

Dit betaal ik

# Dit betaal ik

Voor uw huis betaalt u huur. Het is verstandig om dit op tijd te doen. Want op tijd betalen draagt bij aan zorgeloos wonen. In deze folder leest u alles over huur betalen, huurachterstand, huurtoeslag, huurverhoging en de bijkomende kosten.



# Huur betalen

## Wat wordt er eigenlijk met de huur gedaan?

De huur die u per maand betaalt gebruiken wij onder andere voor het onderhoud van uw woning, het aflossen van leningen om woningen te bouwen, het salaris van medewerkers, het betalen van belastingen en het ondersteunen van lokale initiatieven voor bewoners. Wilt u precies weten wat wij met de huuropbrengsten doen, lees dan ons jaarverslag. Dit verslag vindt u op [www.prowonen.nl](http://www.prowonen.nl).

## Meerdere huurders

Heeft u samen met anderen de huurovereenkomst getekend, dan heeft u allemaal dezelfde rechten en plichten. Zo is iedereen die de huurovereenkomst heeft getekend aansprakelijk voor de hele huurprijs en voor de andere verplichtingen die in de huurovereenkomst en de wet staan. Verhuist één van u, zeg de huur dan schriftelijk op. Alleen dan bent u, na de opzegtermijn van een maand, niet meer aansprakelijk en betaalt de overgebleven huurder de verdere huur en servicekosten. U bent nog wel verantwoordelijk voor de eventueel bestaande huurschuld. Verhuist u allemaal? Zeg dan allemaal de huur schriftelijk op.

## Tijdstip huurbetaling

U betaalt de huur vooraf, dat wil zeggen dat het geld aan het begin van de maand op onze rekening staat. U maakt altijd de volledige huur over, ook als u nog geld tegoed heeft van ProWonen. Betalen kan op verschillende manieren: met een automatische machtiging, een bankopdracht of per acceptgiro.

## Automatische incasso

Maar liefst 90% van onze klanten maakt gebruik van een automatische incasso. Het is de makkelijkste manier om de huur te betalen! Met een automatische incasso geeft u ProWonen toestemming om het juiste huurbedrag rond de vijfde van elke maand van uw rekening af te schrijven. U kunt het niet vergeten en ook de jaarlijkse huurverhoging wordt automatisch doorgevoerd. U blijft vanzelfsprekend baas over uw eigen rekening. U kunt de incasso op ieder moment weer intrekken. Neem contact met ons op en vraag naar een machtigingsformulier.

## Bankopdracht

Een andere mogelijkheid is om zelf de bank opdracht te geven tot maandelijkse betaling van de huur. De huur staat voor de eerste dag van de maand op onze rekening. Wanneer u telebankiert is het heel simpel thuis te regelen. Het rekeningnummer van ProWonen is 28.51.14.476. Vermeld uw relatiecode, deze begint met 1300 en vergeet niet bij de jaarlijkse huurverhoging het bedrag aan te passen.

## Acceptgiro

U kunt ook maandelijks zelf per bank of giro aan ons betalen. Wij sturen u dan een acceptgirokaart.

# Huurachterstand

Kies voor een automatische incasso, dan is de kans op huurachterstand een stuk kleiner. Maar natuurlijk kunnen er omstandigheden zijn waardoor u de huur niet of niet op tijd kunt betalen. Of misschien staat er niet genoeg geld op uw rekening om de huur automatisch af te schrijven. Wacht dan niet! Neem meteen contact met ons op en overleg of er een betalingsregeling mogelijk is. Daar zijn geen kosten aan verbonden.

## Betalingsafpraak

Onze ervaring is dat een huurachterstand moeilijk in te lopen is. Daarom hanteren wij een strak incassobeleid. Neemt u geen contact met ons op of komt u de afspraak niet na? U krijgt dan eerst een herinneringsbrief. Wanneer wij dan nog geen huur ontvangen, sturen wij een aanmaningsbrief. In deze brief vragen wij u met spoed de huur te betalen. Er bestaat nog steeds de mogelijkheid om een betalingsafpraak met ons te maken. Als u wilt, kunnen wij u helpen aan informatie over schuldhulpverleners.

