

Huurwijzer



Nieuwe huurder

- Welkom en tips

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning! U heeft kort geleden uw huurovereenkomst getekend en bent daarmee huurder van een woning van Hinke Fongers Beheer Tupla B.V.

Onderstaand een aantal belangrijke zaken die u moet regelen bij een verhuizing.

- Inschrijving bij de gemeente

Binnen vijf werkdagen na uw verhuizing moet u uzelf en uw huisgenoten/kinderen inschrijven op uw nieuwe woonadres. U heeft daarvoor (een kopie van) uw huurovereenkomst en een legitimatiebewijs nodig.

- Huurtoeslag

Als u recht heeft op huurtoeslag dan kunt u dat aanvragen bij de Belastingdienst.

- Aanvragen elektra

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanmelden voor uw elektriciteitslevering en het doorgeven van de begin- of eindstanden van de elektriciteitsmeters.

- Aanvragen water

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanmelden voor uw waterlevering en het doorgeven van de begin- of eindstanden van de watermeter.

- Verzekeringen

Wij adviseren u om een inboedelverzekering af te sluiten.

- Reparaties en werkzaamheden

Bij de opleverinspectie hebben we samen met u een technische controle van de woning gedaan. Kwamen daar nog werkzaamheden of reparaties aan het licht, dan zorgen we er voor dat deze zo spoedig mogelijk worden gedaan.

Schoon, heel en veilig

Hinke Fongers Beheer voert alleen werkzaamheden uit die er voor dienen de woning volgens onze richtlijn 'schoon, heel en veilig' op te leveren. Andere werkzaamheden, zoals het opknappen en woonklaar maken van de woning, zijn uw eigen verantwoordelijkheid en ook voor uw rekening.

Reparatieverzoek

Indienen reparatieverzoek

Als er iets kapot is in uw woning (en het betreft geen calamiteit), wilt u dat uiteraard gerepareerd hebben. Snel en gemakkelijk uw woonzaken regelen via het huurdersportaal. Ook het indienen van een reparatieverzoek doet u via ons huurderportaal op www.hinkefongers.nl.

Het onderhoud van uw huurwoning (de verantwoordelijkheid) is verdeeld tussen u en de verhuurder. De verhuurder zorgt voor het groot onderhoud. U zorgt zelf voor het klein en dagelijks onderhoud van de gehuurde woonruimte.

- Kleine reparaties zijn voor rekening van de huurder. Grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder.
- Kleine reparaties moet de huurder gemakkelijk zelf kunnen uitvoeren.
- Inbouwapparatuur van keukens wordt aangemerkt als onroerende aanheerigheid van de woning. Die inbouwapparatuur wordt dan met de woning verhuurd door de verhuurder. Reparatie van inbouwapparatuur is dan voor rekening van de verhuurder.
- De huurder dient zelf de uitvoerende partij toegang tot de huurwoning te geven, zodat deze het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren.

Onderhoud

De tabel 'Onderhoud huurwoning' bepaalt de verantwoordelijkheden voor diverse onderhoudstaken, waarbij de wet inzake kleine herstellingen als leidend wordt beschouwd.

| Onderhoud huurwoning | | |
|--|--|--|
| Onderhoud | Rekening huurder | Rekening verhuurder |
| Schilderwerk | Witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig behangen van binnenmuren | Buitenschilderwerk |
| Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk | Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, dichten van geringe krimpscheuren | |
| Kleine werkzaamheden | Vastzetten en vastschroeven van onder andere loszittende onderdelen, bijvoorbeeld trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloerroosters, plafondroosters, sleutels van binnensloten en buitensloten | |
| Onderdelen en bestanddelen woonruimte | Vervanging en vernieuwing van onder andere kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang-en-sluitwerk, vloerroosters, plafondroosters, sleutels van binnensloten en buitensloten, garnituur voor doucheruimte en toiletruimte, garnituur wc, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabelaansluitingen, telefoonaansluitingen en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken | |
| Scharnieren, sloten, kranen etc. | Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen | Grote reparaties, vervanging |
| Bevriezing | Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen | |
| Verlichting | Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte | Reparaties en vervanging van armaturen |

