

Uw huurcontract

Inhoud

- Uw huur
- Huur opzeggen
- Woningruil, medehuuderschap en onderhuur

Uw huur

U huurt een woning van Het Gooi en Omstreken. Daarvoor heeft u een huurcontract getekend. In dit contract staan allerlei rechten en plichten.

U heeft er bijvoorbeeld recht op dat wij uw woning in technisch goede staat houden. Eén van de belangrijkste plichten die u heeft is het maandelijks betalen van de huur.

Uw huur

U betaalt elke maand een bepaald bedrag aan huur. Uw huur kan uit twee gedeelten bestaan: de kale huur en de servicekosten. Dit wordt samen ook wel de bruto huur genoemd.

De kale huur

De hoogte van uw kale of netto huur is over het algemeen gebaseerd op de grootte, de ligging en de WOZ-waarde (na 1 januari 2007) van uw woning. Als uw woning veel comfort biedt, kan dat meetellen in de hoogte van de huur.

Servicekosten

Servicekosten zijn de kosten die gemaakt worden voor bijvoorbeeld het schoonhouden van de galerijen of voor het elektragebruik in algemene ruimten. Het spreekt voor zich dat iemand in een appartementencomplex eerder servicekosten betaalt dan een bewoner van een eengezinswoning.

Of u servicekosten heeft, staat vermeld in uw huurcontract.

In een appartementencomplex kunnen ook stookkosten tot de servicekosten horen. In dat geval betaalt u elke maand een voorschot. Eén keer per jaar wordt gekeken wat u werkelijk verbruikt heeft. U krijgt een afrekening. Hierop staat vermeld of u bij moet betalen of dat u geld terugkrijgt.

De huur betalen

U kunt uw huur op verschillende manieren betalen. De huur moet in ieder geval altijd vooraf betaald worden.

1. Automatische betaling (u machtigt ons om elke maand het juiste huurbedrag van uw rekening af te schrijven).
2. Via de acceptgirokaart (u stuurt deze ondertekend naar uw bank).
3. Periodieke overschrijving naar rekeningnummer 27 95 047 (u machtigt de bank; als er een wijziging is in het huurbedrag, moet u dit zelf doorgeven aan uw bank).
4. Via internetbankieren naar rekeningnummer 27 95 047.
5. Storten bij bank of giro op rekeningnummer 27 95 047.
6. Betalen met uw pinpas (dat kan tijdens openingstijden aan de balie).

Het geld moet aan het begin van de maand bij ons binnen zijn op rekeningnummer 27.95.047

Kiest u voor automatische betaling, dan heeft u er geen omkijken meer naar en u weet zeker dat het geld op tijd bij ons binnen is. Als er te weinig geld op uw rekening staat, wordt u daarover gewaarschuwd door uw bank. Een formulier om automatische betaling aan te vragen, vindt u elders in deze bewonersmap. Kiest u voor automatische betaling, dan maakt u ook nog eens kans op een aardig geldbedrag, want eens in het kwartaal verloten wij bedragen van 50, 25 en 15 euro onder de huurders die per automatische incasso betalen. De uitslag wordt bekend gemaakt in ons bewonersblad.

Huurachterstand

Als u een betalingsachterstand heeft, krijgt u van ons een brief met een betalingsherinnering. Hoe hoger of langduriger de huurachterstand, hoe strenger de brieven worden. U kunt het beter niet zover laten komen. Als u problemen heeft met het betalen van uw huur, dan kunt u het beste zo snel mogelijk bij ons aan de bel trekken. Desgewenst kunnen wij kosteloos een betalingsregeling treffen. Wij garanderen dat uw privacy daarbij gewaarborgd wordt.

Bij voortdurende late betaling of meer dan twee maanden huurachterstand geven wij de vordering in handen van de deurwaarder. Voor het zover is proberen wij nog contact met u te zoeken. Krijgen wij geen reactie, dan schakelen wij de deurwaarder in. Vanaf dan zijn de kosten van de deurwaarder voor uw rekening. En dat kan behoorlijk oplopen. Laat een huurachterstand nooit versloffen.

