



Bespaar tientjes per maand

De huur is niet de enige kostenpost die stijgt. Komt u krap te zitten? Met deze tips kunt u tientjes per maand besparen.

Bespaar energie

De energiekosten zijn begin dit jaar flink gestegen, maar u heeft zelf ook invloed op uw rekening. U kunt bijvoorbeeld energie besparen door de verwarming uit te zetten in kamers die u niet gebruikt. Ook een goede ventilatie van uw woning kan schelen in het verbruik: er is extra energie nodig om bedompte, vochtige lucht te verwarmen.

Koop uw boodschappen slim in

Ook bij de duurder supermarkten kunt u veel besparen:

- maak vooraf een boodschappenlijstje
- ga niet winkelen met een lege maag
- profiteer van aanbiedingen
- let op de goedkope merken onder in het schap.

Vergelijk benzineprijzen

Op een volle tank kunt u euro's besparen. Maar waar tankt u het goedkoopst? Gelukkig zijn er websites die dat voor u bijhouden, zoals www.brandstofprijzen.nl.

Alle beetjes helpen

Kunt u elke dag een euro besparen? Dat lijkt niet veel. Maar als u het een jaar lang volhoudt, heeft u ruim driehonderd euro verdiend.

Wacht aanbiedingen af

In de zomer maken winkeliers ruimte vrij voor de herfstcollectie en willen ze van hun voorraad af. Ze doen dan veel zomerartikelen in de aanbieding. Als u daarop wacht, bent u veel goedkoper uit.

Bereken uw recht op toeslagen

Er zijn veel verschillende toeslagen waarop u recht kunt hebben, van arbeidskorting tot zorgtoeslag. Een voorbeeld: een werkende, alleenstaande ouder met een inkomen van ongeveer 1.100 euro netto per maand kan recht hebben op minstens tien verschillende tegemoetkomingen. Ziet u door de bomen het bos niet meer? Op www.berekenuwrecht.nl ziet u snel waar u recht op heeft.

Leg een cadeauvoorraad aan

Op het laatste moment een cadeautje kopen? In de haast bent u misschien geneigd iets duurders te kopen dan u van plan was. Dat kunt u voorkomen door vooruit te denken. Komt u toevallig een leuk artikel tegen dat in de aanbieding is? Koop niet alleen een exemplaar voor uzelf maar laat er ook een inpakken voor een toekomstige verjaardag.

Vergelijk prijzen op internet

Doe eens een prijsvergelijking op internet, bijvoorbeeld via www.vergelijk.nl of www.kieskeurig.nl. Webwinkels zijn soms tientjes goedkoper. Heeft u met een betrouwbare webwinkel te maken? Dat kunt u onder andere zien aan het keurmerk Thuiswinkel Waarborg. Meer informatie vindt u op www.thuiswinkel.org.

Verzeker u met korting bij FBTO

Wist u dat u als klant van Staedion extra korting krijgt op verzekeringen bij FBTO? In de folder 'Woonverzekeringen' van Staedion leest u hier alles over. Of kijk op www.staedion.nl.

Veel van deze tips zijn afkomstig van het Nibud. Kijk op www.nibud.nl voor meer tips.

Spaar uw rekeningen niet op!

Kunt u uw rekeningen niet meer betalen? Vraag dan op tijd hulp aan. Zo voorkomt u bijvoorbeeld dat uw energie wordt afgesloten. Kijk op www.zelfjeschuldenregelen.nl voor een stappenplan en tips voor het inhalen van betalingsachterstanden.

Handige links

www.staedion.nl
www.vrom.nl
www.toeslagen.nl
www.woonbond.nl
www.huurcommissie.nl



Nieuwe huur vanaf 1 juli 2009

Zoals elk jaar verandert uw huur met ingang van 1 juli. Dit jaar gaat op deze datum de huur van bijna alle Staedion-woningen met 2,5% omhoog. In deze speciale bijlage van Thuis bij Staedion leest u waarom een huurverhoging nodig is.

