

Seyster
Veste



Huur

alle informatie op een rij

Huur

alle informatie op een rij

Hoe is de huurprijs samengesteld? Wanneer kunt u een huurverhoging verwachten? Hoe betaalt u de huur?

En wanneer komt u in aanmerking voor huurtoeslag?

Op al deze vragen vindt u in deze folder een antwoord.

Opbouw huurprijs

De totale huur (= bruto huur) bestaat uit meerdere componenten: de belangrijkste zijn de 'kale' netto huur en de servicekosten. De kale huur is de huur die u maandelijks voor uw woning betaalt. Servicekosten bestaan uit zaken als glasverzekering, liftkosten, de portiekverlichting, de eventuele complexbeheerder en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. Deze kosten brengen wij bij u in rekening als voorschot. Jaarlijks ontvangt u een afrekening van de werkelijk gemaakte kosten, waarna wij het te veel of te weinig betaalde bedrag met u verrekenen.

Huur betalen

U betaalt de huur vooruit. Het hele bruto huurbedrag moet vóór de eerste van de maand betaald zijn. U kunt dit als volgt doen:

- automatisch (u machtigt ons om de huur maandelijks van uw rekening af te schrijven)
- via een acceptgirokaart (wij sturen voor de eerste van de maand een acceptgirokaart, waarmee u de huur tijdig kunt betalen via uw bank)
- door overschrijving (u draagt zelf zorg voor het op tijd overmaken van de huur via de bank, internet of een periodieke overschrijving van de bank)
- via een pinbetaling (u komt persoonlijk langs op ons kantoor om de huur via een pinbetaling te regelen)

Automatische incasso heeft onze voorkeur als wijze van huurbetaling. Ook voor u is dat de makkelijkste manier, want de huur wordt automatisch op de eerste van de maand van uw rekening afgeschreven. Veranderingen in de huur worden automatisch aangepast. Daar hoeft u zelf niets voor te doen.

Huurachterstand

U heeft huurachterstand wanneer wij de huur niet vóór de eerste van de maand ontvangen. In dat geval sturen wij u een betalingsherinnering. U heeft dan een week de tijd om het openstaande huurbedrag te betalen.

Heeft u om welke reden dan ook een probleem met het op tijd betalen van de huur? Neem dan zo snel mogelijk contact met de woonconsulent op via telefoonnummer 030 69 40 201. De woonconsulent helpt u graag met het zoeken naar een oplossing.

Is het een incidenteel en tijdelijk probleem, dan kan een betalingsregeling worden afgesproken. Hieraan zijn geen kosten verbonden. Bij een betalingsregeling lost u de achterstand in maandelijkse termijnen af, tot een maximum van zes maanden. Vanzelfsprekend is uw privacy bij ons gegarandeerd. *Voor meer informatie verwijzen wij naar de folder Huurachterstand, wat nu? die u bij onze balie kunt ophalen of via de site kunt downloaden.*

Huurtoeslag

Iedereen heeft recht op een betaalbare woning. Wanneer u in verhouding tot uw inkomen veel geld kwijt bent aan de huur van uw woning, kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag. Deze tegemoetkoming in de huurkosten vraagt u rechtstreeks bij de Belastingdienst aan. Of u in aanmerking komt, heeft te maken met de hoogte van uw inkomen, leeftijd, gezinssamenstelling en de huurprijs van uw woning. Deze gegevens zijn terug te vinden in uw huurovereenkomst, uw jaaropgave en uw loonstrookje.

Via www.toeslagen.nl kunt u eerst een proefberekening maken. Komt u in aanmerking, dan kunt u online verder gaan met de aanvraag of gratis het 0800 05 43-nummer bellen en een aanvraagformulier opvragen. U krijgt de keuze om de huurtoeslag rechtstreeks aan Seyster Veste te laten betalen (wij brengen dit in mindering op uw huur) of op uw eigen rekening te laten storten. De behandeling van een aanvraag duurt gemiddeld acht weken.

