



Huurbetaling

Een huurder van De Goede Woning is verplicht om de huur voor het begin van iedere maand te betalen. De huur die u moet betalen is de bruto huur. Deze huur is inclusief eventuele voorschotten van servicekosten.

Betalingswijze

U kunt op drie manieren uw huur betalen:

- via een pinautomaat bij onze afdeling Huuradministratie-Inning
- via automatische incasso (een machtiging)
- per acceptgiro

Machtiging

U kunt onze afdeling Huuradministratie-Inning machtigen om elke 1^e werkdag van de maand de huur automatisch van uw rekening te laten afschrijven. Voor deze automatische afschrijving hoeft u geen extra kosten te betalen. Ook kunt u op elk moment de machtiging weer intrekken. Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst kunt u een machtigingskaart invullen of neem contact op met onze afdeling Huuradministratie-Inning, telefoon (055)369 69 33.

Aanvangshuur

De netto-huurprijs van een nieuwe woning wordt op grond van de bouwkosten, de kwaliteit en de grootte van de woning bepaald. De Goede Woning overlegt dit samen met de gemeente Apeldoorn. Bij het opnieuw verhuren van een bestaande woning kan de netto huur ook worden aangepast. Het gaat meestal om een woning waarvan de hoogte van de huur niet meer overeenkomt met de werkelijke verhuurwaarde.

Huuraanpassing op 1 juli

Jaarlijks wordt er op 1 juli een huurverhoging toegepast. De overheid bepaalt binnen welke grenzen dit gebeurt. In overleg met Huurdersbelangenvereniging De Sleutel bepalen wij jaarlijks met welk percentage de huur gemiddeld stijgt. Per woning stellen wij vervolgens een verhogingspercentage vast op basis van de verhouding tussen de kwaliteit (aantal woningwaarderingpunten) en de netto huur van de woning. U ontvangt van ons schriftelijk bericht over de wijze waarop wij de huurverhoging voor uw woning hebben vastgesteld. In een bijgaande huurkrant en een overzicht van de woningwaarderingpunten kunt u controleren of de aangezegde huurverhoging goed is berekend. Bent u het niet eens met de huurverhoging van uw woning dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Huurwijzigingen

Ook wanneer u al een woning bij ons huurt kunt u in sommige gevallen verbeteringen in de woning laten aanbrengen. Hierbij kunt u denken aan het aanleggen van een centrale verwarming, plaatsing van dubbel glas of inbraakwerend hang- en sluitwerk. Meer informatie over het aanbrengen van veranderingen leest u in de folder Huis in Eigen Hand, spelregels. Als u de woningverbetering door De Goede Woning laat uitvoeren, gaat dit gepaard met een huurverhoging. Deze geriefsverbetering leidt meestal tot een bijtelling van de woningwaarderingpunten en een verhoging van de netto huur. Een geriefsverbetering in een woning vindt alleen plaats met toestemming van de huurder. Hij/zij moet een verklaring ondertekenen dat hij/zij tevens akkoord gaat met de verhoging van de netto huur.

Servicekosten

De meeste huurders betalen naast de netto huur ook servicekosten. Deze kosten zijn met name voor huurders van gestapelde woningbouw. U kunt op uw huurovereenkomst zien welke servicekosten van toepassing zijn op uw woning.

Onder servicekosten vallen bijvoorbeeld:

- ontstoppen van rioleringen;
- glasverzekering;
- huur van boiler of geiser;
- service abonnement centrale verwarming (ook buiten kantoor tijden);
- schoonmaken van openbare ruimten (trappenhuis, lift);
- verlichting van gemeenschappelijke ruimten;
- onderhoud woonomgeving (groenvoorziening);
- stookkosten (collectieve installaties) en
- service van een buurtbeheerder.

Diverse servicekosten worden vastgesteld aan de hand van prijsafspraken met leveranciers die bepaalde diensten leveren. Als uiteindelijk blijkt dat de werkelijke kosten hoger of lager uitvallen dan de reeds betaalde voorschotten, zal er jaarlijks een verrekening van het verschil plaatsvinden.

Voor bepaalde servicekosten kunt u extra huurtoeslag ontvangen. Hierbij moet u denken aan kosten voor het gebruik van elektriciteit van algemene ruimten, het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten, groenonderhoud en de service van de buurtbeheerder. Het ontvangen van huurtoeslag is afhankelijk van uw inkomen.