| | | |
|--|---|--|
| Ruiten en ingebouwde spiegels | Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn | |
| Technische installaties binnen de woning | Onder andere het ontlichten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is | Reparaties, controle, vervanging |
| Tochtwering | Aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn | |
| Onderdelen gelegen buiten de woning | Onder andere vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voor zover de kosten gering zijn | Vervanging bij slijtage |
| Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen | Bij eerste bewoning: aanleg van tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Vervangen van dode beplanting. Vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen | Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging |
| Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen | Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder | Grote reparaties, vervanging |
| Riool | Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voor zover de riolering door huurder bereikbaar | |
| Vuilstortkoker. Vuilniscontainer ruimte | Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker. | Reparaties |

| | | |
|--|--|--|
| | Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar | |
| Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte | Schoonhouden | |
| Ruiten, kozijnen, deurposten, geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen | Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar | |
| Ongedierte | Bestrijden van vlooien, mieren, wespen, luizen en dergelijke voor zover kosten gering zijn | Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht) |
| Goten en regenafvoeren | Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar | Vervanging en reparaties |
| Zwerfvuil | Regelmatig verwijderen | |
| Graffiti | Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar | |

- Serviceonderhoud
Voor het serviceonderhoud aan uw woning en het gebouw sluit Hinke Fongers Beheer onderhoudscontracten af. Op basis hiervan voeren wij periodiek onderhoud uit aan het gebouw, algemene installaties en installaties in uw woning. In uw voorschotservicekosten betaalt u een bijdrage voor de verschillende soorten serviceonderhoud, schoonmaak algemene ruimte (in- en exterieur).
- Planmatig onderhoud
Planmatig onderhoud zijn werkzaamheden om uw woning en het complex. Dit gaat bijvoorbeeld om schilderwerk, dakonderhoud of het complexmatig vervangen van cv-ketels. Als wij werkzaamheden om uw woning en complex uitvoeren, informeren wij u hierover.
- Woning aanpassen
Voor woningaanpassingen verwijzen wij u naar de ZAV-brochure (Zelf Aangebrachte Voorzieningen)

- Schade aan mijn woning

Er zijn verschillende soorten schades, met verschillende oorzaken. Wie verantwoordelijk is voor de kosten verschilt per geval. Het kan dus zijn dat u de schade aan de woning zelf moet betalen. Bijvoorbeeld schades aan plafonds, muren, uw vloerbedekking en meubels -door wat voor oorzaak dan ook- zijn in beginsel de verantwoordelijkheid van de bewoner. Daarvoor kunt u zich verzekeren.

- Gevolgschade

Gevolgschade is bijvoorbeeld waterschade aan behang of vloerbedekking na een waterlekkage. Daarvoor bent u zelf verantwoordelijk. Deze schade kunt u verhalen op uw inboedelverzekering.

Dat betekent in hele formele juridische taal dat Hinke Fongers Beheer Tupla B.V. slechts is gehouden de schade van de huurder als gevolg van een gebrek te vergoeden wanneer het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen. Daarnaast is de verhuurder gehouden de schade te vergoeden als het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst al aanwezig was en het gebrek toen kende of behoorde te kennen dan wel bij het aangaan van de huurovereenkomst heeft medegedeeld dat de woning het gebrek niet had. Alleen in geval van aantoonbare nalatigheid is de verhuurder aansprakelijk voor gevolgschade.

- Brand

Hinke Fongers Beheer herstelt dan alleen de verbrande onderdelen die oorspronkelijk bij de woning horen. U bent zelf verantwoordelijk voor het herstel van uw inrichting en de eventuele rook- roet- en waterschade. Wij raden u aan hiervoor een uitgebreide inboedelverzekering af te sluiten.

