



Huur en huurtoeslag

Al uw vragen beantwoord

Meer informatie over huurtoeslag

Meer informatie kunt u krijgen bij de BelastingTelefoon (0800) 0543 (gratis). Via dit nummer kunt u algemene vragen stellen over huurtoeslag en aanvraag en/of wijzigingsformulieren krijgen. Een duidelijke website is ook www.toeslagen.nl. Natuurlijk kunt u ook voor vragen en advies terecht bij onze medewerkers. Woonbron gaat zorgvuldig om met uw gegevens. Wij dragen zorg voor uw privacy.

TIP

Ontvangt u ooit een brief over een achterstand en heeft u problemen met betalen? Laat de zaak niet langer op zijn beloop, maar neem in ieder geval contact met ons op. Dat kan u een hoop extra kosten besparen.

Contact

Onze contactgegevens vindt u op:

www.woonbron.nl

In deze brochure komen zaken aan de orde die te maken hebben met het betalen van de huur. Hoe is de huurprijs opgebouwd? Wanneer kan er huurverhoging plaatsvinden? Hoe betaalt u de huur? En wanneer komt u in aanmerking voor huurtoeslag? Op al deze vragen vindt u in deze brochure een antwoord.

Huur betalen

HUUR EN SERVICEKOSTEN

Uw huur bestaat uit twee bestanddelen: de zogeheten 'kale huur' en de servicekosten. De kale huur is de huur die u maandelijks betaalt, zonder servicekosten en zonder eventuele huurtoeslag. Servicekosten verschillen per woonsituatie. Het betreft onder meer de premies voor de glasverzekering en het onderhoud aan de boiler of geiser. Woont u in een flat, dan betaalt u ook servicekosten voor de lift, de portiekverlichting en eventueel voor de aanwezigheid van de huismeester en het schoonhouden van het trappenhuis. Afhankelijk van de woning kunnen ook de stookkosten en het onderhoud van het gemeenschappelijke groen in de servicekosten zijn verrekend. De servicekosten worden jaarlijks bekeken en zo nodig aangepast aan de werkelijke kosten.

HUURVERHOOGING

Als er sprake is van huurverhoging, tellen de servicekosten niet mee. Huurverhoging

berekenen we alleen over de kale huur. Elk jaar wordt op 1 juli de huur aangepast. Voor 1 mei ontvangt u hierover schriftelijk bericht. De overheid schrijft voor wat het maximale percentage mag zijn waarmee de huur wordt verhoogd. Onder dat maximum kan Woonbron zelf bepalen in hoeverre we de huur aanpassen.

In ieder geval speelt de kwaliteit van de woonomgeving zeker mee in de vraag of het reëel is om voor de woning meer huur te vragen. Over de hoogte van de huurverhoging vragen we ieder jaar vooraf advies aan de bewonersverenigingen. Als u het niet eens bent met de huurverhoging kunt u bezwaar maken bij de Huurcommissie. Het formulier hiervoor kunt u bij ons opvragen.

VOORUITBETALEN HUUR

In de huurovereenkomst is vastgelegd dat u de huur vooruit betaalt, en wel vóór de

eerste van de maand. Komt de huur later dan de eerste van de maand bij ons binnen, dan beschouwt Woonbron dat als een achterstand in de betaling. Woonbron gaat zorgvuldig om met de gegevens van klanten met huurachterstand. Wij waarborgen de privacy van onze klanten.

U kunt de huur op verschillende manieren betalen:

- Via automatische incasso;
- Via een automatische overschrijving;
- Via internetbankieren.

WAT GEBEURT ER ALS U DE HUUR NIET OP TIJD BETAALT?

Het kan gebeuren dat u vergeet op tijd de huur te betalen. Wij sturen u dan een herinneringsbrief. Hebben wij binnen vijftien dagen uw huurbetaling nog niet ontvangen, dan volgt

een aanmaningsbrief. Als u problemen heeft om elke maand de huur op tijd te betalen, neem dan zo snel mogelijk contact met ons op. Vaak is het mogelijk om in overleg een kosteloze betalingsregeling te treffen of een andere oplossing te zoeken. Er zijn ook diverse instanties waar u hulp kunt krijgen bij het op orde brengen van uw financiële situatie. Onze medewerkers kunnen u de adressen geven van een instantie bij u in de buurt. Reageert u niet op de aanmaning en/of komt u de betalingsregeling niet na, dan schakelt Woonbron een gerechtsdeurwaarder in. De kosten van de deurwaarder zijn voor rekening van de huurder. Betaalt u dan nog niet, dan wordt het een zaak van de kantonrechter. De rechter spreekt een betaal- of ontruimingsvonnis uit.

Huurtoeslag

Huurtoeslag, een tegemoetkoming van de Belastingdienst in de huur, is een recht waarvan u in bepaalde situaties gebruik kunt maken. Ongeveer eenderde van onze huurders kan jaarlijks rekenen op een lagere huur dankzij huurtoeslag. Ook als u tot nu toe geen huurtoeslag ontving, is het zeker de moeite waard om ieder jaar - desgewenst samen met ons - na te gaan of u hiervoor in aanmerking komt. De Belastingdienst betaalt de huurtoeslag uit.

