



Huurdersinformatie & voorwaarden

1. Huren, de procedure

Inschrijven

Op de website www.woneninbougainville.nl treft u een overzicht van het actuele aanbod aan beschikbare woningen in Bougainville. Via de website kunt u een zogenoemd "Persoonlijk Woningdossier" aanmaken waarin u een of meerdere woningvoorkeuren kunt selecteren. Nadat u alle gevraagde gegevens heeft ingevuld en/of documenten heeft geüpload kunt u zich inschrijven voor de woningen van uw voorkeur. Na afloop van de inschrijfperiode ontvangt u, via uw Woningdossier, van ons bericht over de toewijzing van de woningen. Is er een woning aan u toegewezen? Gefeliciteerd! Onze makelaars nemen op korte termijn verder contact op om hieraan vervolg te geven.

Huurcheck

Via uw Woningdossier wordt u gevraagd, voordat uw inschrijving definitief wordt, diverse gegevens in te vullen en/of documenten te uploaden. Op basis van deze stukken zal door de verhuurder een "Huurcheck" worden uitgevoerd.

Ballotage

Op basis van uw gegevens en de uitgevoerde huurcheck stelt de ballotagecommissie vast of een woning in Bougainville aan u wordt toegewezen.

Optieperiode

Zodra er een woning aan u is toegewezen heeft u formeel een "optie" op de betreffende woning gekregen. Tegelijkertijd plannen we een afspraak in voor een vrijblijvend verhuurgesprek met een van onze makelaars. Dit gesprek dient in de regel binnen 5 werkdagen plaats te vinden na toewijzing van de woning. Tijdens het verhuurgesprek ontvangt u van ons uitleg over de verhuurdocumentatie en plattegronden. Ook heeft u de gelegenheid tot het stellen van vragen. Tijdens het verhuurgesprek geven wij u in overleg een verlenging van de optie en plannen wij een vervolgspraak in voor het tekenen van de huurovereenkomst. Gedurende deze optieperiode heeft u gelegenheid om de verhuurdocumentatie door te nemen en een definitief besluit te nemen om over te gaan tot huur van de woning.

Ondertekening

De door u ingevulde gegevens in uw Woningdossier zullen worden gebruikt om de huurovereenkomst op te maken. Een concept van deze huurovereenkomst treft u bij deze verhuurdocumentatie. Tijdens de afspraak voor de ondertekening zullen de huurovereenkomst en huurvoorwaarden met u worden doorgenomen en worden toegelicht. Het huurcontract dat wordt opgesteld is volgens het meest recente ROZ model en is voorzien van Algemene Huurvoorwaarden en een verhuurtekening per woningtype.

Na ondertekening van de huurovereenkomst door u zullen wij de huurovereenkomst laten ondertekenen door de verhuurder. U ontvangt vervolgens een volledig getekend exemplaar retour. De huurovereenkomst gaat in op het moment van de oplevering. Dit zal tijdens het moment van ondertekening wellicht nog een nader te bepalen datum zijn. U ontvangt van ons een bevestiging van de officiële ingangsdatum van het contract zodra deze bekend is. Uiterlijk 4 weken voor de oplevering wordt de definitieve opleverdatum met u gecommuniceerd. Alle data die voorafgaand aan deze periode met u gecommuniceerd worden zijn prognoses.

Optiemogelijkheden

Hoewel de woningen reeds zeer luxe en hoogwaardig worden afgewerkt zijn er wellicht toch persoonlijke huurderswensen. U kunt deze huurderswensen aan ons doorgeven waarna de huurdersbegeleider samen met de projectleider zal beoordelen in hoeverre dit uitvoerbaar is en welke kosten hier eventueel aan verbonden zijn. Gezien de bouw van de woningen zich bij start van de verhuur al in een vergevorderd stadium bevindt is het uitvoeren van opties niet of slechts beperkt mogelijk. Aan veel van de opties zal een sluitingsdatum zijn verbonden in verband met de voortgang van het bouwproces. Dit staat eventueel aangegeven op de optielijst.

Standaard zijn er door De Raad Bouw ook optiemogelijkheden bepaald. Hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan de kleur en uitvoering van de keukens. Meer informatie hierover vindt u in de verhuurdocumentatie welke u krijgt toegestuurd indien er een woning aan u is toegewezen.

