



HUUR



Alles wat u moet weten over uw huur

Een van de belangrijkste verplichtingen van het huren van een woning is dat u aan Tiwos elke maand huur betaalt. Over dit onderwerp geven wij u in deze brochure meer informatie.

Als u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met onze medewerkers van de afdeling huurincasso via telefoonnummer (013) 54 90 768.

■ **Waaruit bestaat uw huur?**

U betaalt maandelijks de huur aan Tiwos. De huur bestaat altijd uit een netto- en brutohuurprijs. De nettohuur en de servicekosten samen vormen de brutohuur. In de huurovereenkomst staat de opbouw van uw huur uitgelegd.

■ **Servicekosten**

Naast uw huur kan het zijn dat u een bedrag aan 'servicekosten' betaalt. Dit kunnen kosten zijn voor water, energie, diensten en verzekeringen die Tiwos aan u levert.

Energie en water

In het geval dat u géén eigen meter heeft, betaalt u servicekosten voor gas, water en elektriciteit. Ook het verbruik van energie in de algemene ruimtes valt onder de servicekosten.

Kosten voor gas, water en elektriciteit variëren ieder jaar. De hoogte van deze kosten is afhankelijk van uw eigen verbruik. U betaalt daarom een vast voorschotbedrag per maand gebaseerd op de werkelijke kosten van het voorgaande jaar. Eénmaal per jaar maken we de balans op en bepalen we het verschil tussen de voorschotten en de werkelijke kosten. Betaalde u teveel dan krijgt u geld terug, betaalde u te weinig dan moet u bijbetalen.

Diensten en verzekeringen

Voor diensten zoals schoonmaak van de entree en het trapportaal en verzekeringen kan Tiwos de kosten vooraf heel nauwkeurig bepalen. Achteraf vindt géén afrekening plaats: u betaalt dus elke maand een vast bedrag.

In het overzicht van de meest voorkomende servicekosten op pagina 5 en 6 leest u hierover meer.

■ **Tellen alle servicekosten mee voor uw aanvraag huurtoeslag?**

Alleen elektriciteit in algemene ruimtes en een deel van de schoonmaak-kosten tellen mee voor uw aanvraag voor huurtoeslag. Hiervoor is vanuit de overheid een maximaal bedrag bepaald.

■ **Huurtoeslag**

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten vanuit de overheid. Óf en hoeveel huurtoeslag u krijgt, is afhankelijk van het gezamenlijke belastbare inkomen van u en uw medebewoners. Daarnaast spelen leeftijd, vermogen, huishoud-samenstelling, de netto huurprijs en een aantal servicekosten een rol. Zodra u weet wanneer het huurcontract van uw woning wordt getekend, kunt u huurtoeslag aanvragen. Wij kunnen u hierbij helpen. De belastingdienst laat u vervolgens weten wat de hoogte is van de huurtoeslag.

■ **Jaarlijkse huurverhoging**

Jaarlijks verhogen we uw huur. De belangrijkste reden hiervoor is dat Tiwos de stijgende kosten voor het goed beheren en onderhouden van uw woning en uw woonomgeving doorberekent. Hierdoor kunnen we de kwaliteit blijven waarborgen. De jaarlijkse huurverhoging gaat in per 1 juli van het lopende jaar. Tiwos brengt u hiervan vóór 1 mei op de hoogte. Elk jaar ontvangt u een uitgebreide toelichting bij de huurverhoging. Deze geeft u actuele informatie over huuraanpassing, aanpassing van de servicekosten, huurtoeslag en hoe u bezwaar kunt maken.

■ **Op welke manier kunt u de huur betalen?**

U betaalt de huur uiterlijk de eerste van de maand. U kunt dat op drie verschillende manieren doen:

1) **Tiwos machtigen**

U kunt Tiwos machtigen om elke maand de huur automatisch van uw bank- of girorekening af te schrijven. Dit gebeurt altijd op de eerste werkdag van de maand. Om Tiwos te machtigen hoeft u slechts één keer een machtiging in te vullen.

2) **Maandelijkse acceptgiro**

Als u Tiwos niet gemachtigd hebt, ontvangt u maandelijks een acceptgiro van ons. U moet deze dan op tijd naar uw bank versturen voor betaling of het geld via internetbankieren aan ons overmaken. Ook kunt u de acceptgiro met uw pinpas aan onze balie betalen. Let op: wij nemen géén contante betalingen aan.

