Huurbetaling, huurtoeslag en service- & stookkosten

Hoe is de huur opgebouwd en hoe kunt u de huur aan ons betalen? Wanneer komt u in aanmerking voor huurtoeslag? En wat moet u doen als het betalen van de huur niet lukt? U leest er meer over in deze folder.

De huur betalen, hoe zit dat eigenlijk?

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 passen wij dit huurbedrag aan.

Huuraanpassing

De huur wijzigt jaarlijks op 1 januari of op 1 juli. In uw huurcontract staat welke datum voor u geldt. Meestal gaat het om een huurverhoging. Dit komt omdat de kosten voor het beheren van uw woning elk jaar stijgen. De overheid bepaalt met welk percentage uw huur maximaal omhoog mag. We bespreken de huuraanpassing ook altijd vooraf met de huurdersbelangenorganisatie (de HOW). Wat uw nieuwe huurprijs wordt, laten wij u uiterlijk twee maanden van tevoren weten. Dus uiterlijk per 1 mei of 1 november. Vindt u dat een huurverhoging onterecht is? Dan mag u bezwaar maken. Op huurcommissie.nl leest u wanneer dit zinvol is en hoe het werkt.

Hoe is de huur opgebouwd?

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

Huurkosten

Huurkosten noemt men ook wel de netto huur of kale huur. Dit is de prijs die u betaalt voor de woonruimte. Tellen we daar de service- en stookkosten bij op, dan spreken we over de bruto huur. De bruto huur is het bedrag dat u maandelijks aan ons betaalt.

Servicekosten

Vaste servicekosten

- **Glasverzekering**
  Betaalt u voor een glasverzekering? Dan bent u via Woonplus verzekerd tegen kapotte ruiten in uw woning. De ruiten in de algemene ruimten zijn meeverzekerd.
- **Ontstoppingsfonds**
  Hiermee bent u verzekerd tegen problemen met een verstopte leiding of verstopt riool.
- **Serviceabonnement**
  Met dit abonnement koopt u de kosten voor kleine reparaties volledig af. Er staat dan altijd een monteur voor u klaar.
- **Zonnepanelen**
  Heeft uw woning of woongebouw zonnepanelen? Dan mogen wij het daarin geïnvesteerde bedrag via de servicekosten aan onze huurders terugvragen.

Variabele servicekosten

- **Elektra algemene installaties**
  De algemene voorzieningen in uw woongebouw verbruiken elektriciteit. Denk bijvoorbeeld aan de liften, verlichting, intercomsystemen en collectieve verwarming- en ventilatiesystemen.
- **Schoonmaken**
  Dit zijn de kosten voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten zoals het portiek, trappenhuizen en liften.
- **Glazenwasser**
  In sommige gebouwen wast een schoonmaakbedrijf de ramen van de woningen.
- **Groenvoorziening**
  Ligt er een plantsoen bij uw woongebouw of is er een binnentuin en verzorgen wij het onderhoud? Dan kan het zijn dat u hier als bewoner aan meebetaalt.

Er bestaan vaste servicekosten en variabele servicekosten. Voor de vaste kosten betaalt u een vast bedrag per jaar. De variabele kosten hangen af van het gebruik. Daarom betaalt u hiervoor een voorschot. Aan het einde van het jaar verrekenen we dit voorschot met de werkelijke kosten. Het kan dan zijn dat u moet bijbetalen of dat u juist geld terugkrijgt.

De servicekosten berekenen we per kalenderjaar (1 januari tot en met 31 december). Uiterlijk 30 juni van het opvolgende jaar ontvangt u van ons de eindafrekening.

Lees meer over de glasverzekering, het ontstoppingsfonds en het serviceabonnement in onze onderhoudsfolder.

Stookkosten

Veel van onze huurders wonen in een gebouw met een collectieve verwarmingsinstallatie. Dit noemen ze ook wel blokverwarming. Er is dan een centrale warmtebron in de technische ruimte waaruit alle woningen worden verwarmd. Voor deze gebouwen sluiten wij één groot energiecontract af. Woont u in zo'n woongebouw? Dan betaalt u uw aandeel in de stookkosten via ons aan deze energieleverancier.

