

Informatie voor huurders

3

Een huurwoning, wat houdt dat in?

3 Een huurwoning, wat houdt dat in?



COMFORTABEL WONEN

3

Een huurwoning, wat houdt dat in?

Inhoudsopgave

- 3.1** Een huurwoning: alleen om er zelf in te wonen
- 3.2** Huuringang en sleuteloverdracht
- 3.3** Huur en servicekosten
- 3.4** Huurverhoging
- 3.5** Huur betalen
- 3.6** Huurtoeslag
- 3.7** Wijziging huurtoeslag bij wijziging van omstandigheden
- 3.8** Huurachterstand
- 3.9** Heeft u vragen over de huur?

In deze brochure staat beschreven wat er komt kijken bij het huren van een woning. De meeste informatie vindt u natuurlijk ook in het huurcontract dat u met ons heeft afgesloten.

3.1 Een huurwoning: alleen om er zelf in te wonen

Het is niet toegestaan dat u de woning (geheel of gedeeltelijk) onderverhuurt aan iemand anders. Ook als u iemand bij u wilt laten inwonen, is vooraf schriftelijke toestemming van de SOR nodig.

3.2 Huuringang en sleuteloverdracht

Bij het tekenen van het huurcontract heeft u afgesproken wanneer de huur ingaat. Dit is altijd op de eerste dag van de maand of halverwege de maand. De sleutel van de woning ontvangt u op de eerste werkdag na het ingaan van het huurcontract van de huismeester.

3.3 Huur en servicekosten

De huur bestaat uit de zogenoemde netto huur en de servicekosten. De netto huur betaalt u voor de woning en voor de collectieve ruimten. Servicekosten betaalt u voor de collectieve diensten die wij leveren in het gebouw, bijvoorbeeld voor de schoonmaak van de algemene ruimten, de glasverzekering, de diensten van de huismeester en het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin.

Het bedrag dat u maandelijks betaalt voor de servicekosten, is een voorschot. Vóór 1 juli van elk jaar sturen wij u de afrekening van het vorige kalenderjaar. Het kan zijn dat u een bedrag moet bijbetalen of dat u een bedrag terugkrijgt. Als u moet bijbetalen, ontvangt u

hiervan een aparte rekening met een acceptgiro. Als u recht heeft op teruggave wordt het bedrag binnen een maand op uw rekening gestort.

Elk najaar overleggen we met de bewonerscommissies over het periodiek bijstellen van de voorschotbedragen voor de servicekosten. Dit leidt tot een nieuwe bruto huur per 1 januari. Als er wensen zijn om de het servicepakket in te krimpen of uit te breiden, wordt via een enquête de mening gevraagd van alle huurders. Voor wijziging van het servicepakket is een akkoord nodig van minimaal 70% van de huurders.

3.4 Huurverhoging

De netto huur wordt elk jaar per 1 juli vastgesteld. Alle huurders krijgen jaarlijks vóór 1 mei een brief waarin staat met welk percentage de netto huur (dus exclusief servicekosten) verhoogd wordt. Dit is de zogenaamde huur-aanzegging.

Bezwaar maken tegen huurverhoging is mogelijk als daarvoor een gegronde reden is. De huurcommissie beoordeelt de bezwaarschriften. Hoe deze bezwaarprocedure precies werkt, kunt u navragen bij onze huuradministratie.

3.5 Huur betalen

U kunt de huur op drie verschillende manieren betalen:

- 1 Via een incassomachtiging, waardoor wij de huur automatisch van uw rekening afschrijven. Het voordeel van deze methode is dat u niets hoeft te doen als de huurprijs verandert. Mocht onze administratie per abuis een fout maken, dan kunt u de incasso direct ongedaan maken via uw eigen bank.
- 2 U kunt uw bank zelf opdragen de huur automatisch over te boeken. Dan moet u de

bank wel tijdig informeren als het huurbedrag verandert.

- 3 Als u geen van beide opties kiest dan sturen wij u maandelijks een acceptgiro toe.