Over dit onderwerp vindt u meer informatie in de brochure *Betalingsachterstand, oplossingen en tips* elders in deze bewonersmap.

Huurtoeslag

Is uw inkomen niet zo hoog en woont u in een huurhuis? Dan kunt u toch betaalbaar wonen. Als u in verhouding tot uw inkomen teveel geld kwijt bent aan huur, kunt u vanaf 2006 een toeslag van de Belastingdienst krijgen, “de huurtoeslag”.

Deze toeslag werd tot 1 januari 2006 nog als huursubsidie uitgevoerd door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

De belangrijkste verschillen tussen huursubsidie en huurtoeslag zijn:

Uw huidige inkomen is van belang, niet meer uw inkomen van het voorgaande jaar. Dus: het bedrag dat u aan huurtoeslag ontvangt in 2006, is gebaseerd op uw inkomen in 2006.

Het subsidiejaar loopt van 1 januari tot 1 januari. Voor 2006 liep een subsidiejaar van 1 juli tot 1 juli.

Huurtoeslag kunt u aanvragen (ook met terugwerkende kracht) door de belastingdienst te bellen. (telefoon nummer 0800-0543) Men zal u dan vragen om uw Burger- servicenummer, ook wel genoemd fiscaal- of sofi-nummer. Binnen 5 tot 10 werkdagen heeft u dan het aanvraagformulier voor huurtoeslag in huis.

Eventueel kunt u op het Internet een proefberekening maken of laten maken. U moet dan gaan naar de website: www.toeslagen.nl, klikken op “Hoeveel toeslag kan ik krijgen?” en dan klikken op “huurtoeslag”.

Huurverhoging

Elk jaar wordt de kale of netto huur verhoogd. Dit heeft te maken met het algemeen stijgen van de lonen en prijzen en de (extra) ruimte die het Ministerie van VROM biedt om de huren te verhogen. U ontvangt ieder jaar voor 1 mei een brief waarin staat welke huurverhoging voor u geldt. VROM biedt de verhuurders vanaf 2006 meer ruimte om een eigen prijsbeleid te gaan voeren. Hiervoor wordt de woningmarkt verdeeld in twee gebieden; een gereguleerd gebied (uiteindelijk 75% van alle huurwoningen) en een geliberaliseerd gebied (uiteindelijk 25%). Deze verdeling moet in 2010 gerealiseerd zijn, maar dan wel onder de voorwaarde dat de corporaties, naar het oordeel van VROM, voldoende nieuwe woningen hebben gebouwd.

Tot 2010 gelden er drie huurregimes; een huurregime voor het gereguleerd gebied, één voor het overgangsgebied en één voor het geliberaliseerd gebied. Deze gebieden zijn gekoppeld aan de WOZ waarden van woningen. De woningen met de hoogste WOZ-waarden zitten in het overgangs- en geliberaliseerde gebied. Het huurbeleid in het gereguleerde gebied biedt nog de meeste huurbescherming, maar ook dit wordt komende jaren minder. Stapsgewijs nemen de maximale huurverhogingen toe en na 2010 worden de huren van woningen in het overgangsgebied helemaal vrijgegeven.

Hoe groot de verhoging in het gereguleerde en overgangsgebied jaarlijks mag zijn, bepaalt de overheid. Voor geliberaliseerde woningen geldt geen vanuit de overheid opgelegde maximale huur of huurstijging. Uitzondering hierop zijn de zittende huurders met huurtoeslag. Hiervoor gelden dezelfde maximale huurverhogingspercentages als voor huurders in het reguliere gebied.

Hoe gaat Gooi en Omstreken om met de jaarlijkse huurverhogingen?

Het Gooi en Omstreken heeft tot en met 2005 een inflatievolgend huurbeleid gevoerd. Vanaf 2006 geeft VROM verhuurders de mogelijkheid om de huren naast de inflatie nog eens met een extra percentage te verhogen. Of Het Gooi en Omstreken ook daadwerkelijk gebruik gaat maken van deze extra ruimte hangt af van meerdere factoren die ieder jaar opnieuw moeten worden bekeken. Overigens ligt het niet voor de hand dat Het Gooi en Omstreken de huurprijzen fors verhoogt. Ook onder het huidige regime heeft de corporatie er namelijk steeds voor gekozen niet alle ruimte te gebruiken die er is.

