



**Alles wat u wilt weten
over uw huur**

dOMESTA

Alles wat u wilt weten over uw huur

Inleiding

U huurt een woning van Domesta. Dat brengt rechten en plichten met zich mee. U kunt genieten van een comfortabel dak boven uw hoofd (recht). Daar tegenover staat dat wij maandelijks van u de huur hiervoor ontvangen (plicht).

Maar waaruit bestaat de huurprijs eigenlijk? Hoe betaalt u de huur? En wanneer komt u in aanmerking voor huurtoeslag? In deze brochure leest u er alles over.



Huren bij Domesta

De huur die u aan ons betaalt, bestaat uit twee delen: de zogenaamde kale huur en de servicekosten. Voor het bewonen van het huis betaalt u het grootste bedrag, dit is de kale huurprijs. De servicekosten bestaan bijvoorbeeld uit het reparatiefonds. Voor appartementen kunt u denken aan de kosten van een huismeester, schoonmaakkosten voor de portieken en de energiekosten van de gemeenschappelijke ruimtes. De kale huur en servicekosten vormen samen de totale huur.

Huur betalen

Er zijn verschillende manieren waarop u uw huur aan ons kunt betalen:

- via automatische incasso
- via een acceptgirokaart
- via periodieke overboeking

Automatische incasso

Een automatische incasso is een machtiging die u afgeeft aan een bedrijf of organisatie om geld van uw bankrekening af te halen. Veel mensen geven zo'n machtiging bijvoorbeeld aan het telefoonbedrijf of de energieleverancier. Ook bij Domesta werken we met automatische incasso. Met deze betaalwijze kunt u iedere maand automatisch uw huur aan ons betalen. Betalen via automatische incasso is handig voor ons én u. Steeds meer

huurders kiezen dan ook voor deze vorm van betalen. Met automatische incasso hoeft u er zelf niet iedere maand aan te denken uw huur te betalen. U betaalt altijd op tijd. En eventuele wijzigingen in de huur (zoals de jaarlijkse huuraanpassing) worden automatisch verwerkt, zodat het juiste bedrag van uw rekening wordt geschreven.

U blijft altijd baas over uw eigen geld. Wanneer u het niet eens bent met het bedrag van de automatische afschrijving, kunt u binnen dertig dagen uw bank vragen om de afschrijving terug te laten boeken op uw rekening. Aan het betalen via automatische incasso zijn geen extra kosten verbonden. Het verschuldigde bedrag wordt telkens op de eerste werkdag van de maand afgeschreven. Het enige wat u hoeft te doen is ervoor te zorgen dat er dan voldoende geld op uw bankrekening staat. Bij beëindiging van het huurovereenkomst wordt de betaling automatisch door ons stopgezet.

Acceptgirokaart

Wanneer u niet kiest voor automatische incasso, krijgt u van ons maandelijks een acceptgirokaart in de bus. U moet er dan wel steeds zelf aan denken deze kaart op tijd in te vullen en op te sturen. U

kunt de acceptgiro ook via internet-bankieren betalen, als u dat handiger vindt. Het is daarbij belangrijk dat u uw betalingskenmerk vermeldt. Dit nummer vindt u terug op de acceptgiro.

Periodieke overboeking

Mocht u niet gebruik willen maken van de automatische incasso of acceptgirokaart dan kunt u ook de bank opdracht geven uw huur maandelijks aan ons over te maken. Geef bij de omschrijving duidelijk uw adres aan. Zorg ervoor dat de huur de eerste werkdag van de maand bij ons op de rekening staat. Denk er dan ook aan eventuele aanpassingen in de hoogte van de huur aan de bank door te geven. Bij opzegging van de huurovereenkomst is het in dit geval uw eigen verantwoordelijkheid de betaling stop te zetten.

