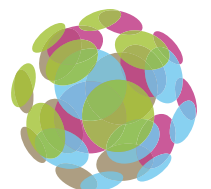




Huren, wat komt er bij kijken

Wegwijs in huren

maasvallei





Huren, wat komt er bij kijken

Bij het huren van een woning komt het één en ander kijken. In deze brochure maken wij u wegwijs. We geven antwoord op mogelijke vragen als 'hoe wordt de huurprijs vastgesteld?' en 'welke rechten en plichten heb ik als huurder?' Uiteindelijk bent u als huurder en wij als verhuurder erbij gebaat dat u weet wat het betekent huurder te zijn van Maasvallei.

De huurprijs Net als bij het kopen van een woning, kijk je bij huren naar je portemonnee. De woonlasten zijn vaak de grootste maandelijkse kostenpost. De huurprijs is dus een belangrijk aandachtspunt bij het betrekken van een woning. De huurprijs voor een woning van Maasvallei bestaat soms uit twee delen:

1. Kale huur ofwel nettohuur.
2. Servicekosten.

Kale huurprijs De kale huurprijs wordt bepaald door het kwaliteitsniveau van de woning. Het kwaliteitsniveau kan worden vastgesteld aan de hand van een objectief landelijk puntensysteem.

Een woning krijgt onder andere punten voor de oppervlakte, het aantal cv-radiatoren, isolatie, sanitair, tuin, woonvorm (bijvoorbeeld flat of eengezinswoning) en ligging. Bovendien wordt rekening gehouden met de populariteit van de woning in de buurt.

Servicekosten Het tweede deel van de huurprijs bestaat uit de zogenaamde servicekosten. Dit zijn kosten voor onder meer gas, elektra en water, voor zover in de woning geen eigen meter aanwezig is, schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, onderhoud

gemeenschappelijk groen, huismeester. Veelal komen deze kosten alleen voor bij flatwoningen.

Eénmalige kosten Voor parkeerplaatsen met een toegangspas wordt een waarborgsom gerekend. Bij het tekenen van het huurcontract betaalt u tevens een bedrag voor de administratiekosten. Voor de hoogte van de bedragen verwijzen wij u naar het tarievenoverzicht.

Wegwijs in huren

Huurtoeslag Afhankelijk van de huurprijs en uw inkomen, kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag. Huurtoeslag is een bijdrage vanuit de overheid in de huurlasten en wordt uitbetaald door de Belastingdienst/Toeslagen. U kunt huurtoeslag op twee manieren aanvragen. Indien u beschikt over een DigiD-code kunt u het aanvraagprogramma downloaden via www.toeslagen.nl en elektronisch de aanvraag indienen. Kunt u de aanvraag niet elektronisch indienen dan kunt u een aanvraagformulier opvragen via de Belastingtelefoon 0800-0543.

Houd dan uw sofinummer bij de hand. Het formulier wordt dan binnen 10 werkdagen thuis gestuurd.

Nadat de Belastingdienst uw aanvraag heeft geregistreerd zult u binnen acht tot twaalf weken een voorlopige beschikking huurtoeslag ontvangen.

De Belastingdienst zal op uw verzoek de huurtoeslag overmaken naar Maasvallei of op uw eigen bankrekeningnummer.

Indien de huurtoeslag wordt overgemaakt naar Maasvallei zal het bedrag maandelijks in mindering worden gebracht op de huur. Het huurtoeslagjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december. Jaarlijks wordt de huurtoeslag automatisch gecontinueerd. U hoeft dus niet ieder jaar opnieuw een aanvraag in te dienen. Wijzigingen in uw gezinssamenstelling of uw inkomen, dient u direct door te geven aan de Belastingdienst. Dit kan het snelst en gemakkelijkst via het wijzigingsformulier dat u kunt downloaden. De wijzigingen kunt u ook schriftelijk doorgeven. Een formulier kunt u aanvragen via de Belastingtelefoon. Heeft u hulp nodig bij het invullen van het formulier dan kunt u een afspraak maken met de klantenservice van Maasvallei.

Huur betalen De huur wordt elke maand vooruit betaald, vóór de eerste van de maand. Het makkelijkste is automatisch betalen. Maasvallei regelt dan de incasso en u hoeft nergens naar om te kijken. Zo worden huurachterstanden voorkomen. Dat is prettig voor u én voor Maasvallei.

U kunt ook betalen via een acceptgiro die u maandelijks wordt toegestuurd, danwel contant of met de pin aan de balie van ons kantoor. Als er niet tijdig wordt betaald, ontvangt u een herinnering en vervolgens een aanmaning. Als er dan nog niet wordt gereageerd, geven we de vordering in handen van een deurwaarder.