Een voorstel tot de jaarlijkse verhoging van de huren wordt, alvorens het definitieve percentage kenbaar te maken aan de huurders, overlegd met de huurdersorganisatie (HGO).

Huurtoeslag

Voor huurtoeslag (voorheen individuele huursubsidie) komen alleen nieuwe huurders die hun woning in het gereguleerde gebied hebben, in aanmerking. Voor zittende huurders met huurtoeslag in het overgangs- en geliberaliseerde gebied verandert er niets. Dat wil zeggen voor die huurders gaan dezelfde maximale huurverhogingspercentages gelden als voor huurders in het reguliere gebied.

In bijzondere gevallen kan er voor nieuwe huurders in het overgangs- en geliberaliseerde gebied een uitzondering worden gemaakt. In het huurcontract wordt dan vastgelegd dat hun woning tot het reguliere gebied zal worden gerekend.

Meer actuele informatie over de WOZ-waarden die bij het gereguleerde-, overgangs- en geliberaliseerde gebied horen kunt u vinden op onze website www.gooienom.nl.

Via de site houden we u ook op de hoogte van recente ontwikkelingen in het huurbeleid.

Huur opzeggen

U kunt uw huur elke dag van de maand opzeggen, maar u heeft wel een minimale opzegtermijn van een maand. Zegt u bijvoorbeeld op 15 september op, dan huurt u de woning nog tot 15 oktober.

Huur opzeggen

Officieel dient u de huur per aangetekende brief op te zeggen, maar de brief afgeven kan natuurlijk ook.

Niet alleen u als hoofdbewoner, maar ook eventuele medehuurlers moeten deze brief ondertekenen. Een kopie van uw geldig legitimatiebewijs moet u bij de brief voegen, zijn er medehuurlers, dan ook een kopie van hun legitimatiebewijs.

Als de woningcorporatie een huuropzegging binnenkrijgt, start de opzeggingsprocedure.

U ontvangt uiterlijk binnen 3 dagen een bevestiging van uw huuropzegging.

Nieuwe huurder

Wij proberen zo snel mogelijk een nieuwe huurder voor uw woning te vinden. Het kan voorkomen dat een nieuwe huurder uw woning wil bekijken, terwijl u er nog in woont. Wij adviseren u een nieuwe huurder alleen binnen te laten als hij kan aantonen dat hij kandidaat is voor uw woning (bijvoorbeeld met een brief van Het Gooi en Omstreken). Als u twijfelt, bel ons dan gerust eerst even op. Is alles in orde, dan verzoeken wij u vriendelijk om de woning te laten zien. U kunt dan meteen afspreken welke zaken de nieuwe huurder eventueel kan overnemen. Overnameformulieren kunt u bij ons opvragen. U kunt een nieuwe huurder overigens niet verplichten iets over te nemen.

Voorcontrole

Een aantal weken voor u de woning verlaat, komt onze mutatieopzichter de woning bekijken.

In de brief waarin wij de huuropzegging bevestigen, staan de datum en het tijdstip waarop hij komt. De staat van de woning inclusief eventuele herstelwerkzaamheden worden door de mutatieopzichter vermeld op een inspectierapport. Beide partijen tekenen dit rapport voor akkoord. Als er herstelwerkzaamheden zijn waar u voor verantwoordelijk bent, dan krijgt u tot het moment van de eindcontrole de tijd om daar iets aan te doen. Op het inspectierapport staat ook precies wat deze reparaties kosten als ze door ons uitgevoerd moeten worden. U weet dus precies waar u aan toe bent als u de herstelwerkzaamheden niet zelf uitvoert.

Zelf aangebrachte voorzieningen

In het verleden moesten woningen altijd in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Tegenwoordig geldt dat u uw woning in goede staat moet opleveren. Zelf aangebrachte voorzieningen die schriftelijk zijn aangevraagd mogen blijven zitten als ze technisch goed en veilig zijn, de indeling niet is veranderd en de woning verhuurbaar blijft.