In alle gevallen geldt dat de huur uiterlijk op de 1e van de maand op de rekening van de SOR moet zijn bijgeschreven.

3.6 Huurtoeslag

Het kan zijn dat u recht heeft op huurtoeslag van de overheid. Dat is afhankelijk van de hoogte van de huur, van uw inkomen en dat van uw eventuele partner of huisgenoot en van uw vermogen. U kunt bij onze huuradministratie informeren of u in aanmerking komt voor deze huurtoeslag. Als wij een opgave van uw jaarinkomen en vermogen hebben, kunnen wij voor u een proefberekening maken.

De Belastingdienst betaalt de huurtoeslag uit. Voor een aanvraag kunt u een formulier aanvragen via telefoonnummer 0800-0543. U kunt hiervoor ook terecht op internet: www.toeslagen.nl.

Zolang u in de nieuwe woning blijft wonen en uw inkomen of vermogen niet wijzigt, hoeft u geen nieuwe aanvraag in te dienen voor deze huurtoeslag. De belastingdienst zorgt voor een jaarlijkse aanpassing op basis van huurgegevens die wij hen verstrekken. De huurtoeslag kan zowel aan u als aan de SOR worden overgemaakt. Als u het aan ons laat overmaken, dan verrekenen wij dit bedrag direct met de maandelijkse huur die u moet betalen.

3.7 Wijziging huurtoeslag bij wijziging van omstandigheden

Wanneer uw inkomen opeens aanzienlijk daalt, kan het zijn dat u in aanmerking komt voor huurtoeslag terwijl u dat voorheen niet kreeg. Het kan ook zijn dat u in aanmerking komt voor een hogere huurtoeslag dan u al ontving.

Wanneer u hiermee wordt geconfronteerd, dient u contact op te nemen met de belastingdienst. U zult dan een wijzigingsformulier ontvangen. De huurtoeslag moet natuurlijk ook aangepast worden als uw inkomen opeens stijgt, of als een andere persoon met een eigen inkomen (of vermogen) bij u intrekt. Ook als u de huurtoeslag op een andere manier wilt regelen, dient u de belastingdienst te bellen.

Wij verzoeken u om dit soort wijzigingen ook te melden aan de SOR. Voor de meeste huurders ontvangt de SOR immers de huurtoeslag waar ze recht op hebben.

3.8 Huurachterstand

Het niet op tijd betalen van de huur kan snel leiden tot een probleem dat iedere maand groter wordt. Dat is zowel voor u als voor ons vervelend. De beste manier om huurachterstand te voorkomen, is om gebruik te maken van de automatische huurincasso via de SOR.

Als u uw huur niet per de 1e van de maand betaalt, gaat de volgende procedure in. U ontvangt rond de 5e van de maand een betalingsherinnering. Als u vier weken na dagtekening van deze brief de huur nog niet heeft voldaan, ontvangt u een aanmaningsbrief. De huur moet daarna binnen tien dagen

betaald zijn. Als dat niet het geval is, schakelen wij een incassobureau in, wat voor u extra kosten met zich meebrengt. Wanneer dit alles nog geen resultaat heeft, start het incassobureau een gerechtelijke procedure. Het is mogelijk dat de directie van de SOR uiteindelijk opdracht geeft tot ontbinding van het huurcontract en ontruiming van de woning.

Wij raden u aan om betalingsproblemen direct te bespreken met de huuradministratie. Zonodig overlegt de woonconsulent met u. Ook kan de afdeling Schuldhulpverlening van de gemeente erbij betrokken worden.

3.9 Heeft u vragen over de huur?

Als u vragen heeft over de huurbetaling, huurtoeslag en dergelijke kunt u contact opnemen met de medewerkers van de huuradministratie. Zij zijn dagelijks van 9.00 tot 12.00 uur te bereiken via het telefonisch spreekuur, telefoonnummer (010) 444 55 70.

Onze woonwinkel is geopend van maandag t/m donderdag van 8.30 tot 17.00 uur, op vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur

SOR

Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam

T (010) 444 55 55 F (010) 404 80 26 E info@sor.nl

www.sor.nl