



Huur betalen, hoe precies?

Huurbetaling

Door ondertekening van de huurovereenkomst bent u de verplichting aangegaan om de huurprijs van uw woning te betalen. De huurprijs bestaat meestal uit twee delen: de 'kale' huur voor de woning en de 'servicekosten'.

Met deze servicekosten, die verschillen per woning, worden leveringen en diensten bedoeld zoals glasverzekering, waterverbruik, stookkosten en het schoonmaken van de entree of trappenhallen.

In deze folder staat wat u moet doen bij huurbetaling en wat u van Woningbedrijf Oirschot mag verwachten. Verder wordt de mogelijke oplossing van betalingsproblemen toegelicht en wordt de gang van zaken bij huurincasso uiteengezet.

Wat moet u doen bij huurbetaling?

U dient de totale huurprijs bij vooruitbetaling vóór de 1e van iedere kalendermaand te betalen. Voor het ondertekenen van uw huurcontract, betaalt u uw eerste huur op het kantoor van Woningbedrijf Oirschot. Verdere huurbetaling is op verschillende manieren mogelijk:

1. **Automatische incasso:** u machtigt Woningbedrijf Oirschot om de verschuldigde huurprijs voor de 1e van de maand automatisch van uw bank- of girorekening af te schrijven. Zo heeft u zelf geen omkijken meer naar de huurbetaling. U kunt trouwens ook zelf uw bank machtigen om de huurprijs iedere maand van uw rekening af te schrijven. Let op: u dient dan zelf zorg te dragen voor aanpassing van de huurprijs i.v.m. de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.
2. **Acceptgiro:** u stuurt de acceptgiro die u aan het eind van de maand van het woningbedrijf ontvangt naar uw bank. De juiste huurprijs die al op de acceptgiro vermeld staat, wordt daarna door de bank van uw rekening afgeschreven.
3. **Pinbetaling:** u betaalt de huurprijs met uw pinpas op het kantoor van Woningbedrijf Oirschot, Markt 1 te Oirschot. Pinbetaling is mogelijk van maandag tot en met donderdag van 8.30 tot 16.00 uur en van vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur.

Het enige waar u dus voor hoeft te zorgen, is dat u de huur op tijd voldoet.

Controleer uw rekeningafschriften altijd op juistheid, zodat u zeker weet dat de acceptgiro of de automatische machtiging correct door de bank is verwerkt.

Wat doet Woningbedrijf Oirschot bij huurbetaling?

Woningbedrijf Oirschot regelt dat de huur op tijd afgeschreven wordt in het geval u ons een machtiging tot automatische incasso heeft gegeven. Als u per acceptgiro betaalt, zorgen we ervoor dat u de gele acceptgirokaart aan het einde van de maand per post ontvangt.

Het woningbedrijf houdt de administratie van uw huurbetalingen bij. Uiteraard kunt u er van verzekerd zijn dat de privacy van uw gegevens hierbij gewaarborgd is. De medewerkers van de Frontoffice zijn altijd bereid u nadere informatie te geven over alle zaken rondom de 'kale' huurprijs, servicekosten en huurbetaling. Daarnaast zorgt het woningbedrijf ervoor dat u deze folder 'Huur betalen, hoe precies?' bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt.

Als het even niet zo goed uitkomt...

Normaal gesproken betalen bewoners de huur dus keurig op tijd en zorgen huurders er zo voor dat zij aan hun betalingsverplichting voldoen. Door onvoorziene omstandigheden kunt u echter op een bepaald moment (tijdelijk) in financiële moeilijkheden raken. Als u daardoor niet in staat bent om de huur tijdig te voldoen, adviseren wij u om zo snel mogelijk telefonisch contact op te nemen met ons (0499) 583400.

Samen kunnen we dan proberen een oplossing te zoeken om zo grotere betalingsproblemen te voorkomen. Woningbedrijf Oirschot biedt klanten de mogelijkheid om kosteloos een betalingsregeling te treffen waarmee de huur in gedeelten kan worden voldaan.

Wat gebeurt er als u niet op tijd betaalt?

Wanneer u als huurder niet op tijd de huur betaalt en zelf geen contact met ons opneemt, hanteert Woningbedrijf Oirschot een 'incassosysteem'. Met dit systeem wijzen we u in een vroeg stadium op de huurachterstand met de bedoeling om u snel maatregelen te laten nemen om de huur alsnog te voldoen.

