

Alles over

Huur
betalen
&
Huurtoeslag



WONINGSTICHTING DEN HELDER



Alles over Huur betalen & Huurtoeslag

In deze folder vindt u informatie over de opbouw en het betalen van de huur, de huurverhoging en de huurtoeslag.

De opbouw van de huur

Berekening huurprijs

Voor het gebruik van de door u gehuurde woning betaalt u huur. Meestal wordt daarmee de zogenaamde brutohuur bedoeld. Deze brutohuur bestaat uit twee delen: de netto huurprijs en de servicekosten.

Netto huurprijs

Onder de netto huurprijs wordt het bedrag verstaan dat u als huurder betaalt voor het enkele gebruik van de woning. In de volksmond wordt dit ook wel 'kale huur' genoemd. Dit bedrag is bedoeld om de kosten op te vangen, die Woningstichting Den Helder heeft wegens afschrijving, renteverlies, onderhoud, verzekering en meer van dergelijke kosten. Deze hebben dus steeds een rechtstreeks verband met de bouw en instandhouding van de woning.

Servicekosten

Naast de netto huurprijs bent u ook in het huurcontract met Woningstichting Den Helder overeengekomen dat u een bedrag betaalt voor servicekosten, oftewel de zogenoemde 'overeengekomen leveringen en diensten'. Hiermee worden bijkomende kosten bedoeld zoals: stookkosten, tuinonderhoud, glasverzekering, verlichtingskosten, kosten voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke. Met welke servicekosten u te maken heeft, staat vermeld in uw huurcontract en is onder andere afhankelijk van het type woning dat u huurt. U ontvangt jaarlijks van ons een brief over de huurverhoging. Hierin staan ook de servicekosten vermeld.

Het betalen van de huur

Huurbetaling

De huur is elke maand bij vooruitbetaling per de eerste dag van de maand verschuldigd.

De eenvoudigste manier om de huur steeds op tijd te betalen is het afgeven van een machtiging tot automatisch betalen.

Het voordeel van automatisch betalen is dat u er geen omkijken naar heeft en dat u de huur altijd op tijd betaalt. Zolang u ervoor zorgt dat er voldoende saldo op uw bankrekening staat, zorgt Woningstichting Den Helder ervoor dat het juiste bedrag op de eerste van elke maand wordt afgeschreven. Wanneer u geen machtiging afgeeft, stuurt Woningstichting Den Helder u elke maand een acceptgirokaart voor het juiste bedrag. Hiermee kunt u de huur zelf voldoen door middel van een overschrijving naar onze rekening.

Voor de verwerking van een acceptgirokaart heeft uw bankinstelling meer dagen nodig. Houdt u hiermee rekening! Tevens bestaat de mogelijkheid de huur op ons hoofd-kantoor door middel van pin en/of kasbetaling te voldoen. Daarnaast kunt u op ons hoofdkantoor contant betalen. In ieder geval bent u altijd gehouden de huur op tijd te betalen (per de eerste van de maand). Een machtigingskaart voor automatisch betalen kunt u bij Woningstichting Den Helder aanvragen of ophalen. Tevens voorkomt het dat u te laat betaalt of vergeet te betalen.

Huurachterstand

Soms kunnen omstandigheden leiden tot problemen bij het betalen van de huur. Wanneer dat het geval is, verzoeken wij u daarover zo snel mogelijk contact op te nemen met de afdeling Incasso van Woningstichting Den Helder. Onze medewerkers zijn dagelijks telefonisch bereikbaar via telefoonnummer 0223-677 677. U kunt dan samen met een medewerker zoeken naar een oplossing van het probleem.

Incassoprocedure

Wij leggen deze hieronder stapsgewijs uit.

1. Wij sturen u een herinnering als een gedeelte of de gehele huur niet tijdig is ontvangen. Als u problemen heeft met het betalen van de huur moet u altijd contact opnemen met de afdeling Incasso.
2. Wanneer u alsnog per omgaande betaalt is daarmee de zaak voor deze keer afgedaan.
3. Reageert u niet op de herinnering of betaalt u de huur te laat of niet, dan sturen wij u een aanmaning.
4. Als er geen concrete afspraken zijn gemaakt, de huurachterstand niet wordt ingelopen of nog verder oploopt, geven wij u een laatste waarschuwing.
5. Onze incassomedewerkers proberen telefonisch contact te krijgen of leggen zelfs een huisbezoek af. Mocht dit niet allemaal tot een passende oplossing leiden, dan dragen wij de vordering over aan de deurwaarder, hetgeen voor u extra kosten meebrengt.
6. Middels het kantongerecht kan uiteindelijk een ontbinding van de huurovereenkomst worden gevraagd. De deurwaarder zal meestal daarop de ontruiming uitvoeren. De hoge kosten die hiermee gepaard gaan komen voor uw rekening.