HUURTOESLAG AANVRAGEN

Om huurtoeslag aan te vragen, moet u ingeschreven zijn bij de (deel) gemeente en huurder zijn van een zelfstandige woonruimte. Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst. Via www.toeslagen.nl maakt u zelf een proefberekening. De huurprijsgegevens voor het maken van deze proefberekening kunt u **telefonisch bij ons** opvragen. Wij kunnen u ook informatie geven over huurtoeslag en een proefberekening voor u maken. U ontvangt huurtoeslag vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin uw huurtoeslagaanvraag bij de Belastingdienst is ontvangen.

Voorbeeld: uw huurtoeslagaanvraag is op 5 augustus bij de Belastingdienst ontvangen. U ontvangt dan vanaf 1 september huurtoeslag. Houdt u er wel rekening mee dat de tijd tussen indiening en beschikking ongeveer 8 weken is.

HOE WORDT HUURTOESLAG BEREKEND?

Huurtoeslag wordt berekend aan de hand van uw persoonlijke situatie in het jaar waarvoor u aanvraagt. Nadat u de eerste keer huurtoeslag heeft aangevraagd, krijgt u automatisch elk

jaar een huurtoeslagbericht met uw gegevens van de Belastingdienst. U controleert de huurprijs, uw gezinsinkomen en of alle bewoners op het formulier zijn vermeld. Als alles juist is, hoeft u verder niets te doen en ontvangt u in december uw toeslagberekening met het bedrag dat u komend jaar zult ontvangen. Voor de huurverhoging per 1 juli geeft Woonbron de nieuwe huurprijzen door aan de Belastingdienst. De huurtoeslag wordt pas aan het eind van het jaar aangepast. Na afloop van het jaar krijgt u een definitieve beschikking van de huurtoeslag. Als blijkt dat u teveel heeft gekregen, moet u dat terugbetalen. Als u te weinig huurtoeslag heeft ontvangen, krijgt u dat achteraf uitbetaald. Hierover ontvangt u bericht.

VERANDERING IN GEZINSSAMENSTELLING

Huurtoeslag wordt toegekend op naam van de aanvrager van de huurtoeslag. Vinden er veranderingen in de gezinssamenstelling en huishoudinkomen plaats, bijvoorbeeld door samenwonen, neemt u dan zo spoedig mogelijk contact op met de BelastingTelefoon via telefoonnummer (0800) 0543 (gratis).

HUURTOESLAG OP EIGEN REKENING

U vraagt rechtstreeks bij de Belastingdienst huurtoeslag aan en ontvangt het huurtoeslagbedrag op uw rekening. U ontvangt de huurtoeslag rond de 20^e van de maand. Heeft u een machtiging afgegeven, houdt u er dan rekening mee dat Woonbron de huur later, namelijk op de eerste werkdag van de maand, afschrijft.

Hoe betaalt u de huur?

Automatisch betalen

Het makkelijkste is om de maandelijkse huur automatisch te betalen. Er zijn twee varianten. In beide gevallen werkt automatisch betalen alleen als u voldoende geld op uw rekening heeft staan.

1 Machtiging aan Woonbron

Als u Woonbron machtigt maandelijks de huur van uw rekening af te schrijven, hoeft u nergens meer naar om te kijken. Op de eerste werkdag van de maand wordt het juiste bedrag vanzelf afgeschreven. Eventuele huuraanpassingen worden automatisch verwerkt. Bent u het niet eens met een automatische afschrijving, dan is één telefoontje naar uw bank voldoende om het bedrag terug te laten storten. U kunt hiervoor een machtigingskaart invullen.

2 Machtiging aan de bank

U kunt ook zelf de bank opdracht geven om maandelijks op een door u gewenst moment de huur af te schrijven. Houdt u er wel rekening mee dat de huur voor de eerste van de maand ontvangen moet zijn door Woonbron. Eventuele aanpassingen in de hoogte van de huur moet u zelf aan de bank doorgeven. Die worden bij deze variant van automatisch betalen niet vanzelf verwerkt. Ook bij een verhuizing moet u zelf aan de bank doorgeven dat u wilt stoppen met de automatische betaling.

Internetbankieren

U kunt ook zelf de huur of de achterstand aan ons overmaken, via internet. U maakt dan het bedrag over op ons bankrekeningnummer.

Let op!

- Alleen ná inschrijving in het bevolkingsregister bestaat de mogelijkheid dat u huurtoeslag krijgt.
- Om er zeker van te zijn dat uw nieuwe adres direct bij de gemeente wordt verwerkt, raden wij aan om persoonlijk bij de (deel)gemeente uw adreswijziging door te geven en tevens een bewijs van inschrijving mee te nemen.
- Als u uw nieuwe woning niet op de eerste van de maand, maar later die maand hebt betrokken, krijgt u over deze maand geen huurtoeslag.
- U kunt maar voor één huurwoning huurtoeslag krijgen.