

Standaarddiensten en bevoegdheden

Commerciële diensten

Huur

Wij innen voor de eigenaar de huur welke de huurder, uit hoofde van de huurovereenkomst, verschuldigd is. De huurontvangsten worden dagelijks gecontroleerd. Indien een huurder niet tijdig betaalt wordt er een 1^e aanmaning verzonden. Betaalt de huurder nog niet dan wordt er na 5 werkdagen een 2^e aanmaning verzonden en wordt telefonisch of per e-mail contact gezocht met de wanbetaler. Betaalt de huurder dan nog niet dan wordt er, wederom na 5 werkdagen, een sommatie tot betaling verzonden. Wordt ook dan niet binnen 5 werkdagen betaald dan wordt, na overleg met de eigenaar, een deurwaarder ingeschakeld. Van deze procedure houden wij de eigenaar via e-mail geheel op de hoogte.

Borg

De borg, welke de huurder betaald, wordt door ons beheerd. Aan het einde van de huurperiode, na de inspectie die wij verzorgen, verrekenen en betalen wij hiermee eventueel openstaande posten van de huurder (nutsvoorzieningen en/of schade aan de woning of huisraad) en verzorgen wij de eindafrekening met de huurder.

Maandelijkse afrekening

Na ontvangst van de huurbetaling maken wij het saldo van de huurbetaling minus de beheerprovisie en eventuele kosten direct over op de bankrekening van de eigenaar. Bij een negatief saldo dient de eigenaar dit saldo binnen 5 werkdagen aan te zuiveren.

Vaste lasten

Wij kunnen zorgdragen voor betaling van vaste lasten. Dit kan zowel voor de lasten die gerelateerd zijn aan de woning zoals de nutsvoorzieningen, maar ook voor andere (verhuurde) zaken zoals bijvoorbeeld de verzekering van de auto van de eigenaar.

Huurcontract

Aflopende huurcontracten worden door onze verhuurmakelaar, door de eigenaar of de verhuurmakelaar van de eigenaar signaleerd. Bij het vrijkomen van een woning maken de meeste verhuurkantoren dit tijdig aan de eigenaar kenbaar om in overleg met de eigenaar te bepalen wat de verdere procedure zal worden. De daadwerkelijke verhuur zal plaatsvinden via het aan ons verbonden verhuurkantoor (De Ongebonden Makelaar) of een door de eigenaar ingeschakeld ander professioneel verhuurkantoor.

Huurverhoging

De periodieke huurverhoging wordt door ons berekend en tijdig aan de huurder kenbaar gemaakt.

Technische diensten

Onderhoud

Klein onderhoud

Wij handelen voor de eigenaar alle binnenkomende klachten af door, in overleg met de eigenaar, de juiste specialist in te schakelen. Bij spoedeisende klachten, waarbij de van tevoren ingeschatte kosten niet hoger zijn dan € 500,- hebben wij geen opdracht van de eigenaar nodig om direct maatregelen te treffen. Wij proberen desondanks toch altijd vooraf met de eigenaar te overleggen.

Groot onderhoud

Bij een hogere inschatting van de te verwachten kosten, en uiteraard voor al het noodzakelijke periodiek (groot) onderhoud, zullen wij zorg dragen voor het aanvragen van één of meerdere prijsopgaven en vragen wij vooraf toestemming van de eigenaar om derden opdracht tot uitvoering te verstrekken. Tegen vergoeding kunnen wij ook voor de eigenaar periodieke onderhoudswerkzaamheden en/of groot onderhoud laten uitvoeren en begeleiden.

Mutatieonderhoud

Aan het einde van de huurperiode wordt de woning opgenomen. Eventuele schade wordt verrekend met de borg en in overleg met de eigenaar door derden hersteld. Tevens wordt de inboedel gecontroleerd op slijtage en daar waar nodig vervangen. Vanzelfsprekend in overleg met, en na goedkeuring van, de eigenaar.

Bij begeleiding en controle van werkzaamheden die door derden zijn uitgevoerd dragen wij, indien nodig, zorg voor correcte nakoming/herstel van de werkzaamheden.

Algemeen

Beëindiging administratie

Een beheerovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan en kan door ieder der partijen, schriftelijk (met bevestiging), worden beëindigd met een opzegtermijn van ten minste 3 maanden. Bij verkoop van het in beheer zijnde object is deze opzegtermijn uiteraard niet van toepassing.

Vergoeding

Alle kosten van werkzaamheden aan de woning door derden (loodgieter, elektricien, schoonmaker, aannemer, e.d.) zijn voor rekening van de eigenaar of, indien van toepassing, de huurder.

De vergoeding voor het beheer is een vast percentage over de totale periodieke betalingsverplichting van de huurder en de borg. Zonder huurder, en als gevolg dus zonder huurinkomsten, is er geen sprake van beheer en zijn er dus geen beheerskosten verschuldigd.

Aanvullende diensten

Meerjarenplanning

Begeleiding groot onderhoud

Opmaken inboedellijst

Periodieke inspectie van de woning (om o.a. illegale activiteiten en slecht 'huisvaderschap' van de woning tegengegaan)

Betaling van vaste lasten