- Politie-inval

U, als huurder, bent aansprakelijk voor alle schade aan de woning door een politie-inval vanwege een (vermeende) criminele activiteit in de woning. Hinke Fongers Beheer herstelt de schade aan de woning, maar brengt deze kosten bij u in rekening.

- Vorstschade

Ontstaat er in de woning schade door bevriezing, dan zijn deze kosten voor uw rekening. U dient er namelijk zelf voor te zorgen dat uw woning warm genoeg blijft om schade te voorkomen, ook als u niet thuis bent.

- Glasschade

Glasschade kunt u via het huurdersportaal melden. Glasschade bij een calamiteit kan telefonisch gemeld worden.

- Storm, natuur- en overige rampen

Als er door een ramp schade is ontstaan aan één of meerdere woningen zorgt Hinke Fongers Beheer voor herstel van de woning(en). De schade aan uw inboedel kunt u indienen bij uw verzekeraar.

- Sleutels en naamplaatsjes

Bent u een nieuwe bewoner? U ontvangt van ons bij de start van de huur alle sleutels van de woning. Ook bestellen wij een naamplaatje voor u zodat uw bezoek u makkelijk kan vinden.

- Nieuwe naamplaatjes aanvragen

Is uw naamplaatje verdwenen, beschadigd of is de tenaamstelling van uw huurovereenkomst gewijzigd? Dan kunt u via het huurdersportaal een verzoek indienen voor een nieuw naamplaatje, bij een wijziging worden de kosten doorbelast via de servicekosten.

- Sleutels bijbestellen

Heeft u een (extra) sleutel nodig? Via het huurdersportaal kunt u diverse sleutels bestellen.

- Kosten sleutels

De kosten van een sleutel zijn afhankelijk van het type slot. De kosten voor een sleutel worden volledig aan u doorbelast via de servicekosten.

Installatie

Verwarming & koeling

Voor de verwarming van de woning wordt een temperatuurtraject gehanteerd waarbij de aanvoertemperatuur 40°C is en de retourtemperatuur 30°C. Bij koeling geldt een aanvoertemperatuur van 12°C, met een retourtemperatuur tussen 18°C en 23°C.

Verwarmen met een Lage Temperatuur Verwarming (LTV) werkt anders dan een traditionele cv-ketel met radiatoren. Het opwarmen gaat geleidelijk, waardoor veranderingen in de thermostaatinstellingen pas na enkele uren merkbaar zijn. In sommige gevallen, zoals tijdens overgangperiodes, kan dit zelfs dagen duren, omdat het systeem traag op temperatuur komt. Voor koeling wordt gebruik gemaakt van Hoge Temperatuur Koeling (HTK). Hierbij wordt de vloerverwarming gekoeld met een aanvoertemperatuur van 18°C. Dit systeem kan de binnentemperatuur met 2 tot 5°C verlagen ten opzichte van de buitentemperatuur, maar werkt met een vertraging en biedt niet dezelfde koefficiëntie als een airco.

Om energie te besparen, een stabiele temperatuur te behouden en het systeem optimaal te laten werken, wordt aangeraden de thermostaat zowel overdag als 's nachts, en zelfs tijdens vakanties, op een constante temperatuur te houden. Dit voorkomt grote schommelingen en zorgt ervoor dat het systeem efficiënter kan verwarmen en koelen.

Tapwater

De afleverset die voor de appartementen wordt toegepast, behoort tot de CW4-klasse. Dit betekent dat het systeem in staat is om warm tapwater te leveren met een minimale temperatuur van 55°C. Deze temperatuur wordt gegarandeerd op het afleverpunt van de installatie.

Servicekosten

- Afrekening servicekosten
 - Afhankelijk van leverancier
- De (voorschot) servicekosten die u betaalt, zijn gebaseerd op de verwachte kosten voor het gebouw waarin u woont. Jaarlijks vindt de afrekening van de daadwerkelijke servicekosten plaats. Op basis hiervan vindt er een bij- of terugbetaling plaats.

