



Huurprijs en Huurbetaling

Waaruit bestaat de huurprijs?

Het bedrag dat u maandelijks aan ons betaalt, bestaat uit de netto huurprijs en de servicekosten, eventueel verminderd met huurtoeslag. Bij het tekenen van het huurcontract bent u de verplichting aangegaan om de huurprijs maandelijks te betalen vóór de 1e van de maand.

Netto huurprijs

De netto (kale) huurprijs is de vergoeding per maand voor het gebruik van de woning.

Jaarlijks verhogen wij de netto huurprijs. De verhoging wordt schriftelijk aangezegd. U ontvangt daarbij een overzicht van de opbouw van de huurprijs en andere bijkomende kosten. De verhoging wordt bepaald door de regelgeving van de overheid (Ministerie VROM) en ons huurbeleid. De huurdersvertegenwoordiging (huurdersvereniging) wordt gekend in ons huurprijzenbeleid en heeft hierin adviesrecht. U kunt bij ons een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging inleveren. Indien wij ons standpunt niet wijzigen, moeten wij het bezwaarschrift aan de huurcommissie voorleggen.

Servicekosten

De servicekosten zijn de vergoedingen voor de levering van diensten en kunnen bestaan uit:

- stookkosten (bij collectieve verwarming);
- waterverbruik;
- elektraverbruik gemeenschappelijke voorzieningen (o.a. lift, portiekverlichting, berging);
- schoonmaakkosten gemeenschappelijke voorzieningen;
- onderhoud groenvoorzieningen;
- alarminstallatie.

Er zijn collectieve diensten die de huurder moet afnemen en betalen, zoals elektraverbruik van de lift. Er zijn ook individuele diensten waarvoor de huurder kan kiezen, zoals het afkopen van klein dagelijks onderhoud door deelname aan het servicepakket.

Als u servicekosten moet betalen, krijgt u ieder jaar uiterlijk op 30 juni een overzicht van de werkelijk gemaakte servicekosten over het afgelopen jaar, waaruit blijkt of de vergoeding gelijk blijft of verhoogd wordt. Tevens blijkt uit deze rekening of u moet bijbetalen of geld terug ontvangt.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage vanuit de overheid in de huurlasten. Deze toeslag wordt uitbetaald door de Belastingdienst/ Toeslagen.

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, moet u aan de volgende voorwaarden voldoen.

- u bent 18 jaar of ouder, of minderjarig en getrouwd;
- u en uw eventuele medebewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning waarbij een beroep kan worden gedaan op sociale voorzieningen;
- iedereen die bij u woont, is bij de gemeente ingeschreven op het betreffende adres;
- u huurt een zelfstandige woning;
- de kale huurprijs mag niet lager of hoger zijn dan een bepaald prijspeil en deze varieert elk jaar. Als u het prijspeil wilt weten kunt u ons bellen of u kijkt op www.belastingdienst.nl;
- de woning is passend voor uw situatie;
- uw inkomen mag niet boven de vastgestelde grens uitkomen.

Aan de hand van uw aanvraag toetst de Belastingdienst of u in aanmerking komt voor huurtoeslag.

Na ontvangst stuurt de Belastingdienst u een bericht met het voorlopige bedrag dat u gaat ontvangen. Dit bedrag is een voorschot. Wanneer uw situatie verandert bent u verplicht dit door te geven aan de Belastingdienst. Mogelijk heeft u dan geen recht meer op huurtoeslag.

De Belastingdienst kan op uw verzoek de huurtoeslag direct overmaken aan ons. Wilt u uitbetaling van de huurtoeslag via ons/uw verhuurder en matiging van de huur, vermeld dan op het aanvraagformulier ons banknummer BNG 28.50.47.434.