Waarom een huurverhoging?

Het bouwen van woningen kost geld. Maar ook tijdens het beheer en de verhuur van de woningen maakt Staedion kosten. Bijvoorbeeld voor het onderhoud van de woningen. Om al deze kosten te dekken, is het nodig de huur jaarlijks te verhogen.

Waarom is de verhoging 2,5%?

Het kabinet heeft besloten dat de huurprijs van een sociale huurwoning in 2009 met maximaal 2,5% mag stijgen. Deze maximale huurverhoging is hetzelfde percentage als de inflatie in 2008 (de gemiddelde prijsstijging volgens het CBS). Zo wil het kabinet voorkomen dat de huren te snel stijgen.

Geldt dit percentage voor alle woningen?

De maximale huurverhoging geldt voor woningen met een huurprijs die lager is dan de maximale huur uit de Wet op de Huurtoeslag (per 1 juli 2009 is dat € 647,53). Sommige woningen hebben bij het ingaan van de huurovereenkomst een huur die hoger is dan deze maximale huur. Voor deze 'vrije sector' huurwoningen geldt een maximale huurverhoging van 4%. Staedion streeft ook bij deze woningen naar een goede prijs-kwaliteitverhouding. Afhankelijk van die verhouding kan de huurverhoging iets lager uitvallen.

Woningen die in een actiegebied liggen, krijgen in veel gevallen na de datum van actiegebiedaanwijzing geen huurverhoging.

Waarom kiest Staedion niet voor een lagere huurstijging?

De overheid bepaalt de maximale huurverhoging. Zoals gebruikelijk is de verhoging gelijk aan het inflatiecijfer van het vorige jaar. In 2008 bedroeg de maximale huurverhoging bijvoorbeeld 1,6%, terwijl de inflatie in dit jaar 2,5% was. Dit laatste percentage is de maximale huurverhoging voor 2009.

Als Staedion zou kiezen voor een lagere huurstijging, komt het beheer en de verhuur van de woningen op de lange termijn in het gedrang. Bovendien zijn de prijsstijgingen voor de onderhoudskosten de laatste jaren hoger geweest dan de maximale huurverhogingen. Een lagere huurstijging is dus niet mogelijk.

Zijn bewoners betrokken bij deze huurverhoging?

De huurverhoging is toegelicht in het 'voorjaarsoverleg' met alle bewonerscommissies. Elke commissie heeft de mogelijkheid gehad om te reageren.

Wat gebeurt er eigenlijk met mijn huur?

Staedion is een organisatie die niet uit is op winst. Al het geld dat wordt verdiend met de verhuur wordt dan ook direct weer geïnvesteerd in wonen. Ofwel in de woningen zelf ofwel in de buurten waar wij actief zijn.

- Om te beginnen is de huur bedoeld om de kosten voor de bouw van uw woning terug te verdienen.
- Daarnaast wordt uw huur gebruikt om uw woning te onderhouden en zo nodig aan te passen aan de eisen van deze tijd.
- Ook gebruikt Staedion uw huur om de leefbaarheid van uw wijk te verbeteren. Daarbij kunt u denken aan extra verlichting om een donker portiek veiliger te maken of de grote schoonmaak van een binnen-terrein.

Kan ik bezwaar maken tegen de huurverhoging?

Ja. Daarover leest u meer verderop in deze speciale bijlage. Heeft u andere vragen? Neem dan contact op met de medewerkers van onze Woonservice via telefoonnummer 0900-1424.

Staedion
Postbus 40406
2504 LK Den Haag
www.staedion.nl
info@staedion.nl



Nieuwe huur vanaf 1 juli 2009

Servicekosten

Naast de huur voor uw woning betaalt u misschien ook servicekosten. Ook die kunnen met ingang van 1 juli wijzigen. De hoogte van uw nieuwe voorschot servicekosten hangt af van uw woning en de prijsstijgingen die verwacht worden.