Als u kampt met een huurschuld kunt u samen met Maasvallei overleg voeren over een oplossing voor het aflossen van de huurachterstand en mogelijke preventieve maatregelen bespreken om een nieuwe huurschuld te voorkomen. Uiteraard zonder dat daar extra kosten voor u bij komen.

Als er sprake is van structurele betalingsproblemen kunt u een beroep doen op het Team Integrale Schuldhulpverlening (TIS). Dit is een samenwerkingsverband tussen gemeente, Algemeen Maatschappelijk werk en gemeentelijke kredietbank. TIS bekijkt samen met u en Maasvallei hoe betaalproblemen kunnen worden opgelost. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de rayonconsulente van Maasvallei, of rechtstreeks met TIS: 043-350 49 91. Uw privacy is te allen tijde gewaarborgd.

Aanpassen huurovereenkomst Voor u een huurwoning betreft, tekent u een huurovereenkomst. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofdhuurder en eventuele mede-huurder(s). Als de situatie verandert, dient in een aantal gevallen de huurovereenkomst aangepast te worden:

1. Medehuuderschap door huwelijk of samenwonen

Door een huwelijk wordt de echtgenoot of echtgenote automatisch medehuurder. Daarnaast kan een medebewoner het medehuuderschap aanvragen bij Maasvallei. Hiervoor gelden spelregels die per individuele aanvraag worden bekeken. Voor inwoning zonder medehuuderschap hoeft de huurovereenkomst niet te worden veranderd. Wel moet hiervoor aan Maasvallei toestemming worden gevraagd.

2. Overlijden

Bij overlijden kan een door Maasvallei erkend (mede)huurder de huurovereenkomst voortzetten. Een inwoner die met de hoofdhuurder een gemeenschappelijke huishouding voerde, maar geen medehuurder is, kan de eerste zes maanden in de woning blijven wonen. Binnen die termijn kan hij/zij vragen de huurovereenkomst te mogen overnemen.

3. Echtscheiding

Als beide partijen niet overeenkomen wie bij echtscheiding in de woning blijft, bepaalt de rechter aan wie de woning wordt toegewezen. Een wijziging van de tenaamstelling in de huurovereenkomst kan alleen worden aangevraagd met een afschrift van de definitieve uitspraak van de rechter.

4. Woningruil

Als u van woning wilt ruilen moet u hiervoor eerst een ruilaanvraag indienen bij het Woningburo. Ruilen kan pas na toestemming van Maasvallei én nadat de nieuwe huurovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Ruilen zonder toestemming kan leiden tot gedwongen ontruiming. Een ruilaanvraagformulier kunt u bij Maasvallei verkrijgen.

Het onderhoud Optimaal wooncomfort begint bij een goed onderhouden woning. Als huurder heeft u de plicht de huurwoning goed te onderhouden. Dat is niet alleen prettig voor uzelf, maar voorkomt ook een hoop problemen als u de woning verlaat. Waar u precies voor moet zorgen, staat in het huurcontract. U hoeft het onderhoud niet zelf uit te voeren. U kunt het ook laten doen.



Als u verzekerd wilt zijn van een goed onderhouden woning, kunt u gebruik maken van het onderhoudsabonnement van Maasvallei. Tegen een geringe vergoeding per maand, nemen wij u een groot deel van uw onderhoudsverplichting uit handen. Vraag naar de brochure 'het onderhouden van uw woning'. Overigens hoeft u niet alle onderhoudswerkzaamheden zelf te verrichten. Ook wij hebben een onderhoudsverplichting. Dit staat ook beschreven in het huurcontract.

Als er iets gerepareerd moet worden in uw woning, kunt u gebruik maken van de daarvoor bestemde portovrije meldingskaarten die u heeft ontvangen bij het ondertekenen van het huurcontract. De snelste manier is het reparatieverzoek telefonisch indienen: 043-362 62 53 of per e-mail: wst@maasvallei.nl. Voor spoedeisende klachten is na kantoortijd altijd een 24-uurs servicedienst bereikbaar. Een melding over glasschade of een storing aan de cv kunt u rechtstreeks doen aan het glas-of loodgietersbedrijf.

Het aanbrengen van veranderingen Als huurder heeft u het recht uw woning aan uw persoonlijke smaak en wensen aan te passen. Maasvallei wil daar graag aan meewerken. Maasvallei geeft u de ruimte om uw eigen wooncomfort vorm te geven.

Voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, hoeft u geen toestemming aan Maasvallei te vragen. Hierbij moet u denken aan het aanbrengen van een deurdranger, gordijnrails, en dergelijke.

