

Huurbetaling & huurincasso



Alles
over betaling
van uw huur

Door ondertekening van het 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 ons mag verwachten. Verder wordt de mogelijke oplossing van betalingsproblemen toegelicht en wordt de gang van zaken bij huurincasso uiteengezet. In het huurreglement, dat u bij de ondertekening van het huurovereenkomst heeft ontvangen, zijn alle regels rondom de huurprijs en de huurbetaling opgenomen.

Wat moet u doen bij huurbetaling?

U dient de totale huurprijs bij vooruitbetaling vóór de 10e van iedere kalendermaand te betalen. Huurbetaling is mogelijk via automatische incasso.

Automatische incasso

Bij automatische incasso machtigt u ons om de huurprijs op 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.

Wat doen wij bij huurbetaling?

Wij regelen dat de huur op tijd afgeschreven wordt in het geval u ons een machtiging tot automatische incasso heeft gegeven. Wij houden de administratie van uw huurbetalingen bij. Uiteraard kunt u er van verzekerd zijn dat de privacy

van uw gegevens hierbij gewaarborgd is. De huuradministratie en ons team Woonservice zijn altijd bereid u nadere informatie te geven over alle zaken rondom de 'kale' huurprijs, servicekosten en huurbetaling.

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 onze afdeling Incasso op (0411) 659 100 (keuze 2). Een e-mail sturen naar incasso@sintjoseph.nl kan ook.

Samen kunnen we dan proberen een oplossing te zoeken om zo grotere betalingsproblemen te voorkomen. Wij bieden u de mogelijkheid om kosteloos een betalingsregeling te treffen waarmee de huur in gedeelten kan worden voldaan. Aan een betalingsregeling zijn wel voorwaarden verbonden. Om te weten waaraan u precies moet voldoen, adviseren we u om contact op te nemen met onze afdeling Incasso.

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, hanteren wij 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 wij bij huurachterstand volgen kent 3 mogelijke stappen:

- *Stap 1:* De huurder ontvangt een herinnering (brief, telefoontje en mail) wanneer de 'lopende' maand niet voor de 10e van de maand door ons is ontvangen.
- *Stap 2:* Reageert u niet op de herinnering dan wordt diezelfde maand nog een aanmaning gestuurd.
- *Stap 3:* Reageert u niet op de aanmaning, dan krijgt u een laatste brief en brengen wij een huisbezoek.
- *Stap 4:* Hebben we aan het einde van de tweede maand nog steeds niets van u gehoord? Dan gaat de zaak over naar de deurwaarder. Dat brengt extra kosten met zich mee.

Het spreekt vanzelf dat wanneer de huurder de totale achterstand betaalt, de incassoprocedure wordt gestopt. Wij adviseren u altijd contact op te nemen met onze afdeling Incasso of met Bureau Schulddienstverlening om samen een oplossing te zoeken.

Schulddienstverlening

Wanneer de huur regelmatig te laat wordt betaald, is er vaak meer aan de hand. In zo'n geval nodigen wij u uit voor een persoonlijk gesprek op kantoor. 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 schuld verstandig is. Wij zijn een samenwerkingsverband aangegaan met Bureau Schulddienstverlening van de gemeente Boxtel. Op ons kantoor is informatie beschikbaar van schulddienstverleners en andere instanties, zoals Loket Wegwijs (0411) 655 990, de gemeentelijke sociale dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (0411) 655 321 en ContourdeTwern (0411) 655 899. U kunt voor contactpersonen of adressen ook altijd contact opnemen met ons team Woonservice.

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.

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).

Wat doet Woonstichting St. Joseph voor u?

Hebt u vragen over huurtoeslag? Wij beantwoorden ze graag! U belt hiervoor met ons team Woonservice via nummer (0411) 659 100. Kijk ook op www.toeslagen.nl.

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 08.00 uur tot 20.00 uur bereikbaar via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief). 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 van ons zodra de jaarlijkse afrekening met het energiebedrijf of bijvoorbeeld het schoonmaakbedrijf is gemaakt.



Bezoekadres: Brederodeweg 23, 5283 HA Boxtel
Postadres: Postbus 825, 5280 AV Boxtel
Contact: (0411) 659 100 | www.sintjoseph.nl | info@sintjoseph.nl
IBAN: NL10 RABO 0108 8096 25

Volg ons ook op: [f](https://www.facebook.com/WoonstichtingStJoseph) /WoonstichtingStJoseph [t](https://twitter.com/StJosephBoxtel) @StJosephBoxtel