U betaalt de servicekosten bovenop uw huur. Met dit bedrag betaalt Staedion de kosten van verschillende diensten, zoals de schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten, de verlichting van galerijen, tuinonderhoud of het energiegebruik van liften en gemeenschappelijke cv-ketels. Voor welke diensten u betaalt, hangt af van uw woning.

Hoe betaalt u de servicekosten?

Elke maand betaalt u een bedrag voor servicekosten. De hoogte daarvan wordt jaarlijks op 1 juli vastgesteld. Een jaar later ontvangt u van Staedion de eindafrekening. Net als bij de jaarlijkse eindafrekening van uw energieleverancier krijgt u een aparte factuur waarop u ziet hoeveel u heeft betaald, wat de werkelijke kosten waren en wat u eventueel nog terugkrijgt of moet bijbetalen.

Hoe worden de servicekosten berekend?

Op 1 juli zijn de kosten voor het komende jaar niet tot op de cent nauwkeurig te voorspellen. Staedion kan wel zo goed mogelijk een schatting maken. Dat gebeurt door uit te zoeken welke prijsstijgingen er dit jaar verwacht worden voor bijvoorbeeld energie of schoonmaakdiensten. Op basis daarvan worden voor elke woning de nieuwe maandelijkse servicekosten berekend.

Huurtoeslag: kijk of u er recht op heeft!

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huur van een woning. U kunt dit aanvragen bij de Belastingdienst als uw huur te hoog is in verhouding tot uw inkomen.

Kom ik in aanmerking voor huurtoeslag?

Op www.toeslagen.nl vindt u alle informatie over huurtoeslag. Hier kunt u ook een proefberekening

invullen om te ontdekken of u in aanmerking komt voor huurtoeslag. Ook op de site van Staedion staat meer informatie over huurtoeslag. Komt u er via deze websites niet uit, dan kunt u altijd langskomen bij de woonwinkels van Staedion. Neem in dat geval uw formulier mee en alle gegevens die van belang zijn, zoals uw inkomen en dat van uw eventuele toeslagpartner. Wij helpen u dan graag bij het invullen. U kunt een aanvraagformulier downloaden op www.toeslagen.nl of aanvragen via de Belastingtelefoon: 0800 - 0543.

Staedion of eigen rekening

U kunt uw huurtoeslag op uw eigen bankrekening laten overmaken, maar u kunt er ook voor kiezen om de huurtoeslag direct te laten verrekenen met uw huur. Vermeld in dat geval het bankrekeningnummer van Staedion (NL69 INGB 0000 95778, t.n.v. Staedion in Den Haag) op uw aanvraag. De Belastingdienst maakt het geld dan over naar Staedion. Wij brengen het bedrag in mindering op uw huur.

Wat zijn de belangrijkste voorwaarden?

U komt alleen in aanmerking voor huurtoeslag als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

- U bent 18 jaar of ouder.
- U heeft de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfsvergunning. Dit geldt ook voor eventuele medebewoners die op uw adres staan ingeschreven bij de gemeente.
- U woont in een zelfstandige woning waarvan de subsidiabele huur niet hoger is dan € 631,73 per maand (€ 348,99 als u jonger bent dan 23 jaar).
- U verdient jaarlijks niet meer dan € 20.975,- (alleenwonend) of € 28.475,- (met medebewoners).
- Bent u 65 jaar of ouder? Dan ligt uw inkomen niet hoger dan € 19.800,- (alleenwonend), of € 27.075,- (met medebewoners).

Aan huurtoeslag zijn nog meer voorwaarden verbonden, die u kunt vinden op www.toeslagen.nl of lezen in de brochure 'Huurtoeslag 2009'.

De bovenstaande bedragen en regelgeving gelden tot 1 juli 2009. De bedragen die gelden na 1 juli 2009 waren bij het drukken van deze folder nog niet bekend. Kijk voor meer informatie op www.toeslagen.nl. Aan de verstrekte gegevens kunnen geen rechten of plichten worden verbonden.

Parkeerplek of kelderbox?

Huurt u een parkeerplek of kelderbox van Staedion? Ook in dat geval krijgt u te maken met een huurverhoging per 1 juli. De huurverhoging van deze verhuurobjecten is afhankelijk van vraag en aanbod ter plekke. Is de markt in evenwicht dan stijgt de huur met 2,5%. Een plaatselijk tekort of overschot kan leiden tot een afwijkende huurverhoging. In een aantal gevallen bepaalt de gemeente de hoogte van de huurprijzen.

Let er op dat u het juiste huurbedrag overmaakt!

Door de huurverhoging is het bedrag van uw huur veranderd. Betaalt u de huur via een automatische incasso of acceptgiro of pint u de huur aan de balie van Staedion? Dan wordt het bedrag automatisch aangepast. Betaalt u met een periodieke overschrijving of betaalt u de huur contant op het postkantoor? Let dan goed op dat u het nieuwe huurbedrag betaalt om huurachterstanden te voorkomen.

Bankrekeningnummer van Staedion gewijzigd!

Als gevolg van Europese regelgeving voor banken is ons bankrekeningnummer 550703 voor huurbetalingen per 1 maart veranderd in: NL10 INGB 0000 550703.

Automatische incasso:

de makkelijkste manier om huur te betalen

De makkelijkste manier om uw huur te betalen is met een automatische incasso. Daarmee machtigt u Staedion om op de eerste werkdag van de maand de huur van uw rekening af te schrijven. Zo betaalt u altijd het juiste bedrag op tijd. U heeft er geen omkijken meer naar. Als uw huur verandert, wordt het bedrag automatisch aangepast en als u uw huur opzegt, stopt de incasso vanzelf. Bent u van mening dat een bedrag ten onrechte van uw rekening is afgeboekt? Via uw bank kunt u het geld eenvoudig terug laten storten.

Win een maand gratis huren!

Huurders die automatisch betalen hebben een flinke kans dat ze in de prijzen vallen. In 2009 maken maar liefst vijftig huurders kans op een prijs. En die prijzen variëren van € 50,- tot een maand lang gratis wonen! Kijk voor meer informatie in Thuis bij Staedion van april 2009 of op www.staedion.nl.

Bezwaar maken kan met een goede reden

Als u het niet eens bent met de hoogte van uw nieuwe huur, kunt u een bezwaar indienen bij de Huurcommissie. Het bezwaarformulier kunt u downloaden op www.huurcommissie.nl of ophalen bij onze woonwinkels aan de Stadzijde 5 of Van Boecopkade 116. Het ingevulde formulier moet vóór 1 juli 2009 bij ons binnen zijn. Staedion stuurt uw bezwaarschrift met een toelichting op ons standpunt binnen zes weken na de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging door naar de Huurcommissie.

Als uw huurprijs lager is dan de maximale huur uit de Wet op de Huurtoeslag (€ 647,53) kunt u in de volgende gevallen bezwaar maken tegen de huurverhoging:

- Uw huur is door de verhoging hoger dan de maximale redelijke huur die voor uw woning geldt.
- De voorgestelde verhoging van uw huur (zonder servicekosten) ligt hoger dan 2,5%.
- Het voorstel voor de huurverhoging is te laat verzonden of er ontbreekt belangrijke informatie.
- De huur wordt voor de tweede keer binnen een jaar verhoogd, zonder dat er sprake is van een inhaalverhoging of verhoging voor woningverbetering.

Onderhoudsgebreken zijn alleen een reden om bezwaar te maken als u hiervoor al eerder een verzoek tot huurverlaging heeft ingediend bij de Huurcommissie.

Kijk voor meer informatie over bezwaar maken op www.huurcommissie.nl of bel de Huurcommissie via telefoonnummer 0800 - 488 72 43.