



Huurwijzer

Inhoudsopgave

Nieuwe huurder	pag. 1
Reparatieverzoek	pag. 1
Onderhoud	pag. 2
Servicekosten	pag. 5
Huurwoning verlaten	pag. 5
Omgeving & meedenken	pag. 7

Nieuwe huurder

Welkom en tips

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning! U heeft kortgeleden uw huurovereenkomst getekend en bent daarmee huurder van een woning die wordt beheerd door Grasgroep Vastgoedzorg. 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.

- 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

Grasgroep Vastgoedzorg laat alleen werkzaamheden uitvoeren 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. Het indienen van een reparatieverzoek doet u via het contactformulier op de website www.grasgroep.nl of door een email te sturen aan service@grasgroep.nl. Tijdens kantooruren kunt u de verzoeken ook telefonisch melden via 073-5211055.

Bij calamiteiten buiten openingstijden van het kantoor Grasgroep Vastgoedzorg kunt u telefonisch contact opnemen via 06- 50 55 64 76.

Onderhoud



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.

De tabel 'Onderhoud huurwoning' geeft aan wie verantwoordelijk is voor welk soort onderhoud.

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 kripscheuren	
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	Vervanging
Bevriezing	Voorzieningen ter voorkoming	



	(van reparatie aan) bevrozing van kranen	
Verlichting	Reparaties en vervanging van armaturen (waar de lamp in zit) binnen de woning	Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte
Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervanging van beschadigde ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn.	
Technische installaties binnen de woning	Onder andere het ontluchten 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	
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
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	
Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte	Schoonhouden	
Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde 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 voorzover voor huurder bereikbaar.	

- **Serviceonderhoud**

Voor het serviceonderhoud aan uw woning en het gebouw sluit Grasgroep Vastgoedzorg namens eigenaar 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 de warmtepomp. 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 waterlekage. Daarvoor bent u zelf verantwoordelijk. Deze schade kunt u verhalen op uw inboedelverzekering.

Dat betekent in hele formele juridische taal dat Verhuurder 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**

Verhuurder 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. Verhuurder 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 schriftelijk aan Grasgroep Vastgoedzorg 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 verhuurder voor herstel van de woning(en). De schade aan uw inboedel kunt u indienen bij uw verzekeraar.

Sleutels en naamplaatjes

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 een verzoek indienen voor een nieuw naamplaatje.

- **Sleutels bijbestellen**

Heeft u een (extra) sleutel nodig? Deze kunt u schriftelijk bestellen via service@grasgroep.nl

- **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.

Servicekosten

Afrekening servicekosten

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. Op voorhand kunnen wij niet alle servicekosten die u betaalt exact vaststellen. Dit geldt voor de onderdelen waarbij Grasgroep Vastgoedzorg afhankelijk is van een leverancier. Bijvoorbeeld bij elektra algemeen gebruik, schoonmaakkosten, tuinonderhoud en lift.

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 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.
- Uw buitenruimte 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 verhuurder bent verschuldigd. Denk aan openstaande betalingen of herstelkosten bij huureinde.

U ontvangt:

- waarborgsom
- te veel betaalde huur

U betaalt:

- herstelkosten 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 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 Grasgroep Vastgoedzorg aanvragen.



Omgeving & 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 Grasgroep Vastgoedzorg of bij andere instanties.

Wat doet Grasgroep Vastgoedzorg?

Bent u van mening dat de overlast te maken heeft met uw woning of uw directe leefomgeving? En vindt u dat Grasgroep Vastgoedzorg samen met u naar een oplossing moet zoeken?

U kunt dit kenbaar maken via het info@grasgroep.nl.

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 aan Grasgroep Vastgoedzorg.

- **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 info@grasgroep.nl. Wij gaan vertrouwelijk met uw melding om.

- **Melding krakers**

In een leegstaande woning mogen alleen personen die toestemming van Grasgroep Vastgoedzorg 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, meld dit via info@grasgroep.nl.

Wij wensen u veel woonplezier.

Aldus vastgesteld op 27 december 2022