De procedure die het woningbedrijf volgt bij huurachterstand kent 4 mogelijke stappen:

- **Stap 1:** de huurder ontvangt een herinneringsbrief wanneer de 'lopende' maandhuur niet vóór de 1e van de maand door ons is ontvangen.
- **Stap 2:** reageert de huurder niet op deze herinneringsbrief dan wordt een aanmaning verstuurd. Bij deze aanmaning zit een folder 'Hulp bij Schulden' van Maatschappelijk Werk Dommelregio & ISD de Kempen.
- **Stap 3:** wanneer de huurder niet reageert op de aanmaning stellen wij de huurder ingebreke.
- **Stap 4:** indien elke reactie van huurder ontbreekt, zal de huurvordering in handen van de deurwaarder worden gegeven. In het uiterste geval kunnen gerechtelijke stappen zelfs leiden tot ontruiming van de woning.

Het spreekt vanzelf dat wanneer de huurder de totale achterstand en kosten betaalt, de incassoprocedure wordt gestopt. Wij adviseren u altijd contact op te nemen met ons of met Maatschappelijk Werk Dommelregio (0499-572694) om samen een oplossing te zoeken.

Schuldhelpverlening

Wanneer de huur regelmatig te laat wordt betaald, is er vaak meer aan de hand. In zo'n geval nodigt Woningbedrijf Oirschot de huurder uit voor een persoonlijk gesprek op kantoor of gaat zij op huisbezoek. In dit gesprek wordt naar oplossingen gezocht voor de betalingsproblemen. Mogelijk is de huurachterstand met een kostenloze betalingsregeling te regelen. Het kan ook zo zijn dat doorverwijzing naar een professionele instantie voor schuldhelpverlening verstandig is.

Huurtoeslag

Wanneer uw huur te hoog is in verhouding tot uw inkomen, dan komt u misschien in aanmerking voor huurtoeslag. Of u daar recht op hebt, hangt af van uw inkomen, de huurprijs van uw woning en de samenstelling van uw huishouden.

Op de website www.toeslagen.nl kunt u een proefberekening maken. Komt u in aanmerking, dan kunt u een aanvraagformulier downloaden. U kunt het aanvraagformulier ook telefonisch opvragen bij de BelastingTelefoon 0800-0543 (gratis). U krijgt het formulier binnen 2 weken toegestuurd.

Het ingevulde formulier stuurt u in de bijgesloten envelop naar de Belastingdienst.

De huurtoeslag wordt met terugwerkende kracht toegekend vanaf de eerste maand dat de volledige maandhuur is betaald.

Huur betalen, hoe precies?

U heeft al huurtoeslag?

Dan geeft u alle wijzigingen zoals adres, huurprijs, inkomen e.d. door via www.toeslagen.nl of u vraagt een wijzigingsformulier aan bij de BelastingTelefoon 0800-0543 (gratis).

Huurverhoging

De huurprijs die u voor uw woning betaalt, wordt ieder jaar door ons vastgesteld. Er wordt gestreefd naar een huurprijs die in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning: marktgericht, kostendekkend en passend voor de mensen die de woning huren. Vóór 1 mei ontvangt u als huurder de vastgestelde nieuwe huurprijs zoals die jaarlijks op 1 juli gaat gelden. U heeft de mogelijkheid om bij de zogenaamde 'Huurcommissie' bezwaar aan te tekenen tegen een huurverhoging. Er moet dan wel sprake zijn van een hogere huur dan maximaal is toegestaan. Ook kunt u bezwaar maken bij ernstige gebreken aan de woning en een onjuiste puntenwaardering van de woning. De onafhankelijke Huurcommissie beoordeelt dan of uw bezwaar terecht is en de huurverhoging toegestaan is.

De Huurcommissie is op werkdagen van 8.30 uur tot 17.30 uur bereikbaar via een gratis telefoonnummer 0800 - 488 72 43 (0800-huurcie).

Het correspondentieadres is: Huurcommissie, Postbus 16495, 2500 BL Den Haag.

U kunt het bezwaarschrift ook downloaden op www.huurcommissie.nl.

Beëindiging van de huur

Nadat u de huur van een woning heeft opgezegd, ontvangt u van ons een eindafrekening.

Binnen vier weken nadat u de sleutels heeft ingeleverd, krijgt u deze eindafrekening met daarop de nog te betalen huur en eventuele onderhoudskosten. Op deze rekening kan uiteraard ook staan dat u niets meer hoeft te betalen en alles dus correct is geregeld.

De afrekening van eventuele service- en stookkosten ontvangt u zodra de jaarlijkse afrekening met het energiebedrijf of bijvoorbeeld het schoonmaakbedrijf is gemaakt.

Voor meer informatie:

Woningbedrijf Oirschot

Bezoekadres: Markt 1

Postadres: Postbus 177

5688 ZK OIRSCHOT

Telefoon: (0499) 583400

Internet: www.woningbedrijf-oirschot.nl

E-mail: woningbedrijf@oirschot.nl

Bank: 28.50.06.436