



Huurbetaling, huurtoeslag en service- en stookkosten

De huur betalen, hoe zit dat eigenlijk?



Hoe is de huur opgebouwd? Hoe kunt u de huur betalen?
Wanneer komt u in aanmerking voor huurtoeslag? Hoe gaat
Woonplus om met achterstanden op huurbetalingen? Over
deze en andere onderwerpen leest u meer in deze folder.

Als huurder van Woonplus betaalt u maandelijks een bedrag aan huur. Dat hebben we gezamenlijk afgesproken bij het tekenen van uw huurcontract. In uw huurcontract staat de maandelijkse huurprijs. Jaarlijks verhoogt Woonplus Schiedam het huurbedrag. Verderop in deze folder leest u daar meer over.

Hoe is de huur opgebouwd?

De huurprijs verschilt per woning en bestaat meestal uit drie onderdelen:

- huurkosten
- servicekosten
- stookkosten

De servicekosten betaalt u voor bijvoorbeeld de glasverzekering, het complexbeheer en de schoonmaak van en het elektriciteitsverbruik in gemeenschappelijke ruimten. De premie voor de glasverzekering is een vast bedrag. Voor de andere kosten betaalt u een voorschot.

Ook voor de stookkosten is een maandelijks voorschotbedrag vastgesteld. Eenmaal per jaar wordt aan de hand van de eindafrekeningen bekeken of u te veel of te weinig heeft betaald. Dit verschil wordt jaarlijks met u afgerekend. Hierover leest u meer onder **servicekosten** en **stookkosten**.

Hoe betaalt u de huur?

De huur voor uw woning betaalt u elke maand vooruit, dus vóór de eerste van de maand. U kunt de huur op verschillende manieren betalen.

Automatische afschrijving

De meest eenvoudige manier is via een machtiging. Hierbij schrijft Woonplus Schiedam automatisch maandelijks (rond de eerste van de maand) de huur af van uw bank- of girorekening. Eventuele wijzigingen in de huurprijs worden automatisch doorgevoerd.

Daar heeft u dus geen omkijken naar. En als u het oneens bent met een afgeschreven bedrag, dan kunt u dit altijd terugvorderen. U kunt telefonisch een machtigingskaart aanvragen of deze afhalen bij het kantoor van Woonplus aan de Valeriusstraat 3 in Schiedam.

Machtiging bank of werkgever

Daarnaast kunt u uw bank, werkgever of uitkerende instantie machtigen de huur maandelijks naar Woonplus Schiedam over te maken. Wijzigingen in de huurprijs moet u zelf aan hen doorgeven.

Acceptgiro

Ook kunt u de huur betalen door het bedrag maandelijks per acceptgiro of elektronische betaling over te maken. Let erop dat de huur vóór de eerste van de maand op de bankrekening van Woonplus moet zijn bijgeschreven.

Wanneer worden de huren gewijzigd?

Ieder jaar worden per 1 januari of per 1 juli de huurprijzen aangepast. Deze aanpassing is nodig omdat de kosten die Woonplus maakt om de woning te beheren, elk jaar stijgen. De overheid geeft aan met welk percentage de huur maximaal mag stijgen. De jaarlijkse huurverhoging wordt ieder jaar vooraf besproken met het **SOBO**, de overkoepelde organisatie van bewonersverenigingen. Woonplus Schiedam stuurt u jaarlijks voor 1 mei of voor 1 november uitgebreide informatie over de huurverhoging en de wijze waarop u hiertegen bezwaar kunt maken. Kijk voor meer informatie op www.huurcommissie.nl.

Voor wie is huurtoeslag bestemd?

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in uw huurkosten. Tot 1 januari 2006 heette huurtoeslag huursubsidie. U kunt huurtoeslag aanvragen als uw huur in verhouding tot uw inkomen te hoog is. Het maakt daarbij niet uit of u een woning huurt van een woningcorporatie of particulier. Huurtoeslag kunt u aanvragen bij de Belastingdienst. De Belastingdienst bepaalt of u recht heeft op huurtoeslag en wat de hoogte hiervan is. Op www.huurtoeslag.nl kunt u zien of u hiervoor in aanmerking komt.

