

huren

Huur en huurbetaling

Sámen een overeenkomst

U heeft een huurovereenkomst gesloten met Intermaris. Zoals elke overeenkomst, bestaat deze uit wederzijdse rechten en verplichtingen. Uw gebruik van de woning (recht) en betaling van de huur (plicht) bijvoorbeeld. Hierover leest u alles in deze folder.

De huurprijs bestaat uit twee delen: de kale- of nettohuur voor het gebruik van de woning en de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten voor de bijkomende goederen en diensten.

Nettohuur

De hoogte van de maandelijkse huur bepalen we aan de hand van het woningwaarderingstelsel, een landelijk geldend puntensysteem. Elk onderdeel van de woning, van WOZ-waarde tot sanitair, krijgt punten. Het totaal geeft de kwaliteit van uw woning weer.

Nutsvoorzieningen en servicekosten

De kosten voor nutsvoorzieningen zijn de kosten voor gas, water en elektra waarvoor de huurder een eigen meter heeft. Servicekosten betaalt u voor de levering van bijkomende goederen en diensten. Bijvoorbeeld de schoonmaak van het trappenhuis en gemeenschappelijke ruimten, verwarming gemeenschappelijke ruimten, de lift, verlichting, (gemeenschappelijk) tuinonderhoud en de huismeester. Deze voorzieningen verschillen per straat, appartementencomplex of zelfs per woning. Op het overzicht bij uw huurovereenkomst staat precies waarvoor u betaalt.

Voorschot en verrekening

Elk jaar krijgt u van ons een overzicht van de maandelijkse kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten voor het komende jaar. Dit bedrag is een schatting. Feitelijk betaalt u dus elke maand een voorschot op de werkelijke kosten.

heeft u
vragen?

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen, neemt u dan contact op met ons Klantcontactcentrum 088 25 20 100 info@intermaris.nl www.intermaris.nl

Vóór 1 juli ontvangt u een jaarafrekening van het voorgaande kalenderjaar. Het kan zijn dat u moet bijbetalen, het is ook mogelijk dat u geld terugkrijgt. Het bepalen van uw voorschot doen wij zeer zorgvuldig, met oog voor alle verwachte prijsontwikkelingen. Zo proberen wij vervelende verrassingen te voorkomen.

Jaarlijkse aanpassingen

De nettohuur mag elk jaar per 1 juli worden aangepast. Het voorstel huurverhoging ontvangt u vóór 1 mei. De overheid bepaalt het maximale verhogingspercentage voor dat jaar. De uiteindelijke verhoging hangt af van de inflatie en prijs-kwaliteitsverhouding van uw woning op dat moment. Ook het voorschot op de kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten kan worden bijgesteld. Dit gebeurt meestal per 1 januari. Hiervoor zijn de werkelijk gemaakte kosten richtinggevend. Als u het met de voorgestelde huurverhoging oneens bent, kunt u bezwaar maken tot 1 juli.

Automatische incasso

Gemak dient de mens. Met een automatische incasso wordt de huur automatisch per de 1e van de maand van uw rekening afgeschreven. Zo betaalt u nooit te laat en altijd het juiste bedrag. U heeft dus nergens omkijken naar. Behalve natuurlijk dat er voldoende saldo op uw rekening moet staan. Op onze website downloadt u het formulier 'doorlopende machtiging incasso'. Wanneer u de automatische incasso stop wil zetten, gebruikt u het formulier 'intrekken doorlopende machtiging incasso'.

Digitale factuur per e-mail

Naast het afgeven van een machtiging tot automatische incasso bestaat ook de mogelijkheid om een factuur te ontvangen per e-mail. U zorgt er zelf iedere maand voor dat uw huurbedrag op tijd wordt betaald. Dit kan met iDeal via de link in de ontvangen e-mail. Als u geen e-mails kunt ontvangen, adviseren wij u te kiezen voor automatische incasso. Beschikt u niet over internet of een computer? In dit geval ontvangt u een papieren factuur op uw huisadres.

Handig: via automatische incasso betaalt u nooit te laat en altijd het juiste bedrag.

Over het betalen

Huur wordt altijd vooruitbetaald

De huur voor april moet uiterlijk 1 april door Intermaris ontvangen zijn. U kunt op verschillende manieren betalen. De meeste mensen kiezen voor de makkelijkste weg: automatische incasso.

U kunt ook kiezen voor een digitale factuur per e-mail. U betaalt dan met iDeal, via de link in de e-mail.

Huurtoeslag

Als de huur ten opzichte van uw inkomen te hoog is, komt u waarschijnlijk in aanmerking voor huurtoeslag. Deze vraagt u aan bij de Belastingdienst. Probeer dit zo snel mogelijk te doen, zodat u niet onnodig lang hoeft te wachten op de uitbetaling. Huurtoeslag gaat in op dag één van de maand nádat u zich heeft ingeschreven. De gegevens over Intermaris die u op het formulier moet invullen, kunt u opvragen bij ons Klantcontactcentrum.

Tip!

Ontvangt u al huurtoeslag en gaat u verhuizen? Dan moet u voor uw nieuwe woning opnieuw een aanvraag indienen! Kijk op www.toeslagen.nl of bel voor meer informatie gratis de Belastingdienst (0800 0543).