De prijs voor de voorschot servicekosten is inclusief een voorschot voor verwarming, koeling en warmtapwater. Hiervoor ontvangt u jaarlijks een afrekening. U moet zelf een leveringsovereenkomst afsluiten voor elektriciteit, water en internet.

Dit betekent dat de servicekosten die u vooraf betaalt, een deel bevatten dat bestemd is voor verwarming, koeling en warmtapwater. U ontvangt jaarlijks voor 1 juli een overzicht van de werkelijke kosten over het voorgaande boekjaar, waarna er een verrekening plaatsvindt. Voor elektriciteit, water en internet bent u echter zelf verantwoordelijk en dient u aparte contracten met leveranciers af te sluiten.

Op voorhand kunnen wij niet alle servicekosten die u betaalt exact vaststellen. Dit geldt voor de onderdelen waarbij Hinke Fongers Beheer Tupla B.V. afhankelijk is van een leverancier. Bijvoorbeeld bij elektra algemeen gebruik, schoonmaakkosten, tuinonderhoud, lift en tuin.

Huurwoning verlaten

- Woningopnames

Heeft u uw huur opgezegd? Voor u de sleutels bij ons kunt inleveren, maken we samen afspraken over de oplevering en doen wij nog een aantal controles.

- Afspraak oplevering

De eerste controle is spoedig na ontvangst van uw huuropzegging. U neemt tijdens deze controle samen met ons de woning door en spreekt u af hoe u de woning achterlaat. Deze afspraken leggen we gezamenlijk vast. U krijgt een kopie van de afspraken en heeft tot de eindcontrole de tijd om eventuele gebreken te verhelpen en zelf aangebrachte voorzieningen te verwijderen. Tijdens dit bezoek kunt u ook de mogelijkheid tot overname van goederen bespreken. Deze eerste controle vindt plaats op werkdagen tussen 9.00 en 17.00 uur.

- Eindcontrole

Tenslotte hebben we dan nog de eindcontrole. Deze vindt plaats, op werkdagen, tussen 9.00 en 17.00 uur op/of nabij uw laatste huurdag. Onze medewerker of makelaar kijkt of u de woning volgens de gemaakte afspraken achterlaat. Als dat zo is, dan kunt u direct de sleutels inleveren en is uw huur beëindigd. Indien er nog gebreken worden geconstateerd dan komen deze ten lasten van de borg.

- Bezichtiging en overname

Heeft u uw huur opgezegd? Dan bieden wij de woning meestal direct opnieuw te huur aan. Dit betekent dat geïnteresseerde woningzoekenden de woning kunnen bezichtigen. In overleg maken wij een afspraak zodat kandidaat huurders de woning kunnen bezoeken. Wij verzoeken u om hierbij aanwezig te zijn.

- Bezichtiging huurwoning

Als de bezichtiging plaatsvindt voordat uw huurovereenkomst afloopt, dan nemen wij contact met u op. Wilt u ervoor zorgen dat uw woning opgeruimd en schoon is? En dat alle ruimtes toegankelijk zijn? Als er geen kandidaten zijn die de woning willen huren, dan organiseren wij een tweede kijkronde.

- Overname goederen

Als wij een nieuwe huurder hebben gevonden voordat u de woning verlaat, bestaat de mogelijkheid om zaken aan de nieuwe huurder over te dragen. Dit kan gaan over zelf aangebrachte voorzieningen, zoals een parket- of laminaatvloer. Ook roerende goederen (bijvoorbeeld gordijnen) kan de nieuwe huurder overnemen. Als dit het geval is, dan kunt u met de kandidaat huurders bespreken of er interesse is voor overname.

- Oplevering woning

U maakt met ons aanvullende afspraken over de oplevering van de woning. Bij huureinde vragen wij u de woning schoon, leeg en zonder beschadigingen achter te laten.

- Hoe kunt u de woning op de juiste wijze opleveren?

