

Infomap makelaars



Verhuur zonder huurbescherming

- Onze dienstverlening
- Veel gestelde vragen
- Tarieven
- Rekenvoorbeeld eigenaren
- leaflet voor klanten makelaars
- Contact

Tijdens de verkoop tijdelijk verhuurd



Koopwoningtehuur

Onze dienstverlening

Verhuren is veel meer dan het afsluiten van een huurcontract

Als geen ander beseffen wij, als team Koopwoningtehuur, dat (tijdelijk) verhuren van uw woning niet ophoudt bij het goed afsluiten van een huurovereenkomst.

Het is immers de bedoeling dat de woning wordt verkocht, u geen zorgen hebt tijdens de verhuur en zeker weet dat alle medewerking wordt gegeven bij de verkoop en eindoplevering van uw koopwoning.

Onze dienstverlening voor u op een rij:

Bemiddeling tussen huurder en eigenaar volgens de Leegstandwet

- Aanvraag vergunning gemeente;
- Huurcontract met een minimale verhuurperiode van 6 maanden;
- Opzegtermijn verhuurder is 3 maanden en huurder 1 maand (dus na 3 maanden ontstaat een 'normale' situatie: u kunt aan de koper leveren over 3 maanden);
- Bewaken puntenstelsel i.v.m. vaststellen van de huurprijs (i.g.v. huur onder de liberalisatiegrens);
- Financial Check huurder;
- Match huurder en eigenaar;
- Hulp bij selectie huurder;
- Contract volgens juridische bepalingen Leegstandwet;
- Hulp bij oplevering aan huurder.

Verlengingen contract en vergunning

- Contractduur minstens 6 maanden;
- Leegstandsvergunning geldt twee jaar. Verlenging is mogelijk tot maximaal vijf jaar. Wij ondersteunen bij verlenging.

Beheer van de woning tot aan de verkoop

- Incasso huur via incassobureau GGN en derdenrekening.
- Huuradministratie;
- Hulp bij eindoplevering ;
- Directe en persoonlijke ondersteuning bij wanbetaling, slecht woongedrag of niet verlaten van de woning *);
- Onze ervaring en deskundigheid ten aanzien van tijdelijke verhuur is hierbij onmisbaar en wordt volledig ingezet.

*) Koopwoningtehuur zet haar energie in op die plekken waar het echt nodig is. Risico's tijdens de verhuur zijn niet uit te sluiten. Mocht zich een probleem voordoen, dan is het belangrijk dat u contact met ons opneemt. Onze 'Vliegende Brigade' rukt dan uit. Een verhuurderdeskundige gaat samen met u het probleem oplossen.



Koopwoningtehuur

Vraagbaak

- Alle vragen over de vergunning, huurcontracten, verlenging, beheer en naleving, incasso en opzegging;
- Formulieren, verwijzingen overheidsinformatie, contracten, via een uitgebreide website.

Aanvullende optionele persoonlijke dienstverlening:

Onze standaard dienstverlening is gebaseerd op een belangrijke inzet van uw zijde. Wij helpen u daarbij en leggen precies uit wat u moet doen. Als u toch de voorkeur heeft aan persoonlijke hulp, dan kan dat naast onze standaard dienstverlening:

- Persoonlijke hulp bij puntentelling en huurprijsvaststelling;
- Persoonlijke hulp bij huurderselectie;
- Persoonlijke hulp bij contractafsluiting en oplevering aan huurder;
- Bewaken huurdersgedrag en verzorgen kleine reparaties.
- Persoonlijke hulp bij eindoplevering van de woning

Met Koopwoningtehuur staat u er nooit alleen voor.



Koopwoningtehuur

Veelgestelde vragen

Woningeigenaren

Hoe veilig is verhuren via koopwoningtehuur?

Heel veilig, omdat we de juiste procedure en juridisch waterdichte contracten hanteren. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring met huurincasso, woningverhuur en woningbeheer.

Huurders worden gecheckt op historie, wanbetaling en woongedrag.

Wij voeren de huuradministratie en zorgen dat de huurder goed betaalt en volledig meewerkt bij de verkoop van uw woning. Open dagen, bezichtigingen, gaan tijdens de verhuurperiode natuurlijk gewoon door. Het is tenslotte belangrijk dat uw woning snel wordt verkocht.

Werkt de bank altijd mee?