De mutatieopzichter beoordeelt dat. Wilt u de zelf aangebrachte voorziening meenemen naar uw nieuwe woning, dan moet u de standaardinrichting die in uw woning zat, terugplaatsen.

In de brochure *Zelf klussen in huis*, elders in de map, vindt u uitgebreide informatie over dit onderwerp. **Schoon en leeg opleveren**

Vóór de eindcontrole moet u uw woning helemaal leegmaken. Alle aangebrachte zaken als gordijnrails, vloerbedekking en lampen in en buiten uw woning moet u verwijderen. Tenzij u met de nieuwe bewoner heeft afgesproken dat hij iets overneemt. U moet daarvoor dan wel beide een zogenaamd overnameformulier ondertekenen (verkrijgbaar bij Het Gooi en Omstreken).

Dit formulier kunt u bij de eindcontrole aan de mutatieopzichter geven. Alhoewel wij ons niet bemoeien met onderlinge overnames, bewaren wij wel het origineel van het overnameformulier in ons bestand.

U moet uw woning niet alleen leeg, maar ook schoon, compleet en onbeschadigd achterlaten.

Extra service voor ouderen

Ouderen die gaan verhuizen, maken wij het een stukje makkelijker. Voor bewoners van zeventig jaar en ouder die dertig jaar of meer aaneengesloten in hun woning wonen, gelden slechts de volgende voorwaarden voor het opleveren van hun woning.

1. Er zijn geen roerende goederen in de woning en tuin aanwezig;
2. vloerbedekking is verwijderd (ook van de trap);
3. de woning is bezemschoon;
4. de woning is spijkervrij en kroonsteentjes zijn aangebracht.

Voorwaarde is wel dat er geen huurschuld is en dat er geen onderhuurders of kinderen achterblijven. Als de bewoner is overleden zijn dezelfde voorwaarden en regels van toepassing.

Eindcontrole

Bij de eindcontrole, vlak voordat u de woning verlaat, controleert de mutatieopzichter uw woning. Dat doet hij aan de hand van het inspectierapport waarop bij de voorcontrole is vastgelegd wat u eventueel nog moest herstellen. Is alles in orde dan zetten zowel de mutatieopzichter als u een handtekening onder het rapport. Is uw woning niet in orde gebracht, dan krijgt u nog **één** kans dit alsnog te doen. Uiteraard brengen wij u wel de extra dagen huur in rekening. Is uw woning dan nog niet in orde dan doet de woningcorporatie dat. We brengen de kosten dan wel bij u in rekening. Bij de eindcontrole moet u uw sleutels inleveren.

U moet zich zelf afmelden bij de energiebedrijven. Voor het afmelden van het water kunt u terecht bij het waterleidingbedrijf in uw gemeente. Omdat de energiemarkt is vrijgegeven, kunnen wij u niet informeren bij wie u zich moet afmelden. Dat weet u alleen zelf.

Voor de regio Eemland geldt dat u zich moet afmelden bij Eneco Energie. Dit kunt u doen via **www.Eneco.nl** of via telefoonnummer 0900-0201. Dit geldt voor gas en elektra. Voor water kunt u terecht bij

www.Hydron.nl

De afwikkeling

Als alles is afgewikkeld ontvangt u van ons binnen vier weken een afrekening waarop staat welk bedrag u eventueel nog van ons ontvangt of wat u nog moet bijbetalen.

Een uitzondering hierop zijn de servicekosten. Deze kosten kunnen pas worden afgerekend na het afsluiten van een kalender- of boekjaar. Over deze servicekosten kunt u op een later tijdstip een afrekening verwachten. Wij streven er naar om de afrekening binnen een half jaar na einde kalender- of boekjaar af te wikkelen.

|

Woningruil, medehuuderschap en onderhuur

Het kan voorkomen dat u met iemand van woning wilt ruilen.

Of u woont al een tijdje samen en wilt dat uw partner officieel medehuuder wordt. Een andere mogelijkheid is dat u een goede vriend wilt helpen door hem tijdelijk een kamer aan te bieden. Of dat u voor uw werk een tijdje naar het buitenland gaat en u uw woning wilt onderverhuren. Voor al deze zaken heeft u toestemming nodig van Het Gooi en Omstreken.