Oplevering & huurbetaling

Nadat de woningen gereed zijn voor oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de oplevering alsmede een bevestiging van de ingangsdatum van uw huurovereenkomst. Hierbij ontvangt u tevens de factuur voor de eerste huur. Deze dient u zelf aan de verhuurder over te maken op het doorgegeven rekeningnummer. De huurbetaling vanaf de tweede periode zullen wij automatisch incasseren van het door u in de huurovereenkomst ingevulde IBAN-nummer. Voorafgaand aan de oplevering zal een inspectie worden uitgevoerd in de woning waarbij wordt vastgesteld in welke staat de woning aan u wordt opgeleverd. Eventuele onvolkomenheden of opleverpunten zullen indien noodzakelijk (naar inzicht van De Raad) worden verholpen.

2. Uw rechten en plichten

Waarborgsom

In de met u gesloten huurovereenkomst wordt de waarborgsom opgenomen. Deze waarborgsom bedraagt één maand bruto huur (m.u.v. ondernemers, hier betreft dat 2 maanden), te voldoen binnen 4 weken na ondertekening van de huurovereenkomst. Dit is de huurprijs inclusief servicekosten. Deze waarborgsom blijft de gehele huurperiode in bezit van verhuurder en er zal geen rente over worden berekend. Bij retourlevering van het gehuurde zal door de verhuurder de woning worden opgenomen. U krijgt de door u gestelde waarborgsom van ons terug indien de woning netjes is achtergelaten en er geen huurachterstanden zijn. Over de gestelde waarborgsom zal geen rente worden vergoed.

Gemeenschappelijke ruimten

In het door u gehuurde complex woont u niet alleen, u heeft te maken met medebewoners die tevens gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimtes. Bij deze ruimtes kunt u denken aan de hal, entree, trappenhuis etc. Voor een prettige woonomgeving zorg je samen! Zorg voor lege en schone ruimtes. Het is niet toegestaan om obstakels op de algemene doorgangen te plaatsen welke tot hinder kunnen zijn. Dit is ook van belang indien eventueel hulpdiensten de woningen moeten bereiken in geval van nood. Spreek uw burens hierop indien nodig aan of maak melding bij de verhuurder. Vuilniszakken, fietsen en andere zaken horen niet in de algemene ruimtes. Indien de verhuurder genoodzaakt is om de gemeenschappelijke ruimten te laten opruimen of schoonmaken in verband met het niet schoonhouden door de huurder zullen de kosten hiervoor aan de betreffende huurder worden doorberekend. Voor overige zaken met betrekking tot het gebruik van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten verwijzen wij u graag naar het Huishoudelijk Reglement welke bij de verhuurdocumentatie is bijgesloten.

3. Huurbetaling

Huurprijs & servicekosten

Uw huurbetaling bestaat uit meerdere onderdelen: de huur & servicekosten. Deze kosten worden maandelijks aan u gefactureerd.

- Huur

Zie de prijslijst onder "downloads" op de website voor een overzicht van de huurprijzen

- Servicekosten.

- Zie de prijslijst onder "downloads" op de website voor een overzicht van de servicekosten

- Enera Services

U betaalt huur voor het gebruik van de warmtepompinstallatie van Enera Services. Een overzicht van de kosten op de prijslijst. Deze prijslijst kunt u vinden onder "downloads" op de website"

Onderstaande faciliteiten dient u zelf te verzorgen:

- Elektra
- Koud water (via Dunea)
- Internet & televisie voorziening

U betaalt de kosten voor het verbruik van bovenstaande zaken zelf. U kunt hiervoor (m.u.v. van water) bij een door u zelf gekozen leverancier een contract afsluiten.

Automatische incasso

Met het tekenen van de huurovereenkomst stemt u in met het automatisch incasseren van de maandelijkse huurbedragen. Wij zullen deze bedragen maandelijks rond de eerste dag van de maand incasseren van het door u opgegeven IBAN-nummer. Let op: De eerste huurbetaling (minimaal 1 volledige maand huur) en waarborgsom dient u zelf over te maken op het door ons opgegeven rekeningnummer. Voor deze bedragen ontvangt u van ons een factuur met een rekeningnummer waarop u dit kunt overmaken. Deze bedragen dienen door ons te zijn ontvangen voordat de oplevering van de woning kan plaatsvinden.

Huurverhoging

Uw verhuurder kan jaarlijks besluiten tot het uitvoeren van een huurverhoging. Dit gebeurt conform het bepaalde in artikel 16 van de met u gesloten huurovereenkomst en doorgaans per 1 januari van elk jaar.