De bank zal altijd kijken op welke wijze u de woning verhuurt en of dit geen obstakels oplevert voor de verkoop van de woning. Als de tijdelijke verhuur volgens alle wettelijke regels plaats vindt, kunnen er geen belemmeringen zijn.

Het is alleen maar in het voordeel van banken dat deze wettelijke oplossing bestaat.

Koopwoningtehuur heeft door haar opzet grote steun ontvangen van het ministerie van MVRM en dat stelt de NVM en banken gerust.

Als ik het zelf doe, kan dat?

Natuurlijk kan dat. Koopwoningtehuur is gespecialiseerd in het aanvragen van vergunningen

Het opmaken van waterdichte contracten en een goed beheer en incasso tijdens de tijdelijke verhuur is een intensieve taak die niet iedereen zomaar erbij kan doen.

Welk gevaar loop ik met het zelf tijdelijk verhuren zonder contract of een zelfgemaakt contract?

Een huurder valt altijd onder de huurbeschermingswet. Met of zonder contract, voor bepaalde en onbepaalde tijd. Dat betekent bescherming via de Huurwet en allerlei formeel wettelijke gronden als u de huur wilt beëindigen. En verkoop van de woning is daarbij geen argument.

Bij tijdelijke contracten zal de Huurcommissie of Kantonrechter deze niet als zodanig erkennen.

Kortom, u werkt uzelf behoorlijk in de nesten als de huurder niet meewerkt.

Verhuren via de Leegstandwet kent al deze belemmeringen niet. Tijdelijke verhuur is toegestaan en er is geen enkel probleem de huur te beëindigen met inachtneming van de wettelijke termijnen.

Welke huur kan ik vragen voor mijn woning?

De huurprijs van de woning bij tijdelijke verhuur volgens de Leegstandwet wordt bepaald aan de hand van het puntenstelsel, ook wel woningwaarderingstelsel genoemd.

Via onze huurprijzencheck kunt u precies berekenen wat het aantal punten voor uw woning is en de bijbehorende netto huurprijs

LET OP In het kader van de crisis en herstelwet zijn de regels aangepast. Voortaan zijn de huren boven de 141 punten m.i.v 1 juli 2010 vrij om te worden bepaald (geliberaliseerd) Dat geeft veel meer ruimte voor de "duurdere" koopwoningen.



Koopwoningtehuur

De maximale netto huurprijs volgens het puntenstelsel bedraagt € 1165,85 bij 250 punten. Prijspeil juli 2010.

De huur kan worden opgehoogd indien de woning gestoffeerd of gemeubileerd wordt aangeboden.

Hoe gaat het met de verkoop van mijn woning gedurende de verhuur?

Het doorgaan van de verkoop van uw woning is voor u en voor ons essentieel.

Dat betekent contractuele medewerking van de huurder tijdens open dagen en bezichtigingen, raamposters en een bord voor de deur.

Wij monitoren via u en de makelaar dat alles naar wens verloopt en treden direct op, indien noodzakelijk. Daar hebben wij immers verstand van.

Voor welke periode wordt de huurovereenkomst aangegaan?

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Dit houdt in dat de huurder de woning mag blijven gebruiken tot dat hij de huurovereenkomst opzegt, rekening houdende met een opzegtermijn gelijk aan een betalingsperiode (meestal één kalendermaand). U bent als verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst op te zeggen, met in achtneming van de opzegtermijn van 3 maanden volgens de Leegstandwet. De minimale huurperiode is altijd 6 maanden.

Wat gebeurt er als de huurder niet betaalt?

De huuradministratie ligt in uitstekende handen bij GGN incassobureau. Deze hebben enorm veel ervaring met huurincasso. Zij sommeren de huurder schriftelijk en laten een eventuele huurachterstand niet verder oplopen. In overleg met ons en u worden de verdere juridische acties besproken en uitgevoerd. Wij, als Koopwoningtehuur, hebben hier ruim voldoende kennis van en ervaring mee om dit goed te begeleiden en vooral op te lossen.

Hoe kan ik de oppervlakte van mijn woning juist opmeten?

U heeft de maten nodig voor het berekenen van de punten voor uw woning. U let op bij het volgende :De oppervlakte (lengte maal breedte) wordt gemeten van muur tot muur op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer. Bij een hellend of verlaagd plafond telt dus alleen de ruimte mee waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De oppervlakte wordt afgerond naar hele vierkante meters. Deze m² kunt u invullen op onze gratis site huurprijzencheck voor de berekening van de maximale huur.

