



WEGWIJZER GOED VERHUURDERSCHAP



daelmans
vastgoed

WEGWIJZER GOED VERHUURDERSCHAP

Onder de nieuwe Wet goed verhuurderschap zijn er enkele veranderingen voor zowel huurders als verhuurders. Hier leggen we uit wat jouw rechten en plichten zijn, en die van ons. Dit artikel zet alles overzichtelijk op een rij.

Selectie van huurders

Het is onze taak je te vertellen hoe we huurders selecteren. We werken samen met lokale makelaars en gebruiken geen wachtlijsten; de eerste geschikte kandidaat die zich meldt, kan de woning huren. De makelaar bekijkt alle documenten en als alles in orde is, stellen we met de makelaar het huurcontract op. Details over de documenten die we nodig hebben, vind je in **bijlage 1** van deze 'Wegwijzer Goed verhuurderschap'.

Controle van informatie

We controleren de ingeleverde documenten zorgvuldig, inclusief een kredietcheck en soms bellen we om informatie te verifiëren (bijvoorbeeld naar je werkgever). Je kunt de beoordelingscriteria in **bijlage 2** nalezen. Soms maken we een uitzondering als dit in jouw voordeel is.

Afwijzing

We kiezen huurders op basis van 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. We werken altijd met één dossier tegelijk. Als je niet aan de eisen voldoet, laten we dat direct weten. We hoeven niet uit te leggen waarom iemand anders de woning krijgt.

Tegen woondiscriminatie

We mogen alleen op wettelijke gronden kiezen wie we wel of niet accepteren als huurder (bijvoorbeeld: jouw inkomen). Factoren zoals herkomst of huidskleur, geslacht of genderidentiteit, seksuele gerichtheid, politieke overtuiging, godsdienst, levensovertuiging, burgerlijke staat en nationaliteit spelen geen rol bij onze beslissing.

Algemene rechten en plichten

Er zijn verschillende rechten en plichten waar wij ons beiden aan moeten houden. Er zijn al verschillende rechten en plichten te vinden in je huurcontract. De overige rechten en plichten zijn hieronder duidelijk voor jou op een rijtje gezet.

Woonruimte

Je moet de woonruimte gebruiken zoals is afgesproken in het huurcontract. Als jij de woonruimte gebruikt voor een doel, kan dit gevolgen voor jou hebben. Dit staat ook verder uitgelegd in je huurcontract.

Wij mogen alleen mét toestemming van jou de woning binnengaan. Maar er zijn ook uitzonderingen:

- Als er sprake is van een dringende noodsituatie
- Als er sprake is van dringende werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd aan de woonruimte.
- Als jouw woning wordt opgeknapt terwijl het huurcontract doorloopt. Jij hebt hiermee ingestemd of de rechter

heeft beslist dat de renovatie mag plaatsvinden.

- De verhuurder moet akkoord gaan met iets dat ten goede komt aan de grond van de bureu.
- Als er sprake is van een bezichtiging voor verkoop of nieuwe verhuur van jouw woonruimte.

De huurcontracten

Er zijn drie verschillende soorten huurcontracten. Ook heeft elk contract bijbehorende huur- en huurprijsbescherming. De drie verschillende contracten zijn:

- Een huurcontract voor onbepaalde tijd
- Een huurcontract voor bepaalde tijd
- Een huurcontract op grond van de Leegstandswet
- Meer informatie over de verschillende huurcontracten vind je op de website van de Rijksoverheid.
- Meer informatie over de bijbehorende huur- en huurprijsbescherming vind je op de website van de Rijksoverheid.

Borg en servicekosten

De borg is nooit meer dan tweemaal de kale huur en wordt binnen 14 dagen na het beëindigen van je huurcontract terugbetaald, tenzij er schade is of er nog openstaande rekeningen zijn. Als hier sprake van is dan krijg je het restant terug binnen 30 dagen.

Als er borg is ingehouden krijg je een specificatie van wat er precies met de borg is opgelost.

Elk jaar ontvang je een rekening voor de servicekosten. Op deze rekening staat precies aangegeven waarvoor je betaalt.

