

Huurbetaling

U woont in een woning van l'escaut woonservice en betaalt daarvoor maandelijks een bepaald bedrag aan huur. Op de volgende bladzijden leest u over alle zaken die te maken hebben met het betalen van de huur. Hoe is de huurprijs opgebouwd? Wanneer kan er huurverhoging plaatsvinden? Hoe betaalt u de huur? En wanneer komt u in aanmerking voor huurtoeslag?

Opbouw van de huur

Uw huur bestaat uit twee bestanddelen: de zogeheten 'kale' huur en de servicekosten.

Onder servicekosten vallen onder andere:

- voorschot stookkosten (bij collectieve verwarming);
- verlichting algemene ruimte;
- schoonmaken algemene ruimte.

Per woningcomplex varieert het bedrag van de servicekosten sterk. De hoogte is afhankelijk van de diensten en voorzieningen in uw complex. Eens per jaar berekent l'escaut woonservice wat de werkelijke uitgaven aan servicekosten zijn. Deze worden dan met u verrekend. Zo nodig worden de servicekosten aangepast aan de werkelijk te maken kosten.

Huurverhoging

Als er sprake is van huurverhoging, tellen de servicekosten niet mee. Huurverhoging wordt alleen maar berekend over de zogeheten kale huur. Dat is de huur die u dus maandelijks betaalt, maar dan zonder de servicekosten en zonder de eventuele huurtoeslag.

Elk jaar wordt op 1 juli de huur aangepast. De overheid schrijft voor wat het maximale percentage mag zijn waarmee de huur wordt verhoogd. Binnen deze marges kan l'escaut woonservice bepalen in hoeverre de huur wordt aangepast. l'escaut woonservice voert over de hoogte van de huurverhoging ieder jaar vooraf overleg met de huurdersvereniging.

Wanneer er een huurverhoging aankomt, krijgt u daarvan schriftelijk bericht en ook over de wijze waarop u eventueel bezwaar tegen de verhoging kunt maken.

Wanneer betaalt u de huur?

In de huurovereenkomst is vastgelegd dat u de huur vooruit betaalt, en wel voor de eerste van de maand. Komt de huur later dan de eerste van de maand bij l'escaut woonservice binnen, dan beschouwt l'escaut woonservice dat als een achterstand in de betaling.

Hoe betaalt u de huur?

Er zijn verschillende manieren om de huur te betalen:

- u machtigt l'escaut woonservice tot automatische overschrijving;
- u regelt zelf een automatische overschrijving via de bank of giro;
- u betaalt met een acceptgiro;
- u betaalt met een pinpas.

Machtiging tot automatische overschrijving

Dit is voor u en voor ons de makkelijkste manier van betalen. U geeft éénmalig toestemming aan ons om maandelijks het huurbedrag automatisch van uw bank- of girorekening af te schrijven. Het is wel belangrijk dat u altijd voldoende saldo op uw rekening heeft. Anders kan de huur niet worden afgeschreven en loopt u een huurachterstand op.

Bent u het niet eens met een automatische afschrijving, dan is een telefoontje naar uw bank of giro voldoende om het bedrag nog dezelfde dag op uw rekening te laten terugstorten. Ook bent u vrij om de machtiging elk moment te stoppen. Dit laat u ons dan schriftelijk weten.

Machtigingskaarten

Bij l'escaut woonservice kunt u standaardmachtigingen krijgen:

- groene kaart: om te machtigen;
- gele kaart: bedrag terugstorten;
- rode kaart: machtiging stoppen.

Automatische overschrijving via de bank of giro

Bij deze manier geeft u de bank of giro toestemming om maandelijks de huur over te maken aan l'escaut woonservice. Houdt u er dan wel rekening mee dat u jaarlijks zelf de huurverhoging doorgeeft aan de bank of giro.

Acceptgiro

U kunt natuurlijk ook zelf de huur overmaken als u dit fijner vindt. U ontvangt dan enkele dagen voor het begin van de maand een acceptgiro.