Hoe kan ik mijn woning het best aanbieden?

Indien u de woning kaal=leeg aanbiedt, zal de huurder bij aanvang van de huurperiode kosten moeten maken om de woning te stofferen. Door de woning gestoffeerd aan te bieden, is deze aantrekkelijker voor verhuur. U kunt aan de huurder in de servicekosten een extra vergoeding berekenen bovenop de netto huur. Gemeubileerde woningen zijn vooral interessant voor mensen die een woning voor een kortere periode willen huren, bijvoorbeeld ivm werk in de regio.

Kan ik een borgsom aan de huurder vragen?

U kunt zeker een (redelijke) borgsom aan de huurder vragen. In de meeste gevallen wordt een borgsom gehanteerd van een maandhuur. Bij gemeubileerde woningen is het aan te raden een hogere borgsom te hanteren, bijvoorbeeld tweemaal de maandhuur. Aan het eind van de huurperiode betaalt u dit bedrag, incl. wettelijke rente, terug aan de huurder, mits de woning in goede staat is achtergelaten. Wij regelen dit natuurlijk goed voor u.



Koopwoningtehuur

Mag de huurder de woning onderverhuren?

Onderhuur is in de contracten verboden, tenzij de verhuurder hiermee akkoord is gegaan en deze afspraak in de huurovereenkomst is vastgelegd.

Ik heb mijn woning verkocht, en nu?

Gefeliciteerd, nu kan de woning schriftelijk worden opgezegd. Op onze site zijn de opzegformulieren opvraagbaar en gemakkelijk in te vullen. De wettelijke opzegtermijn voor woningverhuurders is 3 maanden. Zodra u zeker bent van verkoop kunt u direct schriftelijk opzeggen. Wij helpen u altijd met uw vragen

Wat gebeurt er met de hypotheekrenteaf trek?

De renteaftrek stopt tijdens de verhuur. Wel is het zo dat bij beëindiging van de huur de renteaftrek weer gedurende 3 jaar aftrekbaar is.

De verhuur van uw woning is bijna altijd aantrekkelijk.

Wordt de huurprijs tijdens de verhuur nog verhoogd ?

Nee, gezien de korte duur van verhuur, worden geen huurverhogingen doorgevoerd.

Hoe stel ik een vraag aan Koopwoningtehuur?

Al uw vragen kunt u per e-mail, info@koopwoningtehuur.com, aan ons verzenden.

Wij proberen op reguliere werkdagen binnen 1 werkdag per e-mail of telefonisch uw vraag te antwoorden.

Huurders

Ik wil eerder verhuizen, kan dat?

Natuurlijk kan dat. Houdt u er wel rekening mee dat u 1 maand opzegtermijn heeft en het schriftelijk aan de verhuurder kenbaar maakt. Als u aan ons een machtiging tot automatische huurincasso heeft afgegeven, wordt deze door ons natuurlijk automatisch stopgezet.

Opzegformulieren zijn gemakkelijk te vinden op onze website. Heeft u nog vragen, neem dan gerust contact met ons.

Is huurtoeslag voor mijn woning ook mogelijk?

Jazeker, bij tijdelijk verhuur is huurtoeslag in principe ook mogelijk.

Op onze website staat uitgebreid beschreven wie en wanneer je hiervoor in aanmerking kunt komen. Ook bij wie je deze kunt aanvragen en wat je hier voor moet doen

Wat moet en kan ik zelf doen aan de woning?

In de bijlage van de huurovereenkomst is duidelijk opgenomen wat voor rekening van de huurder en wat voor rekening van de verhuurder is.