4. Huuropzegging / verhuizing

Opzeggen

Het opzeggen van uw huur kunt u doen door middel van een aangetekend schrijven aan de verhuurder. U dient hierbij rekening te houden met de gestelde huurperiode en opzegtermijn uit uw huurovereenkomst. Na ontvangst van de opzegging ontvangt u van de verhuurder een bevestiging met hierin de datum waarop de huurovereenkomst ten einde zal komen.

Retourlevering

Voor het einde van de huurperiode zal de verhuurder telefonisch een afspraak met u maken voor de retourlevering van uw woning. Op het afgesproken tijdstip zal de beheerder aanwezig zijn om samen met u de woning te inspecteren en de meterstanden te noteren. U bent verplicht de woning achter te laten in de staat waarin u deze heeft gehuurd, met uitzondering van zaken die anders zijn overeengekomen. De genoteerde meterstanden kunt u doorgeven aan de energieleverancier en waterleverancier welke deze contracten zullen beëindigen.

Overname zaken

Eventueel door u zelf aangebrachte zaken in de woning zullen eventueel in overleg met de verhuurder kunnen achterblijven. Alle spullen die bij de retourlevering nog in de woning zijn achtergebleven zullen door de verhuurder worden verwijderd. Eventuele verwijderkosten zullen in mindering worden gebracht op de te retourneren waarborgsom. Indien u als huurder meerwerkopties heeft gekozen welke aard- en nagelvast in de woning zijn aangebracht, is het niet toegestaan deze zaken bij het einde van uw huur te verwijderen. De aanwezigheid van deze meerwerkopties geeft verhuurder geen verplichting tot het betalen van een vergoeding.

5. Onderhoud

Groot of klein onderhoud

Uw verhuurder voert regelmatig groot onderhoud uit aan het complex. U bent verplicht verhuurder het werk mogelijk te maken. Ook externe uitvoerders die wij inschakelen dient u toegang te verlenen.

Klein onderhoud in de woning, zoals het sausen van de wanden, doet u zelf. Ook de reparatie of vervanging van lichtschakelaars, scharnieren en deurkrukken moet u zelf verzorgen.

Reparatieverzoeken

Een reparatieverzoek kunt u indienen bij de Servicedesk van de afdeling Vastgoed bij De Raad Groep. Dit kunt u doen door een melding via bougainville@deraad.nl. Spoedeisende zaken, zoals stroomstoringen en lekkages, krijgen voorrang in de afhandeling.

Tuinonderhoud

Huurt u een appartement met terras of tuin? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Het is niet toegestaan uw tuin te gebruiken als opslagplaats voor fietsen, huisraad of vuilnis. Hier zal door de verhuurder streng op worden toegezien en indien nodig op worden gehandhaafd.

U mag uw tuin naar eigen smaak beplanten en inrichten. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud zoals snoeien en onkruid wieden. Denk hierbij aan de volgende regels:

- Houd stoepen en brandgangen vrij van overhangend groen
- Het planten van bomen is niet toegestaan
- Heesters en struiken graag op een halve meter afstand van gevel of erfgrans
- Snoei takken van planten die in de tuin van uw bureen hangen
- Vervang kapotte tegels en maak regelmatig schoon
- Verzakkingen moet u zelf ophogen
- Als u bestrating aanlegt, houdt u dan rekening met een goede afwatering
- Indien uw tuin is gelegen op het parkeerdek dient u er rekening mee te houden dat eventuele beplanting beperkingen heeft tot wortelen.

6. Aanpassingen aan het gehuurde

Toestemming om te klussen

Voor de meeste klussen in huis moet u vooraf toestemming van de verhuurder hebben. Dit vraagt u schriftelijk of per e-mail aan. Geef daarin het volgende aan:

- Welke aanpassingen gaat u doen?
- Waar in de woning?
- Welke materialen gaat u uitvoeren?
- Wie gaat de klus uitvoeren?
- Wanneer wordt de klus uitgevoerd?

Indien de werkzaamheden door De Raad worden uitgevoerd heeft u automatisch toestemming.

Voor sommige (kleine) klussen heeft u geen toestemming nodig. Bijvoorbeeld voor schilderen, behangen en het ophangen van lampen of gordijnen.

Uw klus moet altijd voldoen aan de volgende regels:

- De aanpassing wordt bouwkundig en technisch goed uitgevoerd
- De veiligheid wordt gewaarborgd
- De aanpassing maakt de woning niet slechter verhuurbaar
- De aanpassing onderhoudt en verzekert u zelf
- De aanpassing veroorzaakt geen (geluids)overlast voor bureen
- De aanpassing is niet in strijd met de wet of regelgeving.