



VERHUREN
DOE JE ZO!



Home is where your heart is!

VERHUUR ZONDER ZORGEN

Als u voor langere tijd naar het buitenland gaat, besteedt u uiteraard aandacht aan waar u wilt gaan wonen. Voor mensen die langere tijd in Nederland komen wonen en werken (expats) geldt precies hetzelfde: zij zoeken een woning waarin ze zich prettig voelen. Wellicht beschikt u over een woning waarin expats zich thuis kunnen voelen. NL en WONEN heeft de expertise in huis om expats aan de juiste woning te helpen.



UW HUIS IN GOEDE HANDEN

Als u besluit uw woning te gaan verhuren wilt u graag dat alles goed verloopt. NL en WONEN neemt u alle zorgen uit handen. Het moment dat u aan ons de sleutel overdraagt is het moment dat alle afspraken helder zijn en u weet wat u van NL en WONEN kunt verwachten.

VERHUREN MET OPTIMALE OPBRENGST

Vanzelfsprekend wilt u dat het verhuren van uw woning u iets oplevert. NL en WONEN garandeert u bij verhuur de best mogelijke marktprijs van dat moment. Natuurlijk berekenen wij u een vergoeding voor onze inspanningen, maar de basis van ons bestaan is het feit dat wij de best mogelijke verhuuropties bieden, qua rendement of qua flexibiliteit. Dat begint bij een helder kader van financiële afspraken in een degelijk contract en eindigt met een goed gevoel voor u over de opbrengst.

HUURDERS MET RESPECT

Zo zorgzaam als wij omgaan met uw woning, zo selectief zijn wij als het gaat om het vinden van de juiste huurders. Gezinnen met jonge kinderen hebben weinig aan een woning zonder speelmogelijkheden. Een vrijgezel heeft weinig aan een woning met ingerichte kinderkamers. Ook spelen cultuurverschillen een rol bij het selecteren van de juiste woning. NL en WONEN weet daar als geen ander mee om te gaan. Wij besteden veel aandacht aan screening en behoefte-inventarisatie van potentiële huurders. Zo beperken wij het risico op onaangename verrassingen tot een minimum.

ALLES IN GOEDE STAAT HOUDEN

Bij acceptatie van uw woning als verhuurbaar object brengen wij de staat van uw woning en inventaris nauwgezet in kaart. Daarbij worden afspraken gemaakt over het te plegen onderhoud. Daar wij zelf beheerder zijn, kunnen wij voor u regelen dat lopende afspraken van u worden overgenomen en dat er afspraken worden gemaakt over eventuele extra onderhoudstaken. Van de planten op uw balkonterras tot en met het preventief onderhoud aan schilderwerk. Voor meer informatie over beheer van uw woning kunt u kijken op: www.nlenwonen.nl

ALLES ZOALS U HET ACHTER LIET

Er komt een moment dat u uw woning weer terug krijgt. U wilt dan wel het gevoel hebben dat het nog altijd uw woning is. Behoudens normale slijtage, mag u verwachten dat u uw woning weer aantreft in de staat waarin u deze heeft achtergelaten. Dat spreekt voor zich, vinden wij. Daarom sluit u met ons een overeenkomst waarin is vastgelegd wat u van ons mag verwachten en wat wij van u mogen verwachten. Wij zetten dus alles netjes op papier. Verderop in deze brochure vindt u alle voorwaarden die daarbij van toepassing zijn. Neemt u deze voorwaarden eens rustig en goed door, zodat u achteraf niet voor verrassingen komt te staan.

VRAGEN STAAT VRIJ

Mocht u bij het doornemen van deze brochure op onduidelijkheden stuiten of zijn er vragen die bij u opkomen, neemt u dan gerust contact met ons op.



 Kerkstraat 2-4
1404 HH Bussum
The Netherlands

 +31(0)88-1123888

 info@nlenwonen.nl

 www.nlenwonen.nl

“Wij vinden de perfecte match”



Home is where your heart is!

1. VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

Na ontvangst van een getekende opdracht tot verhuur gaat NL en WONEN voor u op zoek naar een geschikte huurder. Deze opdracht bevat de basisvoorwaarden van de samenwerking. Hieronder vindt u de voorwaarden en bepalingen die op de samenwerking van toepassing zijn.

1.1. PRIVACY BEPALING

NL en WONEN geeft geen persoonsgegevens van de verhuurder af aan derden zonder vooraf toestemming te vragen. Alle persoonlijke gegevens van de verhuurder zijn opgeslagen in een beveiligd deel van de database.

NL en WONEN doet er alles aan om deze informatie zo goed mogelijk te beschermen, echter kan NL en WONEN niet verantwoordelijk worden gehouden indien een derde zich op illegale wijze tot deze informatie toegang weet te verschaffen. Ook is NL en WONEN niet verantwoordelijk indien zij vanuit overheidswege wordt verplicht inzage te geven in haar administratie.

1.2. REGISTRATIE GEGEVENS

NL en WONEN registreert de aangeboden woning(en) zo nauwkeurig mogelijk. Echter aanvaardt zij geen consequenties voor eventuele onnauwkeurigheden.