Hoe vraagt u huurtoeslag aan?

1. Download het huurtoeslagformulier via www.toeslagen.nl of bel de Belasting-Telefoon (0800-05 43) voor een huurtoeslagformulier.
2. Zoek de volgende gegevens op van uzelf en uw eventuele huisgenoten: adres, telefoonnummer, inkomensgegevens.
3. Vul de volgende gegevens in van Woonplus Schiedam: opbouw van uw huurprijs (dit kunt u op werkdagen tussen 8.00 en 11.00 uur aanvragen bij het team Huurverwerking via (010) 204 51 00), adresgegevens (Valeriusstraat 3, 3122 AM Schiedam), Kamer van Koophandel-nummer (41 13 42 52).
4. Zorg dat het formulier voor het eind van de maand bij de Belastingdienst binnen is.

Huurtoeslag, hoe werkt het?

Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst. Om huurtoeslag aan te kunnen vragen, moet u bij de gemeente op het adres van de door u gehuurde woning ingeschreven staan.



Voorschot en uitbetaling huurtoeslag

U ontvangt binnen acht weken na ontvangst van uw aanvraag een voorlopige berekening. Op basis van de voorlopige berekening ontvangt u een voorschot. U ontvangt dit meestal in maandelijkse termijnen. Zodra uw werkelijke inkomen over een bepaald jaar bekend is, krijgt u de definitieve berekening. Dit is in de loop van het daaropvolgende jaar.

Geef wijzigingen snel door

Wijzigt uw situatie, bijvoorbeeld uw inkomen, de huurprijs of de samenstelling van uw huishouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de Belastingdienst. Uw toeslag wordt dan opnieuw berekend. Een wijzigingsformulier kunt u downloaden via www.toeslagen.nl. U kunt het formulier ook aanvragen bij de BelastingTelefoon: 0800-05 43.

Vragen?

Heeft u vragen over huurtoeslag? Neem dan contact met ons op via (010) 204 51 00 (op werkdagen tussen 8.00 en 11.00 uur).

Heeft u een huurachterstand?