Te laat betalen

Het kan gebeuren dat u uw huur niet op tijd hebt betaald. Misschien bent u het vergeten of was het saldo op uw rekening onvoldoende voor automatische incasso. Als uw huur niet voor de eerste van de maand bij ons binnen is, ontvangt u van ons een betalingsherinnering. Na de herinnering kunt u de huur alsnog betalen, eventueel met de bijgesloten acceptgiro.

Aanmaning

Als u de huur 14 dagen na het versturen van de herinnering nog niet hebt voldaan sturen wij u een aanmaning. Ook bij deze aanmaning kunt u de achterstallige huur zonder extra kosten betalen. Kunt u niet betalen en hebt u nog geen contact met ons opgenomen, doe dat dan alsnog.

2e aanmaning (sommatiebrief)

Als wij na 10 dagen nog geen betaling van u hebben ontvangen krijgt u via de deurwaarder een sommatiebrief. Hieraan zijn kosten verbonden. Deze kosten komen voor uw rekening.

Laat het niet zover komen!

Problemen hebben met betalen kan ons allemaal overkomen. Wacht niet af, en neem direct contact met ons op. Dat kan u een hoop vervelende situaties en kosten schelen. En alleen dan kunnen we samen met u op zoek naar een geschikte oplossing!

Betalingsregeling

In bepaalde gevallen kunt u met ons een kostenloze betalingsregeling treffen. Bij een betalingsregeling maken wij concrete afspraken met u over het terugbetalen van de achterstand. Wanneer u zich niet houdt

aan de betalingsregeling dan wordt deze beëindigd. U moet de huurachterstand alsnog in een keer betalen.

Schuldhelpverlening

Indien u dit wilt kunnen wij u in contact brengen met een schuldhulpverlener of doorverwijzen naar andere instanties die u verder kunnen helpen. Op onze vestigingen kunt u hierover nader informatie krijgen.

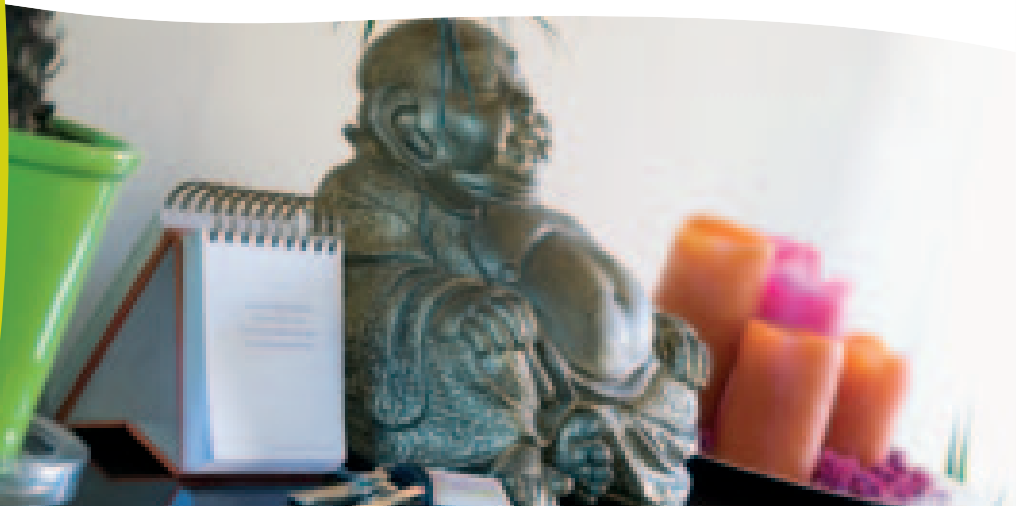
De deurwaarder

Als u niet reageert op onze brieven en wij geen contact met u kunnen krijgen of u de gemaakte afspraken niet nakomt, zijn wij genoodzaakt de vordering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder. Hierbij speelt de hoogte van de vordering geen rol. De volledige kosten hiervan komen voor uw rekening. Houd er rekening mee

dat dit hoge bedragen zijn! De deurwaarder geeft u nog een keer de mogelijkheid om te betalen. Meestal kunt u met hem alsnog een betalingsregeling treffen voor uw huurachterstand en de kosten van de deurwaarder. In dit stadium is de deurwaarder uw contactpersoon. Hij houdt u over de verdere gang van zaken op de hoogte.

