



VAN WERKHOVEN
VASTGOEDMANAGERS

Huurvoorwaarden

&

Onderhoudswijzer



Als u een woning via Van Werkhoven Vastgoedmanagers huurt, ondertekent u een huurovereenkomst. Daarin staan alle verplichtingen die we als huurder en verhuurder met elkaar aangaan. Wij nemen deze verplichtingen serieus en dat verwachten we ook van u. Een van de verplichtingen in de huurovereenkomst is de huurbetaling.

In deze brochure leest u alles over dit onderwerp.

Eerste keer huur betalen

In de huurovereenkomst spreken we met elkaar af dat u de huur maandelijks vooraf betaalt. De eerste huur moet daarom ook voordat u de sleutel ontvangt, betaald zijn. Als u de woning huurt per 15 april, betaalt u voordat u de sleutel ontvangt dus eerst de huur van 15 april tot 30 april.

Huur betalen

U kunt de maandelijks huur op verschillende manieren betalen. Het eenvoudigst is betalen via automatische incasso. Daarmee machtigt u Van Werkhoven Vastgoedmanagers om iedere maand het juiste bedrag van uw rekening af te schrijven. Wilt u liever niet automatisch betalen? Dan kunt u betalen door de bank te machtigen. Naast de huur innen we maandelijks ook nog een aantal andere vergoedingen. Bijvoorbeeld servicekosten, het lidmaatschap van de huurders vereniging en kosten voor het glas- en/of onderhoudsabonnement. Bij sommige woningen innen we ook de stookkosten. Dit zijn voorschotbedragen die jaarlijks worden afgerekend aan de hand van de werkelijke kosten.

Huuraanpassing

Ieder jaar wordt de huur op 1 juli aangepast. Heeft u een automatische machtiging aan ons verstrekt, dan hoeft u niets te doen. Wij passen het bedrag voor u aan. Kiest u voor een andere manier van betaling, dan moet u hiervoor zelf zorgen. Als u bezwaren heeft tegen de huuraanpassing, kunt u die kenbaar maken via een door de overheid vastgestelde procedure.

Huurtoeslag

Als de maandelijks huur te hoog is in verhouding tot uw inkomen kunt u in aanmerking komen voor huurtoeslag. Meer informatie hierover vindt u op de website van Belastingdienst: www.toeslagen.nl.

Huurachterstand

De huur moet voor de eerste van iedere maand op onze bankrekening zijn bijgeschreven. Als dit niet het geval is, heeft u een huurachterstand. Wij ondernemen dan meteen actie. Halverwege de maand ontvangt u van ons een herinnering. U kunt op dat moment de huur direct overboeken. Reageert u niet op onze schriftelijke herinneringen of aanmaningen, dan geven wij de huurachterstand in handen van de deurwaarder. Op ons verzoek start de deurwaarder een procedure bij de kantonrechter om de huurovereenkomst te laten ontbinden. Om dit te voorkomen, kunt u alsnog de gehele huurachterstand, inclusief de wettelijke kosten, betalen aan de deurwaarder. Is de huurovereenkomst ontbonden, dan zetten wij u uit de woning. Dit doen we niet graag en gelukkig ook niet veel, maar het gebeurt wel. Laat het niet zover komen.

Bij uitzondering treffen wij voor de betalingsachterstand een betalingsregeling. Dit kan alleen als de betalingsachterstand nog niet in handen is van de deurwaarder. Dit betekent dat u zelf meteen aan de bel moet trekken als er problemen zijn. Het initiatief ligt bij u. Een betalingsregeling is vrijwillig en er worden geen kosten berekend. Wel verplicht u zich tot het nakomen van de regeling. We maken een afspraak over de hoogte van de aflossing. Wij proberen de regeling zo kort mogelijk te houden. Voor het treffen van een regeling kunt u terecht bij mevrouw P. van Werkhoven. Zij is in staat met u goede afspraken te maken en kent de weg naar eventuele andere instanties. Uiteraard behandelen wij alle informatie die u ons geeft vertrouwelijk.

U huurt een woning via Van Werkhoven Vastgoedmanagers. Het huren van een woning brengt een aantal voorwaarden met zich mee. Zowel voor de verhuurder als voor de huurder.

Wilt u een volledig overzicht van al uw rechten en plichten? Dan kunt u deze lezen in de algemene huurvoorwaarden. Die zijn gebaseerd op het Burgerlijk Wetboek en andere overheidsregelingen en voorschriften. In deze folder geven wij u een samenvatting van de voornaamste rechten en plichten.

De eerste dag

Zodra u de sleutels van de woning in handen heeft, bent u formeel huurder van Van Werkhoven Vastgoedmanagers. U krijgt een woning die in goede staat verkeert. Samen met u lopen we de woning door en leggen we zaken vast in het inspectierapport. Hiervan ontvangt u een kopie en foto's die door u moeten worden ondertekend.

Onderhoud van goede kwaliteit

Uiteraard onderhouden wij de woning zo goed mogelijk. Zo heeft u geen omkijken naar het schilderwerk aan de buitenkant van de woning. Dat regelt van Werkhoven Vastgoedmanagers voor u. Over onderhoudswerkzaamheden informeren we u altijd zo goed en tijdig mogelijk. Om onderhoud uit te kunnen voeren, verwachten wij dat u ons in staat stelt om in en/of bij de woning te kunnen komen. Natuurlijk proberen we overlast zoveel mogelijk te voorkomen en laten we alles weer netjes en opgeruimd achter.

