

Huur betalen, huurtoeslag, huurachterstand

Wat moet u doen, hoe regelt u alles goed?

U kunt kiezen

Uw huur betaalt u maandelijks aan De Kernen. U kunt dit op verschillende manieren doen. Hier leest u welke mogelijkheden er zijn en welke afspraken er gelden. Ook leest u hoe u eventueel huurtoeslag kunt aanvragen.

Voor de eerste van de maand

In het huurcontract hebben wij met u de afspraak gemaakt dat u de huur vóór de eerste van de maand vooraf betaalt. U kunt uw huur bij ons op verschillende betalen:

- via automatische incasso;
- door middel van een acceptgirokaart;
- door middel van pinbetaling aan de balie of;
- via de periodieke opdracht aan uw eigen bank.

Zorgt u ervoor dat u op tijd betaalt?

Automatische incasso, zo gemakkelijk mogelijk

Wij willen het betalen van de huur zo eenvoudig mogelijk maken. Dat kan als u een machtiging afgeeft, zodat wij elke maand automatisch het juiste huurbedrag kunnen afschrijven. U heeft hier dus geen omkijken naar. Zo'n 'automatische incasso' kunt u overigens binnen 30 dagen via uw bank terugroepen als u het niet eens bent met het afgeschreven bedrag. Ook wanneer de huur jaarlijks wordt verhoogd, hoeft u niets te doen. Wij regelen dit voor u!

Voordelen

Automatische incasso is de gemakkelijkste manier van betalen en biedt u een aantal voordelen:

- u hoeft zelf niets te regelen;
- huurtoeslag die wij nog voor u ontvangen, wordt automatisch verrekend;
- de huur wordt op een vaste datum afgeschreven;
- bij huurverhoging betaalt u direct het juiste bedrag;
- u betaalt geen overboekings- of stortingskosten;
- u kunt de machtiging altijd intrekken;
- bij twaalf succesvolle incasso's in een kalenderjaar, maakt u kans op het winnen van een cadeaubon van 50 euro. De Kernen verloot twee keer per jaar vier bonnen. De winnaars maken wij bekend in het bewonersblad Pit.

Hoe regelt u een automatische incasso?

U machtigt Woonstichting De Kernen eenmalig om maandelijks uw huur af te schrijven. U gebruikt daarvoor de machtigingskaart, die u naar ons opstuurt. Een postzegel is niet nodig. Overigens blijft u natuurlijk baas over uw eigen rekening. Bent u het niet eens met een afschrijving, dan kunt u deze binnen een maand terug laten boeken. Dit doet u met de terugboekingskaart, te verkrijgen via uw bank.

Acceptgirokaart

Als u De Kernen niet heeft gemachtigd uw huur automatisch af te schrijven, ontvangt u elke maand een acceptgirokaart. Deze stuurt u naar uw bank of maakt u via internet bankieren over. De huur wordt vervolgens van uw rekening afgeschreven. Eventuele huurtoeslag is hierin dan al verwerkt. Houdt u er rekening mee dat het meer dan een week kan duren voordat de huurbetaling bij ons binnen is als u een acceptgiro per post naar uw bank stuurt? En zorgt u ervoor dat de huur voor de eerste van de maand aan ons betaald is?

Pintbetaling aan de balie

U kunt de huur ook aan de balie van een van onze kantoren betalen per pinbetaling. Contant betalen is niet meer mogelijk wegens veiligheidsredenen.

Periodieke opdracht aan uw eigen bank

U kunt ook uw eigen bank opdracht geven om maandelijks het bedrag van uw huur over te schrijven. Dit kunt u regelen bij uw bank of op uw internetpagina van uw bank. Vergeet u niet ruim vóór 1 juli de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli door te geven aan uw bank wanneer u zelf uw automatische overboeking heeft geregeld. Het is van belang dat u wijzigingen in uw banknummer en/of uw naam (bijvoorbeeld na een huwelijk) tijdig schriftelijk aan ons doorgeeft. Uw naam en rekeningnummer moeten namelijk altijd overeenkomen. Wanneer u de huur opzegt, stopt de afschrijving vanzelf op de laatste dag van de hele maand waarin u de woning huurt. U ontvangt voor de resterende huur en eventuele overige verrekeningen een eindafrekening. Tot slot, let u ook op eventuele wijzigingen van uw huurtoeslag.

Huurtoeslag

Goed regelen

De Belastingdienst regelt de volgende toeslagen:
Zorgtoeslag, Kinderopvangtoeslag, *Huurtoeslag*

Voorwaarden voor huurtoeslag

Voor huurtoeslag geldt een aantal voorwaarden:

- u bent 18 jaar of ouder of minderjarig en getrouwd;
- u en uw eventuele medebewoners hebben de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning;
- iedereen die bij u woont, is op uw adres ingeschreven bij de gemeente

Uw woning

- u huurt een zelfstandige woning met een eigen toegangsdeur, een eigen toilet en keuken;
- uw huurlasten zijn niet te hoog of te laag; Dit is afhankelijk van uw situatie. Bepaalde servicekosten moet u in deze huurlasten meetellen;
- uw woning is passend voor uw situatie;

Uw financiële situatie

Uw inkomen en uw vermogen mogen niet te hoog zijn. Welke grenzen voor u gelden, is afhankelijk van uw situatie.