## Voorkom problemen

Betaalt u niet, dan sturen wij een laatste brief waarin staat dat wij het innen van de huur uit handen geven aan een incassobureau. Op dat moment loopt de schuld nog verder op. Het incassobureau brengt de kosten die zij maken bij u in rekening. Uiteindelijk kan de achterstand leiden tot beslaglegging op uw inkomen en goederen. In het uiterste geval wordt de huurovereenkomst ontbonden en gaan we over tot huisuitzetting. Laat het zover niet komen en neem dus op tijd contact met ons op voor een betalingsregeling!

# Huurtoeslag

Bent u in verhouding tot uw inkomen teveel geld kwijt aan de huur, dan komt u misschien in aanmerking voor huurtoeslag. Er gelden grenzen voor de hoogte van de huur, het inkomen en het vermogen van u en uw medehuuder(s). Eén van de voorwaarden voor het ontvangen van huurtoeslag is dat u en uw medehuuder(s) op de eerste dag van de maand bij de gemeente op het nieuwe adres ingeschreven staan. Wilt u weten of u recht heeft op huurtoeslag en hoeveel toeslag u dan kunt krijgen? Maak een proefberekening op de site [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl). U kunt hiervoor ook bij ProWonen terecht. Wij helpen u graag bij het invullen ervan. Ook kunnen wij u helpen bij digitaal aanvragen en wijzigen van huur- en zorgtoeslag. Hiervoor heeft u een digitale handtekening nodig, die wij voor u kunnen aanmaken.

## Belangrijkste aandachtspunten

De Belastingdienst Toeslagen is verantwoordelijk voor de uitbetaling van de huurtoeslag. De huurtoeslag wordt berekend op basis van uw huidige inkomen. De huurtoeslag wordt in eerste instantie toegekend op basis van een schatting van het inkomen dat u in het lopende jaar gaat krijgen. Na afloop van het jaar bekijkt de Belastingdienst uw werkelijke inkomen van dat jaar. Aan de hand daarvan wordt uw definitieve huurtoeslag vastgesteld. Dan kan het gebeuren dat u nog geld krijgt of dat u moet terugbetalen.

U meldt wijzigingen in de huur,- inkomens- en leefsituatie tijdens het jaar aan de Belastingdienst. Het kan zijn dat de huurtoeslag dan wijzigt. Wij kunnen de wijzigingen ook voor u doorgeven. De huurtoeslag wordt uitbetaald als maandelijks voorschot. In het nieuwe jaar krijgt u achteraf een eindafrekening.

# Huurverhoging

Elk jaar vindt per 1 juli een huuraanpassing plaats. Meestal is er sprake van een huurverhoging. Hoe hoog de maximale huurverhoging mag zijn, wordt vastgesteld door de overheid. Vaak is de verhoging gelijk aan het zogenaamde inflatiepercentage. Het inflatiepercentage is de gemiddelde algemene prijsstijging van het jaar ervoor. Voor woningen die net zijn opgeleverd, die gesloopt worden of waarbij de huur dichtbij de maximale huur ligt, berekenen we geen huurverhoging. Ontvangt u huurtoeslag, dan geven wij aan de belastingdienst door wat de nieuwe huurprijs per 1 juli wordt. Heeft u gekozen voor huurvast 5 of 10 jaar? Dan berekenen wij u natuurlijk geen huurverhoging.

## Bezwaar maken

Elk jaar informeren wij u vóór 1 mei per brief over de huuraanpassing van dat jaar. In de brief staat het voorstel voor de verhoging van de netto huur en de nieuwe voorschotten voor de woonservicekosten. Vindt u dat deze huurverhoging niet voldoet aan de wettelijke regels? Dan kunt u bezwaar maken. Hoe, dat staat in de brief.

# Woonservicekosten

Naast de kale huur van uw woning en de kosten van het Glasfonds kan het zijn dat u woonservicekosten betaalt. Dit zijn de kosten van diensten die direct te maken hebben met het wonen. Dit zijn de meest voorkomende woonservicekosten bij ProWonen:

## 1. Servicefonds

Een beetje verwarrend misschien, maar de kosten van het Servicefonds maken onderdeel uit van de woonservicekosten. Van het Servicefonds kunt u lid worden, maar is zeker niet verplicht. Bent u lid, dan hoeft u kleine klusjes niet zelf uit te voeren en te betalen. Meer over het Servicefonds staat in de folder Het onderhoud.