Onder de noemer kleine herstellingen zijn de onderhoudsverplichtingen van de huurder duidelijk beschreven. Zie bij onze informatie site voor het complete overzicht

Veranderingen aan de woning zijn niet toegestaan, uitgezonderd met schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Belangrijk is en blijft de volledige medewerking van de huurder aan de verkoop van de woning

Meer vragen? Stel ze aan info@koopwoningtehuur.com



Koopwoningtehuur

Tarieven

Huurder:

- Inschrijving per jaar
 - Bemiddelingskosten bij verhuur(zonder tussenkomst makelaar)
 - Bemiddelingskosten als u via de makelaar bij koopwoningtehuur bent gekomen.
- **gratis**
 - **vast bedrag € 475,-**
 - **1 maand huur**

Eigenaar:

- Inschrijving
 - Aanvraag leegstandvergunning
 - Kosten per maand gedurende de verhuur
 - Administratie en contractkosten eenmalig
 - Grondige huurderscheck door [GGN](#)
 - Incasso door [GGN](#) huurincassobureau
 - Telefonische ondersteuning
 - Ondersteuning door Vliegende Brigade bij huurdersproblemen
- **gratis**
 - kosten aan gemeente
 - 10% maand huur
 - € 250,-
 - inclusief
 - inclusief
 - inclusief
 - inclusief

Extra aanvullende (persoonlijke) dienstverlening is altijd mogelijk.
Hiervoor geldt een apart tarief

Bereken uw voordeel

Er zijn veel voordelen om uw woning tijdelijk te verhuren, geen huurbescherming en de verkoop van de woning gaat gewoon door.

Een bewoonde woning maakt een betere indruk dan een leeg verlaten woonhuis als kijkers langs komen. Zo ook bij open-dagen die steeds vaker plaats vinden.

Een huurder zal zorgen dat de woning en de directe omgeving er netjes en bewoond uitziet en dat maakt een goede indruk.

Alle medewerking van de huurder bij kijk- en opendagen hebben we immers afgesproken en vastgelegd in de huurovereenkomst.

Voordelen die niet direct in geld zijn uit te drukken maar belangrijk zijn bij een vlotte verkoop van uw woning.

Dan zijn er natuurlijk directe financiële voordelen. In een voorbeeld zullen wij een en ander toelichten:

Deze voordeelcheck is ook beschikbaar op onze [Downloads](#) pagina

De voordeelcheck berekent het inkomensvoordeel bij verhuur van uw tweede woning door Koopwoningtehuur

VOORBEELD:

Persoonlijke gegevens:

Fiscaalpartner	ja/nee
Aantal kinderen	2
Leeftijd partner 1	43
Leeftijd partner 2	39
Belastbaar inkomen partner 1 (voor hypotheek)	45.000
Belastbaar inkomen partner 2 (voor hypotheek)	20.000
Huidig vermogen in box 3 (bezittingen-/-schulden)	10.000

Gegevens over uw twee woningen:

	Woz waarde	Hypotheek	rente + evt. erfpacht	totale rente + evt. erfpacht
huidige woning	€ 350.000	€ 350.000	5%	€ 17.500
te verkopen woning	€ 200.000	€ 190.000	5%	€ 9.500
			Totale rentelast	€ 27.000

Overige gegevens over de te verhuren woning:

	per maand:
Huidige kosten gas, water en elektra	€ 150,-
Gewenste huur	€ 850,-
Kosten begeleiding en beheer koopwoningtehuur	€ 85,-
Netto huur	€ 765,-



Koopwoningtehuur

Indicatie van uw financiële situatie na verhuur door koopwoningtehuur:

	<u>Leegstaand</u>	<u>Verhuurd</u>
Rentelasten te koop staande woning	€9.500,-	€ 9.500,-
Belastingvoordeel	€ 4.200,- -	€- -
Netto lasten	€5.300,-	€ 9.500,-
Kosten gas, water en elektra	€ 1.800,- +	€- +
Lasten te verkopen woning	€7.100,-	€ 9.500,-
Kostenleges aanvraag leegstandvergunning	€-	€ 130,-
<u>Onbelaste netto huurinkomsten</u>	€-	-/-€ 9.690,-
Saldo te verkopen woning per jaar	-/- € 7.100	€ 60
Saldo te verkopen woning per maand	-/- € 592	€ 5

Let op: de berekening is een indicatie,

Hoewel we met veel variabelen rekening houden om u een zo goed mogelijke indicatie te geven kan uw persoonlijke situatie tot afwijking leiden. Deze berekening is indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor een exacte situatie adviseren wij u zich te wenden tot de Belastingdienst en of uw financieel adviseur.



Koopwoningtehuur

Verhuren zonder huurbescherming en de verkoop gaat gewoon door!

Uw woning staat al enige tijd te koop. Samen met veel andere verkopers heeft u last van de ingewikkelde marktsituatie van dit moment.