Als er iets mis is met je woning

- Als er gebreken aan jouw woonruimte zijn stuur je een mail sturen naar td@daelmans.nl. Er zal samen met jou worden gezocht naar een oplossing. In onze 'Technische wegwijzer' vind je een lijst waarin het onderhoud wordt verdeeld tussen huurder en verhuurder. De 'Technische wegwijzer' vind je op onze website.
- Als je iets wil aanpassen aan jouw woning kun je in de 'Technische wegwijzer' kijken. In de lijst staat of je toestemming van ons nodig hebt. Stuur een aanvraag voor de aanpassing naar td@daelmans.nl.

Problemen met de woning? Stuur een email naar td@daelmans.nl en we zoeken samen naar een oplossing. Voor aanpassingen aan de woning vind je de regels ook online.



Bijlage 1 – Selectiecriteria

De geïnteresseerde woningzoeker levert de volgende stukken aan bij de makelaar.

In het geval van loon uit arbeid:

- Drie recente loon- / Pensioen-/ AOW-stroken;
- Drie recente bankafschriften waarop het loon gestort wordt;
- Werkgeversverklaring (max 3 maanden oud)

In het geval van zelfstandig ondernemer:

- KVK uittreksel;
- Jaarcijfers laatste drie jaar;
- BTW aangiften lopend jaar;
- Drie recente bankafschriften;

Huidige woning:

- Verhuurdersverklaring (van toepassing indien kandidaat uit huursituatie komt);

of

- Verklaring hypotheekverstrekker;
- Koopovereenkomst verkoop eigen woning;
- Restschuld: JA/NEE, €.....

- Uittreksel Basisregistratie Personen inclusief verhuisbewegingen

Financiële verplichtingen:

- Financiële verplichtingen (alimentatie, studieschuld): JA/NEE, €.....
- Eigen vermogen: €.....

Burgerlijke staat:

- Gehuwd: JA/NEE (Indien ja, gegevens partner invullen)
- Gescheiden: JA/NEE (Indien ja, echtscheidingsconvenant bijvoegen)

Beantwoording 'check-vragen'-lijst:

- Heeft u overtredingen/misdrijven in verband met de Opiumwet begaan?



Bijlage 2 – Vereiste voor goedkeuring

- Inkomenseis: Bruto inkomen dient minimaal viermaal de huurprijs te zijn en/of het netto inkomen dient minimaal driemaal de huurprijs te zijn;
- Verhuurders-/hypotheekverklaring: positieve uitkomst;
- Credit-check: positieve uitkomst;
- Financiële situatie: naast eventuele schulden of andere financiële verplichtingen moet de betaling van de huur gewaarborgd zijn vanuit het inkomen.
- Gegevens/aangeleverde documenten: compleet en niet afwijkend
- Beoordeling verhuisbewegingen, toelichting beoordeling (regelmatig verhuizen, diverse plaatsen);
- Beoordeling check-vragenlijst;

Daelmans Vastgoed kan in het voordeel van de kandidaat-huurder afwijken van hiernaast genoemde vereisten.

Hulp nodig?

Als je **vragen** hebt rondom je huurwoning kijk eerst op onze website. Als je vraag niet beantwoord wordt op de site kun je ons bellen of mailen.

- Als wij er onderling niet uitkomen kun je met klachten rondom huurprijs, huurverhoging, gebreken en servicekosten terecht bij de Huurcommissie of de kantonrechter. Welke klachten dit zijn vind je op de website van de Rijksoverheid ([link Rijksoverheid](#)).
- Bij klachten over ons gedrag als verhuurder meld je je bij het meldpunt van je gemeente. Meer informatie over op de website van de Rijksoverheid ([link Volkshuisvestingnederland](#)), hierop vind je ook de lijst met het meldpunt per gemeente.

*Thuis, een fijne woonervaring
voor iedereen.*

Heb je naar aanleiding van de informatie in deze brochure nog vragen, dan kun je je wenden tot Daelmans Vastgoed

Telefoon: 043 350 35 80
of kijk op www.daelmans.nl