



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Huur en huur betalen

De belangrijkste informatie op een rij

Maandelijks betaalt u voor uw woning huur. Het bruto huurbedrag bestaat uit twee bouwstenen. De 'kale' of netto huur. En de servicekosten, bijvoorbeeld voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten.

Servicekosten

De servicekosten voor een flat zijn anders dan voor een eengezinswoning. Kijk op de huurovereenkomst hoe het met uw woning zit. U betaalt servicekosten voor bijvoorbeeld de glasverzekering, en voor gezamenlijke voorzieningen zoals liftonderhoud, tuinonderhoud en schoonmaken. Wij brengen deze kosten als voorschot in rekening. Elk jaar ontvangt u een afrekening van de werkelijk gemaakte kosten, waarna wij het te veel of te weinig betaalde bedrag met u verrekenen.

Huurbetaling

U betaalt de huur altijd vooruit en vóór de eerste van de maand. Dat kan als volgt:

- automatisch (u machtigt ons om de huur maandelijks van uw rekening af te schrijven)
- door een periodieke overschrijving (u zorgt zelf voor het overmaken van de huur via uw bank)
- via een pinbetaling (u komt persoonlijk langs op ons kantoor om de huur te pinnen)

Automatische incasso is voor u en voor ons de makkelijkste manier. Zo wordt de huur elke maand op tijd betaald en worden wijzigingen in het huurbedrag, bijvoorbeeld na de jaarlijkse huurverhoging probleemloos doorgevoerd. Bij huuropzegging stopt de automatische incasso uiteraard vanzelf.

Huurachterstand

Wij vragen u de huur op of voor de 1^e van elke maand te betalen. Gebeurt dat een keer niet, dan worden het al snel twee maanden huur en dat tikt aan. Neem daarom direct contact op met de afdeling Wonen als u om welke reden dan ook de huur niet kunt betalen. In veel gevallen komen we wel tot een oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling. Natuurlijk gaan we vertrouwelijk met uw informatie om.

WVH denkt graag mee, maar het betalen van de huur blijft wél uw verantwoordelijkheid. Wanneer u niet op tijd betaalt of niets met ons afspreekt, nemen wij maatregelen.

- Als wij de 1^e van de maand de huur nog niet hebben ontvangen of de huur pas in de loop van de maand betaald wordt, is er sprake van huurachterstand. U ontvangt dan een aanmaning.
- Als u niet op onze aanmaningen reageert en de huur na drie maanden nog niet betaald is, geven wij de vordering in handen van een deurwaarder.

- Vanaf dit moment lopen alle contacten via de deurwaarder; de kosten daarvan lopen flink op en zijn voor uw rekening. Dit is vastgelegd in de algemene voorwaarden die bij de huurovereenkomst horen.
- Als u ook aan de deurwaarder niet betaalt, starten wij een gerechtelijke procedure; in het uiterste geval leidt dit tot ontbinding van de huurovereenkomst en gaan we over tot ontruiming. Wij hopen natuurlijk dat het niet zover komt en dat u contact met ons opneemt als u noodgedwongen later betaalt. We zoeken dan samen met u naar een passende oplossing.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten. U vraagt deze toeslag bij de Belastingdienst aan. Of u in aanmerking komt, heeft te maken met de hoogte van uw inkomen, vermogen, leeftijd, gezinssamenstelling en de netto huurprijs van uw woning. Deze gegevens vindt u terug in uw huurovereenkomst en uw inkomensverklaring. Andere voorwaarden die de overheid stelt zijn:

- u staat ingeschreven bij de gemeente
- u huurt een zelfstandige woonruimte

Via toeslagen.nl maakt u eerst een proefberekening. Komt u inderdaad in aanmerking, dan kunt u online direct verder met de aanvraag. Of bel gratis 0800 0543 voor het aanvraagformulier. Het huurtoeslagjaar loopt van 1 januari tot 1 januari.

Jaarlijkse huurverhoging

De kale huurprijs gaat elk jaar iets omhoog. De huurverhoging gaat steeds op 1 juli in en wordt door de overheid vastgesteld. U ontvangt hierover vóór 1 mei van ons een brief. Over het algemene huurbeleid overleggen we vooraf met de huurdersvereniging.

Huurcommissie

Bent u het niet met de huurverhoging eens? U heeft de mogelijkheid bezwaar te maken bij de Huurcommissie. Hoe dat precies werkt, leest u in onze brief over de huurverhoging.

Medehuuderschap

Woont u samen? Uw partner is niet automatisch medehuurder. U mag wel schriftelijk een aanvraag doen voor medehuuderschap. Bij overlijden behoudt de achterblijvende medehuurder dan het recht op de woning.

Het is van belang dat u ons laat zien dat u een gezamenlijke huishouding voert. Dat kan met een uittreksel uit het bevolkingsregister waaruit blijkt dat uw partner minimaal 18 maanden op het adres ingeschreven staat. En/of een kopie bankrekening en verzekering op naam van u beiden. Neem contact op met de afdeling Wonen als u voor uw partner het medehuuderschap wilt aanvragen.

In andere gevallen is sprake van inwoning. Een inwonende medebewoner maakt geen aanspraak op de woning en vragen wij uit de woning te vertrekken wanneer u de woning verlaat. Dit geldt ook voor inwonende familieleden. Tenzij er sprake is van een zorgrelatie tussen u en het inwonende familielid. Ook de leeftijd speelt hierin een rol: alleen inwonende familieleden vanaf veertig jaar die nog steeds thuis wonen tellen mee.

Naamswijziging

Bij vertrek of overlijden van een van de huurders is er sprake van een aanpassing van de huurovereenkomst indien het contract op twee namen staat.

Bij overlijden

Wanneer uw partner overlijdt, vragen wij u dit zo snel mogelijk aan ons door te geven. Dit kan door ons een brief te sturen met een kopie van de overlijdensakte of de rouwkaart. Zodra wij deze gegevens ontvangen, verwerken we de wijziging in de administratie. U ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging.

Bij vertrek

Ook wanneer de huurovereenkomst op twee namen staat en een van u de woning verlaat, vragen wij u de wijziging zo snel mogelijk aan ons door te geven. Veel huurders melden het vertrek van een partner namelijk alleen aan de gemeente, maar vergeten ons ook op de hoogte te stellen. In dat geval blijft de vertrekkende huurder ook na vertrek medeverantwoordelijk. Daarom verzoeken wij u om samen een afstandsverklaring in te vullen.

Huuropzegging

U mag de huur op iedere werkdag van de maand opzeggen op ons kantoor, via internet of schriftelijk. Houd daarbij rekening met een opzeggingstermijn van tenminste één maand. De laatste huurdag hoort op een werkdag te vallen. We vragen eventuele medehuurlers de opzeggingsbrief ook te ondertekenen. Na ontvangst van uw brief gaat de opzeggingstermijn in en ontvangt u een bevestiging. Zie verder onze folder *Verhuizen*.

Nog vragen?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Bel dan met ons kantoor, telefoonnummer 0174-38 99 40. Onze medewerkers helpen u graag verder.