

Huurbetaling, huurtoeslag en huurachterstand

Met het ondertekenen van uw huurcontract bent u een aantal verplichtingen met ons aangegaan. Eén van de verplichtingen is het betalen van de maandelijkse huur. De huur bestaat uit de kale huur en de servicekosten. Dit bedrag moet maandelijks voor de eerste van de maand aan ons zijn betaald. Als u uw huur op tijd betaalt, dan voorkomt u daarmee dat u een betalingsachterstand opbouwt.

Kale huur

De kale huur betaalt u voor het gebruik van de woning. Dit noemen we ook wel de netto huur. De hoogte van de kale huur is ondermeer afhankelijk van de grootte en ligging van de woning.

Servicekosten

Servicekosten betaalt u voor de diensten die wij leveren, maar die niet in de kale huur zijn opgenomen. Vooral in flatgebouwen komen servicekosten voor. Denk bijvoorbeeld aan elektraverbruik en schoonmaakkosten van de lift en de algemene ruimten. U betaalt dan maandelijks naast de huur een voorschot op de servicekosten. Eenmaal per jaar ontvangt u een afrekening waarbij de betaalde voorschotbedragen zijn verrekend met de werkelijk gemaakte kosten. In uw huurovereenkomst staat welke servicekosten u moet betalen.

Er zijn verschillende manieren waarop u de huur kunt betalen

1. Machtiging

U kunt ons machtigen de maandelijks verschuldigde huur automatisch van uw rekening af te schrijven. Dit doet u door eenmalig een machtigingskaart in te vullen. Het grote voordeel van deze manier van betalen is dat u er geen omkijken meer naar heeft. De afschrijving van de huur vindt altijd plaats op de eerste dag van de maand. Aanpassingen in de huur worden automatisch verrekend. Wel moet u ervoor zorgen dat het saldo op uw rekening voldoende is, zodat de huur kan worden afgeschreven. Als u van mening bent dat een bedrag ten onrechte van uw rekening is afgeschreven, dan kunt u uw bank of giro opdracht geven het bedrag terug te storten. Uiteraard kunt u een machtiging altijd beëindigen.

2. Automatische overschrijving

U kunt ook uw bank opdracht geven periodiek het huurbedrag van uw rekening af te schrijven. U vult dan eenmalig een formulier in waarmee maandelijks het huurbedrag automatisch en tijdig wordt overgemaakt. Eventuele wijzigingen in het huurbedrag worden echter niet automatisch door uw bank aangepast; daarvoor moet u zelf opdracht geven.

3. Acceptgirokaart

Een andere mogelijkheid is dat wij u elke maand een acceptgirokaart sturen voor de huurbetaling. U kunt de acceptgirokaart aanbieden bij uw bank die er vervolgens voor zorgt dat wij de huur ontvangen. Houdt u er rekening mee dat er vol-

doende saldo op uw rekening staat en dat wij de huur voor de eerste van de maand moeten ontvangen.

4. Digitale Nota

De Digitale Nota is een initiatief van de Rabobank, ABN AMRO en Postbank. Om nota's digitaal te ontvangen, meldt u zich eenmalig aan binnen Internet Bankieren en kiest u de bedrijven waarvan u voortaan nota's digitaal wilt ontvangen en online wilt betalen. Kiest u voor Omnia Wonen, dan ontvangt u uw acceptgiro voor de huurbetaling digitaal. Deze betaalt u eenvoudig met een paar muisklikken binnen de beveiligde omgeving van uw Internet Telebankieren.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in uw huurlasten en kan het verschil betekenen tussen steeds tekort komen en iedere maand uitkomen met het geld. Als u aan een aantal voorwaarden voldoet, dan komt u in aanmerking voor huurtoeslag. Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst en de eerste maandelijkse betaling ontvangt u normaal gesproken acht weken nadat de Belastingdienst uw aanvraag heeft gekregen.