De vermelde verhuurprijs is bedoeld ter indicatie van een mogelijke verhuurprijs. Een bod van een mogelijke huurder betekent echter niet dat de geïnteresseerde partij automatisch huurder wordt. De verhuurder behoudt zich het recht voor ieder bod afzonderlijk te overwegen en te accepteren, dan wel af te slaan.

Mocht de verhuurder zelf eventuele geschikte kandidaten voor willen stellen, is het altijd mogelijk de verhuur via NL en WONEN te laten verlopen. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de contracten en andere expertise binnen NL en WONEN.

De verhuurder verleent NL en WONEN het recht om gegevens en foto's van de woning(en) op haar website te plaatsen, eventueel op websites van derden waarop NL en WONEN haar aanbod presenteert.

1.3. DUUR VAN DE OPDRACHT

De opdracht wordt verstrekt en aanvaard voor onbepaalde tijd, ingaande op de datum van ondertekening. De opdracht kan op ieder gewenst moment worden beëindigd door schriftelijke intrekking door de verhuurder of teruggave door NL en WONEN. Als de verhuurder de opdracht wenst in te trekken, bijvoorbeeld als een verhuurder de opdracht wil intrekken nadat hij een huurder van NL en WONEN heeft geaccepteerd, blijft deze aansprakelijk voor openstaande betalingen aan NL en WONEN voortvloeiend uit deze verstrekte opdracht. Als NL en WONEN de opdracht wenst terug te geven zal NL en WONEN haar verplichtingen, voortvloeiend uit de opdracht tot aan het einde van de door NL en WONEN bemiddelde huurovereenkomst, nakomen.

Het ondertekenen van een opdrachtformulier heeft betrekking op alle woningen die door de desbetreffende verhuurder, ten tijde van tekenen van de opdracht of later, ter verhuur aan NL en WONEN worden aangeboden. Na ondertekening van deze opdracht kunnen nieuwe woningen aan NL en WONEN worden aangeboden door een melding via e-mail, telefonisch, per brief of per fax.

Indien de verhuurder, na (mondeling en/of via e-mail/brief/fax) akkoord te hebben gegeven zijn woning te verhuren aan een door NL en WONEN

voorgestelde huurder, de aangeboden woning niet langer wenst aan te bieden dan wel te verhuren, om redenen welke niet aan NL en WONEN zijn toe te rekenen, is verhuurder gehouden de door NL en WONEN geleden schade te vergoeden. Voornoemde schade kan in ieder geval bestaan uit de door NL en WONEN verschuldigde vergoeding voor marketingfee.

1.4. BEZICHTIGING, INVENTARISLIJST

Om een snelle verhuur van de woning te bevorderen zal de verhuurder één set sleutels ter beschikking stellen aan NL en WONEN om bezichtigingen van de woning met potentiële huurders mogelijk te maken. Bij totstandkoming van een huurovereenkomst is de verhuurder verplicht de huurder twee sets sleutels te verschaffen.

NL en WONEN probeert bezichtigingen minimaal 24 uur van tevoren aan te kondigen, tenzij de verhuurder aangeeft dat dit niet nodig is. Het is van het grootste belang dat de woning goed onderhouden en schoon is. Feedback van onze huurklanten geeft aan dat deze twee factoren de belangrijkste oorzaak zijn voor het niet willen huren van een woning. De verhuurder zal een volledige inventarislijst in tweevoud aanleveren, waarin alle aanwezige voorwerpen worden beschreven. NL en WONEN kan, indien gewenst, een standaard inventarislijst ter beschikking stellen. De verhuurder dient deze lijst zelf in te vullen.

Indien de verhuurder geen of een onvolledige inventarislijst voor aanvang van de huurperiode heeft aangeleverd, kan NL en WONEN noch huurder aansprakelijk worden gehouden voor enigerlei schade die voortvloeit uit een niet volledig ingevulde of niet aanwezige inventarislijst.

1.5. DUUR EN VERLENGING HUUROVEREENKOMST

De verhuurder is verantwoordelijk voor het eventueel verlengen of beëindigen van de huurovereenkomst. Op verzoek van de verhuurder stelt NL en WONEN de benodigde standaard documenten ter beschikking ter ondersteuning. Indien de huurovereenkomst wordt verlengd na de eerste contractstermijn, zal de verhuurder NL en WONEN zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen.

In het geval dat de huurovereenkomst wordt beëindigd zal verhuurder NL en WONEN ten minste een maand voor het aflopen van de huurovereenkomst informeren in verband met het vastleggen van een check-out datum.

1.6. VOORTIJDIG AFBREKEN HUUROVEREENKOMST DOOR HUURDER

Indien huurder tijdens de huurovereenkomst een beroep doet op de diplomatenclausule of op andere in de huurovereenkomst gemelde voorwaarden en daarmee voortijdig de huurovereenkomst beëindigt, zal NL en WONEN de te veel in rekening gebrachte marketingfee aan de verhuurder retourneren onder de volgende condities:

- Indien de huurder gebruik maakt van de diplomaten clausule of op andere in het huurovereenkomst overeen gekomen voorwaarden en de verhuurder wenst de te veel in rekening gebrachte marketingfee retour te ontvangen, zal NL en WONEN alleen de marketingfee retourneren als zij de relevante documenten (bijv. schriftelijk bewijs van overplaatsing, getekend door de werkgever) van de huurder heeft ontvangen.
- NL en WONEN zal geen marketingfee retourneren indien de opzegging niet conform inhoud van de verhuurovereenkomst is ingediend.
- NL en WONEN zal geen marketingfee retourneren indien de verhuurder de huurovereenkomst voortijdig beëindigt. In alle gevallen zal de minimale vergoeding in rekening gebracht door NL en WONEN van kracht blijven.