Het is belangrijk een goede strategie te hebben. Uw makelaar helpt u hierbij.

Zo maakt u uw huis zo aantrekkelijk mogelijk. U vraagt een goede vraagprijs. Toch is veel tijd nodig om te verhuren.

Om deze situatie zo lang mogelijk vol te houden is het belangrijk de maandelijkse lasten naar beneden te brengen. Dat kan nu door tijdelijk te verhuren in het kader van de leegstandwet.

Nieuwe wetgeving maakt het mogelijk

De minister heeft een crisiswet opgesteld welke het mogelijk maakt uw huis tijdelijk te verhuren zonder huurbescherming. Nadrukkelijk is de Leegstandwet opengesteld voor particuliere woningeigenaren. Banken werken hieraan mee, want het is ook in hun belang dat u de hypotheek kunt blijven betalen.

Door tijdelijke verhuur verlaagt u uw dubbele woonlasten. U neemt het initiatief terug en houdt de huidige situatie veel langer vol. Een verstandige keuze.

Het is belangrijk om aan de juiste vormvereisten te voldoen. Een vormfout kan ertoe leiden dat de verhuring onder het reguliere huurrecht valt.

Ondertussen staat verkoop voorop: "tijdens de verkoop is deze woning tijdelijk verhuurd".

Ondersteund door Koopwoningtehuur: tot aan de verkoop

U wilt verkopen, niet verhuren. Alleen een huurder zoeken is dus niet genoeg. Koopwoningtehuur blijft actief voor u töt aan de verkoop. Zo organiseren wij bijvoorbeeld de huurincasso via het landelijk incassobureau GGN. Als er onverhoopt problemen zijn met slecht huurdergedrag, hebben we een vliegende brigade. Als het er op aankomt, staat u er nooit alleen voor. Dit doen we in overleg met u makelaar.

Wij vinden het belangrijk dat het tijdelijk verhuren een succes is. Dat is het, als de verhuurder is vertrokken en de woning is verkocht!

- Aanvraag toestemming van de bank.
- Aanvraag leegstandsvergunning.
- Bemiddeling tussen eigenaar koopwoning en tijdelijke huurder. U bepaalt zelf wie uw woning gaat huren.
- Opstellen van juridisch correcte huurcontracten.
- Goed geregelde huuradministratie en automatische huurincasso door landelijk incassobureau GGN.
- Ondersteuning door Vliegende Brigade bij onverhoopte problemen met huurder.
- Ondersteuning bij vragen met betrekking tot de verhuur.

Uw voordeel

- Inkomsten door de tijdelijke verhuur van uw woning.
- De tijdelijke huurder valt niet onder de strenge Huurbescherming.
- Uw woning is veiliger en aantrekkelijker door tijdelijke bewoning.

De dienstverlening van koopwoningtehuur is zeer betaalbaar. Dit komt doordat wij uitgaan van het zelforganiserend vermogen van mensen: u kunt veel zelf. Koopwoningtehuur ondersteunt daar waar het echt nodig is. Dit doen we in overleg met uw makelaar. Behalve eventuele legesgelden voor de Leegstandsvergunning bedraagt de vergoeding van Koopwoningtehuur 10% van de maandhuur. Dit is slechts enkele tientjes per maand.

Meer informatie vindt u op www.Koopwoningtehuur.com.



Koopwoningtehuur

Contact

Kantooradres:

Koopwoningtehuur
Brigidastraat 49
4854CS Bavel
Nederland

Contactpersonen:

Frans Emmerik 0620166433
femmerik@koopwoningtehuur.com

Lennert de Keizer 0611479637
ldekeizer@koopwoningtehuur.com

Email : info@koopwoningtehuur.com KvK te Breda : 20126660

Website : www.koopwoningtehuur.com Bank ING : 4221004 tnv Koopwoningtehuur

Binnendienst manager Isabel Mercedes 020-7740413 06-11479637 info@koopwoningtehuur.com

Regio managers:	Zuid	Pieter Snoeren	0654798690	psnoeren@koopwoningtehuur.com
	Midden	Jantine Dijkstra	0654254059	jdijkstra@koopwoningtehuur.com
	Noord	Piet Hurkmans	0621842077	phurkmans@koopwoningtehuur.com
	Oost	Esther van de Veer	0681789047	evdveer@koopwoningtehuur.com