





©SLS Wonen. Alle rechten voorbehouden.

Met fotografie van Ed Kooreman.

• Inhoudsopgave

In deze brochure lees je wat SLS Wonen van je verwacht en met je afsprekt over het betalen van huur en de samenstelling van het huurbedrag. Ook leggen we uit wat je kunt doen als je de huur niet kunt betalen.

• Huurprijs en servicekosten	Pag.	4
• Huurverhoging	Pag.	5
• Huurtoeslag	Pag.	6
• Huurbetaling	Pag.	6
• Automatische incasso	Pag.	7
• Huurachterstand	Pag.	8
• Betalingsregeling: problemen voorkomen	Pag.	9
• Hulp bij schuld	Pag.	10



• Huur en huurbetaling

Je huurt woonruimte bij SLS Wonen. Daarvoor heb je met ons een huurcontract gesloten. In het huurcontract en de algemene bepalingen zijn de rechten en plichten van huurder en verhuurder vastgelegd. Zo heb je als huurder bijvoorbeeld het recht van gebruik van de woonruimte en de plicht de huur op tijd te betalen. Deze brochure geeft informatie over de huur en hoe en wanneer je die betaalt.

Huurprijs en servicekosten

De huurprijs bestaat uit de 'kale' of 'netto' huur (voor het gebruik van de woonruimte) en de servicekosten. Servicekosten betaal je voor bijvoorbeeld het schoonhouden van trappen en portieken, de verlichting in de gemeenschappelijke ruimten en voor gas, water en elektra. Niet iedere huurder betaalt dezelfde servicekosten en niet alle betalingen hiervoor lopen via SLS Wonen. Zo betalen bewoners in sommige panden hun energiekosten rechtstreeks aan het energiebedrijf. Waarvoor je precies betaalt aan ons kun je zien in het servicekostenoverzicht bij je huurcontract. Het bedrag dat je iedere maand aan servicekosten betaalt, is een voorschot (een schatting). Ieder jaar krijg je een overzicht van de werkelijke kosten en het voorschotbedrag dat je hebt betaald. Wat je teveel of te weinig hebt betaald, verrekenen we.





Meer informatie hierover lees je in het servicekostenoverzicht dat je bij het huurcontract hebt gekregen. Elk jaar in december krijg je een geactualiseerd overzicht.

Huurverhoging

Wettelijk is bepaald dat de netto huur ieder jaar op 1 juli verhoogd mag worden. De overheid bepaalt jaarlijks het maximale percentage van de huurverhoging. Het percentage waarmee SLS Wonen de huur verhoogt, kan per wooneenheid verschillen. De prijs-kwaliteitverhouding van de woonruimte geeft hierbij de doorslag. Je ontvangt tenminste twee maanden voor de ingangsdatum van de nieuwe netto huurprijs informatie van ons over deze jaarlijkse huurverhoging.

Daarnaast kan tussentijds (meestal per 1 januari) een aanpassing van de servicekosten nodig zijn. Wanneer uit de servicekostenafrekening blijkt dat de voorschotten die je betaalt te hoog of te laag zijn, stellen we het maandelijkse bedrag bij. Op deze manier proberen we te voorkomen dat je teveel of te weinig per maand betaalt en daardoor voorkomen we vervelende verrassingen.

Huurtoeslag

Betaal je als huurder een onevenredig groot deel aan netto huur in verhouding tot je inkomen, dan zou je aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

Huurtoeslag wordt toegekend en uitgekeerd door de Belastingdienst, dienst Toeslagen.

Wil je weten of je voor huurtoeslag in aanmerking kunt komen? Vraag dan nadere informatie bij de dienst Toeslagen (0800-0543) of kijk op www.toeslagen.nl.

Daarnaast kun je voor informatie ook terecht bij ons.

Tip: Op www.toeslagen.nl kun je een proefberekening maken.

Huurbetaling

De huur voor je kamer of appartement betaal je vooruit. Dat betekent dat de huur vóór de eerste van elke maand door SLS Wonen is ontvangen. Je kunt op verschillende manieren je huur betalen. De meeste huurders kiezen voor betalen via automatische incasso. Dit is de gemakkelijkste manier omdat je jezelf niet hoeft te herinneren te betalen, de bank doet dit





voor je. Je kunt ook je huur maandelijks overmaken door een betalingsopdracht aan de bank geven of de huur maandelijks via pinbetaling op ons kantoor voldoen. Voor kasbetalingen brengen wij administratiekosten in rekening (zie www.slswonen.nl voor bedrag).