Hierop staat alles al ingevuld, u hoeft alleen nog maar een handtekening te plaatsen en de acceptgiro te sturen naar de bank of giro.

Doe de acceptgiro wel tijdig op de post, zodat wij de huur op de eerste van de maand hebben ontvangen.

Pinnen

Een laatste optie om huur te betalen is pinnen. U komt dan in de woonwinkel aan de Spuistraat langs, waar u uw huur in een keer pint.

Heeft u onverwachte betalingsproblemen?

Mocht u niet op tijd betalen, dan krijgt u van ons omstreeks de 8e werkdag van de maand een herinnering met een gestelde termijn voor het betalen van de huur. U wordt verzocht het openstaande bedrag in de betreffende periode over te maken. Houdt u er rekening mee dat het ongeveer een week duurt voordat wij uw betaling binnen hebben. Als u gebruik maakt van een acceptgirokaart, dient u deze dus meteen na ontvangst van de herinnering op te sturen, dan weet u zeker dat u op tijd bent. Als dit niet lukt of als u twijfelt, kunt u binnen de gestelde termijn bij l'escaut woonservice in de Spuistraat komen betalen.

Als u de huur niet kunt opbrengen, bijvoorbeeld doordat uw financiële situatie gewijzigd is, neem dan altijd contact op met de incassomedewerker om te overleggen hoe en wanneer u kunt betalen. Betaalt u herhaaldelijk niet op tijd, dan zal l'escaut woonservice ook zelf proberen hierover met u in contact te komen. We proberen dan gezamenlijk tot een oplossing van uw probleem te komen. Kunt u bijvoorbeeld de achterstand niet in één keer betalen, dan kunt u bij de incassomedewerker een betaalafpraak maken. U betaalt dan een aantal maanden naast de gewone huur een extra bedrag ter aflossing. Bij het treffen van een betalingsregeling wordt de privacy gewaarborgd. Als er een betalingsregeling is getroffen en u op tijd betaalt, krijgt u geen aanmaningen.

Wanneer u in financiële problemen bent geraakt, kunt u wellicht in aanmerking komen voor schuldhelpverlening en/of schuldsanering. Onze incassomedewerker kan u daarbij adviseren en u verwijzen naar instanties die u hierbij kunnen helpen.

Geen oplossing?

Dan kan de deurwaarder in beeld komen

In situaties waarbij u niet reageert op onze aanmaningen en brieven, wij geen contact met u kunnen krijgen of als u een betalingsregeling niet nakomt, zijn wij helaas genoodzaakt de vordering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. De kosten hiervan, de zogenaamde buitengerechtelijke kosten, komen voor uw rekening. De deurwaarder zal u nog één keer sommeren om te betalen. Met de deurwaarder kunt u zonodig alsnog een betalingsregeling treffen voor de huurschuld en de bijkomende kosten. In het uiterste geval zal de kantonrechter gevraagd worden om de huurovereenkomst te ontbinden. Over de verdere gang van zaken wordt u door de deurwaarder op de hoogte gehouden.

Ook de kosten van de procedure voor het kantongerecht, de gerechtelijke kosten, komen voor uw rekening. Vandaar dat wij u adviseren om al in een vroeg stadium contact met ons op te nemen. Enerzijds om de schuld niet te laten oplopen, anderzijds om de kosten voor u tot een minimum te beperken. De buitengerechtelijke kosten kunnen namelijk behoorlijk oplopen. De gerechtelijke kosten zijn per zaak verschillend.

Voorkomen beter dan genezen

Een deurwaarder, een rechtszaak: het zijn natuurlijk nare ervaringen. U kunt dat voorkomen door zo snel mogelijk te reageren als u uw

huur niet of te laat betaalt. Samen kunnen we dan proberen de schade zo beperkt mogelijk te houden. Dit geldt overigens ook voor andere bedragen die betaald moeten worden, zoals afrekeningen van verwarmingsnota's en reparatienota's.

Huurtoeslag

Voor meer informatie over huurtoeslag kijkt u op www.toeslagen.nl of neem contact op met de Belastingdienst, telefoon 0800 - 0543.