Huurverhoging

Elk jaar wordt op 1 juli de huur aangepast. Het kabinet stelt het maximum percentage vast waarmee de huur mag worden verhoogd. Wij bepalen vervolgens zelf of we de huur met het maximum verhogen of met een lager percentage. Wij stellen u vóór 1 mei van elk jaar schriftelijk op de hoogte van de huurverhoging. Over het algemene huurbeleid overleggen we vooraf met de Bewonersvereniging Seyst.

Huurcommissie

Als u het niet met de huurverhoging eens bent, bestaat de mogelijkheid bezwaar te maken bij de Huurcommissie. U kunt telefonisch een bezwaarformulier aanvragen via

0800 48 87 243 of op de website kijken (www.huurcommissie.nl). Voor bezwaren op grond van onderhoudsgebreken hanteert de Huurcommissie een aparte procedure.

Woonfraude

U heeft met ons een huurovereenkomst afgesloten. Dit maakt u tot wettige bewoner van de woning. De woning heeft een woonbestemming en u mag er dus geen andere activiteiten in uitvoeren. Ook bent u verplicht om de woning zelf te bewonen; u mag er dus geen ander in laten wonen. Van onderhuur tot illegale pensions en wietplantages: wij treden streng op tegen dit soort gevallen van woonfraude. Dergelijke activiteiten ondermijnen de leefbaarheid van de buurt en daarmee ook het woonplezier van uw buren. Mocht u in uw buurt gevallen van woonfraude opmerken, dan vragen wij u dit aan ons te melden. Als u wilt, kan dit anoniem.

Gaat u zelf lange tijd van huis, maar wilt u de woning graag aanhouden? Het is mogelijk de woning tijdelijk aan een ander in gebruik te geven, indien wij en de gemeente daarmee instemmen. Onze woonconsulent weet hier meer van.

Medehuurderschap

Woont u samen? Wanneer u samen met uw partner op de huurovereenkomst staat, is er sprake van medehuurderschap. Of u nu getrouwd bent of geregistreerd samenwoont: uw rechten en plichten zijn gelijk. Bij overlijden behoudt de achterblijvende medehuurder het recht op de woning.

In andere gevallen is sprake van inwoning. Een inwonende medebewoner kan geen aanspraak maken op de woning en moet uit de woning vertrekken voordat u de woning verlaat. U moet de woning bij huuropzegging immers leeg achterlaten. Heeft u de woning eerst alleen gehuurd en gaat u op een later moment samenwonen? Wanneer u trouwt of een geregistreerd partnerschap aangaat wordt uw partner automatisch medehuurder, dat is makkelijk. Maar we raden u wel aan om deze verandering zo snel mogelijk bij ons te melden, zodat wij op de hoogte zijn. Dat kunt u schriftelijk doen en daarbij een kopie meesturen van de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie of een kopie van het trouwboekje of partnerschapboekje. Ook hebben we een kopie van het legitimatiebewijs van de aanvrager nodig. Het is bovendien belangrijk dat u de brief allebei ondertekent.

Het is denkbaar dat u en uw medehuurder onenigheid krijgen over de vraag wie de huurovereenkomst mag voortzetten. Dit komt bijvoorbeeld voor in het geval van echtscheiding. Als u er samen niet uitkomt, dan moet één van beiden een verzoek indienen bij de kantonrechter. Die bepaalt dan wie in de woning mag blijven.

Samenwonen zonder registratie

Samenwonenden zonder registratie kunnen ook een aanvraag doen tot medehuurderschap. U moet dan wel aantonen dat u duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voert. Dat kan door middel van een uittreksel uit het bevolkingsregister waaruit blijkt dat uw partner al minimaal twee jaar staat ingeschreven op het adres.

Familie

Wij verlenen uw medebewoner alleen het medehuurderschap wanneer sprake is van een op de toekomst gerichte relatie. Ouders en kinderen, broers en/of zussen hebben hier in principe dus geen recht op, tenzij sprake is van een zorgrelatie tussen u en de aanvrager. In sommige gevallen maken we dan een uitzondering, waarbij we natuurlijk ook bekijken of het aantal personen en inkomen kloppen met het aantal kamers en de huur van de woning.