### Lees ook de folder

© Het onderhoud

## 2. Glasfonds

Het vervangen van kapotte ruiten kan behoorlijk in de papieren lopen. Wanneer u een woning van ProWonen huurt, bent u daarom automatisch lid van het Glasfonds. Misschien bent u zelf ook al verzekerd tegen glashade. Kijk daarom uw verzekeringspolis na om te zien of u dubbel verzekerd bent.



### Lees ook de folder

© Veel plezier in uw woning!

## 3. Schoonmaakkosten

In een appartementengebouw worden de gemeenschappelijke ruimten zoals de hal, trap, lift en parkeerkelder door een gespecialiseerd bedrijf schoongemaakt. Alle bewoners die hier gebruik van maken, betalen mee aan de schoonmaakkosten. Er zijn ook bewoners van zo'n gebouw die een eigen voordeur, brievenbus en ingang voor de berging hebben. Deze bewoners maken dus geen gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en betalen dan ook niet voor deze schoonmaakkosten.

## 4. Glazenwassen

In appartementengebouwen is het wassen van de ramen meestal geregeld via de woonservicekosten. Daarbij gaat het zowel om het wassen van de buitenkant van de ramen van uw woning, als om het wassen van de ramen van de entreehal en andere gemeenschappelijke ruimten. Als de te wassen ramen nauwelijks bereikbaar zijn voor de bewoners, zijn de kosten van een hoogwerker of een glasbewassingsinstallatie voor ProWonen. De manuren en te gebruiken materialen komen voor rekening van de bewoners.

## 5. Tuinonderhoud

De aanleg en het onderhoud van groenstroken en tuinen bij een appartementengebouw neemt ProWonen in de meeste gevallen voor haar rekening. Is er sprake van een besloten tuin, dan betalen de bewoners voor het onderhoud.

## 6. Kosten voor ontmoetingsruimte

In sommige appartementengebouwen is een ruimte ingericht als ontmoetingsruimte voor de bewoners. De kosten van de inrichting en stoffering van deze ruimte worden via de woonservicekosten door bewoners betaald. Ook de kosten voor het schoonmaken, de glasbewassing, het gebruik van gas, water en elektra in deze ontmoetingsruimte worden door alle bewoners betaald.

## 7. Warmtevoorzieningen en gas, water en elektra

Een klein aantal woningen heeft een gemeenschappelijke verwarming en gemeenschappelijke meters voor de nutsvoorzieningen. De kosten voor deze nutsvoorzieningen zijn dan opgenomen als woonservicekosten. ProWonen kiest ervoor om de kosten van algemene installaties in een appartementengebouw zoals een lift en een intercom niet aan u door te rekenen. U kunt dan denken aan de kosten voor de werking, het schoonmaken en het verlichten van deze installaties.

## 8. Administratiekosten

Het bijhouden, uitrekenen en doorberekenen van alle woonservicekosten kost veel tijd. Daarom worden er administratiekosten in rekening gebracht. De Huurcommissie bepaalt hoeveel administratiekosten wij mogen berekenen voor de woonservicekosten.

### Afrekenen

U betaalt elke maand een voorschot voor de kosten van gas, water en elektra. Elk jaar wordt gekeken welke kosten werkelijk zijn gemaakt. Het kan zijn dat u meer heeft betaald dan u heeft verbruikt; in dat geval krijgt u bij de afrekening geld terug. Heeft u meer verbruikt dan betaald, dan betaalt u bij. De schoonmaakkosten worden niet afgerekend. Want elk jaar maken we afspraken met de schoonmaakbedrijven over de kosten van het schoonmaken en het glazenwassen. De werkelijke kosten zijn dus vooraf al bekend. Er vindt daarom geen jaarlijkse afrekening plaats.



## Huurtoeslag en woonservicekosten

Sommige woonservicekosten maken deel uit van de zogenaamde rekenhuur. Deze is van belang is bij het bepalen van de hoogte van de huurtoeslag. De volgende woonservicekosten tellen ieder voor maximaal € 12,00 per maand mee:

- Schoonmaakkosten van de algemene ruimten.
- Energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten.
- Kosten van de huismeester.
- Kapitaals- en onderhoudskosten van recreatieruimten en dienstruimten.