Wij berekenen een voorschot voor stookkosten voor gestapelde woningen die collectief worden verwarmd. Wij hebben zogenaamde warmtekosten-verdelers op radiatoren geplaatst waardoor de individuele kosten per woning zo zuiver mogelijk kunnen worden berekend.

Wijzigingen servicekosten

De servicekosten worden jaarlijks door ons berekend en de voorschotten worden als het nodig is aangepast. Wij kunnen het servicepakket en de daaruit voortvloeiende prijsafspraken alleen wijzigen als minimaal 70% van de huurders in een complex toestemming geeft. Voor wijzigingen vragen wij advies aan de bewonerscommissie en/of huurdersbelangenvereniging De Sleutel.

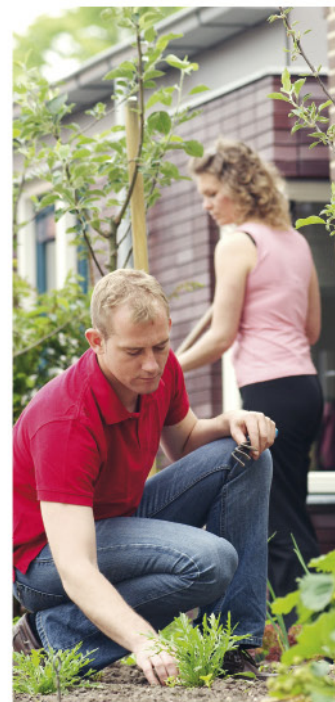
Huurcommissie

De huurcommissie is een onafhankelijke instantie die klachten over de huurprijs behandelt. Tevens bemiddelt de huurcommissie bij onenigheid tussen huurder en verhuurder over huuraanpassingen of bepalingen in de huurovereenkomst. De huurcommissie beoordeelt of bezwaar van een huurder tegen een huurverhoging terecht is en zal tevens hierover een uitspraak doen. Een uitspraak van de huurcommissie is bindend voor beide partijen. Mocht een van beide partijen het niet eens zijn met deze uitspraak dan kan er binnen twee maanden bezwaar worden aangetekend bij de kantonrechter. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Huurcommissie, postbus 16495, 2500 BL Den Haag, telefoon (0800) 488 72 43 (gratis nummer). U kunt bellen op werkdagen van 08.00 tot 20.00 uur.

Betalingsproblemen

Wanneer u door omstandigheden niet in staat bent om op tijd uw huur te betalen, kunt u contact opnemen met een medewerker van onze afdeling Huuradministratie-Inning. Hij/zij gaat samen met u kijken of er een betalingsregeling kan worden getroffen. De gemaakte afspraken over uw betalingsregeling worden schriftelijk vastgelegd.

U kunt ook contact opnemen met de Stadsbank. Ook zij geven u hulp en informatie over betalingsregelingen. Wanneer u een bijstandsuitkering heeft, kunt u zich tevens wenden tot de Dienst Samenleving, telefoon (055) 580 20 00.



Aanmaning

Wij versturen aanmaningen als u bijvoorbeeld een huurachterstand heeft opgelopen en hiervoor geen contact heeft opgenomen met onze afdeling Huuradministratie-Inning. Mocht de betalingsachterstand verder oplopen dan wordt u voor een gesprek uitgenodigd op ons kantoor, of één van onze medewerkers zal u thuis komen bezoeken. Wanneer wij samen geen nadere afspraken kunnen maken of het is onmogelijk om met u een betalingsregeling te treffen, schakelen we een deurwaarder in om de betalings-achterstand te vorderen. De bijkomende kosten worden bij u in rekening gebracht.

Uit huis zetting

Bij betalingsproblemen zijn wij in uitzonderlijke situaties genoodzaakt de kantonrechter te vragen om de huurovereenkomst met een huurder te ontbinden. In samenwerking met de politie zal de deurwaarder vervolgens de woning ontruimen.

Informatie

Wilt u meer informatie over het betalen van de huur neem dan contact op met onze afdeling Huuradministratie-Inning, telefoonnummer (055) 369 69 33. Op werkdagen van 08.00 tot 16.30 uur.

De Goede Woning

Bezoekadres : Sleutelbloemstraat 26
Openingstijden : op werkdagen van 08.00 tot 16.30 uur
Telefoon : (055) 369 69 69
Fax : (055) 369 69 09
Postadres : 468, 7300 AL Apeldoorn
E-mail : info@degoedewoning.nl
Internet : www.degoedewoning.nl
Bankrekening : 28.51.39.177