Als u ingrijpende veranderingen in de woning wilt aanbrengen moet u vóóraf toestemming vragen aan Maasvallei. Maasvallei kan u de toestemming niet weigeren, tenzij de aanpassing de verhuurbaarheid zal schaden of de waarde van de woning zal verminderen.

Uiteraard moet u zich houden aan een aantal spelregels als u aan de slag wilt met een klus. Wilt u meer weten over het zelf aanbrengen van voorzieningen, vraag dan de brochure 'zelf uw woning aanpassen' aan.

Bewonersoverleg Als huurder heeft u meerdere mogelijkheden uw stem te laten horen. In een aantal wijken zijn bewonerscommissies actief waarin u kunt participeren. Het doel van deze commissies is een goed woon- en leefklimaat in de woningen en de woonomgeving te bevorderen. Zij vormen een spreekbuis voor de wijkbewoners naar de corporatie. Bewonerscommissies richten hun aandacht vooral op specifieke belangen in de wijk

of het complex, terwijl de Huurdersvereniging Woonvallei (HV) zich op het gezamenlijk belang van de huurders richt. Hierbij moet u denken aan overleg over de jaarlijkse huurverhoging, besprekingen over beheers- en beleidszaken en vertegenwoordiging van huurders op gemeentelijk niveau. De HV is een officieel orgaan, ingesteld met als doel huurders meer inspraak te geven in het huren van en wonen in een huurwoning. U kunt lid worden van de Huurdersvereniging Woonvallei. Voor meer informatie kunt u bellen naar de HV: 043-363 13 11.

Klachten We proberen het zoveel mogelijk te voorkomen, maar het kan gebeuren dat u klachten heeft, bijvoorbeeld over:

- overlast van burens/omgeving;
- huurprijs/huurbetaling;
- onderhoud in en om de woning;
- over medewerkers;
- uitgevoerde werkzaamheden.

Als dit het geval is, probeer dan in eerste instantie het probleem op te lossen met de direct betrokken medewerker.

Iedere klacht wordt serieus genomen en de medewerker zal op een vriendelijke, geduldige en behulpzame manier uw klacht proberen op te lossen.

Als u daar niet naar tevredenheid uitkomt, kunt u zich wenden tot de klachtencommissie. Deze is onafhankelijk en bestaat uit deskundige mensen afgevaardigd door de Raad van Commissarissen, het personeel en de Huurdersvereniging. Een klacht dient schriftelijk ingediend te worden.

U kunt uw klacht richten aan:

Klachtencommissie Maasvallei

Postbus 5537

6202 XA Maastricht

Binnen tien dagen ontvangt u een reactie op de door u ingediende klacht. Indien uw klacht ontvankelijk wordt verklaard kan er een hoorzitting volgen waarin uw klacht wordt behandeld, waarbij hoor en wederhoor wordt toegepast. Eventueel kunt u zich hierin laten bijstaan door derden.

Vervolgens komt de commissie tot een uitspraak. Van de definitieve uitspraak ontvangt u binnen 4 weken na de hoorzitting schriftelijk bericht. Daarin is ondermeer aangegeven wie binnen welke termijn actie moet ondernemen.

Over het aantal klachten, de onderwerpen en de wijze waarop deze door de klachtencommissie zijn behandeld doet Maasvallei jaarlijks verslag in het jaarverslag.

Als u niet tevreden bent over het eindoordeel van de klachtencommissie, kunt u naar de rechter stappen.

Als u vindt dat de kwaliteit van uw woning niet in verhouding staat met de puntenwaardering en daardoor de huur te hoog is, kunt u een beroep doen op de huurcommissie, postbus 16495, 2500 BL Den Haag, telefoon 0800-488 72 43 of kijk op www.huurcommissie.nl.

Huur opzeggen De huur kunt u mondeling, telefonisch, per e-mail of schriftelijk opzeggen. Naar aanleiding van deze opzegging stuurt Maasvallei een schriftelijke bevestiging. De huur kan worden opgezegd per iedere werkdag van de maand. De opzegtermijn is minimaal een maand.

Voor meer informatie over wat te doen als u de huurwoning verlaat, verwijzen wij u naar de brochure 'Verhuizen uit een woning van Maasvallei'.

Meer informatie Voor meer informatie of vragen, kunt u contact opnemen met de rayonopzichter of rayonconsulent.

De consulent is uw aanspreekpunt voor verhuur- en bewoners-aangelegenheden en huur-betalingen. De opzichter is er voor mutaties, comfortverbetering, vergunningen en woningaanpassingen.

Woningstichting
Maasvallei
Maastricht

Severenstraat 200, 6225 AH Maastricht
Postbus 5537, 6202 XA Maastricht
T 043 368 37 37 • F 043 363 26 30
E wst@maasvallei.nl • I www.maasvallei.nl

maasvallei
brengt wonen tot leven