Huurtoeslag in mindering op uw huur

Huurtoeslag ontvangt u een maand vooruit. Het geld staat voor het einde van de maand op uw rekening. U kunt de Belastingdienst ook vragen het bedrag over te maken naar Omnia Wonen. Het bedrag dat wij ontvangen brengen wij vervolgens in mindering op uw huur. Zo wordt het bedrag dat u maandelijks aan ons overmaakt lager en gebruikt u de huurtoeslag waarvoor het daadwerkelijk bedoeld is: de huurbetaling.

Geef wijzigingen direct door

Uw huurtoeslag is gebaseerd op de gegevens van uw aanvraag. Veranderingen in inkomen, gezinssamenstelling en adres moet u zelf via een wijzigingsformulier doorgeven aan de Belastingdienst. Wij adviseren u dit zo snel mogelijk te doen. Hiermee voorkomt u dat, als bijvoorbeeld uw inkomen is gestegen, u een bedrag moet terugbetalen aan de Belastingdienst. En stel dat uw inkomen is gedaald, dan ontvangt u direct een hogere huurtoeslag. Die financiële aanvulling kunt u op dat moment ongetwijfeld goed gebruiken. De jaarlijkse huurverhoging die altijd ingaat op 1 juli, hoeft u niet door te geven aan de Belastingdienst. Dat doen wij voor u.





Jaarlijkse huurverhoging

Ieder jaar wordt op 1 juli de huur aangepast. U ontvangt voor 1 mei informatie over het bedrag waarmee uw huur wordt verhoogd en hoe dit bedrag is opgebouwd. Tevens ontvangt u informatie over de manier waarop u een bezwaarschrift kunt indienen als u het niet eens bent met de voorgestelde huurverhoging.

U heeft niet betaald

Het kan zijn dat u, om welke reden dan ook, de huur niet kunt betalen. Hierdoor loopt u een huurachterstand op en wordt het nog moeilijker om te betalen. Wacht dan niet af, maar neem contact met ons op. Samen met u zoeken we dan naar een passende oplossing om de huurachterstand zo snel mogelijk in te lopen.

Betaalt u de huur niet op tijd, dan krijgt u een herinnering. Daarbij zit een acceptgiro waarmee u alsnog de huur kunt betalen. Mocht dit om welke reden dan ook weer niet lukken, neem dan contact met ons op. Wij verwachten dat u het eerste initiatief neemt. Horen wij niets en u heeft nog niet betaald, dan sturen wij u weer een herinnering. Hierin vragen wij u dringend om direct de huur over te maken. Daarna krijgt u nog eenmaal de kans om binnen zeven dagen te betalen of een regeling te treffen. Doet u dit niet, dan geven wij de zaak uit handen aan de deurwaarder.

De rol van de deurwaarder

Als u de huur niet betaalt, dan neemt de deurwaarder contact met u op. Hij doet dit niet gratis, maar brengt u hiervoor kosten in rekening. Een deurwaarder rekent al gauw 15 procent van de totale huurschuld en daardoor lopen

uw schulden nog meer op. Het is dus verstandig om het niet zover te laten komen. De deurwaarder is ook degene die uiteindelijk de rechter vraagt om u uit de woning te mogen zetten. Alle kosten die hierdoor ontstaan zijn ook voor uw rekening.

Tref een regeling!

Met het bovenstaande willen wij u duidelijk maken dat u niet te laat moet betalen of te lang moet wachten contact met ons op te nemen. Uw problemen worden misschien alleen maar groter. Het kan zelfs zover komen dat u uit uw huis wordt gezet. Neem daarom zo snel mogelijk contact met ons op als u problemen heeft of verwacht. Wij proberen u zo goed mogelijk te adviseren of wij verwijzen u door naar instanties die u kunnen helpen. Natuurlijk behandelen wij uw zaken vertrouwelijk. Bedenk ook dat een maand zo voorbij is en u de volgende maand de huur weer moet betalen.

Verdere informatie

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen? Neem dan gerust contact op met uw woonconsulent.

Deze folder is bedoeld om u te informeren. Aan de inhoud kunt u geen rechten ontleen.