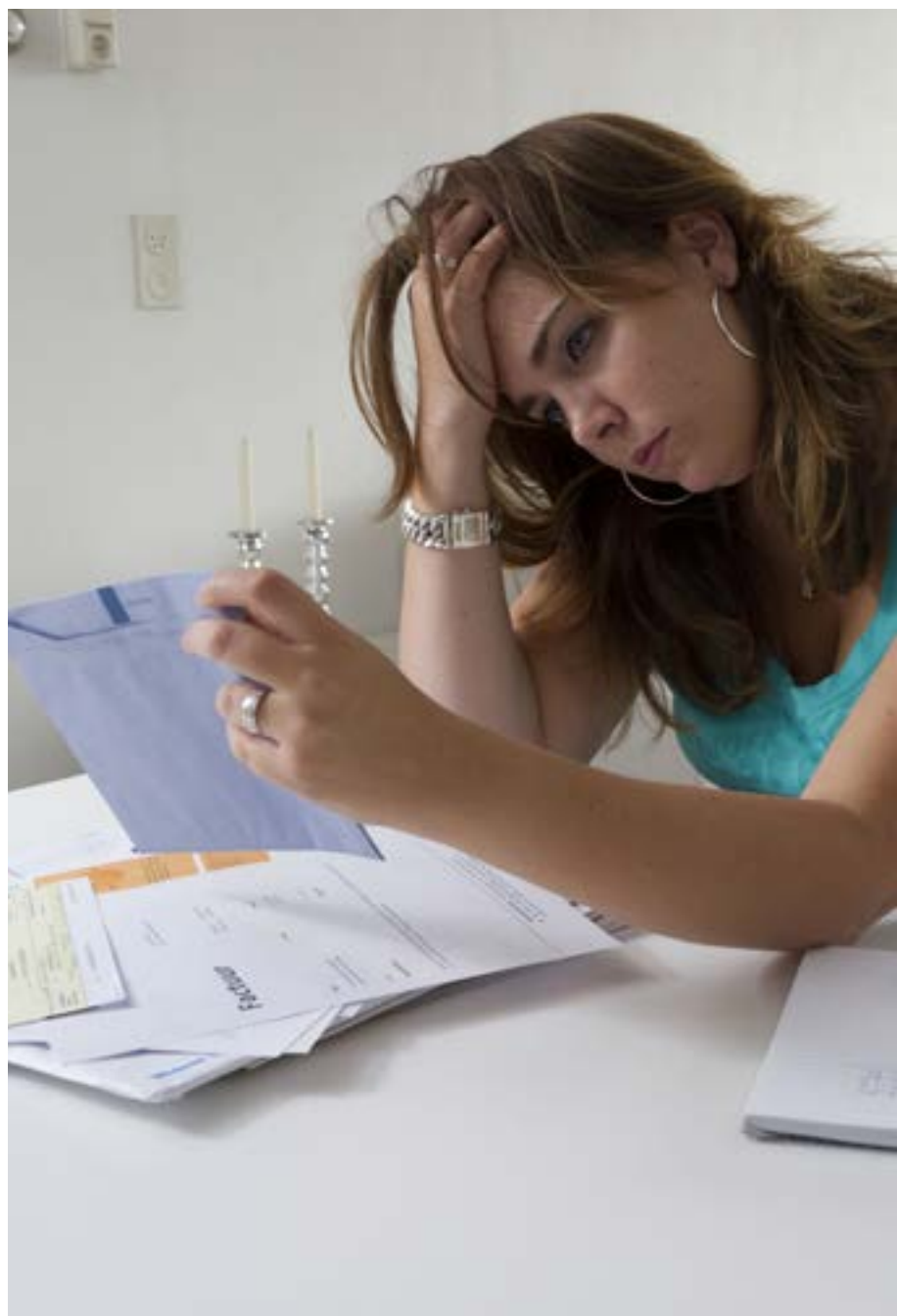
Het kan zijn dat u problemen heeft met het betalen van de huur. Dat kan in alle huishoudens een keer voorkomen. Bij Woonplus werken gespecialiseerde medewerkers die dagelijks te maken hebben met klanten met een huurachterstand. In veel gevallen vinden we samen een oplossing.

Loopt u achter met het betalen van huur? Neem dan zo snel mogelijk contact op met Woonplus Schiedam. Er kan dan tijdig een betalingsregeling worden getroffen. Zo voldoet u alsnog aan uw betalingsverplichting en kunnen wij helpen om problemen in de toekomst te voorkomen.

Soms is het probleem groter dan een eenmalige huurachterstand. In dat geval kan het zinvol zijn hulp te zoeken bij andere instanties. Mogelijk kan de afdeling Werk & Inkomen van de gemeente Schiedam (voorheen Perspectief Schiedam) u verder helpen. Zij zijn bereikbaar via (010) 219 25 00 of via schuldhulpverlening@schiedam.nl. Bij het NIBUD (Nederlands Instituut voor Budgettering) kunt u terecht voor verschillende budgettips. Kijk voor meer informatie op www.nibud.nl.

Geen contact? Dan volgt de rechter

Als u huurachterstand heeft en geen contact opneemt met Woonplus, dan onderneemt Woonplus stappen om een gerechtelijke procedure op te starten. Hetzelfde gebeurt als een afgesproken betalingsregeling niet wordt nagekomen. Naast de verschuldigde huur, inclusief de rente, brengt Woonplus Schiedam dan ook de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten bij u in rekening. Daarnaast vragen wij bij de rechtbank om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning. Dit kan tot gevolg hebben dat u uw woning wordt uitgezet. Een situatie die wij graag willen voorkomen! Heeft u nu een betalingsachterstand en nog geen contact opgenomen met Woonplus? Aarzel dan niet en neem **contact** met ons op.