1.7. AANSPRAKELIJKHEID

De verhuurder en huurder zijn beide verantwoordelijk voor de inhoud van de huurovereenkomst en het nakomen van de gemaakte afspraken. NL en WONEN is onder geen enkele omstandigheid aansprakelijk voor het geheel of gedeeltelijk niet nakomen van verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst door huurder en/of verhuurder.

NL en WONEN is beperkt aansprakelijk voor de gevolgen van beroepsfouten. Indien bij de uitvoering van de opdracht onverhoopt een gebeurtenis plaatsvindt die tot aansprakelijkheid leidt, is de aansprakelijkheid van NL en WONEN beperkt tot het bedrag van maximaal de door de verhuurder betaalde marketingfee. Verhuurder vrijwaart NL en WONEN tegen alle aanspraken van derden, de redelijke kosten van rechtsbijstand daaronder begrepen, die op enigerlei wijze samenhangen met de werkzaamheden die door NL en WONEN voor de verhuurder worden verricht, tenzij deze aanspraken het gevolg zijn van grove nalatigheid of opzet door NL en WONEN.

1.8. OVERIGE BEPALINGEN

NL en WONEN behoudt het recht afwijkingen en aanvullingen op de voorwaarden en bepalingen van de oude 'opdracht tot verhuur' te herzien en verbindend te verklaren. Wijzigingen in de 'opdracht tot verhuur' van een woning zullen van tevoren bekend worden gemaakt aan de verhuurder. De meest recente versie van de 'opdracht tot verhuur' wordt beschikbaar gesteld via de website van NL en WONEN. Mocht verhuurder zich niet akkoord verklaren met de voorgestelde wijziging dan staat het hem vrij de ondertekende 'opdracht tot verhuur' van een woning op te zeggen.

Indien er een nieuwe versie van de 'opdracht tot verhuur' van kracht wordt, dan zal hierbij een ingangsdatum worden vermeld. Lopende huurovereenkomsten worden afgehandeld onder de 'opdracht tot verhuur' die van kracht was op het moment van de startdatum van het huurcontract.

2. DE PERFECTE HUURCONDITIES

2.1. VERHUUR, EEN KORTE INTRODUCTIE

Een onderwerp dat in de verhuur vaak ter sprake komt is vertrouwen. Als verhuurder wilt u er op kunnen vertrouwen dat de huurder op tijd de huur betaalt, de woning netjes bewoont, deze netjes achterlaat, etc. Daar tegenover staat ook dat de huurder er op vertrouwt dat de verhuurder de woning schoon en zonder gebreken oplevert, deze technisch in goede staat verkeerd, problemen met bijvoorbeeld de cv zo snel mogelijk worden verholpen, de borg netjes wordt afgehandeld, etc.

Het eerste belangrijke moment is de aanvang van de huurperiode. Het bij aanvang goed overdragen van de woning is de basis van vertrouwen. Als er in de eerste weken gebreken worden geconstateerd is het belangrijk deze snel te verhelpen. Op deze wijze heeft uw huurder direct een positieve ervaring. Problemen in de verhuur komen onder andere voort uit situaties waarbij bovenstaande niet het geval is. Expat huurders zijn gevoelig voor goede en professionele service. Ze betalen een goede huur en daarbij verwachten ze een bijbehorende service.

2.2. VERHUREN VOOR BEPAALDE TIJD

Indien u uw woning wilt verhuren voor een bepaalde tijd dan vindt NL en WONEN een passende huurder voor u. NL en WONEN bemiddelt veelal voor expats, echter ook voor huurders die al langer in Nederland verblijven. Over het algemeen verwachten expats flexibiliteit van een eigenaar indien het dienstverband in Nederland eerder dan verwacht wordt beëindigd. Huurders die al langer in Nederland verblijven zijn vaak specifiek op zoek zijn naar een gemeubileerde en/of gestoffeerde

woning bijvoorbeeld vanwege de verkoop van de huidige woning, of een latere oplevering van een nieuwe woning. De overeenkomst eindigt niet automatisch na de overeengekomen periode, maar dient te worden opgezegd. Indien niet wordt opgezegd, loopt de overeenkomst in principe door voor onbepaalde tijd! Lees ook de tekst onder "ontbinding" (zie 4.8).

Vanwege de vergaande huurbescherming van de huurder is een huurovereenkomst voor bepaalde tijd slechts in enkele situaties rechtsgeldig. NL en WONEN kan u aan de hand van uw situatie advies geven en uw risico bepalen.

2.3. HUUROVEREENKOMST VOOR BEPAALDE TIJD

Er is sprake van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als er een einddatum is opgenomen in de huurovereenkomst. Deze huurovereenkomst kan niet tussentijds worden opgezegd, tenzij de mogelijkheid daartoe expliciet is opgenomen. Bij verhuur aan expats is het gebruikelijk een diplomatenclausule aan de huurovereenkomst toe te voegen.

