

Huur betalen & Huurtoeslag



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN



Huur betalen: hoe gaat dat in z'n werk?

Bij het huren van een woning heeft u een huurovereenkomst getekend. In deze overeenkomst en in de algemene bepalingen staan uw rechten en plichten beschreven. Ook de rechten en plichten van Beter Wonen komen aan bod. Uw belangrijkste verplichting is het op tijd betalen van de huur. In deze brochure leest u hier meer over.

De huur

De maandelijkse huur bestaat uit de zogenaamde kale huur en eventuele servicekosten.

Servicekosten betaalt u bijvoorbeeld voor het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten, voor portiekverlichting of tuinonderhoud. De servicekosten zijn als een voorschot opgenomen in uw huur. Ieder jaar krijgt u in het voorjaar een overzicht van de werkelijk gemaakte kosten van het jaar daarvoor. Afhankelijk daarvan kan het voorschot naar boven of naar beneden worden aangepast.

Huurverhoging of aanpassing

Ieder jaar op 1 juli wordt de huur van uw woning verhoogd. Dit wordt door de Rijksoverheid voorgeschreven. U ontvangt voor 1 mei een brief over de wijziging van uw huurprijs en informatie over het eventueel indienen van een bezwaarschrift. Tussentijdse huuraanpassing is mogelijk als dit samen met u is overeengekomen, bijvoorbeeld in verband met het aanbrengen van isolerende beglazing of een andere voorziening.



Huurtoeslag

U kunt in aanmerking komen voor huurtoeslag als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- u bent meerderjarig (18 jaar of ouder of getrouwd);
- u huurt een zelfstandige woning;
- uw huurprijs ligt onder de huurtoeslaggrens;
- uw woning is passend voor uw situatie;
- u en uw eventuele medebewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of verblijven rechtmatig in Nederland;
- iedereen die in uw woning woont, staat ingeschreven bij de gemeente op het adres waarvoor u huurtoeslag aanvraagt;
- uw inkomen/vermogen is niet te hoog.

Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst. Op www.toeslagen.nl kunt u uitrekenen of u in aanmerking komt voor huurtoeslag. Daarbij wordt gekeken naar uw (gezamenlijke) inkomen en de hoogte van de huur per maand. Het aanvraagformulier kunt u aanvragen via de belastingtelefoon (0800-0543). Huurtoeslag kunt u ook digitaal aanvragen via de website van de Belastingdienst.

U kunt ervoor kiezen de huurtoeslag rechtstreeks te ontvangen op uw eigen rekening of u kiest voor uitbetaling aan Beter Wonen. In het laatste geval brengen wij de ontvangen huurtoeslag rechtstreeks in mindering op uw huur.

Van de Belastingdienst krijgt u schriftelijk bericht over de hoogte van uw huurtoeslag. U moet zelf controleren of de gegevens op het formulier kloppen. Let er vooral op of uw inkomensgegevens juist zijn. Voor inlichtingen over uw aanvraag kunt u bellen met de Belastingdienst (0800-0543).

Houd uw burgerservicenummer (sofinummer) bij de hand.

Hulp bij het aanvragen van huurtoeslag.

Wilt u meer informatie over huurtoeslag? Of heeft u hulp nodig bij het aanvragen? Kom dan langs op ons kantoor. Onze medewerkers kunnen uw vragen beantwoorden en u adviseren over uw aanvraag. Ook kunt u samen met een medewerker van Beter Wonen via internet uw aanvraag invullen. Wij hebben daarvoor uw burgerservicenummer (sofinummer) en uw DigiD-code nodig.

**Het verlenen van een
machtiging aan Beter Wonen
is de gemakkelijkste manier
om ervoor te zorgen dat u
de juiste huur op tijd betaalt.**

Huur betalen:

U betaalt de huur, zoals opgenomen in de huurovereenkomst, vooruit. Dit betekent dat u de huur vóór of op de eerste dag van de maand moet voldoen.

Het betalen van de huur kan op verschillende manieren.

U kunt:

- Beter Wonen machtigen om uw huur elke maand automatisch via uw bank- of girorekening te incasseren. De huur wordt dan maandelijks op de eerste werkdag van de maand van uw bank- of girorekening afgeschreven.
- De bank opdracht geven om elke maand de huur via een zogenaamde periodieke betaling aan ons over te maken. Toekomstige wijzigingen in de huurprijs moet u dan iedere keer opnieuw zelf doorgeven aan uw bank.