Net als de servicekosten bestaan de stookkosten uit een vast en een variabel deel. De vaste kosten kunt u niet beïnvloeden met uw stookgedrag. Denk hierbij aan het vastrecht voor de levering van gas of warmte aan uw gebouw, de kosten voor het transport van de warmte naar de woningen, administratiekosten en kosten voor de meetapparatuur. Op de variabele kosten heeft uw stookgedrag wél invloed.

Voor de stookkosten betaalt u net als voor de servicekosten een voorschot. Ook hiervoor ontvangt u dus nog een eindafrekening. Stookkosten berekenen we per 'stookjaar'. Dit loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De afrekening ontvangt u uiterlijk 31 december. Kijk voor meer informatie over stookkosten op woonplus.nl/stookkosten.

Hoe betaalt u de huur?

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

- **Automatische incasso**
  De meest eenvoudige manier is betalen via automatische incasso. U weet dan zeker dat u op tijd betaalt én u heeft er geen omkijken naar. Bij automatische incasso geeft u ons toestemming om het bedrag elke maand van uw rekening af te schrijven. Dit doen we rond de eerste van de maand. Wijzigt uw huurprijs? Dan wijzigt de automatische incasso vanzelf mee.

- **Machtiging bank of werkgever**
  U kunt ook uw bank, werkgever of uitkeringsinstantie machtigen om de huur maandelijks aan ons over te maken. Het is dan wel belangrijk dat zij bij elke betaling uw huurderskenmerk vermelden én de maand waarop de betaling betrekking heeft. Wijzigt uw huurprijs? Dan moet u dit zelf aan hen doorgeven.

- **Overige betalingswijzen**
  U kunt er ook voor kiezen de huur te betalen via een betaallink. U ontvangt deze betaallink dan maandelijks in uw e-mail. Tot slot is het mogelijk om uw huur via IDEAL over te maken. Dit kunt u zelf regelen via uw Woonplus account.

Betaalt u nog niet via automatische incasso maar wilt u dit wel? Vraag dit dan eenvoudig online aan via uw Woonplus account of neem contact op met ons klantcontactcentrum.

Wat is huurtoeslag?

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in uw huurkosten. U kunt deze aanvragen als uw huur in verhouding tot uw inkomen te hoog is. Huurtoeslag vraagt u aan bij de Belastingdienst. De Belastingdienst bepaalt of u recht heeft op huurtoeslag en hoe hoog deze toeslag is. Meer informatie over de huurtoeslag vindt u op belastingdienst.nl.

Geef wijzigingen snel door

Wijzigt er iets in uw situatie? Bijvoorbeeld in uw inkomen, uw huurprijs of de samenstelling van uw huishouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de Belastingdienst. Zij berekenen uw toeslag dan opnieuw.

Huurachterstand

Betalingsregeling

Lukt het een keer niet om uw huur te betalen? Dan kunt u een betalingsregeling bij ons aanvragen. Dit kan telefonisch of via onze website.

Stroomopwaarts

Betaalt u niet op tijd en vraagt u ook geen betalingsregeling aan? Dan geven wij uw gegevens door aan Stroomopwaarts. Hiertoe zijn wij sinds 1 januari 2021 wettelijk verplicht. Gemeenten hebben sindsdien de taak om betaalachterstanden van hun inwoners zo vroeg mogelijk te signaleren. Onze gemeente heeft deze taak neergelegd bij Stroomopwaarts. Naar aanleiding van onze melding kan Stroomopwaarts u hulp aanbieden bij het oplossen van uw financiële problemen. Wilt u dit voorkomen? Zorg dan dat uw betaling of aanvraag voor een betalingsregeling op tijd bij ons binnen is.

Niet betalen maakt problemen alleen maar groter

Betaalt u niet, sluit u geen betalingsregeling af én krijgen wij geen contact met u? Dan zijn wij genoodzaakt een gerechtsdeurwaarder in te schakelen. U moet dan ook de verschuldigde rente en de wettelijke incassokosten betalen. Daardoor wordt uw schuld alleen maar hoger. In het uiterste geval kan dit er toe leiden dat we bij de rechtbank om ontbinding van de huurovereenkomst moeten vragen. U mag dan niet meer in uw woning blijven wonen. Neem daarom altijd contact met ons op als u niet meer weet hoe u uit de financiële problemen moet komen. Wij kunnen u dan helpen bij het zoeken naar een oplossing.

Betalingsregeling aanvragen?
Kijk op woonplus.nl/direct-regelen

Woonplus Schiedam
Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
(010) 20 45 100
woonplus.nl