

Alles over de huur en de huur opzeggen

Hoe wordt het huurbedrag bepaald? Op welke manieren kan ik de huur betalen?
Heb ik recht op huurtoeslag en hoe kan ik dat aanvragen?



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

Alles over de huur

Voordat u de sleutels van uw woning kreeg, hebben wij een aantal afspraken met elkaar gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de huurovereenkomst en in de algemene huurvoorwaarden. Eén van de verplichtingen die u op u heeft genomen is een tijdsige betaling van de huur, namelijk vóór de eerste dag van de maand.

Huuropbouw

Het huurbedrag is opgebouwd uit een aantal bedragen. Het hoogste bedrag is de “kale huur” die u betaalt voor het gebruik van de woning. Op dit bedrag is steeds per 1 juli de jaarlijkse huurverhoging van toepassing. Naast de kale huur bestaat het huurbedrag uit een voorschotbedrag voor de levering van goederen en diensten (servicekosten), die staan omschreven in de huurovereenkomst. Dit is vooral het geval bij gestapelde woningen. Ook deze bedragen worden jaarlijks per 1 januari of 1 juli aangepast.

De meest voorkomende servicekosten hebben betrekking op water- en stroomverbruik, tuinonderhoud, stookkosten, administratiekosten en schoonmaakkosten. Deze servicekosten betaalt u in de vorm van een maandelijks voorschot, dat opgeteld wordt bij de kale huur. Van deze kosten ontvangt u eens per jaar een afrekening. Is er een te laag bedrag in rekening gebracht, dan moet u bijbetalen. Is het voorschotbedrag te hoog geweest, dan krijgt u geld terug. Eveneens staat in de huurovereenkomst beschreven welke extra kosten u maandelijks bij vooruitbetaling moet voldoen. Het gaat hier om de glasverzekering en contributie/verenigingsbijdrage.

Manieren om te betalen

De meest eenvoudige manier om de huur te betalen, is, dat u Brederode Wonen machtigt om maandelijks de huur van uw bank- of girorekening af te schrijven. Dit heeft voor u als voordeel dat u er geen omkijken meer naar heeft. Ons voordeel is dat we de zekerheid hebben dat de huur op tijd betaald wordt. Als u ons heeft gemachtigd, dan zorgen wij dat iedere eerste dag van de maand de huur van uw rekening wordt afgeschreven. Uiteraard heeft u altijd de mogelijkheid deze machtiging weer in te trekken. Als afschrijven van uw rekening niet mogelijk is omdat er niet genoeg saldo op uw rekening staat, dan ontvangt u van ons een herin-

neringsbrief. Wilt u een machtiging afgeven, dan kunt u bellen met ons kantoor. We sturen u dan een machtigingskaart toe.

Als u niet kiest voor een automatische machtiging, dan ontvangt u rond de 24ste van de maand een acceptgiro. U kunt er ook voor kiezen om op ons kantoor de huur per kas te betalen of te pinnen.

Problemen met de huur

Er is sprake van een betalingsachterstand als de maandhuur niet voor de eerste dag van de maand bij ons is bijgeschreven. Van een eventuele betalingsachterstand brengen wij u via een herinnering op de hoogte. Wanneer de betaling nog niet is voldaan, dan volgt er een tweede herinnering (sommatie). U krijgt dus ruimschoots de gelegenheid om uw betalingsachterstand alsnog te voldoen.

Mocht er een betalingsachterstand (dreigen te) ontstaan, aarzel dan niet om contact op te nemen met de medewerkers van de afdeling Verhuur- en Bewonerszaken. Door uw problemen te bespreken voorkomt u dat de vordering uit handen wordt gegeven aan de gerechtsdeurwaarder. Zo bespaart u onnodige kosten. Bij een geringe huurachterstand kunnen we een betalingsregeling treffen, waarbij u in maximaal zes termijnen de achterstand geheel aflost. Daarnaast blijft u de lopende huren op tijd betalen.

Als “rondkomen” elke maand opnieuw niet lukt, dan kan schuldhulpverlening door de gemeente misschien uitkomst bieden. Voor de gemeente Bloemendaal kunt u hiervoor terecht bij Bureau Schuldhulpverlening, Zijlsingel 1, 2013 DN Haarlem, telefoon 023 - 511 40 40. Woont u in de gemeente Velsen, dan kunt u een intakegesprek aanvragen bij afdeling Sociale Zaken, Gemeentehuis Velsen, Dudokplein 1 in IJmuiden, telefoon 0255 - 567 200.

Huurtoeslag

Voor huurders die een te groot deel van hun inkomen aan huur moeten betalen, is huurtoeslag mogelijk. Huurtoeslag kunt u aanvragen via www.toeslagen.nl. U kunt de huurtoeslag geclusterd aan ons laten uitbetalen.

Dit betekent dat we uw huurtoeslag direct van de Belastingdienst ontvangen en in mindering brengen op uw huur. U betaalt dan elke maand een lager huurbedrag. Of u kunt er voor kiezen om de toeslag rechtstreeks op uw rekening te laten storten.

De huur opzeggen

Hier vindt u alle informatie over hoe u de huur van uw woning opzegt, wat er vervolgens bij ons gebeurt en welke dingen er door u zelf geregeld moeten worden. Heeft u nog vragen? Belt u dan gerust met onze medewerkers Verhuur- en Bewonerszaken.