## Wijziging in de woonservicekosten

Het kan zijn dat u en uw buren niet tevreden zijn over het schoonmaakprogramma of de kosten ervan. Wij maken dan een nieuw voorstel en leggen dat voor aan alle bewoners die hier aan mee betalen. Stemt 70% van de bewoners in met het voorstel, dan krijgt iedere bewoner schriftelijk bericht. Iedereen betaalt dan mee aan het nieuwe schoonmaakprogramma. Bent u het er niet mee eens, dan vraagt u binnen acht weken na het schriftelijke bericht een uitspraak van de rechter.

## Huurdersvereniging

Wanneer u een woning huurt, wordt u automatisch lid van een huurdersvereniging. In de woonmap vindt u informatie over de huurdersvereniging en wat deze voor u kan betekenen. Wilt u geen lid zijn van de huurdersvereniging, laat het ons dan weten.



# Meer informatie

Heeft u na het lezen van deze folder vragen?  
Neem dan contact op met een van onze woonwinkels.

## Woonwinkels

### Woonwinkel Borculo

Voorstad 4  
Telefoon (0575) 43 85 60  
E-mail [borculo@prowonen.nl](mailto:borculo@prowonen.nl)

### Woonwinkel Eibergen

Nieuwstraat 4  
Telefoon (0545) 46 34 50  
E-mail [eibergen@prowonen.nl](mailto:eibergen@prowonen.nl)

### Woonwinkel Hengelo (Gld.)

Raadhuisstraat 9a  
Telefoon (0544) 39 48 00  
E-mail [hengelo@prowonen.nl](mailto:hengelo@prowonen.nl)

### Woonwinkel Lichtenvoorde

Patronaatsstraat 1a  
Telefoon (0544) 39 48 00  
E-mail [lichtenvoorde@prowonen.nl](mailto:lichtenvoorde@prowonen.nl)

### Woonwinkel Neede

Hofmaat 2  
Telefoon (0545) 46 34 50  
E-mail [neede@prowonen.nl](mailto:neede@prowonen.nl)

### Woonwinkel Ruurlo

Kerkplein 20  
Telefoon (0575) 43 85 60  
E-mail [ruurlo@prowonen.nl](mailto:ruurlo@prowonen.nl)

### Woonwinkel Vorden

Raadhuisstraat 5  
Telefoon (0575) 43 85 60  
E-mail [vorden@prowonen.nl](mailto:vorden@prowonen.nl)

### Woonwinkel Zelhem

Stationsstraat 6-8  
Telefoon (0544) 39 48 00  
E-mail [zelhem@prowonen.nl](mailto:zelhem@prowonen.nl)

## Colofon

Deze brochure is een uitgave  
van ProWonen

Aan de inhoud van deze  
brochure kunnen geen rechten  
worden ontleend.

### Vormgeving

Rob van der Loos Ontwerper,  
Lichtenvoorde

### Fotografie

Hans Prinsen, Varsseveld

### Druk

Drukkerij Maarse bv, Eibergen

Januari 2011



Onze Algemene Voorwaarden  
zijn altijd van toepassing.

U vindt deze in de folder  
'Veel plezier in uw woning'.

[www.prowonen.nl](http://www.prowonen.nl)

# proWonen

ProWonen heeft meer dan achtduizend woningen, garages en bedrijfsruimten in de Achterhoek. U vindt ons in acht grote en zeventien kleine kernen van de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre. Wij werken samen met al onze partners aan blijvende klanten, passende woningen, zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, een prettige omgeving en duurzaamheid.

## Blijve klant

### Uw waardering, onze dienstverlening

Door zoveel mogelijk keuzes te maken die passen bij uw wensen, werken wij elke dag aan het verbeteren van onze dienstverlening.

## Passende woning

### Uw woning, onze kennis

U bepaalt zelf hoe u woont. Maar ook hoe lang u er blijft wonen. Wij hebben hier de juiste woningen voor. Niet alleen voor nu, maar ook voor later.

## Blijven wonen

### uw toekomst, onze zorg

U wilt zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Ook als u later zorg nodig heeft. Samen met onze zorg- en welzijnpartners helpen wij u hierbij.

## Prettige woonomgeving

### Uw omgeving, onze uitdaging

U woont prettig. En u voelt zich veilig in uw eigen buurt. Samen met u en onze partners werken wij daar aan.

## Duurzaamheid

### Uw energie, onze bijdrage

Wij hebben oog voor een duurzame toekomst. Samen met u en onze bouwpartners investeren we hierin.