De eerste maandelijkse betaling ontvangt u binnen acht weken nadat de Belastingdienst uw aanvraag heeft ontvangen. Dit kan echter alleen als u de aanvraag volledig en correct heeft ingevuld. Huurtoeslagen over het afgelopen jaar kunt u aanvragen tot 1 april van het jaar erop. Voor meer specifieke gegevens kunt u de website www.toeslagen.nl raadplegen, de folder "Huurtoeslag" van de Belastingdienst nalezen of de Belastingtelefoon bellen: 0800-0543. Via de website www.toeslagen.nl kunt u een proefberekening maken.

Huurbetaling

De huurprijs van de woning dient bij vooruitbetaling uiterlijk vóór de 1e van de maand voldaan te zijn. Dit betekent, dat het bedrag op de eerste van iedere maand bij ons is bijgeschreven. De bank heeft enkele dagen nodig om uw overschrijving te verwerken. In de praktijk is gebleken dat om op tijd te zijn met de huurbetaling uw overboeking uiterlijk op de 25e van de maand geregeld moet worden. Het is niet toegestaan uw huur te verrekenen met bedragen die u wellicht van ons tegoed heeft. Een tegoed wordt altijd apart met u verrekend.

Hoe kunt u betalen?

U kunt betalen middels:

1. *Machtiging/automatische afschrijving*: automatisch betalen via een machtiging aan ons is het makkelijkst. Het voordeel is dat u steeds het juiste bedrag op tijd betaalt. Indien u het oneens bent met een afgeschreven bedrag, kunt u dit binnen een maand op uw rekening laten terugboeken. Verder kunt u op elk gewenst tijdstip uw machtiging intrekken.
2. *Acceptgiro*: u kunt gebruik maken van de acceptgiro die wij u elke maand toesturen. U zet hierop uw handtekening en stuurt deze ter betaling naar uw bankkantoor.
3. *Pin betaling*: u kunt onder kantooruren bij ons aan de balie betalen.
4. *Telebankieren/overschrijving*: vergeet niet het betaalkenmerk te vermelden.

Wat als de huur niet (of niet volledig) wordt betaald?

Indien de huur niet (of niet volledig) op tijd wordt betaald, moet u er op rekenen dat de volgende stappen worden gevolgd:

1. Indien de huur niet op de eerste van de maand door ons is ontvangen, wordt na tien dagen een herinnering verzonden met een acceptgirokaart en het verzoek om de (restant)huur binnen vijf dagen na dagtekening te voldoen.
2. Als blijkt dat u, op ongeveer de 20ste van de maand, dit nog niet gedaan hebt, dan krijgt u een aanmaning. U wordt dan alsnog in de gelegenheid gesteld om het openstaande bedrag binnen vijf dagen te voldoen.
3. Wanneer u de volgende 10de van de maand de huur van de vorige en lopende maand niet betaalt, geven wij de vordering uit handen aan de deurwaarder.
4. De deurwaarder stuurt u een brief met 15 euro aan extra kosten. Dit noemen wij een pré-incassobrief. Binnen acht dagen moet de huurachterstand plus de extra kosten betaald zijn aan de deurwaarder.
5. Is dit na acht dagen niet het geval, dan gaat het dossier het incassotraject in. De deurwaarder verzoekt de kantonrechter de huurovereenkomst te ontbinden als er drie maanden huurachterstand is. Dit betekent dat de woning die u huurt, ontruimd wordt. De kosten van deze procedure kunnen oplopen tot vele honderden euro's die voor uw rekening komen.

Wat te doen als u niet kunt betalen?

Lukt het niet om op tijd de huur te betalen, overleg dan altijd met onze medewerkers van de huuradministratie. In ieder geval wordt u er aan herinnerd aangezien wij tijdig herinneringen en aanmaningen verzenden. Verder bieden wij u een kosteloze betalingsregeling aan tenzij er bezwaren zijn om dit niet te doen, zoals bij herhaaldelijke huurachterstanden of als het dossier reeds is overgedragen aan de deurwaarder. Deze wordt schriftelijk vastgelegd en kan opgenomen worden in de automatische betaling van de huur. Wij kunnen u eventueel verwijzen naar de afdeling schuldhulpverlening van de gemeente.