de installateur, deze mag u rechtstreeks bellen bij storingen)

Collectieve blokverwarming

Ontluchten van de radiatoren

V*

Storingen, onderhoud en lekkage

V

(Het telefoonnummer van de installateur is vermeld in de informatiekast in de hal, deze mag u rechtstreeks bellen bij storingen)

Daken

Reinigen goten eengezinswoning

V*

Reinigen goten appartementen

V

Onderhoud, repareren en vervangen van dak, goten, ramen, regenpijpen en dakluiken

V

Door u zelf geplaatste dakramen

H

Mozaïek Wonen reinigt eens per jaar de goten van eengezinswoningen in boomrijke gebieden, bij andere woningen na een melding van de huurder.

Deuren

Vervangen deuren bij houtrot

V

Schilderwerk aan voor- en achterdeur buitenkant

V

Schilderwerk binnenkant

H

Onderhoud, inclusief afstellen, van hang- en sluitwerk (scharnieren, sloten en sluitingen) van binnendeuren

V*

Onderhoud, inclusief afstellen, van hang- en sluitwerk (scharnieren, sloten en sluitingen) van buitendeuren

V

Vastzetten en vastschroeven van drempels en stofdorpels

V*

Schoonhouden binnendeuren en kozijnen

H

Inbraakschade aan buitendeur: lever een kopie van de aangifte aan

V

Deuren in gemeenschappelijke ruimten

Repareren, schilderen en vervangen van automatische deuren en deurdrangers

V

Douche

Schoonhouden van het douchegarnituur (douchesproeier, slang, glijstang of haak)

H

Vervangen bij beschadiging of vervuiling

H

Schoonhouden van tegelwerk

H



Elektriciteit

Vervangen van elektriciteitsleidingen en groepenkasten in de woning		V
Vervangen van schakelaars, stopcontacten bij gebreken (die niet toe te rekenen zijn aan huurder)		V*
Vervangen of herstellen van kabel- en telefoonaansluitingen (u kunt hiervoor contact opnemen met uw kabelleverancier of telefoonmaatschappij)	H	
Storingen aan de elektrische installatie door overbelasting of kortsluiting in eigen apparatuur	H	
Vervangen van stoppen of zekeringen	H	
**Let op: u mag niet zelf aan de elektrische installatie van de woning werken, hiervoor is een erkende installateur vereist.		

Entree hal (en trappenhuis)

Alle voorkomende onderhoud aan liften, muren, deuren, verlichtingsarmaturen, in trappenhuis en entreehal van een flat of appartementencomplex		V
Schoonmaken (zit meestal in de servicekosten)	H	

Gas

Vervangen van gasleidingen		V
Vervangen van gaskraan		V
Vervangen van gas slang	H	
Let op: de gas slang tussen fornuis en gaskraan wordt door ouderdom poreus en gaat lekken. Let u daarom op de datum van de gas slang en zorg voor tijdige vervanging, ongeveer elke 10 jaar. Als de datum er niet op vermeld staat en/of niet leesbaar is, dan direct vervangen.		

Gevel (buitenmuren)

Schilderen van houtwerk		V
Schoonmaken van ruiten en beplating/boeidelen	H	
Graffiti verwijderen		V
Vlaggenstokhouder	H	

Hang- en sluitwerk (scharnieren, sloten en sluitingen)

Onderhoud, inclusief afstellen, van hang- en sluitwerk (scharnieren, sloten en sluitingen) van binnendeuren, vlizotrap, keukenlade, uitzetijzers en raamsluitingen		V*
Voor gangbaar houden van sloten zie tip pagina 13		
Vervangen van sloten en scharnieren door slijtage		V
Vervangen sloten bij sleutelverlies	H	
Vervangen (buiten)sleutels, door beschadiging, breuk, verlies of diefstal	H	

Keuken

Vervangen aanrechtblad en blok en kastjes bij gebreken		V
Vastdraaien en afstellen van scharnieren en handgreepjes, oliën van lade geleiders		V*
Vervangen van de stop gootsteen	H	
Vervangen van kitvoegen langs het aanrechtblad		V

Kozijnen

Buitschilderwerk en reparatie houtrot		V
Schoonhouden van ventilatieroosters	H	
Lees de volledige instructie per ventilatiesysteem op onze website		
Binnenschilderwerk en schoonmaken kozijnen en deuren	H	
Kunststof kozijnen: u mag in kunststof kozijnen geen gaten boren en ze mogen ook niet worden geschuurd en/of geschilderd		

Kranen (geplaatst door verhuurder)

Gangbaar houden van kranen		V*
Vervangen van een kraanleertje of andere onderdelen bij defecte kraan		V*
Ontkalken en overig preventief onderhoud van kranen en overig sanitair	H	
Vervangen van kranen wegens slijtage		V

Lekkage

Lekkage verhelpen door gebreken aan dak of muur		V
Waterschade	H	
U kunt dit risico voor uzelf afdekken door een passende inboedelverzekering af te sluiten		

Lift en liftinstallatie

Onderhoud en reparatie (Het schoonmaken zit in de servicekosten)		V
--	--	---



Mechanische ventilatie

Schoonhouden van ventielen en roosters
 Vervangen van ventielen en roosters
 Schoonmaken en onderhoud van ventilatie-unit
 Schoonmaken en onderhoud van warmte terugwin-units
Lees de volledige instructie per ventilatiesysteem op onze website

H
 V
 V
 V

Naamplaatje

Eengezinswoningen
 Flats en appartementen
(Mozaïek Wonen brengt éénmalig kosteloos het naamplaatje aan op het bellentableau)

H
 H

Ongedierte

Bestrijden van ongedierte
 Bestrijden van kakkerlakken, houtworm, boktorren en faraomieren
Kijk ook op de website www.milieucentraal.nl welke service zij bieden.

H
 V

Plafonds en wanden

Herstel van gaatjes, butsen en geringe krimpscheuren

H

Ramen: kozijnen en ruiten (glas)

Vervangen van een kapotte ruit > Bel glasbedrijf
 Kozijnen en ruiten zemen en schoonhouden
**Huurders van Mozaïek Wonen nemen deel aan een glasfonds.
 Bij ruitbreuk kunt u zelf direct met het glasbedrijf bellen. Het telefoonnummer vindt u op onze website.*

H*
 H

Rookmelder

Reparatie en vervanging van rookmelders met een 12 volt aansluiting of rookmelders die MW heeft geplaatst met PKVW
 Vervangen batterijen
 Vervanging van rookmelders van Mozaïek Wonen in woningen vanaf 2003

V
 H
 V

Sanitair

Schoonhouden en ontkalken
 Opnieuw vastzetten toiletpot of wastafel

H
 V*

Schilderwerk

Buitenkant woning
 Binnenkant woning
 Gemeenschappelijke ruimten zoals portiek, trappenhuis

V
 H
 V

Schoorsteen

Vegen van de schoorsteen
 Rookgaskanalen van cv-ketels

H
 V

Schuttingen

Aanbrengen en onderhouden van schutting om tuin

H

Sleutels en sloten

Verlies, diefstal, gebroken sleutels
 Afbreken sleutel in slot
 Gangbaar houden van slot door slotspray
Voor gangbaar houden van sloten zie tip pagina 13

H
 H
 H

Storm

Stormschade aan dakpannen, ruiten enz

V

Tegelwerk

Vervangen van vloer- en wandtegelwerk en kitwerk
Schoonhouden van vloer- en wandtegelwerk
Vervangen bij beschadiging door toedoen van de huurder

H
H

V

Tochtstrips

Vervangen van door Mozaïek Wonen aangebrachte strips

V*

Toilet

Reparatie stortbak, vlotter
Vervangen of aanbrengen closetrolhouder
Vervangen wc-bril bij beschadiging of onjuist gebruik
Opnieuw vastzetten toiletpot