2.4. GELIBERALISEERDE WONINGEN

Als de basishuur (kale huur) in het huurcontract hoger is dan een bepaald grensbedrag, is het huurcontract geliberaliseerd. Het puntensysteem voor een maximale huurprijs geldt dan niet.

De verhuurder kan zelf de huurprijs bepalen. Het grensbedrag heet de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens wordt elk jaar aangepast. Voor de actuele liberalisatiegrens kijkt u op www.rijksoverheid.nl.

3. HUURPRIJS EN HUURCOMMISIE

3.1. GELIBERALISEERDE HUUROVEREENKOMSTEN

Bij een geliberaliseerde huurovereenkomst gelden minder regels dan voor een gereguleerde huurovereenkomst.

Voor geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt:

- Het puntenstelsel en de maximale huurprijsgrenzen zijn niet van toepassing.
- De verhuurder hoeft zich niet te houden aan het wettelijke maximale huurverhogingspercentage, tenzij contractueel anders is overeengekomen.
- De verhuurder mag de huurprijs na twaalf maanden maximaal één keer per twaalf maanden verhogen.
- Een tussentijdse huurverhoging na verbetering van de woning is wel toegestaan.
- De huurder en verhuurder kunnen de Huurcommissie niet inschakelen bij conflicten. Dit kan alleen als in het huurcontract staat dat conflicten wél aan de Huurcommissie kunnen worden voorgelegd. De huurder en verhuurder kunnen de rechter inschakelen.
- De huurder kan aan de Huurcommissie vragen de huurprijs te toetsen in de eerste zes maanden. Op grond van het puntensysteem bepaalt de Huurcommissie wat de maximale huurprijs is. Het kan gebeuren dat de Huurcommissie dan een maximale huurprijs vaststelt die onder de liberalisatiegrens ligt. In dat geval is het huurcontract niet langer geliberaliseerd.

3.2. HUUROVEREENKOMST NIET GELIBERALISEERD

Beslist de Huurcommissie dat de beginhuur lager is dan de geldende liberalisatiegrens tijdens de startdatum van het huurcontract, dan is er geen sprake van huurliberalisatie en verlaagt de Huurcommissie de huurprijs tot de maximale huurprijs onder het puntensysteem. Dan gelden voortaan de gewone regels voor huurprijsbescherming. Voor nadere informatie www.rijksoverheid.nl

3.3. OPSPLITSING HUURPRIJS

Het opnemen van een inclusief prijs in de huurovereenkomst, waarbij geen splitsing is gemaakt in basishuur, electra, gas, water en voorschot servicekosten, kan zeer ongunstig uitpakken voor de verhuurder indien de huurder de Huurcommissie verzoekt de prijs te splitsen.

NL en WONEN stelt dan ook alleen huurovereenkomsten op waarin een splitsing wordt gemaakt; basishuur, meubels, voorschot nutsvoorzieningen en overige zaken.

4 HUURPROCEDURES

4.1. SERVICEKOSTEN

De huurder betaalt meestal een maandelijks voorschot op de servicekosten. Jaarlijks moet een verhuurder de servicekosten verrekenen met de betaalde voorschotten. Tevens kan een verhuurder tegelijk met het overzicht van de servicekosten een voorstel doen voor een nieuw bedrag voor het maandelijks voorschot. De huurder hoeft geen verhoging van het voorschot te betalen, zolang een verhuurder geen servicekostenoverzicht heeft verstrekt. Als uit de eindafrekening blijkt dat de voorschotten te laag zijn, dan mag een verhuurder de voorschotten verhogen.

Indien een huurder het voorschot te hoog vindt dan kan hij hiertegen bezwaar maken. Servicekosten omvatten de vergoeding voor de in verband met de bewoning van de woning bijkomende leveringen en diensten.

Servicekosten moeten worden overeengekomen tussen huurder en verhuurder; dus moeten in de huurovereenkomst worden gespecificeerd. Kosten die niet specifiek gemeld worden in de huurovereenkomst kunnen ook niet worden doorberekend.

De verhuurder dient één maal per jaar aan huurder een overzicht te verstrekken van de servicekosten zodat de huurder kan toetsen of deze het juiste bedrag betaald heeft. Het doet niet ter zake of in de huurovereenkomst gesproken wordt over een voorschotbedrag of een vast bedrag.

4.2. VOORSCHOT GWL, TV EN INTERNET

Indien u de woonruimte voorheen zelf heeft gebruikt, heeft u de mogelijkheid om u af te melden bij de desbetreffende bedrijven voor de levering van bijvoorbeeld gas, water, electriciteit, tv en internet. De huurder zal zichzelf moeten aanmelden en de kosten voor deze leveringen moeten betalen aan de desbetreffende bedrijven. Expats stellen er prijs op dat deze diensten zijn inbegrepen bij de huur. Niet alleen vanwege het feit dat het aanmelden vaak een taalprobleem oplevert, maar de meeste huurvergoedingen van werkgevers zijn gebaseerd op de totale huurprijs.