Huurachterstand

Een huurachterstand is voor zowel u als Intermaris niet prettig. Het is bovendien vaak een signaal van beginnende schulden. Daarom is ons incassobeleid erop gericht om dergelijke problemen vroegtijdig te herkennen én passende hulp aan te bieden. Van enkele budgettips tot betalingsregeling: vrijwel altijd is er een uitweg. Tijdige hulp voorkomt grote schulden, hoge kosten, deurwaarders en veel verdriet.

Stappen bij huurachterstand

1 Herinnering

Als u de huur niet op tijd betaalt, ontvangt u van ons een herinnering. Hierin bieden wij u ook de mogelijkheid tot een regeling aan. Blijft betaling opnieuw uit, dan krijgt u een laatste waarschuwing.

2 Preventief huisbezoek

Ondertussen is bij ons al een alarmbelletje gaan rinkelen. Wij willen helpen. Daarom kunnen wij onaangekondigd op de stoep staan voor een vertrouwelijk gesprek. Wij kunnen tal van oplossingen bieden (zie 'U staat er niet alleen voor'). Samen met u zoeken we de meest passende oplossing.

3 Deurwaarder

Als de hulp geen vruchten afwerpt en/of u uw verplichtingen nog altijd niet bent nagekomen, schakelen wij een gerechtsdeurwaarder in. De hoge kosten hiervan komen voor uw eigen rekening.

4 Einde huurovereenkomst

Wanneer de achterstallige betaling langer uitblijft, wordt uiteindelijk uw huurovereenkomst ontbonden en de woning ontruimd.

Uiteraard willen wij het liever niet zo ver laten komen. Neem daarom altijd zo vroeg mogelijk contact met ons op als u de huur niet kunt betalen.

Bent of kent u iemand die baat kan hebben bij een verhelderend gesprek over de financiële situatie? Mail naar preventie@intermaris.nl of bel ons tussen 8.30 en 17.00 uur op 088 25 20 100.

Betalingsproblemen? U staat er niet alleen voor

Achter betalingsproblemen kunnen allerlei oorzaken schuilgaan. De eigen bijdrage ziektekostenverzekering, depressie, relationele sfeer, verlies van baan... Wij zetten graag ons volledige netwerk voor u in om de juiste hulp te bieden, van een Schuldhulpmaatje tot voedselbank en Humanitas, van betalingsregelingen tot aanvullende uitkeringen.

Hulp bij beperkte huurachterstand

Om te voorkomen dat uw huurachterstand verder oploopt, kijkt onze preventieconsulent graag samen met u welke mogelijkheden hiervoor zijn. U kunt vaak terecht bij de specifieke instanties op de volgende pagina.

Hulp bij schulden

Er kunnen zich echter situaties voordoen waardoor u tijdelijk écht niet meer kunt betalen. Ook dan kunt u terecht bij onze preventieconsulent. In een vertrouwelijk gesprek wordt u geholpen bij het vinden van een oplossing voor uw problemen. De consulent kan ook, in overleg met u, contact leggen met bijvoorbeeld schuldhulpverlening en maatschappelijke en/of zorg verlenende instanties. Dit creëert vaak rust en overzicht.

Hulp bij deurwaarder

Zelfs als uw huurschuld al uit handen is gegeven aan de deurwaarder is er nog een uitweg. U kunt, zolang er geen gerechtelijke procedure is gestart, een betalingsregeling met de deurwaarder treffen. Is de gerechtelijke procedure wel gestart, dan is er meestal geen regeling meer mogelijk totdat de rechter uitspraak heeft gedaan. Maakt u hiervan geen gebruik, dan kunt u ontruiming alleen nog voorkomen door de volledige schuld inclusief alle kosten te betalen.

Een preventieconsulent van Intermaris helpt u bij het vinden van een oplossing voor uw problemen. Dit creëert vaak rust en overzicht.

Externe hulp en advies

Bij beginnende betalingsproblemen ontbreekt vaak het overzicht. Ook weten veel mensen niet op welke toeslagen of kwijtscheldingen zij mogelijk recht hebben. Herkent u zich hierin en heeft u moeite om elke maand rond te komen? Naast Intermaris kunnen ook andere instanties u (meestal kosteloos) voorlichten en hulp aanbieden:

- Humanitas

Hulp bij thuisadministratie, maar ook onderwerpen als eenzaamheid. www.humanitas.nl.

- Belastingdienst

Voor toeslagen als huurtoeslag en zorgtoeslag. www.toeslagen.nl of telefoon 0800 0543 (gratis).

Specifieke instanties in Hoorn

- Kredietbank

Begeleiding bij schulden. Aanmelden via het meldpunt schuldhulpverlening gemeente Hoorn telefoon 0229 25 22 00.

- 1.Hoorn

Ondersteuning bij het omgaan met geld, maar ook bij vragen over zorg of beperkingen. Via gemeente Hoorn op www.hoorn.nl, mail via info@1punthoorn.nl of telefoon 0229 25 22 00.

- Sociaal Raadsliedenwerk

Voor vragen en hulp bij het invullen van formulieren en het lezen van brieven. www.sociaal-raadslieden.nl of telefoon 0229 21 83 93.

Specifieke instanties in Purmerend

- Sociale Wijkteams Purmerend

Voor vragen, zorgen of ideeën over geld en regelzaken, maar ook inkomen en activiteiten in de wijk. www.swtpurmerend.nl.

- Activa Advies en begeleiding

Begeleiding bij schulden. Via gemeente Purmerend op www.purmerend.nl of telefoon 0299 48 04 80.

**Hulp vragen bij betalingsproblemen:
Aarzel niet. Samen werken we aan
een oplossing.**