Het verlenen van een machtiging aan Beter Wonen is de gemakkelijkste manier om ervoor te zorgen dat u de juiste huur op tijd betaalt. U hoeft niet op te letten dat u op tijd betaalt en wij zorgen ervoor dat het juiste bedrag wordt afgeschreven, ook wanneer de huur wordt verhoogd of de eventuele huurtoeslag wordt aangepast. Het is wel belangrijk dat er, op het moment dat de huur van uw rekening wordt afgeschreven, voldoende saldo op uw rekening staat. U kunt de machtiging overigens stopzetten wanneer u dat wilt. Als u het niet eens bent met een afschrijving, dan kunt u uw geld binnen 56 dagen via uw bank op uw rekening laten terug storten (storeren).



Huurachterstand

Betaalt u de huur niet op tijd, dan ontstaat er een huurachterstand. U ontvangt van ons in dat geval een betalingsherinnering met het verzoek binnen zeven dagen alsnog de huur te betalen. Blijft de betaling uit, dan ontvangt u een tweede betalingsherinnering. Wordt de huurachterstand dan nog niet voldaan, dan wordt bekeken welke maatregelen getroffen kunnen worden. Hieronder valt ook het overdragen van de vordering aan de deurwaarder.

Betalingsregeling

Huurachterstand is een probleem dat elke maand groter kan worden. Lukt het u (tijdelijk) niet om uw huur op tijd te betalen? Neem dan contact met ons op. Wij bekijken samen met u of een kosteloze betalingsregeling uitkomst biedt. Wilt u begeleiding van een financiële hulpverlener dan kunt u contact opnemen met de Ombudswinkel, Vloedijk 79 in Kampen, tel.nr (038) 332 21 31. Zij kunnen u adviseren bij het aflossen van schulden, zoals huurachterstand.

Beter Wonen voert in het belang van iedereen een streng maar rechtvaardig incassobeleid. Dit beleid is erop gericht huurachterstanden te voorkomen en houdt rekening met de financiële situatie van de huurder. Als u een huurachterstand heeft, probeert Beter Wonen samen met u een oplossing te vinden, bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling. Het treffen van een dergelijke regeling is kosteloos. De regeling is afhankelijk van de betalingsachterstand, het betalingsverleden, uw inkomen en de oorzaak van de betalingsproblemen. Gestreefd wordt naar een afbetaling binnen maximaal zes maanden.



Deurwaarder

Zodra het vaker voorkomt dat een huurder een betalingsachterstand heeft, zoekt Beter Wonen naar een zakelijke oplossing. Als u de huur niet betaalt en niet reageert op onze aanmaningen, dan schakelen wij een deurwaarder in. Een gerechtelijke procedure is een mogelijkheid die wij pas gebruiken als we samen echt geen oplossing vinden. De rechter kan dan besluiten om de huurovereenkomst te ontbinden en ons toestemming geven de woning te ontruimen.

In dit geval moet u de huurachterstand gewoon betalen. Daarnaast komen de gerechtelijke kosten en de kosten van de deurwaarder voor uw rekening. Deze kosten zijn hoog. Door op tijd te betalen of met ons in contact te treden kunt u voorkomen dat uw financiële positie verslechtert.

Privacy

Beter Wonen beschikt over persoonlijke gegevens van huurders. Beter Wonen waarborgt de bescherming van uw persoonsgegevens en verstrekt dus geen informatie over inkomen, eventuele huurachterstanden en andere vertrouwelijke informatie aan derden, anders dan de deurwaarder, eventuele curatoren of de rechtbank.





Vragen

Mocht u na het lezen van deze brochure nog vragen hebben over het betalen van de huur, dan kunt u contact opnemen met onze medewerkers van de afdeling verhuur.

Deze folder is een uitgave van de stichting Beter Wonen, september 2011.

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Dorpsweg 2
8271 BM IJsselmuiden
Tel. (038) 332 33 99
E-mail: info@bwij.nl

www.bwij.nl



Dorpsweg 2
8271 BM IJsselmuiden
Tel. (038) 332 33 99
E-mail: info@bwij.nl

www.bwij.nl



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN