



info

Huur betalen en meer...

Wie een huis huurt moet huur betalen, daarover bestaat geen misverstand. Maar huurbetaling kan op verschillende manieren plaatsvinden, moet op tijd gebeuren en bovendien moet de huur in verhouding staan tot het inkomen. Daarover willen wij u in deze brochure graag informeren.

Huurbetaling

Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst verplicht u zich om de huur maandelijks vooraf te betalen. Dit betekent, dat de huur voor de eerste van de maand op de rekening van de Woningstichting moet zijn bijgeschreven.

Automatisch betalen

De makkelijkste en meest betrouwbare manier van betalen is de automatische incasso. Hiervoor kunt u natuurlijk uw eigen bank opdracht geven, maar eenvoudiger is het als u ons via een machtigingskaart toestemming geeft om de maandelijks huur te mogen incasseren. Dit heeft naast het gemak dat u nergens meer aan hoeft te denken, ook nog het voordeel dat u niet zelf in actie hoeft te komen als het bedrag moet worden aangepast na de jaarlijkse huurverhoging. Maar ook als u bijvoorbeeld huurtoeslag

Info

Woningstichting Putten

Bel: (0341) 357 405

of mail: info@wsputten.nl



krijgt en die door de Belastingdienst aan ons laat overmaken. Om de automatische incasso extra te stimuleren verloten we driemaal per jaar 2 Irischeques ter waarde van € 25,-. De winnaars worden bekend gemaakt in ons bewonersblad Inform.

Per acceptgiro

Natuurlijk kunt u ook kiezen voor huurbetaling per acceptgiro. U ontvangt deze maandelijks, waarna u moet zorgen dat ook dan de huur voor de eerste van de maand op onze rekening is bijgeschreven.

Pinnen of contant

Voor contante betaling of betaling via de pin-automaat kunt u terecht bij onze receptie. Deze betalingswijze heeft vanwege de tijdrovende en omslachtige manier niet onze voorkeur, maar is uiteraard wel toegestaan.

Servicekosten

Woont u in een appartement of hat-woning en is er sprake van een gemeenschappelijke hal, trappenhuis of lift, dan betaalt u niet alleen de kale huur, maar zijn er ook servicekosten verschuldigd. Dit zijn kosten die gemaakt worden om bijvoorbeeld de gemeenschappelijk ruimte te verlichten en schoon te maken. Bij de maandelijks huur wordt een voorschot in rekening gebracht, waarna in januari van het nieuwe jaar een afrekening plaatsvindt van de

werkelijk gemaakte kosten. Uiteraard proberen we het voorschot op de servicekosten zo reëel mogelijk in te schatten, maar het kan betekenen dat er een nabetaling moet worden gedaan of dat er geld wordt teruggestort.

Huuraanpassing

Wij zijn trots op ons woningbezit en willen dit goed kunnen beheren en onderhouden. Uiteraard betaalt u daarvoor uw huur, maar omdat de onderhoudskosten jaarlijks stijgen blijft een jaarlijkse huuraanpassing noodzakelijk.

De huuraanpassing hangt samen met het inflatiecijfer en verder bepaalt de overheid (ministerie van VROM) wat de maximale huuraanpassing mag zijn. Het streven van Woningstichting Putten is er al jaren op gericht om de huren, met name voor lager inkomens, zo betaalbaar mogelijk te houden. Uiteraard zullen we ook voor de toekomst ons huurbeleid op een evenwichtige manier vaststellen, waarbij wij uiteraard ook de Huurdersraad betrekken.

Verschillen in huuraanpassing

De jaarlijkse huurverhoging is niet voor alle woningen hetzelfde. Dit heeft te maken met de huidige huur en de kwaliteit van de woning. In de meeste gevallen betekent dit dat een goedkope woning van veel kwaliteit een hoger percen-

tage aan huurverhoging kan krijgen. De hoogte van de huur wordt vastgesteld aan de hand van het aantal punten dat uw woning heeft, de zogenaamde woningwaardering. Deze treft u aan op de achterzijde van de officiële aanzegging van de jaarlijkse huurverhoging, samen met de voor uw woning maximaal toegestane huur. In bijna alle gevallen is de maximaal toegestane huur aanmerkelijk hoger dan de huur die woningstichting Putten van u vraagt!

Verbeteren van uw woning

Soms kan het verbeteren van de woning leiden tot een huuraanpassing, bijvoorbeeld nadat wij op verzoek van een huurder een cv-installatie plaatsen, als die nog niet standaard in de woning zit. Het aanbrengen van een geriefverbetering gaat echter altijd in goed overleg.

Bezwaar

Mocht u, ondanks ons gematigde huurbeleid, toch bezwaar willen maken, bijvoorbeeld omdat er volgens u sprake is van onderhoudsgebreken en u het hierover niet eens kunt worden met de Woningstichting, dan staat het u vrij om een bezwaar in te dienen bij:

Het Secretariaat van de Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag
telefoon (0800) 4887243
www.huurcommissie.nl

Het indienen van een bezwaarschrift loopt altijd via de Woningstichting. Gelukkig heeft de ervaring ons geleerd, dat goed overleg in de meeste gevallen leidt tot een goede oplossing.

Wilt u meer informatie over de jaarlijkse huuraanpassing? Kijk ook dan op **www.huurcommissie.nl** of neem contact op met afdeling woondiensten.

Huurachterstand

Als de verplichtingen uit de huurovereenkomst niet worden nagekomen en huurbetaling niet tijdig plaatsvindt, zijn wij als Woningstichting genoodzaakt stappen te ondernemen. Als eerste willen wij opmerken dat het verstandig is om bij betalingsproblemen zo snel mogelijk contact op te nemen met afdeling woondiensten. Vaak is het mogelijk om door het treffen van een betalingsregeling verdere problemen te voorkomen.

Mocht u hiervoor niet kiezen, dan ontvangt u bij een huurachterstand van één maand een herinnering, waarin staat dat de huurschuld binnen veertien dagen moet worden voldaan. Daarnaast is het mogelijk dat we telefonisch contact met u opnemen.

Bij een huurachterstand van twee maanden ontvangt u, naast de betalingsherinnering en het telefonisch contact, een brief met het dringende verzoek om tot betaling over te gaan. Mocht u hieraan vervolgens nog geen gehoor geven, dan melden we u na 7 dagen aan bij de GGD Regio Noordwest Veluwe. Een maatschappelijk werker van de GGD neemt dan contact met u op om hulp te bieden bij het regelen van uw huurschuld. Blijft het gewenste resultaat alsnog uit, dan wordt de vordering in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder. De kosten die hiermee gemoeid zijn komen voor rekening van de huurder. Uiteindelijk kan de rechter de huurovereenkomst ontbinden, wat betekent dat de woning moet worden verlaten of anderszins wordt ontruimd.



Gelukkig zijn de meeste huurders te goeder trouw en wordt de huur keurig op tijd overgemaakt. Zijn er echter toch persoonlijke omstandigheden die tot een huurachterstand kunnen leiden, neem dan gewoon contact met ons op. Wellicht kunnen wij u kosteloos via een betalingsregeling van dienst zijn, of u doorverwijzen naar de juiste hulpverlenende instantie waardoor de problemen hanteerbaar blijven.

Huurtoeslag

Is uw inkomen niet zo hoog en woont u in een huurwoning? Dan kan het zijn dat u recht heeft op huurtoeslag. Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid voor mensen van 18 jaar en ouder, die in verhouding een groot deel van hun inkomen aan huur betalen. Hoeveel huurtoeslag u ontvangt is onder andere afhankelijk van uw huidige inkomen, de huur die u betaalt en het aantal personen in uw huishouden. Huurtoeslag kunt u rechtstreeks aanvragen bij de Belastingdienst via een te downloaden aanvraagformulier via www.toeslagen.nl. Of u kunt een formulier bestellen bij de Belastingtelefoon 0800-0543. Houdt u wel uw burger servicenummer (voorheen sofinummer) bij de hand?

De huurtoeslag kan op twee manieren worden uitbetaald, namelijk door:

- De huurtoeslag rechtstreeks op uw eigen bankrekening te laten storten. U betaalt dan zelf de volledige huur aan de Woningstichting;
- De huurtoeslag over te laten maken naar Woningstichting Putten, waarna wij de huurtoeslag in mindering brengen op de huur.

Het is wel belangrijk om tussentijdse veranderingen in uw (gezins)inkomen bij de Belastingdienst te melden. Deze kunnen namelijk van invloed zijn op de hoogte van de huurtoeslag en we willen graag voorkomen dat u huurtoeslag moet terugbetalen.

Mocht u nog vragen hebben over de huurtoeslag, neem dan gerust contact op met een van de medewerkers van afdeling woondiensten.

Woningstichting Putten
Spoorstraat 2
3881 BW Putten
Postbus 230
3880 AE Putten
Tel: (0341) 357 405
info@wsputten.nl
www.wsputten.nl