Huur opzeggen

Het beëindigen van de huur gebeurt altijd schriftelijk. Zowel de huurder als een eventuele medehuurder ondertekenen de opzegging. U kunt de huur opzeggen met een brief, per fax of met een ingevuld huuropzeggingsformulier. Afhankelijk van de huurovereenkomst bedraagt de opzegtermijn minimaal één maand.

Opzegtermijn

U kunt de huur van de woning met ingang van elke werkdag van de maand opzeggen. Dit hoeft dus niet de eerste dag van de maand te zijn. Hou wel rekening met een opzegtermijn van minstens één maand. Deze termijn staat opgenomen in de door u ondertekende huurovereenkomst. Wij raden u overigens aan meer tijd te nemen. De kans is dan groter dat we bijtijds weten wie de nieuwe huurder wordt. Dat maakt het gemakkelijker om afspraken te maken over bijvoorbeeld de overname van goederen, zoals gordijnen of vloerbedekking.

Voorinspectie

Na het opzeggen van de huur ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging. In de brief staat ook wanneer de opzichter bij u langs komt om de staat van de woning op te nemen (voorinspectie). Hij geeft aan welke zaken u in oorspronkelijke staat moet terugbrengen en/of welke voorzieningen u moet verwijderen. Tijdens de voorinspectie krijgt u een formulier waarin de afspraken staan die u met de opzichter maakt. U ondertekent dit ter plekke. Tijdens de voorinspectie maakt de opzichter direct een afspraak met u voor de eindinspectie. Deze vindt plaats voor het einde van de huurovereenkomst. De woning moet dan schoon en leeg worden opgeleverd. Vergeet u de berging, schuur, zolder of balkons niet. Wilt u huisraad laten afvoeren, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Reiniging van uw gemeente.

Eventuele aanwezigheid van asbest

Wij raden u aan om met verwijdering van gladde vloerbedekking en/of een gevelkachel te wachten tot de

opzichter langs is geweest. Mocht de vloerbedekking of gevelkachel asbesthoudend zijn, dan adviseert de opzichter u over de verwijdering hiervan. Wij nemen de kosten voor eventuele verwijdering geheel voor onze rekening. Vanwege gezondheidsrisico's is het niet verstandig om asbesthoudende vloerbedekking zelf weg te halen.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Als u de woning verlaat, dan kunt u de veranderingen die u zelf heeft aangebracht meestal laten zitten. Bij onroerende zaken, zoals een ligbad of keukenblok, heeft u wegbreekrecht. Dit betekent dat u deze mee mag nemen bij vertrek, maar dat mag geen schade aan de woning opleveren. U moet dan de oorspronkelijke standaardinrichting terugplaatsen. Wanneer bij vertrek uit de woning blijkt dat de verandering niet voldoet aan de gestelde eisen, dan moet deze worden verwijderd.

Eindinspectie

Tijdens de eindinspectie levert u alle sleutels van de woning in (ook de sleutels van berging/schuur). De opzichter kan op dit moment nog gebreken of wijzigingen constateren die hij eerder niet heeft opgemerkt. Voor herstel van deze zaken bent u ook zelf verantwoordelijk. Als blijkt dat niet alle afgesproken werkzaamheden gedaan zijn, dan voeren wij het herstel uit en ontvangt u hiervan de rekening. Ook neemt de opzichter samen met u de meterstanden op en noteert deze op het eindinspectieformulier. U ontvangt hiervan een kopie. Als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor het af- en/of aanmelden bij de verschillende energiebedrijven.

Nieuwe huurders

Om de huurprijs voor de nieuwe huurders te bepalen hebben wij, door regelgeving per 1 juli 2011, een energielabel nodig van de woning. Ook maken wij een actuele plattegrond. De firma's I-BOB (plattegrond) en het Energie Besparings Centrum (energielabel) nemen

hiervoor contact met u op. Zodra de nieuwe huurprijs bekend is, bieden we de woning zo snel mogelijk aan op de woningmarkt.

Overname

Bij de brief waarmee we de huuropzegging van uw woning bevestigen, ontvangt u een overnameformulier. Overname is een zaak tussen u en de nieuwe huurder. De nieuwe huurder is niet verplicht om zaken over te nemen. Is er nog geen nieuwe huurder bekend en u heeft wel zaken ter overname, dan kunt u vaak met de opzichter de afspraak maken dat er zaken achterblijven. Wil de nieuwe huurder uiteindelijk toch geen overname doen, dan bent u verplicht om alsnog de goederen te verwijderen.

Eindafrekening

Binnen een maand na het einde van de huurovereenkomst ontvangt u van ons, indien noodzakelijk, de eindafrekening. U krijgt een overzicht van alle bedragen die u nog tegoed heeft of nog moet betalen. De jaarlijkse afrekening van servicekosten, zoals gas, licht en water, rekenen we met u af in de gebruikelijke periode. Dit kan helaas enige tijd duren, omdat de toeleveranciers vaste afrekenmomenten hebben.

Huurtoeslag

U kunt maar voor één woning tegelijk huurtoeslag aanvragen. De overschrijving van uw oude naar nieuwe adres bij de gemeente is bepalend voor eventuele toekenning hiervan. Heeft u zich vóór de 5e dag van de maand overgeschreven en komt u in aanmerking voor huurtoeslag, dan krijgt u in die maand al huurtoeslag voor uw nieuwe woning. Heeft u zich na de 5e van de maand overgeschreven, dan ontvangt u pas huurtoeslag voor het nieuwe adres vanaf de maand volgend op de overschrijving.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.toeslagen.nl of bij de Belastingtelefoon (0800-0543).