Woningruil

Als u uw woning voor woningruil wilt aanbieden, dan kunt u daarvoor een formulier invullen en naar ons opsturen (dit woningruilformulier vindt u achter in deze bewonersmap). Dit formulier komt in een map die ter inzage ligt op ons kantoor. Gedurende een half jaar blijft uw verzoek tot woningruil in deze map.

Voorwaarden voor woningruil

1. Zowel u als uw partner wonen minimaal één jaar in uw huidige woning;
2. het (gezamenlijk) inkomen van de ruilpartner moeten passen bij uw huidige woning;
3. door de woningruil mag, in geval van huurtoeslag, het huurtoeslagbedrag niet hoger worden dan nu het geval is;
4. er mag geen sprake zijn van huurachterstand.

Bij woningruil volgen wij de normale mutatieprocedure. Dat kan betekenen dat de huur wordt aangepast aan het niveau dat bij de woning past. Het is daarom verstandig met onze Afdeling Verhuur contact op te nemen vóór u uw woning inzet voor woningruil. Daarmee voorkomt u teleurstellingen.

Met de nieuwe huurder wordt een huurovereenkomst afgesloten voor minimaal één jaar.

Deze overeenkomst wordt daarna stilzwijgend voor onbepaalde tijd verlengd. Met de nieuwe huurder wordt ook een afspraak gemaakt voor het opleveren van de woning.

Aan een verzoek tot woningruil zijn kosten verbonden. Op het moment dat deze map tot stand kwam was dit € 55,00.

Medehuuderschap

Het kan zijn dat een van uw huisgenoten medehuuder wil worden. Dat kan niet uw wettelijke partner zijn, maar bijvoorbeeld wel één van uw kinderen. U kunt daarvoor een aanvraag indienen bij Het Gooi en Omstreken.

Voorwaarden voor medehuuderschap

1. Alle huurders van de bewuste woning die op het contract staan vermeld moeten er mee instemmen;
2. de aanvrager moet al minstens twee jaar in de woning wonen en dat kunnen aantonen met een uittreksel uit het bevolkingsregister;
3. de aanvrager moet voldoende inkomen hebben om de huur te kunnen betalen;
4. zonen en dochters jonger dan dertig jaar kunnen over het algemeen geen medehuuder van hun ouders worden. Als de zoon of dochter dertig is geworden en het niet waarschijnlijk is dat hij of zij nog zelfstandig gaat wonen, kan een aanvraag worden ingediend;
5. kleinkinderen kunnen nooit het medehuuderschap aanvragen.

Rechten en plichten van de medehuuder

Alle rechten en plichten die voor de hoofdhuurder gelden, gelden ook voor de medehuuder. Als bijvoorbeeld de huur niet betaald wordt, kan Het Gooi en Omstreken van zowel hoofd- als medehuuder betaling eisen.

De medehuuder dient onafgebroken het hoofdverblijf te hebben in betreffende woning. Als dat niet het geval is, vervalt automatisch het toegekende medehuuderschap.

Achter in deze map vindt u een formulier waarmee u het medehuuderschap kunt aanvragen.

Onderhuur

U mag uw woning in bepaalde gevallen voor een beperkte periode onderverhuren aan iemand anders, bijvoorbeeld als u tijdelijk naar het buitenland gaat. Net als voor woningruil en medehuuderschap vragen wij u daarvoor contact met ons op te nemen.

Voorwaarden voor onderhuur

1. De hoofdhuurder blijft altijd aansprakelijk voor de woning en tijdige huurbetaling;
2. de onderhuurder kan geen enkel recht doen gelden op de woning als de vastgestelde termijn is verstreken;
3. de hoofdbewoner is verantwoordelijk voor het tijdig informeren van de onderhuurder als hij de woning moet verlaten;
4. Het Gooi en Omstreken dient op de hoogte te zijn van het tijdelijk verblijfadres van de hoofdhuurder en van de persoonsgegevens van de tijdelijke onderhuurder.

Elders in deze map vindt u een onderhuurcontract dat u kunt gebruiken.