Hoeveel huurtoeslag krijgt u?

De hoogte van uw huurtoeslag baseert de Belastingdienst op uw vooraf geschatte inkomen, uw leeftijd en uw gezinssamenstelling. De definitieve huurtoeslag hangt dus onder andere af van uw werkelijke inkomen, dat achteraf wordt vastgesteld. Geef daarom tijdig wijzigingen in uw inkomen door aan de Belastingdienst. Denk ook aan wijzigingen in bijvoorbeeld uw gezinssituatie.

Hoeveel huurtoeslag u krijgt, hangt af van:

- uw huurlasten; huurbedrag, servicekosten, eventuele garage, eventuele bedrijfsruimte, eventuele onderhuurder;
- uw inkomen, inkomen van uw toeslagpartner en medebewoners;
- vermogen van u, uw toeslagpartner en medebewoners.

Huurprijswijzigingen worden door De Kernen doorgegeven. Per 1 juli van ieder jaar verandert de huurprijs van de woning. Ook die huurprijs wordt door De Kernen doorgegeven.

Huurtoeslag aanvragen

Huurtoeslag vraagt u via een aanvraagformulier aan bij de Belastingdienst. Bent u benieuwd naar de hoogte van het bedrag? Op de site kunt u dit eenvoudig uitrekenen met 'Proefberekening huurtoeslag'.

Huurmatiging

Het is mogelijk uw huurtoeslag met uw huurprijs te laten verrekenen. Kiest u hiervoor, dan moet u dit op het aanvraagformulier van de Belastingdienst aangeven. Wij rekenen in dat geval met u alleen het resterende deel van de huur af dat nog voor uw eigen rekening komt. Uw toeslag wordt door de Belastingdienst rechtstreeks aan ons uitbetaald. Kiest u niet voor verrekening, dan ontvangt u uw toeslag van de Belastingdienst. Dit betekent dat u met ons de volledige huur afrekent.

Meer informatie over de huurtoeslag vindt u op www.toeslagen.nl. U kunt met uw vragen ook terecht bij de belastingtelefoon via 0800-0543 (gratis nummer).

Huurachterstand.....

Hoe te voorkomen en op te lossen?

Wij vragen u altijd de huur per maand vooraf te betalen, dat wil zeggen vóór de eerste van de maand. Wanneer wij nog geen huurbetaling van u hebben ontvangen, kunt u het volgende verwachten:

Betalingsherinnering

Wij sturen u een betalingsherinnering, want misschien is het u ontschoten. Misschien is het voor u niet mogelijk om op dat moment te betalen. Neem in dat geval meteen contact op met onze afdeling Woondiensten. Gezamenlijk kunnen we dan naar een oplossing zoeken en afspraken maken over hoe en wanneer u alsnog betaalt. Laat u in ieder geval de achterstand niet oplopen. Bent u buiten uw schuld in financiële problemen geraakt? Dan kunt u in aanmerking komen voor schuldhulpverlening en/of schuldsanering. Wij kunnen u hierover informeren. Ook hier geldt, hoe eerder u zelf contact opneemt, hoe beter.

Deurwaarder of incassobureau

Heeft u na onze twee berichten uw huurachterstand niet voldaan, dan schakelen wij een deurwaarder of incassobureau in. Van hen ontvangt u een eerste brief, waarin u wordt verzocht het bedrag plus extra incassokosten binnen acht dagen via PIN of contant te betalen. Betaalt u dan niet of maar een deel, dan start de deurwaarder of het incassobureau een procedure bij de kantonrechter. Een betalingsregeling is dan niet meer mogelijk. In het uiterste geval vragen wij ontbinding van de huurovereenkomst aan bij de kantonrechter. Ook hiervan zijn de extra kosten voor u.

Kosteloze betalingsregeling

De Kernen is altijd bereid mee te werken aan een kosteloze betalingsregeling, wanneer u een betalingsachterstand heeft. Daarvoor gelden de volgende regels:

- Maximaal zes maandelijks termijnen;
- Minimaal € 45,- per termijn.

U kunt alleen van deze betalingsregeling gebruikmaken zolang wij de zaak niet hebben overgedragen aan de deurwaarder. Hebben wij een deurwaarder ingeschakeld dan is een betalingsregeling niet meer mogelijk.

Privacy verzekerd

Uitgangspunt is dat wij een gezamenlijke oplossing vinden, waarbij onze medewerkers uw gegevens altijd vertrouwelijk behandelen.

Contact

Heeft u vragen naar aanleiding van deze informatie? Bel ons gerust of stuur een mail!

T 088 - 58 24 000
E info@dekernen.nl
I www.dekernen.nl