Wat zijn servicekosten?

Alle huurders betalen in hun maandelijkse huur een bedrag voor servicekosten. Hieronder vallen bijvoorbeeld de glasverzekering, de schoonmaak van het complex en het elektriciteitsverbruik in gemeenschappelijke ruimten. De servicekosten worden verdeeld over alle huurders van een complex.

Soorten servicekosten

Niet alle huurders betalen dezelfde servicekosten. Op de huurspecificatie die u jaarlijks ontvangt, staat voor welke onderdelen u betaalt. Voor de 'vaste servicekosten' wordt een vast bedrag per jaar berekend. De 'verrekenbare servicekosten' hangen af van het gebruik. Deze worden verrekend met het voorschot dat via de maandelijkse huur is betaald. Hieronder vindt u een overzicht van de meest voorkomende diensten die vallen onder servicekosten.

Vaste servicekosten

Een vast bedrag per jaar betaalt u voor:

Glasverzekering

Alle huurders van Woonplus hebben een glasverzekering die door Woonplus is afgesloten. Het glas in de gemeenschappelijke ruimten is meeverzekerd. De verzekeringspremie is een

vast bedrag per jaar. Dit bedrag wordt alleen aangepast als de verzekeringsmaatschappij de premies aanpast.

Ontstoppingsfonds

Alle huurders van een woning zijn automatisch aangesloten bij het **ontstoppingsfonds**. De premie is een vast bedrag per jaar. Dit bedrag wordt alleen aangepast als de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Heeft u een verstopte riolering? Neem dan contact op met het **ontstoppingsbedrijf**.

Serviceabonnement

Veel huurders hebben bij Woonplus een serviceabonnement afgesloten. Via een serviceabonnement worden kleine reparaties, die u anders zelf zou moeten betalen, door Woonplus verholpen. U betaalt voor deze service een vast bedrag per maand. Wilt u meer weten over het serviceabonnement? U leest er meer over in de **folder Onderhoud**.

Verrekenbare servicekosten

Servicekosten die verrekend worden:

Voorschot elektra algemene installaties

Dit zijn de kosten van het elektriciteitsverbruik van algemene voorzieningen in uw complex. Voorbeelden daarvan zijn liften, de verlichting van trappenhuis en galerijen, een centraal mechanisch ventilatiesysteem en de cv-pomp van een collectieve verwarmingsinstallatie.

Voorschot schoonmaken

Dit zijn de kosten voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten, zoals de portiek, trappenhuis, galerijen en liften.

Voorschot glazenwassen

In sommige complexen is in overleg met de bewoners afgesproken dat de ramen van de woningen gewassen worden door een schoonmaakbedrijf. De kosten hiervoor worden via de servicekosten doorberekend aan de huurders.

Voorschot huismeester/ complexbeheer

Sommige complexen krijgen extra service geboden door de huismeester of complexbeheerder.

Voorschot administratiekosten

Dit is een vast percentage en wordt berekend over de verrekenbare servicekosten. Voor elektra algemene ruimtes is dit 3% en over de overige verrekenbare servicekosten 5%. Per flat of woning kunnen de hoogtes van de voorschotbedragen verschillen.

Hoe worden de servicekosten afgerekend?

De premie voor de 'vaste servicekosten' is een vast bedrag per jaar. Voor de 'verrekenbare servicekosten' betaalt u een voorschot dat iedere maand samen met de huur in rekening wordt gebracht. De voorschotten zijn niet de werkelijke kosten, maar een vooruitbetaling op de jaarlijkse afrekening. Eenmaal per jaar worden voor uw complex de werkelijk gemaakte kosten berekend. Deze worden vergeleken met uw maandelijks betaalde voorschotten en verrekend. Heeft u teveel betaald, dan krijgt u geld terug. Heeft u te weinig betaald, dan moet u bijbetalen. We proberen u een zo reëel mogelijk voorschot te laten betalen.