Kantonrechter

Als u er met de deurwaarder niet uit bent gekomen en uw huurachterstand drie maanden of meer is, zal de deurwaarder namens ons aan de kantonrechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden. Als u in de tussentijd nog niet hebt betaald of geen regeling hebt getroffen, zal de kantonrechter het verzoek meestal toewijzen. Twee weken na het vonnis gaat de deurwaarder over tot ontruiming van de woning.



Dit kunt u alleen nog voorkomen als u:

- De huurachterstand en de kosten van de deurwaarder alsnog in een keer betaalt.
- Er garantie wordt gegeven voor betaling door bijvoorbeeld een kredietbank.

Jaarlijkse huuraanpassing

Ieder jaar worden op 1 juli de huur- en servicekosten aangepast.

Minimaal twee maanden voor de huuraanpassing krijgt u bericht van het voorstel tot huuraanpassing.

Als u het daar niet mee eens bent, kunt u bezwaar maken bij de Huurcommissie in Den Haag. Haal hiervoor een formulier bij de dichtstbijzijnde vestiging.

Huurtoeslag

Huurtoeslag is een tegemoetkoming in de huur van de Belastingdienst.

Als uw huur te hoog is in verhouding tot uw inkomen, is het mogelijk dit met huurtoeslag te compenseren. Of u huurtoeslag ontvangt, is afhankelijk van het gezamenlijke belastbare inkomen van u en uw medebewoners. Ook leeftijd, opgebouwd spaargeld en de samenstelling van uw huishouden spelen een rol. Let wel, er zijn ook woningen die boven de huurtoeslaggrens vallen. Hiervoor kunt u geen toeslag aanvragen.

Als u in aanmerking wilt komen voor huurtoeslag, moet u zelf contact opnemen met de Belastingdienst. Bel hiervoor het gratis nummer (0800) 0543. De Belastingdienst beantwoordt via dit nummer al uw vragen over de huurtoeslag.

Ook kunnen ze u aanvraag- of wijzigingsformulieren toesturen. Via de website www.toeslagen.nl kunt u direct meer informatie vinden en ook zelf de formulieren aanvragen (houd uw burgerservicenummer bij de hand).

Tot slot, wat moet u doen als ...

- **u gaat samenwonen.**
Geef aan met ingang van welke datum uw partner medebewoner wordt, zodat u na twee jaar medehuuderschap kunt aanvragen.
- **u gaat scheiden.**
De vertrekkende partner moet aangeven per welke datum hij of zij uit de woning vertrekt, zodat hij/zij niet meer aansprakelijk is voor de rechten en plichten van het huurcontract.
- **u het samenwonen beëindigt.**
Idem als bij u gaat scheiden
- **de huurder overlijdt.**
Als u als nabestaande de tenaamstelling van de correspondentie gewijzigd wilt zien, geef dit dan aan ons door.

Westeind 50

Postbus 1120

7801 BC Emmen

T (0591) 57 01 00

F (0591) 57 01 40

I www.domesta.com

E info@domesta.com

Servicenummer:

Voor al uw reparatieverzoeken

T 0900-456 56 56 (lokaal tarief)

Vestiging Emmen

Bezoekadres: Westeind 50

Telefoonnummer verhuur (0591) 57 01 70

Vestiging Hogeveen

Bezoekadres: Kortewijkstraat 81

Telefoonnummer verhuur (0528) 22 98 00

Vestiging Coevorden

Bezoekadres: Van Eijbergenstraat 5

Telefoonnummer verhuur (0524) 59 29 90