Wij raden u aan het niet zover te laten komen. Indien u betalingsproblemen verwacht adviseren wij u om een afspraak te maken voor een gesprek. In dit gesprek zetten wij de mogelijkheden voor u op een rijtje.



Schuldhelpverlening

Er zijn diverse schuldhelpverlening- en budgetbegeleidingbureaus in Den Helder waar u hulp kunt aanvragen om u te begeleiden. Op aanvraag kunt u gegevens krijgen van schuldhelpverlening- en budgetbegeleidingsbureaus.

Huurverhoging

Wettelijke grenzen

Jaarlijks wordt per 1 juli de netto huurprijs verhoogd met een bepaald percentage. De overheid stelt wettelijke grenzen waarmee Woningstichting Den Helder de huurprijs mag verhogen. U ontvangt tenminste twee maanden van tevoren een brief over de huurverhoging.



Puntenstelsel

De prijs-/kwaliteitsverhouding is vastgelegd in een door de overheid voorgeschreven puntenstelsel. Hierbij worden punten gegeven voor onder andere het vloeroppervlak, de aanwezigheid van centrale verwarming, isolatie, tuin of balkon. Vervolgens worden deze punten bij elkaar opgeteld. Dit levert het puntentotaal van de woning op. Meer informatie over het puntenstelsel vindt u op de website van VROM. (www.vrom.nl). Op basis van het aantal punten bepaalt Woningstichting de huurprijs.

Huurcommissie

Als u het met de puntentelling en de bijbehorende huur niet eens bent, kunt u onder bepaalde omstandigheden bezwaar maken bij de huurcommissie (zie folder Klachten en Geschillen).

Verhoging servicekosten

Zowel met de jaarlijkse huurverhoging als tussentijds kunnen servicekosten worden bijgesteld. Afhankelijk van de in het verleden gemaakte kosten wordt per onderdeel beoordeeld of het maandelijks voorschot van u als huurder voldoende is om de te verwachten kosten voor het volgende jaar te dekken. Zo nodig vindt een aanpassing plaats, waarvan u een schriftelijke mededeling krijgt. Ieder jaar controleert Woningstichting Den Helder of in de vorige twaalf maanden door u te veel of te weinig is bijgedragen. In het geval dat u in de huur een voorschot voor de stook- en waterkosten aan Woningstichting Den Helder betaalt, verrekenen wij het verschil (positief of negatief) met u.

Huurtoeslag

Huurtoeslag vraagt u rechtstreeks aan via de website van de belastingdienst (www.toeslagen.nl).

U kunt ook een aanvraagformulier opvragen bij de Belastingtelefoon: 0800-0543.



De belastingdienst kan de huurtoeslag direct overmaken aan Woningstichting Den Helder.

Woningstichting Den Helder verrekent dan de huurtoeslag met de huur die u moet betalen. Als u dit wilt, moet u op het aanvraagformulier het rekeningnummer van Woningstichting Den Helder invullen.

Voordelen hiervan zijn:

- u bent er zeker van dat een gedeelte van de huur betaald is;
- u heeft minder kans op een betalingsachterstand.

Hieronder staan de gegevens die u dient in te vullen bij de aanvraag huurtoeslag:

- kies soort woning: zelfstandige woning
- adres: Woningstichting
Den Helder
Middenweg 159
1782 BE Den Helder
- nr. KvK: 37030636
- rekeningnr. verhuurder: 673313441

Privacy

Persoonsgegevens van klanten van Woningstichting Den Helder worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld.

Woningstichting Den Helder houdt zich in alle gevallen aan de eisen die de Wet Bescherming Persoonsgegevens stelt.

Woningstichting Den Helder geeft veranderingen zoals huurverhoging of gewijzigde servicekosten tijdig aan u door.





WONINGSTICHTING DEN HELDER

Middenweg 159, 1782 BE Den Helder
tel. (0223) 677 677, fax (0223) 633 505
www.woningstichtingdenhelder.nl