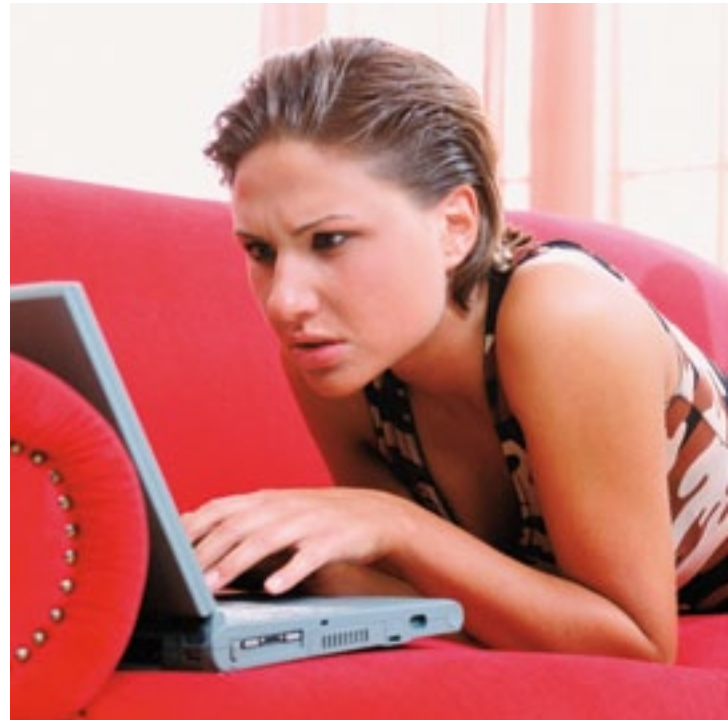
Automatische incasso

Met een automatische incasso machtig je SLS Wonen om de huur automatisch van je rekening af te schrijven. Je hebt er geen omkijken naar en zo betaal je altijd op tijd, ook als je bijvoorbeeld op vakantie bent. Natuurlijk kun je de machtiging altijd herroepen. Mocht je het met een afschrijving niet eens zijn, dan kun je je geld eenvoudig terug laten boeken. Ook via internetbankieren is een incasso eenvoudig terug te draaien. Je kunt hiervoor een intrekingsopdracht geven aan je bank. Bij SLS Wonen en bij de bank kun je zo'n intrekingskaart ophalen.

Het is natuurlijk ook mogelijk je bank de opdracht te geven maandelijks het verschuldigde bedrag over te maken. Dit heeft alleen het nadeel dat je de bank nieuwe instructies moet geven als de huur verandert. Als je betaalt via automatische incasso is het natuurlijk wel nodig om voldoende saldo op je rekening te hebben. Een machtiging afgeven kan via een machtigingskaart die je krijgt bij de ondertekening van je huurcontract. Geef je op dat moment een machtiging af dan krijg je korting op de eenmalig verschuldigde administratiekosten! (zie www.slswonen.nl voor bedragen) Het is ook mogelijk dat een ander de huur voor je betaalt. Ook dat kan via automatische incasso. Informeer bij onze medewerkers naar de mogelijkheden die we hiervoor bieden.

Huurachterstand

Als je de huur niet betaalt, ontstaat er huurachterstand. Wanneer je problemen met huurbetaling hebt of voorziet dat je moeilijkheden met de betaling krijgt, neem dan vooral tijdig contact op met ons. We kunnen dan samen zoeken naar een passende oplossing. Betalingsproblemen verdwijnen namelijk nooit vanzelf en samen kunnen we ze misschien voorkomen.





Wanneer je de huur niet hebt betaald, sturen we je een eerste herinnering met het verzoek de achterstand te voldoen. Betaal je weer niet dan volgt er een aanmaning. Ontvangen we vervolgens nóg geen betaling dan zijn we genoodzaakt een deurwaarder in te schakelen. Op dat moment worden de kosten hoger voor je omdat er dan ook gerechtelijke kosten, incassokosten en rente in rekening gebracht worden. De deurwaarder begint een gerechtelijke procedure wanneer hij geen betalingen ontvangt. Hierbij eist hij: betaling van de huur of later, ontbinding van de huurovereenkomst, ontruiming van de woonruimte en betaling van alle kosten.

Betalingsregeling: problemen voorkomen

We kunnen eventueel een betalingsregeling met je treffen. Wil je hiervoor in aanmerking komen, dan kun je een schriftelijk verzoek indienen. Hiermee voorkom je dat de achterstand te hoog oploopt of dat we een deurwaarder moeten inschakelen. Een betalingsregeling is altijd kosteloos en je privacy is hierbij te allen tijde gewaarborgd.

Hulp bij schuld

Als financieel 'uitkomen' elke maand opnieuw niet lukt, is het treffen van een betalingsregeling misschien niet voldoende.

Misschien heb je recht op huurtoeslag? Je kunt ook bij de Stadsbank Leiden terecht voor hulp bij budgettering of eventuele schuldsanering (www.gemeente.leiden.nl).

Eventueel kunnen we je ook doorverwijzen naar de schuldhulpverleningsinstantie met wie we samenwerken.

Denk eraan dat je altijd contact op kunt nemen met SLS Wonen.

Hoe eerder je ons inseint, hoe beter we de betalingsproblemen kunnen oplossen.





Bezoekadres	: Rapenburg 33, te Leiden
Postadres	: Postbus 11275, 2301 EG Leiden
Openingstijden	
<i>maandag t/m donderdag</i>	: 8.30 tot 16.30 uur
<i>donderdagavond</i>	: 18.00 tot 19.30 uur
<i>vrijdag</i>	: 8.30 tot 12.30 uur
Telefoon	: (071)516 17 18
E-mail	: info@slswonen.nl
Internet	: www.slswonen.nl