Ter beperking van het risico van de verhuurder, werkt NL en WONEN met een voorschot voor geleverde diensten. Dit voorschot wordt gespecificeerd op de huurovereenkomst. Na vertrek van de huurder wordt er aan de hand van de opgenomen meterstanden een eindafrekening gemaakt. Als de huurder meer verbruikt heeft dan de betaalde, wordt het verschil verrekend met de borg. De huurder heeft recht op een teruggave indien minder verbruikt is

4.3. GEMEENTELIJKE BELASTINGEN

In de meeste situaties zal de huurder zich op het adres inschrijven en worden gemeentelijke heffingen door de gemeente direct bij de huurder in rekening gebracht.

Er kan ook afgesproken worden de gemeentelijke heffingen door te berekenen aan de huurder, deze kosten dienen dan separaat in de huurovereenkomst te worden opgenomen. Deze kosten worden opgenomen in de basishuur van de verhuurovereenkomst. Voor meer informatie over de gemeentelijke heffingen, kunt u informeren bij de gemeente waar de woning gelegen is.

BELASTING / HEFFING	BESCHRIJVING	BEDRAG	TE BETALEN DOOR
Verontreinigingsheffing	Heffing voor een zelfstandige woonruimte aangesloten op het riool.	Hangt af het locale tarief (stad of stadsdeel) en of het een één-of meerpersoonshuishouden betreft	Bewoner
Watersysteemheffing ingezetenen	Belasting voor het gebruik van het drinkwaternet.	Vast tarief per woning	Bewoner
Afvalstoffenheffing	Heffing voor de kosten van het ophalen en verwerken van huisvuil.	Hangt af het locale tarief (stad of stadsdeel) en of het een één- of meerpersoonshuishouden betreft	Bewoner
Rioolheffing	Aansluiting op riolering	Vast tarief per woning	Eigenaar
Watersysteemheffing gebouwd	Aansluiting op drinkwaternet voor een woning	0,012778% van de WOZ-waarde	Eigenaar
Onroerendezaakbelasting	Belasting over de waarde van de woning	0,05287% van WOZ-waarde	Eigenaar

4.4. BORG SOM OF BORGGARANTIE

Verhuurder kan van huurder een (waar)borgsom ter waarde van één of twee maand(en) huur vragen. Huurder betaalt dit bedrag voordat de huur aanvangt. De borgsom dient als zekerheid voor het geval de huurder aan het einde van de huurperiode schade aan de woning heeft veroorzaakt of een huurachterstand heeft. De borgsom blijft bij verhuurder in beheer totdat huurder de woning heeft opgeleverd.

De verhuurder dient de borgsom uiterlijk binnen één maand na het aflopen van de huurperiode aan de huurder terug te betalen. NL en WONEN int namens u de eerste maand huur en de borgsom voor de ingangsdatum van de huurperiode en zorgt ervoor dat deze tien werkdagen na ingang van de huurperiode naar uw rekening wordt overgemaakt.

Naast een borgsom is het ook mogelijk een Borggarantie van Savéon te krijgen. U kunt dan maximaal 3 maanden huur aan garantie krijgen. Dit kost u als verhuurder niets. De huurder betaalt een maandelijkse vergoeding aan Savéon voor de garantie en u kunt indien er huurachterstand of schade is dit op de garantie claimen. Op eerste afroep wordt de claim aan u uitbetaald. Indien u deze garantie wil, kunt u dit bij NL en WONEN aangeven. Meer informatie over de Borggarantie is te vinden op saveon.nl

4.5. ONDERHUUR

Een huurder is niet bevoegd tot onderverhuren van de woning, tenzij anders overeengekomen.

Een huurder van een zelfstandige woning is wel bevoegd een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik te geven, zonder toestemming van de verhuurder, tenzij anders overeengekomen. NL en WONEN stelt standaard in de huurovereenkomst op dat beiden niet zijn toegestaan zonder toestemming van de verhuurder.

4.6. HUURVERHOOGING

Jaarlijks mag per 1 juli de huurprijs van de meeste huurwoningen aangepast worden, mits de huurovereenkomst langer dan twaalf maanden van kracht is. In principe zijn de betrokken partijen vrij om de huurverhoging op een ander moment door te voeren. Daarbij moet de verhuurder zich houden aan de maximale huurverhoging.

Indien dit contractueel is overeengekomen, dient de verhuurder rekening te houden met een termijn van twee kalendermaanden voordat de huur kan worden verhoogd. Dit dient de verhuurder schriftelijk mee te delen aan de huurder. Hierbij dient de verhuurder in ieder geval de volgende gegevens te vermelden;

- De oude en de nieuwe kale huurprijs
- Het percentage of bedrag waarmee de huur wordt verhoogd
- Of er sprake is van een (extra) inkomensafhankelijke huurverhoging
- De datum waarop de huurverhoging ingaat
- Hoe de huurder bezwaar kan maken tegen de huurverhoging. Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl

4.7. HUUROVEREENKOMST

Huurder en verhuurder moeten zich aan regels houden als zij de huur opzeggen. Regels voor verhuurder:

- Verhuurder moet de huur minimaal drie maanden van tevoren opzeggen (Voor ieder jaar dat de huurder de woning heeft gehuurd, komt daar één maand bovenop, tot in totaal maximaal zes maanden).
- Verhuurder moet de huur per aangetekende brief opzeggen
- In de brief is een reden opgenomen die wettelijk is toegestaan. Als er medehuurders zijn, dan moeten zij ieder afzonderlijk een brief ontvangen.