Woningruil

Denkt u na over woningruil? Wij bemiddelen niet in woningruil, u moet zelf een ruilpartner zoeken. Als u een ruilpartner gevonden heeft, kunt u een aanvraag voor woningruil indienen. Het aanvraagformulier is op te vragen bij de afdeling Wonen. U moet allebei een formulier invullen. Vervolgens levert u de twee formulieren aangevuld met de inkomensgegevens samen in bij één van de betrokken verhuurders, tegen betaling van € 25,- administratiekosten per formulier. De verhuurders beoordelen of de aanvraag passend is volgens de huisvestingsverordening. Bij de aanvraag moet u ook van beide verhuurders een verklaring van goed huurderschap kunnen overleggen. Zodra alle gegevens zijn ontvangen en gecontroleerd komt de opzichter langs om de staat van uw woning op te nemen. Bij deze opname moeten u en uw woningruilpartner aanwezig zijn. Daarna kunnen wij alles administratief afhandelen. In het verleden is er wel eens misbruik gemaakt van de mogelijkheid om van woning te ruilen. Daarom sluiten we in geval van woningruil altijd een huurovereenkomst af voor een periode van tenminste één jaar.

Naamswijziging

Bij vertrek of overlijden van één van de bewoners is er sprake van een aanpassing van de huurovereenkomst indien het contract op twee namen staat.

Bij overlijden

Wanneer uw partner overlijdt, vragen wij u dit zo snel mogelijk aan ons door te geven. Dit kan door ons een brief te sturen met een kopie van de overlijdensakte of de rouwkaart. Zodra wij deze gegevens ontvangen hebben, verwerken wij de wijziging in onze administratie. U krijgt van ons een schriftelijke bevestiging.

Bij vertrek

Ook wanneer de huurovereenkomst op twee namen staat en één van de bewoners de woning verlaat, vragen wij u de wijziging zo snel mogelijk aan ons door te geven. Veel bewoners melden het vertrek van een partner namelijk alleen aan de afdeling publiekszaken van de gemeente, maar vergeten ons ook op de hoogte te stellen. In dat geval blijft de vertrekkende bewoner ook na vertrek medeverantwoordelijk. Daarom vragen wij u om samen een afstandsverklaring in te vullen. Hiermee verklaren de achterblijvende én vertrekkende bewoner allebei akkoord te gaan met de wijzigingen. U kunt de afstandsverklaring downloaden via www.seysterveste.nl.

Huur opzeggen

U kunt de huur op iedere werkdag van de maand persoonlijk opzeggen op het kantoor van Seyster Veste of schriftelijk. Houd daarbij rekening met een opzegtermijn van tenminste één maand. De laatste huurdag moet op een werkdag vallen. Eventuele medehuurders moeten de opzeggingsbrief ook ondertekenen. Na ontvangst van uw brief gaat de opzegtermijn in en sturen wij u een bevestiging.

In de bevestigingsbrief informeren wij u over de woningoplevering en doen wij een voorstel voor de datum en het tijdstip van de woninginspectie. Deze vindt in ieder geval binnen zeven dagen na de huuropzegging plaats. Over verhuizen geven wij een aparte folder uit. Deze is op te vragen bij de afdeling Wonen of te downloaden via www.seysterveste.nl. Ook kunt u daar het huuropzeggingsformulier downloaden.

Seyster Veste

Zeisteroever 1
Postbus 1000
3700 BA Zeist

T 030 694 02 00

F 030 694 02 20

E info@seysterveste.nl

www.seysterveste.nl

*Seyster Veste is de handelsnaam
van Stichting De Seyster Veste*

The bottom half of the page features an abstract graphic design. It consists of several overlapping, curved white lines that create a sense of movement and depth. A prominent white line starts from the left edge, curves downwards, then upwards, and finally curves to the right. Another white line starts from the bottom left, curves upwards, and then to the right. A yellow line follows a similar path, slightly offset from the white lines. The background is a solid, deep purple color.