

## Huurbetaling / huurtoeslag / huurachterstand

### De huurprijs

Bij de oplevering van nieuwbouwwoningen wordt de huurprijs vastgesteld aan de hand van de werkelijke bouwkosten. De financiering van nieuwbouw wordt in de regel door middel van een lening geregeld. De aanvangshuur is niet kostendekkend. Het bedrag dat aan rente en aflossing moet worden betaald, is meestal groter dan de maandhuur. Door de jaarlijkse huurverhoging moet dat verschil steeds kleiner worden. Pas na een langere huurperiode komt er enig evenwicht, ware het niet dat de woningen dan ook vaak aan onderhoud toe zijn. De veel gehoorde uitspraak dat men na 20 jaar 'zijn' woning wel heeft afbetaald, is dus niet waar. Het overgrote deel van de huren die Wonen Zuidwest Friesland ontvangt, vloeien direct naar de geldverstrekende instellingen, zoals banken en pensioenfondsen. Daarnaast moet uit de huuropbrengst het onderhoud en de kosten van administratie en beheer worden betaald.

### Huurbetaling

De maandelijkse huur is door de huurder bij vooruitbetaling verschuldigd. Dit betekent dat de huur per de 1<sup>e</sup> van iedere maand door Wonen Zuidwest Friesland moet zijn ontvangen. Het achteraf betalen van de huur, wordt beschouwd als een huurachterstand.

U kunt de huur op de volgende manieren betalen:

- ◆ per kas (contant)
- ◆ per "pin"
- ◆ per automatische incasso (machtiging)

De meest voorkomende manier van huur betalen is door middel van een automatische incasso. U machtigt in dat geval Wonen Zuidwest Friesland om eens per maand de verschuldigde huur van uw bank- of girorekening af te schrijven. De voordelen zijn duidelijk: u betaalt steeds het juiste bedrag en de huur wordt tijdig voldaan. Een eventuele huuraanpassing wordt automatisch verrekend.

### Enkele tips bij huurbetaling

- ◆ Controleer elke maand de huurbetaling via uw dagafschrift van bank of giro.
- ◆ Kom tijdig langs als u betalingsproblemen heeft; uitstel maakt de problemen alleen maar groter.

### Huurtoeslag

Betaalt u een huur die in verhouding tot uw inkomen te hoog is, dan kan de overheid een gedeelte van deze huur voor u betalen.

Meer informatie over huurtoeslag vind u op [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl).

## Huurachterstand

Met het tekenen van de huurovereenkomst heeft u zich verplicht om de huur voor de 1<sup>e</sup> van elke maand te voldoen. Mocht dit, om welke reden dan ook, niet lukken, dan gebeurt het volgende:

### Eén maand huur

Zodra er is vastgesteld dat u één maand huurachterstand heeft, krijgt u een betalingsherinnering toegezonden. Betaalt u voordat er een tweede maandhuur verschuldigd is, dan zijn er geen gevolgen.

### Twee maanden huur

Bij twee maanden huurachterstand ontvangt u een tweede herinnering met vermelding van de aanmaankosten van € 10,00 voor de volgende maand. Betaalt u niet binnen de hierin gestelde termijn, dan ontvangt u een laatste waarschuwing dat de vordering binnen enkele dagen uit handen wordt gegeven aan de deurwaarder. Bij drie maanden huurachterstand krijgt u een ingebrekestelling. Reageert u niet op deze waarschuwing, dan zal de deurwaarder de opdracht krijgen om de huurachterstand bij u te innen. De kosten voor het inschakelen van de deurwaarder zijn geheel voor uw rekening. Deze kosten bedragen 15% van de huurachterstand, vermeerderd met de BTW.

### Ontbinding en ontruiming

Als u de huurachterstand niet aan de deurwaarder betaalt, zal de deurwaarder bij het kantongerecht een verzoek tot ontbinding van het huurcontract indienen. Dit betekent dat aan de kantonrechter wordt verzocht de huurovereenkomst tussen u en Wonen Zuidwest Friesland te ontbinden, hetgeen gekoppeld is aan een bevel tot betalen van de huurachterstand (en kosten) en de ontruiming van de woning. Als de kantonrechter dit ontruimingsvonnis uitspreekt, is de huurovereenkomst ontbonden en heeft u geen recht op vervangende woonruimte. Indien u niet zelf tot ontruiming overgaat, zal de deurwaarder de woning zo spoedig mogelijk ontruimen. Voorafgaand aan deze ontruiming worden hiervan zowel de gemeente als de politie in kennis gesteld. In de periode tussen het indienen van het verzoek tot ontbinding van het huurcontract en de uitspraak van de kantonrechter, heeft u nog de mogelijkheid om de huurachterstand en de deurwaarderskosten via de deurwaarder te voldoen. Wonen Zuidwest Friesland kan de zaak dan seponeren.

### Voorkomen van betalingsproblemen

Wonen Zuidwest Friesland is bereid, nadat u een betalingsherinnering heeft ontvangen, samen met u te zoeken naar een oplossing. Het initiatief hiervoor ligt echter bij de huurder. Er kan in dat geval contact worden gezocht met de afdeling huurincasso.

Zolang de vordering nog niet uit handen gegeven is aan een deurwaarder, kan er kosteloos een betalingsregeling getroffen worden.

Als een betalingsregeling niet voldoende is, omdat er bijvoorbeeld meer schulden zijn, dan wordt u verwezen naar een (schuld)hulpverlenende instantie, zoals Algemeen Maatschappelijk Werk, Sociale Zaken of de Kredietbank Nederland.

Uw persoonlijke (en vertrouwelijke) gegevens zullen door ons zorgvuldig worden behandeld. Uw privacy is daardoor gewaarborgd. Op ons kantoor is het bovendien mogelijk om in een aparte spreekkamer een gesprek te voeren. U hoeft dit dus niet aan de balie af te handelen.