Verhuurder vraagt in de brief om binnen zes weken schriftelijk te bevestigen of huurder, en eventuele medehuurder(s), akkoord gaat met de huuropzegging. Het huurcontract wordt pas beëindigd als de huurder, en eventuele medehuurder(s), schriftelijk instemt met de huuropzegging. Stemt de huurder niet in, dan kan verhuurder na zes weken naar de rechter gaan. De rechter zal een uitspraak doen over de rechtmatigheid van de opzegging en eventueel een datum geven voor ontruiming van de woning.

Regels voor de huurder:

- Huurder moet zich houden aan de in het contract opgenomen opzegtermijn (minimaal één maand en maximaal twee maanden).
- Huurder moet de huur schriftelijk en per aangetekende brief opzeggen.
- Huurder hoeft geen reden op te geven.
- Als de huur voor een vaste periode is aangegaan, kan huurder de huur pas beëindigen als die periode is verstreken.
- Huurder kan alleen eerder opzeggen als verhuurder hiermee akkoord gaat of indien het contract anders aangeeft.

4.8. ONTBINDING

Het gedrag van een huurder kan zodanig ongehoord zijn, dat een ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is. Bij ontbinding geldt geen opzegtermijn of andere opzeggingsregels voor de verhuurder. Een huurder die huurachterstand heeft van een aantal maanden en/of (aanhoudend) ernstige overlast veroorzaakt, schiet ernstig tekort in het nakomen van zijn verplichtingen. Op basis van deze feiten kan de verhuurder een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst instellen bij de kantonrechter. Het is afhankelijk van alle feiten en omstandigheden of ontbinding gerechtvaardigd is. Verhuurder doet er verstandig aan juridisch advies te vragen bij een onafhankelijke derde indien de huurder zijn verplichtingen (steeds) niet nakomt ondanks aanmaning(en) en/of ingebrekestelling.

4.9. BEHEER

NL en WONEN BEHEER is het vastgoedmanagement bedrijf van NL en WONEN, indien u ook het beheer aan ons uit wil besteden ontvangt u een korting op de marketingfee. U kunt bij Vastgoed Beheer Plan kiezen wat u wil uit besteden. Wilt u alleen financieel beheer, wat bestaat uit het factureren en innen van de huurpenningen via onze Stichting derdengelden of wilt u ook technisch beheer zodat uw huurder gebruik kan maken van onze 24-uurs storingsdienst. Vraag ons naar de scherpe beheertarieven of kijk op nlenwonen.nl.

4.10. ONDERHOUD AAN DE HUURWONING

Verhuurder dient de woning blijvend ter beschikking te stellen aan de huurder en dient gebreken te verhelpen op aangeven van de huurder. U dient ervoor te zorgen dat de woning geen gebreken vertoont en de huurder een rustig woongenot heeft. Indien er gebreken zijn, kan de huurder de verhuurder soms dwingen de gebreken te verhelpen.

De huurder heeft een aantal wettelijke mogelijkheden om onderhoud verricht te krijgen. Een huurder kan bijvoorbeeld, na het melden van een gebrek of onderhoudsklacht, zonder tussenkomst van de rechter de betaling van de huurprijs (gedeeltelijk) opschorten of de klachten zelf (laten) verhelpen en de rekening indienen bij de verhuurder. Adequaat handelen en een goede bereikbaarheid van verhuurder of beheerder is noodzakelijk.

De huurder dient klein onderhoud te verrichten waarbij het gaat om geringe en dagelijkse reparaties die zich bij een normaal gebruik van het gehuurde voordoen, de zogenaamde kleine herstellingen. In de algemene bepalingen van het huurcontract van

NL en WONEN staat uitvoerig vermeld wat de rechten en plichten zijn van de verhuurder en huurder. Verdere informatie kunt u vinden op: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning

4.11. GEMEUBILEERDE EN GESTOFFEERDE VERHUUR

De meeste expats huren bij voorkeur een volledig gemeubileerde woning. Bij een verblijf van één à twee jaar, willen zij zo flexibel mogelijk zijn en vinden zij het verhuizen van een inboedel niet praktisch.

Bij gemeubileerde verhuur dient de woning volledig gemeubileerd te zijn. Huurders nemen doorgaans alleen een koffer met kleding en een laptop mee. Zij verwachten dat de totale meubilering aanwezig is.

Denk daarbij aan de standaard inrichting van een luxe vakantiewoning. Wat niet kan ontbreken: Compleet servies (uiteraard afhankelijk van het aantal personen dat in uw woning gaat verblijven). Beddengoed en linnengoed, apparatuur zoals tv, wasmachine, koelkast e.d. Bij gestoffeerde verhuur zal doorgaans vloerbedekking in de woning aanwezig zijn en optioneel gordijnen, vaste verlichting en de noodzakelijke keukenapparatuur en witgoed.