Servicekosten & huurtoeslag

Over de volgende verrekenbare servicekosten kunt u huurtoeslag krijgen:

- Voorschot elektra algemene installaties
- Voorschot schoonmaken
- Voorschot complexbeheer

Vergeet deze servicekosten dus niet in te vullen op uw huurtoeslagformulier. Meer weten over de huurtoeslag? Kijk onder [huurtoeslag](#) voor meer informatie.

Wat is de meetperiode voor de servicekosten?

De servicekosten worden per kalenderjaar, van 1 januari tot en met 31 december, berekend. In het tweede kwartaal ontvangt u de afrekening servicekosten van het jaar ervoor.

Wat zijn stookkosten?

Veel huurders van Woonplus huren een woning die voorzien is van een collectieve verwarmingsinstallatie, ook wel blokverwarming genoemd. Dat wil zeggen dat er in uw complex één of meerdere grote verwarmingsketels staan, die alle woningen verwarmen. De stookkosten worden verdeeld over alle huurders van het complex.

Hoe worden de stookkosten afgerekend?

In uw maandelijks huurprijs is een voorschotbedrag inbegrepen voor de stookkosten. Dit zijn niet de werkelijke kosten, maar een vooruitbetaling op de jaarlijkse afrekening. Eenmaal per jaar worden aan de hand van uw verbruik de werkelijke kosten berekend. Deze worden met uw maandelijks voorschotten vergeleken en verrekend. U krijgt dus jaarlijks een afrekening van de werkelijke kosten. Heeft u teveel betaald, dan krijgt u geld terug. Heeft u te weinig betaald, dan moet u bijbetalen. Het werkt eigenlijk hetzelfde als de nota die u jaarlijks met uw energieleverancier afrekent. Alleen kunt u voor de stookkosten geen eigen leverancier kiezen.

Wat is de meetperiode van een stookseizoen?

Een stookseizoen loopt van 1 juli van het vorig jaar tot en met 30 juni van het huidige jaar. In het laatste kwartaal van het stookseizoen ontvangt u de afrekening.

Hoe is de afrekening stookkosten opgebouwd?

De afrekening bestaat uit vaste en verrekenbare kosten. De vaste kosten kunt u als huurder niet beïnvloeden. Dit zijn onder andere administratiekosten en de kosten voor de meteropname. Daarnaast wordt een vast percentage van de energiekosten berekend. Dit is bijvoorbeeld voor het energieverbruik om de ketel(s) draaiende te houden, ook op momenten dat u zelf niet stookt. Iedere huurder in uw complex betaalt hier aan mee. De verrekenbare kosten zijn de kosten voor uw eigen warmteverbruik en worden bepaald door uw eigen stookgedrag. Deze kunt u dus wel beïnvloeden.

Hoe is het verbruik op uw afrekening bepaald?

Om de verwarmingskosten per woning te kunnen bepalen, zijn alle woningen voorzien van individuele meters die registreren hoeveel warmte u verbruikt. Deze meters worden in mei opgenomen door het bedrijf dat de afrekening verzorgt. In juli neemt Woonplus de meterstanden op van de collectieve verwarmingsinstallaties. De afrekeningen worden op basis van het werkelijke verbruik opgesteld.

Vragen?

Heeft u vragen over de afrekening van de servicekosten of de stookkosten? Neem dan contact op met Woonplus Schiedam, afdeling Huurverwerking via (010) 204 51 00 (op werkdagen tussen 8.00 en 11.00 uur).



Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Woonplus Schiedam

Bezoekadres

Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
(010) 204 51 00

Postadres

Postbus 25
3100 AA Schiedam

Internet

www.woonplus.nl

Openingstijden

Via www.woonplus.nl 24 uur per dag
Telefonisch bereikbaar op werkdagen van 08:00 tot 11:00 uur
Op [afspraak](http://www.woonplus.nl) via www.woonplus.nl

Woonplus Schiedam werkt aan uw woonwens