H
H

V*

V*

Trappen en leuning

Vastzetten en vastschroeven van trapleuning

V*

Tuinen

Ophogen bij verzakkingen
Leveren zand en grond (1x per jaar)
Vervangen gebroken tegels
Gemeenschappelijke tuinen (in servicekosten)

H

H
H

V

Vlizotrap

Onderhouden, inclusief afstellen, van scharnieren

V*

Vloeren

Reparatie en herstel na verwijderen plavuizen en lijmresten
Vloerverwarming die door Mozaïek Wonen is aangelegd

H

V

Waterleiding en cv-installatie

Voorkomen van bevriezing, herstel schade na bevriezing (*denk aan buitenkraan*)
Warmtepomp die door Mozaïek Wonen is aangebracht

H

V

Warmtemeter

Onderhoud en vervangen

V

Wasmachine

Wasmachine aansluiting: Mozaïek Wonen verzorgt één wasmachine-aansluiting per woning.

V

Waterschade

Schade aan de inboedel
U kunt dit risico voor uzelf afdekken door een passende inboedelverzekering af te sluiten.

H

Zonnepanelen

Reparatie van door Mozaïek Wonen aangebrachte zonnepanelen
Reparatie van door huurder aangebrachte zonnepanelen

H

V

Zonwering

Reparatie van door Mozaïek Wonen aangebrachte zonwering
Reparatie van door huurder aangebrachte zonwering

H

V



Klussen & Verbouwen

Wat is wel en niet toegestaan op het gebied van klussen en verbouwen? Heeft u wel of geen toestemming vooraf nodig voor een verbouwing? Raadpleeg de klustabellen (vanaf de volgende pagina) en u komt niet voor verrassingen te staan. U ziet ook direct wat er gebeurt bij verhuizing en of u wellicht in aanmerking komt voor een vergoeding.

Een aantal **belangrijke voorwaarden** voor het mogen laten zitten van een verbouwing of verandering bij verhuizing en voor het eventueel krijgen van een vergoeding, zijn **altijd**:

- **mits heel, compleet, schoon, veilig;**
- **mits in overeenstemming met kwaliteitseisen volgens Mozaïek Wonen;**
- **mits niet schadelijk voor de verhuurbaarheid volgens Mozaïek Wonen.** Op basis van onze verhuurervaring schatten wij in of de verbouwing tot meer weigeringen door kandidaten en daarmee tot een langere leegstand leidt;
- **mits niet schadelijk voor de waarde van de woning;**
- **mits vooraf toestemming gevraagd en gekregen.**

Voorwaarde bij klussen waar de uitvoering gedaan moet worden door een erkende vakman:

- **mits een factuur aanwezig is. Bewaart u daarom de factuur goed.**

Soms kunnen we vooraf niet zeggen of een verandering kan blijven zitten bij het einde van de verhuur. Dat kan immers afhankelijk zijn van de kwaliteit bij het einde van uw huur. Bij de woning-inspectie zal de opzichter dat dan beoordelen.

Voor sommige veranderingen heeft u vooraf een omgevingsvergunning van de gemeente nodig of moet u voldoen aan eisen van het Bouwbesluit. Bijvoorbeeld bij het bouwen van een schuur of bewoonbaar maken van de zolder.

Een vergoeding is alleen mogelijk als Mozaïek Wonen 'ongerechtvaardigd'* wordt verrijkt door uw woningverbetering. Daarnaast moet een garantiecertificaat en een kopie factuur van een erkende vakman aanwezig zijn.

Als het de technische installatie in uw woning betreft moet u altijd een erkend installateur inschakelen.

*Ongerechtvaardigde verrijking is een wettelijk begrip en komt er op neer dat iemand wordt verrijkt ten koste van een ander.