4.12. STAAT VAN DE WONING BIJ AANVANG EN OPLEVERING

Bij aanvang van de huur vindt een check-in controle plaats. De huurder, verhuurder en NL en WONEN stellen gezamenlijk de staat van de woning vast. Dit wordt met de meterstanden en sleutel details vastgelegd in een rapport wat als basis dient voor de (eind)oplevering door de huurder; de check-out. Huurder, verhuurder en NL en WONEN stellen bij oplevering opnieuw een rapport samen wat als basis dient voor de verdere afhandeling van de borg. NL en WONEN vertrouwt erop dat beide partijen zich redelijk opstellen ten opzichte van gebruiksslijtage en gebreken. Wij geven advies over de verdere afhandeling maar kunnen geen bindende uitspraak doen. In geval van gebreken dient de verhuurder een specificatie van eventueel in te houden kosten aan de huurder voor te leggen. Indien beide partijen er samen niet uitkomen dan kan de huurder de huurcommissie of de kantonrechter verzoeken uitspraak te doen over de afhandeling. Om problemen te voorkomen adviseren wij een verhuurder de woning, voorafgaand aan elke huurperiode, zonder gebreken en professioneel schoongemaakt op te leveren.

5 OVERIGE BELANGRIJKE ZAKEN VOOR VERHUURDERS

5.1. TOESTEMMING HYPOTHEEKVERSTREKKER

De meeste hypotheekverstrekkers hebben een huurbeding opgenomen in hun hypotheekvoorwaarden. Vaak is opgenomen dat verhuur niet is toegestaan zonder (schriftelijke) toestemming van de hypotheekverstrekker. De wetgeving voor tijdelijke verhuur is in 2013 aanzienlijk versoepeld en het ziet er naar uit dat deze trend zich zal voortzetten. Mogelijk heeft dit ook een effect op de toestemming van de hypotheekverstrekker. Tevens is het mogelijk dat de hypotheekverstrekker aanvullende eisen heeft. Zo kunnen zij u verplichten de verhuur via een voorkeurspartij te laten verlopen. NL en WONEN kan ook in samenwerking met dergelijke partijen de verhuur voor u afhandelen. Voor de laatste informatie kunt u altijd bij een van onze medewerkers terecht.

5.2. GOEDKEURING MEDE-EIGENAAR

Indien meerdere personen eigenaar zijn van de woning, bijvoorbeeld twee partners die beide voor de helft eigenaar zijn, dienen alle eigenaren in te stemmen met verhuur.

5.3. VERENIGING VAN EIGENAREN

Wanneer de woning deel uitmaakt van een appartementencomplex, dient verhuurder na te gaan (in de splitsingsakte en de reglementen) of melding moet worden gemaakt van verhuur en of toestemming vereist is voor verhuur.

5.4. VERZEKERING

Indien de woning wordt verhuurd, kaal, gestoffeerd dan wel gemeubileerd, is het verstandig dat u goed verzekerd bent. De volgende verzekeringen kunnen van belang zijn: inboedelverzekering, opstalverzekering (VvE) en WA verzekering.

Bij al deze verzekeringen moet u aan de verzekeringsmaatschappij doorgegeven dat de woning gaat worden verhuurd. Indien u niet heeft doorgegeven dat de woning wordt verhuurd, kan de mogelijkheid ontstaan dat eventueel geleden schade niet (geheel) wordt vergoed.

5.5. ENERGIELABEL

Sinds 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen bij verkoop of verhuur van hun huis een energielabel overhandigen aan de koper of huurder. Het energielabel geeft inzicht in de energiezuinigheid van de woning en is bedoeld om energiebesparende maatregelen te stimuleren.

Het energielabel voor woningen loopt van A tot en met G. Het A-label is het energiezuinigst en het G-label het minst zuinig. Het energielabel is maximaal tien jaar geldig. Een eigenaar die bij verkoop of verhuur geen energielabel overhandigt, krijgt per 1 januari 2014 te maken met sancties. Voor meer informatie over het energielabel kunt u terecht op www.rijksoverheid.nl.

5.6. BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan is opgenomen op welke wijze een woning moet worden gebruikt. Als u een woning wilt verhuren die deel uitmaakt van een bedrijfsruimte, dient het bestemmingsplan te worden geraadpleegd om te onderzoeken of verhuur mogelijk is. De gemeente kan u verder helpen bij het raadplegen van het betreffende bestemmingsplan.

5.7. HUISVESTIGINGSPLAN

In een aantal gemeenten, over het algemeen in de grote steden, kunnen aanvullende bepalingen omtrent verhuur worden vastgelegd in een huisvestingsverordening. Hierin kan bijvoorbeeld vastgesteld worden dat bepaalde woningen alleen verhuurd kunnen worden aan huurders die voldoen aan specifieke voorwaarden. De woning kan dan alleen verhuurd worden door middel van een huisvestingsvergunning. In dit proces wordt gecontroleerd of de huurder voldoet aan de gestelde eisen. NL en WONEN kan u helpen bij het bepalen of voor uw woning een huisvestingvergunning nodig is.

5.8. VERHUUR EN DE FISCUS

Verhuren van uw woning heeft consequenties voor de hypotheekrenteaftrek en uw belastingaangifte. In principe heeft u bij een verhuurde woning geen recht op hypotheekrenteaftrek op de betreffende woning.

U doet er verstandig aan uw persoonlijk situatie voor te leggen aan een belastingadviseur alvorens tot verhuur van de woning over te gaan.