De huurprijs

Bij het afsluiten van de huurovereenkomst wordt een huurprijs afgesproken alsmede eventuele servicekosten. Het bedrag voor bijkomende leveringen en diensten is een voorschot. Dit voorschot wordt jaarlijks met u afgerekend. De huurprijs passen we jaarlijks per 1 juli aan.

Huurbetaling

Naast rechten zijn er ook plichten. Het spreekt vanzelf, maar de allereerste verplichting is het op tijd betalen van de huur en de servicekosten. Het totale bedrag moet uiterlijk voor de eerste van elke maand aan ons zijn overgemaakt. Dit gaat het gemakkelijkste per automatische incasso. Eventuele prijswijzigingen worden meteen doorgevoerd. Wilt u liever zelf de huur overmaken? Houd er dan rekening mee dat een overboeking enkele dagen kan duren.

Een goed onderhouden woning, ook uw belang

Het onderhoud van de woning is voor een deel uw eigen verantwoordelijkheid. Dit geldt bijvoorbeeld voor het behangen en schilderen aan de binnenkant van de woning en het uitvoeren van de kleine dagelijkse reparaties, zoals een kraanleertje vervangen.

In en om het huis

Onderhoud van de directe woonomgeving is erg belangrijk, zoals de tuin en de voor-, zij- en achterpaden naar uw woning. Misschien ten overvloede, maar het schoonhouden van de woning en de woonomgeving is ook één van de verplichtingen van de huurder. Het gaat dan bijvoorbeeld over het tijdig laten afvoeren van huisvuil en het voorkomen dat er uitwerpselen van dieren in uw tuin liggen. Er mag geen berg rommel achter of bij de woning liggen.

Ook reparaties aan auto's of andere voertuigen bij uw woning zijn niet toegestaan. Dit laatste heeft tevens te maken met de milieu-eisen die de overheid stelt. Wij vragen u verder uw tuin goed te onderhouden. Hoe u dit doet is uw eigen keuze, maar de tuin is niet bedoeld als parkeerplaats of als opslagplaats voor bijvoorbeeld een aanhanger of caravan.

Klussen en verbouwen

We begrijpen dat u uw woning graag aan uw eigen smaak wilt aanpassen. Bijvoorbeeld een kamer op zolder aftimmeren, een ander keukenblok plaatsen, een carport of een nieuwe schutting bouwen. Dat kan natuurlijk, onder de voorwaarde dat u de wijzigingen aan de woning bij ons aanvraagt. We adviseren u graag bij het indienen van een aanvraag bij de gemeente. Wijzigingen aan de woning en eventuele afspraken over hoe u de woning moet achterlaten bij verhuizing, worden dan meteen vastgelegd. Dit voorkomt misverstanden. Uiteraard kunnen we u ook adviseren hoe u een en ander kunt aanpassen of wijzigen.

De laatste dag

Als u gaat verhuizen, zijn er een aantal verplichtingen. Zo moet u bijvoorbeeld de huur een maand van tevoren schriftelijk opzeggen en de woning weer in goede staat achterlaten. Als u de huur opzegt, wordt u hier verder over geïnformeerd.

Onderhoud woningen

5. Melden van reparaties

Wij adviseren u reparatieverzoeken zo snel mogelijk te melden. Heeft u een reparatieverzoek? Neem dan contact op met:

Van Werkhoven Vastgoedmanagers
Enschedesestraat 99
7551 EK Hengelo (O)
074-2430855

Van Werkhoven Vastgoedmanagers verhelpt klachten zo snel mogelijk. Bij het onderhoud houden we zoveel mogelijk rekening met het milieu en de kosten. Daarom kiezen we veelal voor reparaties met gebruik van bestaand materiaal. Is dit niet mogelijk? Dan kiezen we uiteraard voor vervanging. Dit zijn in grote lijnen uw rechten en plichten als huurder. Wilt u een volledig overzicht? Dan kunt u dat nalezen in het Burgerlijk Wetboek, boek 7. Vanaf artikel 1583. Aan deze samenvatting kunt u geen rechten ontleen.



VAN WERKHOVEN
VASTGOEDMANAGERS

Onderhoudswijzer



Lijst klein herstel

A. Herstelwerkzaamheden ten laste van de huurder

a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;

b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals loszittende:

- trapeleuningen, deurknoppen en drempels;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbel;

d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- vloer- en plafondroosters;
- sleutels van binnen- en buitensloten;
- garnituur voor douche- en toiletruimte, zoals doucheslangen, zeepbakjes en glasplaten;
- garnituur voor de w.c., zoals de w.c.-houder en de w.c.-bril;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden en regelmatig controleren van de beweegbaarheid van beweegbare onderdelen, zoals:

- scharnieren van deuren, luiken en ramen en deze zonodig oliën en smeren;- sloten;
- kranen, en deze zonodig ontkalken;

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover de vervanging geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt;

i. het onderhouden en het vervangen van onderdelen van binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde gelegen en daarvan deel uitmakende technische installaties, voor zover dat geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, en voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, zoals:

- het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:

- onderdelen van de brievenbus;
- onderdelen van de buitenlamp;
- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder;

l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erf afscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, zoals:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin en/of erf: de aanleg van de tuin en/of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erf afscheiding;
- het egaliseren van de tuin, het opbrengen van teelaarde;
- het regelmatig maaien van het gras;
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- het vervangen van gebroken tegels;
- het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erf afscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erf afscheidingen;
- indien de erf afscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erf afscheidingen regelmatig verven of beitsen.

B. Overige onderhoudswerkzaamheden

m. indien nodig het vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainer ruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, al het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r. het bestrijden van ongedierte, voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

u. het verwijderen van graffiti, voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is en voor zover hieraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

v. het legen van zink- en beerputten en septic tanks.