- Keuken, badkamer en toilet zijn grondig schoongemaakt.
 - De toiletpot heeft geen kalkaanslag.
 - Deuren, ramen en kozijnen zijn schoon en vetvrij.
 - Berging, zolder en/of schuur zijn bezemschoon.
 - De woning is leeg en bezemschoon. Stofresten en vuil zijn verwijderd.
 - De wanden zijn vlak en gelijk aan oplevering (in neutrale kleuren).
 - Lijmresten op vloeren en trappen zijn verwijderd.
 - Lichtschakelaars, stopcontacten, deurkrukken en schilden zijn onbeschilderd.
 - Stickers zijn verwijderd.
 - De tuin ziet er verzorgd uit, er groeit geen overdadig onkruid, er is geen hoge begroeiing en er ligt geen zwerfvuil.
 - Beschadigingen aan wanden, vloeren, plafonds, deuren, ramen, kozijnen, tegels, sanitair, stopcontacten etc. zijn hersteld.

- Eindafrekening

Nadat u de woning heeft verlaten ontvangt u van ons de eindafrekening. Als u te veel huur heeft betaald of recht heeft op teruggave van een waarborgsom, dan verrekenen wij dat met de betalingen die u aan Hinke Fongers Beheer Tupla B.V. bent verschuldigd. Denk aan openstaande betalingen of herstellkosten bij huureinde.

- U ontvangt:

- waarborgsom
 - te veel betaalde huur

- U betaalt:

- herstellkosten bij huureinde
 - openstaande vorderingen

Het duurt maximaal 3 maanden voordat u de eindafrekening ontvangt.

- Verhuurdersverklaring

Als u een nieuwe huurwoning aangeboden krijgt, vraagt uw nieuwe verhuurder u meestal om een verhuurdersverklaring in te leveren. In deze verhuurdersverklaring geeft uw huidige verhuurder, Hinke Fongers Beheer Tupla B.V., aan of er tijdens de laatste 2 jaren van uw huurperiode sprake is geweest van huurachterstand, overlast of woonfraude.

Uw nieuwe verhuurder gebruikt de verhuurdersverklaring om te bepalen of de nieuwe woning aan u kan worden toegewezen. U kunt de verhuurdersverklaring via het huurdersportaal aanvragen.

Omgeving en meedenken

- Overlast

- Overlast

- Als uw burens of naaste bewoners voor overlast zorgen dan kunt u hulp inschakelen. Afhankelijk van het soort overlast kunt u terecht bij Hinke Fongers Beheer of bij andere instanties.

- Wat doet Hinke Fongers Beheer?

- Bent u van mening dat de overlast te maken heeft met uw woning of uw directe leefomgeving? En vindt u dat Hinke Fongers Beheer samen met u naar een oplossing moet zoeken? U kunt dit kenbaar maken via het huurdersportaal.

- Onrechtmatig gebruik

- Melding hennepplantage/prostitutie

- Een woning gebruiken voor het telen van hennep is strafbaar. Een hennepplantage levert brandgevaar op voor omwonenden. Ook als een woning wordt gebruikt voor prostitutie is dat onrechtmatig gebruik. Meld uw vermoeden via het huurdersportaal.

- Melding onderhuur

- Onderhuur is het doorverhuren van een woning of een kamer zonder toestemming van de verhuurder. Dan zijn zowel de huurder als de onderhuurder in overtreding. Als u het vermoeden heeft dat er sprake is van illegale onderhuur, meld dit via ons huurdersportaal. Wij gaan vertrouwelijk met uw melding om.

- Melding krakers

- In een leegstaande woning mogen alleen personen die toestemming van Hinke Fongers Beheer hebben komen. Als een leegstaande woning zonder toestemming van de eigenaar in gebruik wordt genomen, dan heet dat kraken. Als u ziet dat een woning gekraakt wordt of gekraakt is, wilt u dit dan bij ons melden via ons huurdersportaal?

Wij wensen u veel woonplezier toe.

Hinke Fongers Beheer Tupla B.V.