Het klusformulier

Via het klusformulier op de website kunt u - indien nodig - toestemming vragen voor uw verbouwing. Wij doen ons best om binnen tien werkdagen te reageren.

Vraag advies aan onze opzichter

Als u toestemming vraagt voor uw verbouwing, laat u zich dan adviseren door onze opzichter over wijze van uitvoering of de te gebruiken materialen, voordat u aan de klus begint. Goede informatie vooraf voorkomt dat u bij het einde van de huur wordt geconfronteerd met onverwacht hoge kosten.

Vuistregels over asbest

1. Wilt u klussen in een woning van voor 1994? Vraag advies aan bij Mozaïek Wonen.
2. Verwijder nooit zomaar zelf asbest, ook geen vloerzeil of golfplaat. Pas vooral op met vinylvloertegels, een onderlaag van de vloerbedekking en materialen in en achter gevelkachels.
3. In huizen gebouwd voor ca 1990 kan een beglazingskit een minimale hoeveelheid asbest bevatten.
4. Wilt u asbest laten verwijderen? Neem eerst contact op met Mozaïek Wonen.
5. Verzaag, boor, schuur of breek asbest niet. Het is gevaarlijk en strafbaar!
6. Twijfelt u of ergens asbest in zit? Vraag advies aan Mozaïek Wonen.



Overname van verandering bij verhuizen

Overname van een verandering door Mozaïek Wonen is alleen mogelijk als deze onbeschadigd is en van goede kwaliteit. Overname door de nieuwe huurder is meestal mogelijk op voorwaarde dat deze:

- voor het toekomstige onderhoud garant wil staan;
- aansprakelijkheid aanvaardt bij schade als gevolg van de verandering;
- verklaart de verandering ongedaan te maken bij het einde van zijn huur;
- verklaart het gehuurde dan weer op te leveren in goede staat: heel, compleet, veilig en schoon.

Overname door een nieuwe huurder is alleen mogelijk als een nieuwe huurder voor eindoplevering bekend is. Zowel Mozaïek Wonen als u hebben er belang bij om op tijd een nieuwe huurder beschikbaar te hebben. Dat lukt echter niet in alle gevallen.



Indeling woning

Verwijderen van een niet-dragende wand

Ja

Ja, mits*

Nee

Bij verwijderen elektra erkende vakman inschakelen
Uitvoering door een erkende vakman, een officiële berekening van de constructeur en een vergunning

Verwijderen van een dragende wand in een eengezinswoning

Ja

Ja, mits*

Nee

Plaatsen van een toog, een glas- of schuifwand of een gipswand in open ruimte
Verwijderen van vaste kastruimte
Bewoonbaar maken van zolder (vaste trap + vluchtroute via dakraam vereist)

Ja

Ja, mits*

Nee

Ja

Ja, mits*

Nee

Ja

Ja, mits*

Ja

Vergoeding maximaal € 3.000,-, 10% afschrijving per jaar. Uitvoering volgens het bouwbesluit

Niet toegestaan:

- Verwijderen van dragende wanden in flats en etagewoningen
- Bewoonbaar maken van -en slapen in-kelder

Badkamer en toilet

Toilet: plaatsen andere wc-pot (geen duoblok), ander fonteintje of andere tegels

Ja

Ja, mits*

Nee

Extreme kleuren*** mogen bij einde verhuur niet blijven
Aanleg door erkende vakman
Mits niet over oude tegels heen betegeld; aanleg door erkende vakman

Extra toilet (geen duoblok)

Ja

Ja, mits*

Nee

Badkamer: plaatsen andere kranen, wastafel, douchebak/-cabine, wc-pot of andere tegels

Ja

Ja, mits*

Nee

Plaatsen ligbad

Ja

Ja, mits*

Nee

Aparte douche blijft verplicht; aanleg aarding bad door erkende vakman, inspectieluikje; extra tegels

Niet toegestaan:

- Samenvoegen van douche- en toiletruimte
- Schilderen van wand- en vloertegels

* Voorwaarde voor 'Mag zo blijven bij einde huur' en 'Vergoeding mogelijk' is altijd: mits heel, compleet, schoon, veilig, in overeenstemming met kwaliteitseisen en verhuurbaarheid volgens Mozaïek Wonen.

*** Extreme kleuren zijn kleuren die slechts door meerdere keren overschilderen verdwijnen of zeer specifiek zijn, bijvoorbeeld heel donkere kleuren als zwart, donker bruin of grijs, of felle kleuren.

Keuken

Plaatsen nieuw keukenblok
Uitbreiden/veranderen huidige keuken
(U kunt zelf contact opnemen met
Kellerkeukens)
Plaatsen inbouwapparatuur

Niet toegestaan:

- Schilderen van wandtegels

Inrichten van woning

Muren/plafonds: aanbrengen van granol,
sierpleister, structuurverf, sierlijsten
Muren/deuren/kozijnen: schilderen

Vloeren: het leggen van parket of laminaat
(verplicht: een goede ondervloer en
voldoende ruimte tussen de vloer en wand)

Vloeren: het leggen van plavuizen of
vloertegels in eengezinswoningen
(niet toegestaan in eengezinswoningen
met een houten vloer)
Plafond: aanbrengen van gipsplaten
(niet toegestaan zijn zachtboardplafonds
of ander brandbaar materiaal)
Vervangen binnendeuren en dorpels
Aanbrengen, vervangen of verbreden
vensterbank

Niet toegestaan:

- Het aanbrengen van een openhaard,
houtkachel of pelletkachel
- Het leggen van plavuizen of vloertegels
in appartementen

Isolatie

Aanbrengen voorzetraam
Aanbrengen dubbel glas

Aanbrengen isolatie
(dak, wand, vloer, leidingen, spouw)

Toestemming vereist?	Mag zo blijven bij einde huur?*	Vergoeding mogelijk?*	Bijzonderheden
Ja	Ja, mits**	Nee	
Ja	Ja, mits**	Nee	
Nee	Ja, mits**	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Nee	Ja, mits*	Nee	Structuur moet kleiner zijn dan 2 mm diep
Nee	Ja, mits*	Nee	Extreme kleuren*** mogen bij einde verhuur niet blijven
Nee	Ja, mits**	Nee	Houd rekening met risico op asbest in woningen voor 1994 Zie pagina 19
Ja	Ja, mits**	Nee	Voorkom geluidsoverlast
Nee	Ja, mits*	Nee	
Nee	Nee	Nee	
Nee	Ja, mits*	Nee	Houd rekening met risico op asbest in woningen voor 1994 Zie pagina 19
Nee	Ja, mits*	Nee	
Nee	Ja, mits*	Ja	Uitvoering door een erkende vakman
Ja	Ja, mits*	Ja	Vergoeding maximaal € 90,- per m ² , 10% afschrijving per jaar Vergoeding maximaal € 2,50 per m ² , 10% afschrijving per jaar; geen piepschuim van- wege brandveiligheid

* Voorwaarde voor 'Mag zo blijven bij einde huur' en 'Vergoeding mogelijk' is altijd: mits heel, compleet, schoon, veilig, in overeenstemming met kwaliteitseisen en verhuurbaarheid volgens Mozaïek Wonen.

** Overname door nieuwe huurder via een door Mozaïek Wonen opgesteld 'driepartijencontract'.
Overname keukenblok door Mozaïek Wonen als het type ook door Mozaïek Wonen standaard wordt
geplaatst. Informeer bij uw opzichter.

*** Extreme kleuren zijn kleuren die slechts door meerdere keren overschilderen verdwijnen of zeer
specifiek zijn, bijvoorbeeld heel donkere kleuren als zwart, donker bruin of grijs, of felle kleuren.

Gevel en dak

	Toestemming vereist?	Mag zo blijven bij einde huur?*	Vergoeding mogelijk?*	Bijzonderheden
Aanbrengen dakraam	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkende vakman
Aanbrengen dakkapel	Ja	Ja	Ja	Zie bouwbesluit
Beveiliging woning tegen inbraak	Nee	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende vakman
Aanbrengen zonwering (eengezins)	Nee	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende vakman en mits de nieuwe huurder het overneemt
Aanbrengen zonwering (appartementen)	Ja	Ja, mits*	Nee	Mits de nieuwe huurder het overneemt
Plaatsen schotelantenne (zie pag. 5)	Ja	Nee	Nee	Vraag naar de specifieke voorwaarden
Plaatsen zendmast	Ja	Nee	Nee	
Plaatsen zonnepanelen	Ja	Ja, mits*	Nee	

Terrein en tuin

Plaatsen van een schutting	Nee	Ja	Nee	Voldoen aan wet- en regelgeving
Uitbreiden bestrating	Nee	Ja	Nee	
Bouwen van een berging, schuur, serre, uitbouw, garage e.d.	Ja	Ja, mits**	Nee	
Aanleg vijver	Nee	Ja, mits	Nee	
Grondkabel verlichting	Nee	Ja	Nee	Uitvoering door erkend installateur
Plaatsen dierenverblijf voor kleine huisdieren in tuin	Nee	Nee	Nee	Mits huisdieren geen overlast veroorzaken; Duivenhok is niet toegestaan
Planten van een boom	Ja	Ja, mits*	Nee	Mag geen overlast geven, zie bomenfolder
Uitbreiden tuin	Ja	Nee	Nee	Is gemeente grond

* Voorwaarde voor 'Mag zo blijven bij einde huur' en 'Vergoeding mogelijk' is altijd: mits heel, compleet, schoon, veilig, in overeenstemming met kwaliteitseisen en verhuurbaarheid volgens Mozaïek Wonen.

** Overname door nieuwe huurder via een door Mozaïek Wonen opgesteld 'driepartijencontract'. Overname keukenblok door Mozaïek Wonen als het type ook door Mozaïek Wonen standaard wordt geplaatst. Informeer bij uw opzichter.

Gas, water en elektra

Wijzigingen/uitbreiden schakelaars en stopcontacten
Aanbrengen buitenverlichting, extra groepen of wasmachine-aansluiting
Aanleggen elektra in berging en garage

Aanleggen/verplaatsen gasleiding en elektra
Aanleggen inbouw computer-, telefoon- en tv-aansluiting

Niet toegestaan:

- Verplaatsen van gas-, water- en elektriciteitsmeter
- Geheel/gedeeltelijk verwijderen van meterkast

Installaties

Aanbrengen van cv-installatie in de woning

Radiatoren verplaatsen of cv-leiding omleggen/-verleggen

Niet toegestaan:

- Verwijderen van radiatoren
- Schilderen van radiatoren, tenzij het gaat om het herstellen van roestvorming door die delen van de radiator met radiatorlak te behandelen. Roestvorming kan voorkomen worden door radiator te behandelen met autowas (met name in badkamer)

Plaatsen thermostaatwaterkraan, buitenkraan of close-in boiler
Aanbrengen extra mechanische ventilatie (*alleen bij eengezinswoning*)
Wasemkap (*alleen bij eengezinswoning*)

Niet toegestaan:

Aanbrengen mechanische ventilatie/wasemkap in hoogbouw

Airco

Toestemming vereist?	Mag zo blijven bij einde huur?*	Vergoeding mogelijk?*	Bijzonderheden
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Ja	Uitvoering door een erkende installateur Vergoeding maximaal € 2.500,-, 10% afschrijving per jaar
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Nee	Uitvoering door een erkende installateur
Ja	Ja, mits*	Nee	Bij wasemkap met motor afvoer niet aansluiten op ventilatie kanaal i.v.m. normale mechanische ventilatie
Ja	Nee	Nee	Uitvoering door een erkende installateur Buitenopstelling verplicht

* Voorwaarde voor 'Mag zo blijven bij einde huur' en 'Vergoeding mogelijk' is altijd: mits heel, compleet, schoon, veilig, in overeenstemming met kwaliteitseisen en verhuurbaarheid volgens Mozaïek Wonen.

Praat, denk en doe mee!



Huurdersvereniging

De Huurdersbelangenorganisatie Beter Wonen Gouda, de Huurdersvereniging Bodegraven (HVB), Huurdersbelang Moordrecht (HBM) en Huurdersbelangenvereniging Gouderak behartigen, in het overleg met de directie van Mozaïek Wonen, de belangen van alle huurders. Onderwerpen van gesprek zijn bijvoorbeeld het ondernemingsplan en het onderhouds-, huur-, verhuur- en verkoopbeleid. Wij kunnen u het lidmaatschap van deze huurdersverenigingen van harte aanbevelen. Meer informatie vindt u via onderstaande websites of kunt u aanvragen via e-mail.

www.beterwonengouda.nl
www.huurdersverenigingbodegraven.nl
huurdersbelang@gmail.com
hbgouderak@gmail.com

Bewonerscommissies

Op wooncomplexniveau behartigt een bewonerscommissie de belangen van de huurders. Deze bewonerscommissies zijn voor Mozaïek Wonen een belangrijke gesprekspartner voor het onderhoud van woningen, het verhuur- en servicekostenbeleid en leefbaarheidszaken. Bewonerscommissies kunnen uw hulp goed gebruiken. Kijk op de website van Mozaïek Wonen of er een bewonerscommissie in uw wooncomplex actief is. Wilt u lid worden, ondersteunen of eventueel een nieuwe bewonerscommissie oprichten? Neem contact op met de huurdersvereniging, bewonerscommissie of medewerkers sociaal beheer van Mozaïek Wonen.

Bewonersgroep

Een andere mogelijkheid is om als bewonersgroep een activiteit te ondernemen. Denk aan het organiseren van een opschoonactie of een actie om de veiligheid in uw buurt te vergroten! Als u zelf aan de slag gaat, kunnen de huurdersvereniging, bewonerscommissie of een medewerker sociaal beheer van Mozaïek Wonen u ondersteunen bij het realiseren van het idee door dit in te dienen bij het 'Trots Op je Buurt Fonds'.

Social Media

Blijf via onze Facebook, Twitter en LinkedIn op de hoogte van al onze zaken en nieuwtjes.

Huurderspanel

Met ons meedenken? Schrijf je in voor ons online huurderspanel. Eens per 3 maanden krijg je een online enquête via de mail opgestuurd. Meld je aan via info@mozaiekwonen.nl.



Mozaïek Wonen

Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda
Julianastraat 2-6, 2411 CV Bodegraven
(Bij Everts)
Kwikstaarthof 22, 2841 NV Moordrecht
Kranepoort 4a, 2831 AK Gouderak
Postbus 219, 2800 AE Gouda

T 0182 - 69 29 69
E info@mozaiekwonen.nl
I www.mozaiekwonen.nl

IBAN NL56 RABO 0116 9251 75
(Rabobank Gouwezoom)

Deze woonwijzer is een uitgave voor alle huurders van Mozaïek Wonen in Gouda, Bodegraven, Nieuwerbrug, Moordrecht en Gouderak.

Publicatie: 2021
Tekst: Mozaïek Wonen;
Vormgeving: Studio Dekker

Hoewel de Woonwijzer uiterst zorgvuldig is samengesteld, kan Mozaïek Wonen niet instaan voor fouten of onvolledigheden. Aan de inhoud van deze Woonwijzer kunnen geen rechten worden ontleend.



Trots Op je
Buurt Fonds