3) **Periodieke opdracht**

U kunt uw bank een periodieke opdracht geven. Zij maken dan maandelijks in opdracht van u de huur over aan Tiwos. Vergeet dan niet om tussentijdse aanpassingen (zoals de jaarlijkse huurverhoging) tijdig aan uw bank door te geven zodat u geen achterstand in uw huurbetalingen oploopt.

■ **Huurachterstand**

Als u uw huur niet op tijd betaalt, sturen we u een herinnering met daarin het verzoek het bedrag alsnog te betalen. Als dit niet gaat, vragen wij u contact met ons op te nemen om samen een oplossing te zoeken. Soms is een betaal-afspraken voldoende maar als er meer achterstanden zijn bekijken we uw hele financiële situatie. Wij geven u dan een advies hoe u het probleem op zou kunnen lossen. Niet alleen voor het moment, maar ook voor de toekomst. Tiwos krijgt hierbij ondersteuning van gespecialiseerde instellingen zoals Bureau Schuldhulpverlening.

■ **Van huurachterstand tot deurwaarder**

Een huurachterstand kan iedereen overkomen, maar meld het op tijd bij Tiwos. Want alleen dan kunnen we op zoek gaan naar een geschikte oplossing. Als u bij een huurachterstand geen medewerking verleent aan het oplossen ervan, zijn wij genoodzaakt een deurwaarder in te schakelen. Als u ook aan de deurwaarder geen medewerking verleent, zal Tiwos overgaan tot het starten van de procedure om uw huurovereenkomst via de rechter te ontbinden en uw woning te ontruimen.

Hebt u nog vragen over bijvoorbeeld huurbetaling, bespreek deze dan met onze medewerkers van de afdeling huurincasso: (013) 54 90 768.

■ **Hoe worden de servicekosten berekend?**

Het bedrag dat u maandelijks betaalt aan servicekosten is gelijk aan de werkelijke kosten die Tiwos maakt om u de dienst te kunnen leveren. Tiwos maakt dus geen winst. We streven ernaar de servicekosten evenredig te verdelen. Daar waar bewoners samen gebruikmaken van een voorziening worden de kosten gelijk verdeeld over de bewoners. Uitzondering hierop zijn: bewoners van een complex met een eigen voordeur buitenom; bewoners die gebruik maken van een binnenterrein (betreft groenonderhoud); bewoners die geen mogelijkheid hebben om gebruik te maken van de voorzieningen. Zij betalen door deze uitzonderingen minder aan servicekosten.

De meest voorkomende servicekosten

CENTRALE ANTENNE

Aansluiting op het kabelnet. Deze kosten gelden alleen voor huurders in (kamer)panden met een gezamenlijke aansluiting.

ELEKTRA ALGEMENE EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Het verbruik van elektriciteit in gemeenschappelijke ruimtes voor bijv. de verlichting en lift.

ELEKTRA INDIVIDUEEL

Het individuele elektriciteitsverbruik van de huurder in (kamer)panden met een gezamenlijke elektriciteitsmeter.

GASVERBRUIK ALGEMENE EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Het verbruik van gas in gemeenschappelijke ruimte.

GASVERBRUIK INDIVIDUEEL

Het individuele gasverbruik van de huurder in (kamer)panden met een gezamenlijke gasmeter.

ONTSTOPPINGSVERZEKERING

Deelname aan de ontstoppingsverzekering is voor nieuwe huurders verplicht. U bent verzekerd voor ontstoppingen in de afvoer en het riool. Verstoppingen tot en met het sifon moeten door de huurder zelf verholpen worden.

SCHOONMAKEN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Ruimtes waar huurders gezamenlijk gebruik van maken moeten ook regelmatig worden schoongemaakt. De kosten worden verdeeld over die bewoners die ook werkelijk van de gemeenschappelijke ruimte gebruik maken. Bewoners met een eigen voordeur betalen niet voor de schoonmaak van het portiek.

TUINONDERHOUD

In sommige complexen onderhoudt Tiwos het groen. De kosten worden verdeeld over de bewoners die van het groen gebruik mogen en kunnen maken.

WASSEN VAN RAMEN

Het wassen van onbereikbaar glas van individuele bewoners in hoogbouwcomplexen.

WATERVERBRUIK ALGEMENE EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

Het gemeenschappelijke verbruik van water in verband met schoonmaakwerkzaamheden in de gemeenschappelijke ruimtes.

WATERVERBRUIK INDIVIDUEEL

Het individuele waterverbruik van de huurder in (kamer)panden met een gezamenlijke watermeter.



tiwos
tilburgse woonstichting