

HUURPRIJS, HUURTOESLAG, HUURBETALING EN HUURACHTERSTAND

Wie een woning huurt, betaalt maandelijks een vast bedrag aan huur. Dit bedrag is opgebouwd uit een aantal onderdelen: de kale huurprijs, de servicekosten en de overige kosten. In de huurovereenkomst is de opbouw van de totale maandhuur opgenomen. Bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli ontvangt u steeds een nieuwe specificatie.

Kale huurprijs (= netto huur)

Dit is het bedrag dat u als huurder betaalt voor het gebruik van de woning. Met dit bedrag worden de kosten betaald om de woning in stand te houden, zoals rente, afschrijving, onderhoud, belastingen, enzovoort.

Servicekosten

Dit zijn de kosten voor de in de huurovereenkomst genoemde 'leveringen en diensten', zoals het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten, gemeenschappelijke verlichting, de huismeester, verwarmingskosten, enzovoort. Meer informatie hierover vindt u in de folder 'een toelichting op de servicekosten'.

Overige kosten

Hieronder vallen bijvoorbeeld de glasverzekering en het ontstoppingsfonds. Dit zijn vaste bedragen.

De jaarlijkse huurverhoging

Wettelijk is bepaald dat jaarlijks per 1 juli de kale huur wordt verhoogd. Het Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) geeft aan hoe hoog de huurverhoging dat jaar maximaal mag zijn. Tablis Wonen bespreekt de voorgenomen huurverhoging altijd met H3S (Sliedrecht) en AHG (Graafstroom), de officiële vertegenwoordigers van alle huurders. Vóór 1 mei krijgen alle huurders bericht over de huurverhoging en het nieuwe maandbedrag.

Bezwaar maken tegen de huurverhoging bij de Huurcommissie kan alleen nog wanneer Tablis Wonen zich niet houdt aan de wettelijke voorschriften.

HUURTOESLAG

Huurtoeslag, een tegemoetkoming van de Belastingdienst in de huur, is een recht waar u in bepaalde situaties gebruik van kunt maken.

Als u nog geen huurtoeslag ontvangt, is het zeker de moeite waard om ieder jaar - desgewenst samen met ons - na te gaan of u hiervoor in aanmerking komt. Huurtoeslag wordt uitbetaald door de Belastingdienst.

Huurtoeslag aanvragen

Om huurtoeslag aan te vragen, moet u ingeschreven staan bij de gemeente en huurder zijn van een zelfstandige woonruimte. Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst. Via de website www.toeslagen.nl maakt u zelf een proefberekening. Tablis Wonen zorgt voor een opgave van de opbouw van de huurprijs.

De medewerkers van Tablis Wonen kunnen u ook informatie geven over huurtoeslag. In principe kan Tablis Wonen een proefberekening maken.

U ontvangt huurtoeslag vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin uw aanvraag voor huurtoeslag bij de Belastingdienst is ontvangen.

Voorbeeld: uw aanvraag is op 5 augustus bij de Belastingdienst ontvangen. U ontvangt vanaf 1 september huurtoeslag. Houdt u er wel rekening mee dat de tijd tussen indiening en beschikking ongeveer acht 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 bericht van de Belastingdienst met uw gegevens. U controleert de huurprijs, uw gezinsinkomen en of alle bewoners op het formulier vermeld zijn. Als alles juist is, hoeft u verder niets te doen en ontvangt u in

december uw toeslagberekening met het bedrag dat u komend jaar gaat ontvangen. U ontvangt in eerste instantie een voorschot. Voor de huurverhoging per 1 juli geeft Tablis Wonen de nieuwe huurprijzen door aan de Belastingdienst. Na afloop van het jaar krijgt u een definitieve beschikking van de huurtoeslag. Als blijkt dat u teveel huurtoeslag 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. Zijn er veranderingen in de gezinssamenstelling, bijvoorbeeld door samenwonen, dan neemt u zo spoedig mogelijk contact op met de Belastingtelefoon via het gratis telefoonnummer (0800) 0543.



Huurtoeslag op eigen rekening of via Tablis Wonen ontvangen

U vraagt rechtstreeks bij de Belastingdienst huurtoeslag aan en ontvangt het toegekende bedrag op uw eigen rekening. U betaalt dan aan Tablis Wonen de volledige huurprijs.

Meer informatie

Meer informatie over huurtoeslag kunt u krijgen bij de Belastingtelefoon (0800) 0543 (gratis nummer). Via dit nummer kunt u algemene vragen stellen over huurtoeslag en aanvraag en/of wijzigingsformulieren krijgen.

Meer informatie vindt u op de website www.toeslagen.nl.

LET OP

- *Alleen wanneer u bent ingeschreven in uw nieuwe of huidige woning 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 gemeente uw adreswijziging door te geven en tevens een bewijs van inschrijving mee te nemen.*

HUUR BETALEN

Natuurlijk wilt u de huur betalen op een manier die u prettig vindt. Daarom bieden wij u verschillende mogelijkheden. Welke dat zijn en waar u aan moet denken, leest u hieronder.

De betalingsmogelijkheden:

- § automatische incasso
- § acceptgirokaart
- § internetbankieren
- § pinbetaling

Via automatische incasso

Met een automatische incasso machtigt u Tablis Wonen om op de 5^e dag van elke maand de huur automatisch af te schrijven. U kunt bij Tablis Wonen een formulier "automatische incasso" invullen. Het formulier kunt u ook downloaden via tabliswonen.nl. Het is een handige manier van betalen. U weet zeker dat u het juiste bedrag altijd op tijd betaalt.

Oneens met een afschrijving

Bent u het niet eens met een afschrijving ongeacht wat uw reden daarvoor is? Dan kunt u uw bank binnen acht weken opdracht geven om het bedrag terug te boeken. U kunt ook de machtiging intrekken. Denkt u er dan wel aan dat u daarna zelf zorgt voor de huurbetalingen.

Opzeggen

Zegt u uw huur op? Dan zetten wij de huurbetaling automatisch stop.

Acceptgirokaart

Als u liever zelf de betaling wilt regelen, dan kunt u kiezen voor betaling met een acceptgirokaart. U ontvangt dan aan het eind van elke maand een acceptgirokaart van Tablis Wonen voor de huur van de komende maand.

Internetbankieren

Via internetbankieren kunt u natuurlijk ook uw huur overmaken naar Tablis Wonen. U kunt daar ook instellen dat de huur maandelijks wordt overgemaakt op een door u aangegeven dag voor de eerste van de maand. Het rekeningnummer van Tablis Wonen voor het betalen van de huur is: NL69RABO0131.2967.52.

Via een pinbetaling

U kunt naar het kantoor van Tablis Wonen gaan om het huurbedrag te pinnen.

U wilt alleen contant betalen?

Als het niet mogelijk is om via bovenstaande manieren te betalen, dan is er nog een mogelijkheid om met contant geld te betalen. Maar dat kan niet bij Tablis Wonen. U moet dan naar het GrensWisselKantoor. Meer informatie over deze manier van betalen, kunt u vinden op de website www.travelex.com.

Als u deze website opent, staat alle informatie in het Engels. Door in de bovenste menu balk op "change country" te klikken, kunt u de taal wijzigen. De dichtstbijzijnde vestiging is het Travelex Servicepunt Primera, aan het Burg. Winklerplein 5 te Sliedrecht. Voor deze manier van betalen, berekent het GWK kosten (2% van het transactiebedrag met een minimum van € 6,95 en een maximum van € 17,50).



HUURACHTERSTAND

Het kan gebeuren dat u de huur niet op tijd betaalt. U bent het gewoonweg vergeten of u heeft er geen rekening mee gehouden dat het soms een aantal dagen duurt voordat wij uw betaling hebben ontvangen. U bent daar zelf verantwoordelijk voor. Toch proberen wij er alles aan te doen om problemen hierdoor te voorkomen. Welke stappen we nemen bij een huurachterstand, leest u hieronder. Hierbij waarborgt Tablis Wonen natuurlijk uw privacy.

Herinnering

Is uw huur niet vóór de eerste van de maand bij ons binnen? Dan grijpt Tablis Wonen graag op tijd in door u een herinnering te sturen. Dat doet Tablis Wonen niet alleen uit eigen belang, maar vooral ook in uw belang. Zo helpt Tablis Wonen u de achterstand niet te laten oplopen. Na de herinnering kunt u de huur alsnog betalen.

Betalingsregeling

Heeft u onverwachte betalingsproblemen? Als u meteen contact met ons opneemt, kunnen we samen met u tot een oplossing komen. In overleg bepalen we hoe en wanneer u wel kunt betalen. Kunt u de achterstand niet in één keer betalen? Dan spreken we onder bepaalde voorwaarden een betalingsregeling met u af.

De voorwaarden zijn:

1. U kunt schriftelijk of telefonisch een verzoek bij ons indienen.
2. De termijn voor een betalingsregeling is maximaal zes maanden.
3. U betaalt naast de betalingsregeling ook uw gewone huur.
4. Betalingsregelingen kunnen via een acceptgiro of via een automatische incasso worden betaald.
5. De betalingen moeten uiterlijk voor de vijfde van elke maand zijn bijgeschreven op ons rekeningnummer. U moet dan rekening houden met de verwerkingstijd van uw betalingsopdracht door uw bank. Als u niet (tijdig) uw verplichtingen nakomt, wordt de betalingsregeling ingetrokken en worden er verdere incassomaatregelen genomen.

Van alle afspraken die we met u maken, sturen wij u een bevestiging.

Schuldhelpverlening

Kunt u uw problemen moeilijk alleen oplossen? Misschien komt u dan in aanmerking voor schuldhelpverlening of schuldsanering. Wij kunnen u verwijzen naar betrouwbare instanties die u verder kunnen helpen.

Gerechtsdeurwaarder

Het kan voorkomen dat we geen contact met u kunnen krijgen, of dat we een betalingsregeling met u hebben afgesproken die u niet nakomt. Helaas zijn wij dan genoodzaakt het uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. De volledige kosten hiervoor komen voor uw rekening. Houdt u er rekening mee dat dit hoge bedragen kunnen zijn. De deurwaarder geeft u nog één keer de mogelijkheid om te betalen. Ook kunt u meestal met hem alsnog een betalingsregeling treffen voor uw huurschuld en de bijgekomen kosten.

Beëindiging huurovereenkomst

In het uiterste geval vragen we de kantonrechter de huurovereenkomst te ontbinden. Ook in deze situatie zijn alle bijkomende kosten voor u. Over de verdere gang van zaken houdt de deurwaarder u op de hoogte. Uiteindelijk kan de deurwaarder uw woning laten ontruimen.

We voorkomen liever

We gaan er natuurlijk niet van uit dat er problemen ontstaan. We nemen aan dat u in ruil voor uw woonplezier iedere maand op tijd uw huur betaalt. Komt u toch in moeilijkheden met het betalen van de huur of met andere kosten, zoals servicekosten of reparatienota's? Neemt u dan zo snel mogelijk contact met ons op. Samen kunnen we proberen de schade beperkt te houden.

Privacy

Tablis Wonen behandelt de persoonsgegevens van haar klanten met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Tablis Wonen houdt zich in alle gevallen aan de eisen die de Wet Bescherming Persoonsgegevens stelt.

Tablis Wonen
Zuiderzeestraat 210
Postbus 145 3360 AC Sliedrecht
T (0184) 44 48 44
E info@tabliswonen.nl
W www.tabliswonen.nl