Meer informatie kunt u ook vinden op de website van de belastingdienst: www.belastingdienst.nl.



Home is where your heart is!

PAKKETTEN

Indien meerdere personen eigenaar zijn van de woning, bijvoorbeeld twee partners die beide voor de helft eigenaar zijn, dienen alle eigenaren in te stemmen met verhuur. Wij bieden u drie verschillende pakketten met diensten aan.

BASIC PAKKET	PREMIUM PAKKET	PLATINUM PAKKET
Bemiddeling	NL en WONEN basic + financieel en administratief beheer	NL en WONEN Premium + technisch beheer
Woning inventariseren	Huurfacturen verzenden	Verrichten van inspectie bij de incheck en uitcheck van de woning en inspectierapporten opstellen
Vaststellen bruto huur	Het innen van de huur en bijkomende financiële afhandelingen verzorgen	Verrichten van inspectie bij klachten
Advertenties plaatsen	Periodieke administratieve huurafrekening verzorgen	Verrichten van periodieke en preventieve inspecties indien gewenst
Huurders selecteren	Bewaken van betalingen en huurachterstanden	Afhandeling klachtenonderhoud
Bezichtigingen organiseren	Verzorgen van herinneringen en indien nodig inschakeling van een incassobureau*	Uitbrengen onderhoudsvoorstellen (indien nodig)
Huurcontract (indien gewenst) opstellen	Verzorgen van huurverhogingen en bijbehorende schriftelijke kennisgevingen hiervan	Offerte aanvraag, opdrachtverstrekking en controle op uitvoering onderhoud
Sleutel overdracht	Administreren en verrekenen van voorschotten en kosten van diensten en service aangelegenheden	Controle ingediende nota's
	Gemeentelijke belastingen en heffingen doorbelasten aan huurder	Verhelpen technische storingen
Courtage: een maand bruto huur exclusief 21% BTW	Courtage: een maand bruto huur exclusief 21% BTW * Exclusief incasso- en gerechtskosten	Courtage: een maand bruto huur exclusief 21% BTW * Exclusief facturen voortvloeiende uit reparaties * Exclusief incasso- en gerechtskosten



OPDRACHT TOT VERHUUR

Bedrijfsnaam

Contactpersoon de heer/mevrouw

Adres

Postcode/Plaats

Telefoon

Mobiel nummer

Email

Bankrekeningnummer (IBAN)

KvK-nummer

BTW-plichtig: Ja, BTW-nummer

De Marketingfee per afgesloten huurcontract bedraagt 8% van 1 maand huur, excl. 21% BTW van de totale jaarhuur met een minimum van €995,- excl. 21% BTW.

Gegevens woning(en)

Woning 1

Type woning: ☐ Eengezinswoning ☐ Appartement ☐ Studio ☐ Kantoor ☐ Winkel

Pakket type: ☐ Basis Pakket ☐ Premium Pakket ☐ Platinum

Adres:

Postcode/Plaats:

Maandhuur in euro's (gewenst bedrag):

Servicekosten:

Overige kosten:

Ga verder op de achterzijde >

Home is where your heart is!

Woning 2 (optioneel)

Type woning: ☐ Eengezinswoning ☐ Appartement ☐ Studio ☐ Kantoor ☐ Winkel

Pakket type: ☐ Basis Pakket ☐ Premium Pakket ☐ Platinum

Adres:

Postcode/Plaats:

Maandhuur in euro's (gewenst bedrag):

Servicekosten:

Overige kosten:

Woning 3 (optioneel)

Type woning: ☐ Eengezinswoning ☐ Appartement ☐ Studio ☐ Kantoor ☐ Winkel

Pakket type: ☐ Basis Pakket ☐ Premium Pakket ☐ Platinum

Adres:

Postcode/Plaats:

Maandhuur in euro's (gewenst bedrag):

Servicekosten:

Overige kosten:

Verhuurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst dat hij of zij NL en WONEN de opdracht verleent om namens Verhuurder op no cure no pay basis een geschikte huurder te vinden voor rekening en risico van Verhuurder. Dat wil zeggen dat de Verhuurder een marketingfee verschuldigd is wanneer er door een huurder een huurcontract getekend is. De verhuurder is en blijft verantwoordelijk voor de te overeen te komen huurprijs en de bepalingen gesteld in de huurovereenkomst. Verhuurder verklaart rechtsgeldig een huurovereenkomst overeen te mogen komen en te voldoen aan alle vereisten (bijvoorbeeld een energie label), toestemmingen (bank, vve, gemeente) en vergunningen (gemeente) om de aangemelde woning(en) te mogen verhuren. NL en WONEN is geen partij in de

huurovereenkomst en wijst iedere aansprakelijkheid af. De marketingfee wordt ingehouden op de eerste betaling van de huurder. De Verhuurder stemt er mee in dat ten behoeve van de uitvoering van de opdracht de woning online gepubliceerd mag worden en dat er derden kunnen worden ingeschakeld door NL en WONEN. Aansprakelijkheid voor eventuele tekortkomingen van deze derden wordt hierbij uitgesloten.

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en kan worden opgezegd met een opzegtermijn van 3 maanden.

Startdatum overeenkomst:

Handtekening NL en Wonen:

Handtekening Cliënt:

Naam ondertekenaar:

Datum: