



**Informatiebrochure voor de particuliere
verhuurder en belegger O.Z.**



Welkom bij JS Vastgoed

JS Vastgoed

Steekkant 50

2993 DB Barendrecht

Tel: 0180-397 338

M: 06-43988410

@: info@jsvastgoed.nl

S: www.jsvastgoed.nl

KVK 24396346



Welkom bij JS Vastgoed

U denkt erover uw woning te verhuren? Waarschijnlijk omdat de woning al veel te lang te koop staat en u geen dubbele lasten meer wilt, of omdat u tijdelijk of misschien wel voorgoed naar het buitenland gaat. U bent investeerder en heeft een aantal leegstaande woningen, waar u een oplossing voor zoekt?

Wat de reden ook is, wij begrijpen als geen ander dat het spannend is om uw eigen woning te verhuren. Daarom maken wij u dit graag gemakkelijk. Wellicht bent u via onze website, kennis of uw makelaar bij ons terecht gekomen. Hoe dan ook, in deze brochure vindt u alle informatie omtrent het verhuren van uw woning en alle zaken waar u dan mee te maken krijgt.

Verhuren roept vaak veel vragen op. Wat voor mensen komen er in mijn huis? Hoe werkt dat met de energierekeningen? Wat moet ik verzorgen voor de huurders? Wat als er schade aangericht wordt door de huurders en wie repareert bijvoorbeeld de CV-Ketel als ik in het buitenland zit.

Deze brochure geeft u antwoord op deze en meerdere vragen en biedt u informatie over het makkelijk, efficiënt en financieel aantrekkelijk verhuren van uw woning. Wij helpen u er graag mee!

Inhoud van deze brochure:

	Pagina
Verhuren van mijn woning, hoe gaat dat?	1
Onze werkwijze	2
Wat kost het en wat doen jullie voor mij?	3,4
Wat wordt van u verwacht als huiseigenaar?	5
Belangrijke Zaken	6
Veelgestelde vragen	7
Bijlage1: checklist gestoffeerde woonruimte	
Bijlage2: checklist gemeubileerde woonruimte	
Bijlage3: Voorwaarden bemiddeling opdrachtgever	
Bijlage4: Beheersvoorwaarden JS Vastgoed	

Verhuren van mijn woning, hoe werkt dat?

U heeft een eigen woning en wilt deze tijdelijk of juist voor langere tijd verhuren. U wilt graag een goede huurder vinden, iemand die uw woning netjes bewoont en op tijd de huur betaald. Het liefst zo snel mogelijk en zonder te veel rompslomp. Een bewoonde woning verkoopt ook beter dan een woning die lang leegstaat, want lange leegstand zorgt voor achterstallig onderhoud.

JS Vastgoed heeft meer dan 5 jaar ervaring in het verhuren van woningen en helpen u daar dan ook graag bij. Wilt u meer weten over de wetten en regels omtrent huren en verhuren, kijk dan ook eens op de website www.huurders.info



Ons huurconcept:

Wij richten ons op de particuliere en zakelijke markt. Bij de particuliere markt kunt u denken aan particulieren en studenten. De zakelijke markt bestaat voornamelijk uit expats en arbeidsmigranten.

In de particuliere markt wordt doorgaans gewerkt met langlopende huurcontracten, vaak voor minimaal 1 jaar, uitlopend tot meerdere jaren.

In de zakelijke markt wordt uitsluitend gewerkt met kortlopende huurcontracten ten behoeve van buitenlandse werknemers die maar tijdelijk in Nederland aan het werk zijn. Op die manier weet u waar u aan toe bent, de verhuurtermijn ligt al vast bij het afsluiten van de huurovereenkomst. De eventuele verkoop van de woning kan gewoon doorgaan. In de zakelijke markt richten wij ons op twee doelgroepen: arbeidsmigranten en expats.

Expats zijn kenniswerkers, vaak werkzaam op management- of directieniveau. Zij willen graag de luxe gemeubileerde woningen op unieke locaties, de woning wordt vaak gehuurd door het bedrijf waar deze expats werkzaam zijn.

Arbeidsmigranten worden meestal in een groep gehuisvest. Vaak 1 of 2 personen per slaapkamer en veelal in gemeubileerde woningen. Vaak kan de klant (het bedrijf welke de woning huurt) ook zelf de woning meubileren met eigen middelen.

Ook kan JS Vastgoed voor u de meubilering verzorgen tegen een meerprijs.

Onze Werkwijze

Afspraak maken

Een medewerker van JS Vastgoed maakt een afspraak met u in uw woning om een goed beeld te krijgen van het huis en de omgeving. Op basis daarvan maken wij een inschatting van uw doelgroep. U bepaalt of u uw huis gemeubileerd of gestoffeerd wilt verhuren, wij kunnen u daar wel in adviseren.

Ook leggen wij u de rest van het traject uit, maken we foto's als die er nog niet zijn en zorgen we ervoor dat u een goed beeld krijgt van mogelijke huurders, ons beleid en de huisregels waaraan wij onze huurders houden. Wanneer u akkoord bent met de verhuur van uw woning via JS Vastgoed, plaatsen wij uw woning op onze website. Onze website linkt alle woningen die wij op onze websites plaatsen door aan de grotere woningverhuurwebsites, zoals:

-Pararius.com

-Xpatrentals.eu

-Huren.nl

-Jaap.nl



(dit zijn enkele voorbeelden van de velen websites)

Dit alles is op basis van No Cure, No Pay

Een kandidaat..

Wanneer wij op uw woning een reactie ontvangen van een kandidaat die geïnteresseerd is, nemen wij contact met u op om een afspraak te maken. U kunt bij de afspraak aanwezig zijn, maar is niet verplicht. Het makkelijkste is om aan JS Vastgoed een sleutel te overhandigen om de woning te bezichtigen.

Wanneer de bezichtiging is geweest en de kandidaat wilt graag de woning huren, gaan wij voor u bekijken of deze kandidaat geschikt is om uw woning te huren. Wij voeren een creditcheck uit op de kandidaat en vragen hierbij tevens diverse documenten op, om na te gaan of de kandidaat financieel in staat is om de woning te huren.

Vervolgens maken wij de huurovereenkomst voor u op, de overeenkomst komt tussen u en de kandidaat. De contracten worden geheel volgens uw wensen, maar tevens volgens de landelijke wetten en regels opgesteld.

Wat kost het, en wat doen jullie voor mij?

Wat doen wij voor u?

- adverteren van de woonruimte op de internet site van JS Vastgoed en overige woningsites
- het aanbieden van kandidaten
- bezichtigen van woonruimte
- het adviseren op het gebied van huur van woonruimte
- Aanspreekpunt! JS Vastgoed is tijdens de verhuur van uw woning te allen tijde het aanspreekpunt.
- Fotorapportage, JS Vastgoed levert een fotorapportage aan van de staat van oplevering aan huurder.
- Eventuele schades tijdens de verhuur worden direct aan huurder in rekening gebracht
- Het opstellen van de overeenkomst
- Controle na afloop huurperiode (check-out)
- Controle aanvang huurperiode (check-in)
- Verzorgen van de maandelijkse financiële administratie. JS Vastgoed zorgt ervoor dat de huurders op iedere 20ste van de maand een factuur krijgen direct op naam van verhuurder en zal er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat de financiële afhandeling iedere maand goed verloopt.
- Zorg dragen voor de financiële administratie voor de sleuteloeverdracht. Betalingen dienen bij JS Vastgoed binnen te zijn alvorens de sleutel aan de nieuwe huurder kan worden overgedragen.
- Creditcheck bij het EDR. JS Vastgoed voert een creditcheck uit gedaan bij EDR.

Wat kost het, en wat doen jullie voor mij?

Wat kost het?

JS Vastgoed werkt op basis van No Cure, No Pay, dus u betaald ons alleen wanneer er daadwerkelijk een huurovereenkomst is opgemaakt door JS Vastgoed tussen u, als opdrachtgever, en tussen de huurder, door bemiddeling van JS Vastgoed.

Voor de bemiddeling en verdere diensten vragen wij een eenmalige bijdrage.

Deze bijdrage bestaat uit 8% van de totale huuropbrengst in de verhuurperiode, met een maximum van een bedrag ter hoogte van 1 maand huur. Voor uitgebreidere uitleg verwijzen wij in naar bijlage 3 in deze brochure.

Voorbeeld:

1. Uw woning is met behulp van JS Vastgoed verhuurd voor 6 maanden voor een huurprijs van 900 euro per maand.

Bij totstandkoming van de overeenkomst betaald u aan JS Vastgoed:

€ 900,0 x 6 maanden x 8% = € 432,- excl. 19% BTW

Voorbeeld

2. Uw woning is met behulp van JS Vastgoed verhuurd voor 24 maanden voor een huurprijs van 1200 euro per maand.

Bij totstandkoming van de overeenkomst betaald u aan JS Vastgoed:

€ 1200 x 24 maanden x 8% = ~~€ 2304,-~~ U betaald max. een bedrag ter hoogte van 1 maand huur dus hier betaald u € 1200,- excl. 19% BTW.

LET OP:

Indien zich een situatie voordoet dat een huurder en verhuurder beide opdrachtgever zijn worden de kosten in overleg gedeeld of wordt 1 der partijen vrijgesteld van courtage. Indien de huurder uit naam van een onderneming / rechtspersoon handelt wordt deze huurder altijd als opdrachtgever aangemerkt ongeacht welke situatie dan ook en verhuurder vrijgesteld van courtage, voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt.

Wat wordt van u verwacht als huiseigenaar?

JS Vastgoed vraagt u om een aantal zaken op orde te brengen voordat u uw woning verhuurd. Vaak zijn deze zaken wettelijk vereist. Meer informatie hierover kunt u ook vinden bij uw gemeente of bij de rijksoverheid.

Gemeubileerd of gestoffeerd verhuren

U kunt uw woning gemeubileerd of gestoffeerd verhuren. Indien u uw woning gestoffeerd wil verhuren dan dient ieder vertrek voorzien te zijn van: schone en degelijke vloerbedekking en raambekleding. Indien u uw woning gemeubileerd wilt verhuren treft u in bijlage 2 een inventarisatielijst voor een gemeubileerde woning aan.

JS Vastgoed kan tegen meerprijs de woning voor u laten meubileren door een extern bedrijf voor een bedrag vanaf € 150,- per maand.



Verzekeringen

Helaas blijkt een groot deel van de tijdelijke huurwoningen niet goed verzekerd te zijn. Wanneer u uw woning gaat verhuren dient u contact op te nemen met uw verzekeringsmaatschappij. Niet elke verzekeraar wilt uw woning verzekeren wanneer deze verhuurd is, wij kunnen u hierin advies geven en doorverwijzen naar een andere verzekeraar die de woning wel verzekerd tijdens de verhuurperiode. In dat geval zegt u uw verzekeringen (tijdelijk) op en kunt u tijdens de verhuurperiode kiezen voor een andere verzekeringsmaatschappij.

Het opleveren van de woning

De woning moet bij aanvang van de huur schoon zijn en leeg van persoonlijke spullen. Ook dienen de CV en alle apparaten te werken. Indien gewenst kunnen wij ervoor zorgen dat voor oplevering de woning professioneel wordt schoongemaakt. Voor meer informatie en kosten kunt u altijd contact met ons opnemen.

Foto's

Ten behoeve van onze website maken wij van ieder vertrek minimaal 2 foto's. Ook maken wij foto's van de straat en de tuin. Indien uw woning al in de verkoop staat, heeft uw makelaar al foto's die JS Vastgoed kan gebruiken voor publicatie op de website.

Onderhuur

Onderhuur van de woning is niet toegestaan. U kunt uw woning alleen via JS Vastgoed verhuren als de woning UW eigendom is.

Belangrijke zaken

Als u uw woning gaat verhuren zijn er een heleboel dingen waar u aan moet denken. JS Vastgoed heeft voor u enkele dingen op rij gezet.

Informeer uw burens

Informeer uw burens dat uw woning is verhuurd en dat er nieuwe bewoners inkomen. Dit is zeker belangrijk wanneer u uw woning verhuurd aan de doelgroep: Arbeidsmigranten. Op die manier zijn uw burens op de hoogte van wat er in de wijk gebeurt. De klant en JS Vastgoed zullen toezien op de leefbaarheid in de wijk. Ook kunnen uw burens altijd contact opnemen met JS Vastgoed.

Post

U kunt uw post automatisch door laten sturen via de TNT post doorzendservice. Op deze manier ontvangt u al uw post op uw nieuwe adres. Verder adviseren wij u een Nee/Nee sticker op de brievenbus te plaatsen. Zo voorkomt u dat er onnodig veel post op het verhuuradres binnenkomt.

Overzicht

Maak een overzicht voor de huurder van de faciliteiten en wetenswaardigheden, zoals de ophaaldag van vuilnis en oud papier en verzamel gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en onderhoudscontracten van diverse apparatuur.



Onderhoudscontract CV ketel

Het is ook van belang dat u een onderhoudscontract heeft, of afsluit, voor uw CV. Mocht er ooit iets aan de hand zijn met uw CV Ketel, dan neemt u of de huurder contact op met het bedrijf en kan de CV snel gerepareerd worden.

Energie

Zodra uw woning is verhuurd op basis van een huurprijs exclusief energiekosten, dan dient u zelf uw contract met uw huidige leverancier op te zeggen. Dit kan eenvoudig via internet of telefoon. Op de dag van oplevering noteert JS Vastgoed de meterstanden op het opleveringsrapport.

Het is ook mogelijk uw woning te verhuren inclusief gas/water/elektriciteit, dan kunt u uw huidige contract behouden. De klant betaald u maandelijks de kosten voor de energienota, deze kosten zijn dan bij de huurprijs inbegrepen.

Ook kunt u de woning verhuren met een voorschot energiekosten. De klant betaald u een vast bedrag per maand aan energiekosten. Bij de incheck worden de meterstanden genoteerd en bij uitcheck worden de eindstanden genoteerd. Aan de hand van een handige rekenmodule van JS Vastgoed worden voor u snel de totale kosten aan energie berekend over de huurperiode.

Veelgestelde vragen

Hoe garanderen jullie een goede huurder?

Elke huurder die bij JS Vastgoed een woning wilt huren, wordt zowel door JS Vastgoed gescreend als door EDR Creditcheck. Hiermee zorgen wij voor goede en betrouwbare huurders en nette bewoning. EDR verzorgt voor JS Vastgoed de zogenaamde creditcheck, zij screenen elke huurder op financiële middelen en eventuele schulden. Naast een achtergrondcheck, worden woningen die aan arbeidsmigranten worden verhuurd maandelijks geïnspecteerd op hygiëne, gebruik energie en eventuele breuk/schade.

Hoe zit het met de opzegtermijn?

Wij werken met vaste huurtermijnen voor bepaalde tijd. (bijv. 6,9 of 12 maanden) die tussentijds niet door huurder of verhuurder kunnen worden opgezegd. Mocht de situatie van vroegtijdige ontbinding van de huurovereenkomst zich voordoen, dan kunnen we altijd in gesprek om de mogelijkheden te bekijken.

Hoe bepalen jullie de huurprijs?

JS Vastgoed geeft alleen advies in de huurprijs die u vraagt voor uw woning.

U bent zelf vrij om een eigen huurprijs aan te houden. Wel adviseren wij vaak om niet voor een te hoge huurprijs te gaan, hiermee voorkomt u langere leegstand.

Een richtlijn wat uw woning kan opleveren is te vinden op www.huurders.info of op de website van het ministerie van VROM. Bij arbeidsmigranten ontvangt u vaak een huurprijs per persoon afgestemd op de capaciteit van de woning. U bepaalt uiteraard zelf het maximale aantal bewoners die in uw woning mogen wonen. Daarnaast is de huurprijs afhankelijk van de locatie en de staat van de woning.



Voor andere vragen kunt u ten alle tijden contact opnemen met JS Vastgoed.

Bijlage 1: Checklist gestoffeerde woning

Verhuurder dient voor sleuteloverdracht zorg te dragen dat onderstaande punten gecontroleerd en correct aanwezig zijn:

- Uiteraard dient de CV goed te functioneren, dit betekent dat er een recentelijk en geldig onderhoudscontract van de CV-ketel moet worden overlegd.
- Er dient goed functionerend gas,- water,- en lichtvoorziening in de woning aanwezig te zijn.
- De wanden dienen te zijn voorzien van behang of (degelijk) stucwerk.
- Ieder raam dient voorzien te zijn van afsluitbare raamdecoratie en/of gordijnen
- Ieder vertrek dient voorzien te zijn van voldoende verlichting bestaande uit plafond/wandlampen.
- Ieder vertrek dient voorzien te zijn van degelijk vloerbedekking, plavuizen.
- Alle vertrekken dienen goed geventileerd te kunnen worden.
- Indien koelkast/gasfornuis aanwezig, deze dienen schoon en goed werkend te worden opgeleverd.
- Alle aanwezige keukenapparatuur dient goed te functioneren
- De woning dient vrij te zijn van lekkage en (tocht)gaten.
- De woning dient volledig schoon en opgeruimd opgeleverd te worden. Indien gewenst kan JS Vastgoed dit voor u verzorgen.
- Er dienen geen goederen en/of materialen van de vorige huurder(s) aanwezig te zijn.
- Tuin en/of balkon: schoon,(tuin) bijgehouden en opgeruimd.
- Geen ruitbreuk en /of gaten in de kozijnen.
- Als verhuurder dient u ervoor te zorgen dat de vorige bewoners zijn uitgeschreven op het adres. U kunt er niet van uitgaan dat de nieuw bewoners verantwoordelijk zijn voor binnengekomen poststukken.
- Wij verzoeken u om de nieuwe bewoners op de hoogte te stellen van de vuilophaaldienst, vrije parkeerplaatsen en informatie van de omgeving dan wel relevante informatie.

Bijlage 2. Checklist gemeubileerde woning

Bij een gemeubileerde woning, gelden ook de voorwaarden zoals gesteld in bijlage 1. Aanvullend worden er eisen gesteld aan de inventaris van de woning. Als u uw woning gemeubileerd aanbiedt, dient de volgende inventaris aanwezig te zijn. Deze lijst is gebaseerd op een 3-kamerwoning met 2 slaapkamers voor huisvesting van 4 personen. Bij een ruimere woning dient een grotere inventaris aanwezig te zijn.

Woonkamer

- DRESSOIR
- 2 bankstellen
- Eethoek met 4 stoelen
- TV + TV-meubel
- Hifi-set
- 2 schemerlampen
- Eenvoudige decoratie

Keuken(vervolg)

- Glazen set
- Eetservies voor 4 personen
- bestek voor 4 personen
- 2 grote schalen
- 2 kleine schalen
- Koelkast en Vriezer
- Magnetron

Badkamer

- 4 theedoeken
- Set vaatdoeken
- Dweil
- Emmer
- Snijplanken
- Pannenset
- 2 koekenpannen
- 1 braadpan
- Vergiet
- Set pollepels
- Flesopener
- Blikopener
- Schaar
- Kaasschaaf
- Garde
- Broodmes
- Vleesmessen
- Afwasborstel
- Schilmesjes
- Waterkoker
- Koffiezetapparaat

Slaapkamerinrichting

- 4 matrassen
- 4 dekbedden
- 4 dekbedovertrekken
- 4 hoeslakens
- 4 kussens
- 4 kussenslopen
- 4 moltonhoezen
- 2 linnenkasten
- 2 nachtkastjes
- 4 stuks: 1-persoonsbedden

Diversen

- Strijkplank+Strijkijzer
- Stofzuiger
- Bezem
- droogrek
- Stoffer en blik
- Wasmachine



ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR BEMIDDELING BIJ VERHUUR / AANHUUR VAN ONROERENDE ZAKEN VAN JS VASTGOED.

BEMIDDELINGSVOORWAARDEN JS VASTGOED

De bemiddelingsovereenkomst is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegenover de andere partij, de opdrachtgever, verbindt tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en derden.

Artikel 1: Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 JS vastgoed: JS vastgoed, Steekkant 50, 2993DB Barendrecht

1.2 Opdrachtgever: Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon, die JS Vastgoed een opdracht heeft verstrekt tot het bemiddelen bij het zoeken naar woonruimte of de opdracht heeft verstrekt tot het bemiddelen bij het zoeken van een huurder.

1.3 Courtage: Het Honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken; welke bemiddeling leidt tot een overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak tussen de opdrachtgever en een wederpartij.

1.4 Opdracht: De door de Opdrachtgever aan JS Vastgoed verstrekte opdracht tot verlening van Diensten;

1.5 Diensten: Bemiddeling met betrekking tot huur of verhuur van onroerende zaken en de overige door JS Vastgoed te verrichten Diensten.

Artikel 2: Totstandkoming overeenkomst

2.1 De bemiddelingsovereenkomst komt tot stand door ondertekening van het bemiddelingsvoorwaarden door opdrachtgever.

2.2 Alvorens een huurovereenkomst tot stand komt, is opdrachtgever verplicht geldige identiteitspapieren en/of uittreksel KVK aan JS Vastgoed te overhandigen.

2.3 Alle door JS Vastgoed gedane aanbiedingen van woonruimte, zowel schriftelijke als mondelinge, zijn vrijblijvend. Opdrachtgever kan hieraan geen rechten ontlenen.

2.4 Indien opdrachtgever in aanmerking komt voor woonruimte waarvoor een woonvergunning vereist is, dan komt het verkrijgen van deze vergunning voor rekening en risico van opdrachtgever zelf.

2.5 Indien de woonruimte wordt gebruikt voor de huisvesting van meerdere arbeidsmigranten kan JS Vastgoed hier niet aansprakelijk voor gesteld worden. Het huisvesten van werknemers is geheel voor risico van huurder en verhuurder zelf.

Artikel 3: Zoekopdracht woonruimte

3.1 Ingeval een Opdrachtgever aan JS Vastgoed een zoekopdracht voor een woning geeft verkrijgt de Opdrachtgever recht op toegang tot het actuele huuraanbod van JS Vastgoed.

3.2 De zoekopdracht aan JS Vastgoed vormt geen garantie voor het vinden van een (geschikte) woonruimte.

3.3 De zoekopdracht wordt aanvaard door JS Vastgoed indien JS Vastgoed alle gevraagde gegevens volledig en naar waarheid ingevuld heeft ontvangen plus de ondertekende algemene voorwaarden.

3.4 JS Vastgoed is gerechtigd de zoekopdracht zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen indien de Opdrachtgever een of meer verplichtingen, waaronder aanlevering van juiste gegevens, jegens JS vastgoed niet, niet behoorlijk of niet volledig nakomt.

Artikel 4. Aanbieden van een object

4.1 Opdrachtgever dient gerechtigd te zijn het Object te verhuren en een huurovereenkomst te ondertekenen en is dienaangaande verantwoordelijk en aansprakelijk.

4.2 Opdrachtgever stemt ermee in dat:

a - JS vastgoed de beschikbaarheid van het Object op de door haar geselecteerde wijze bekend maakt; en

b - hij geen aanspraak kan maken op specifieke marketingactiviteiten, anders dan de plaatsing van het Object op de JS Vastgoed internetsite.

4.3 Aanbieden via JS Vastgoed vormt geen garantie voor het vinden van een (geschikte) huurder.

4.4 De aansprakelijkheid van JS Vastgoed wordt expliciet uitgesloten voor de schade als gevolg van de tijdelijkheid van de huurovereenkomst (tussentijdse opzegging e.d.).

4.5 JS Vastgoed wijst Opdrachtgever uitdrukkelijk op de door JS Vastgoed verstrekte informatie omtrent de werkwijze van JS Vastgoed alsmede de informatie over huur en verhuur van een woning. De verstrekte informatie is louter informatief en vormt geen (juridisch) advies. JS Vastgoed raadt Opdrachtgever aan waar passend onafhankelijk (juridisch) advies in te winnen.

Artikel 5: Inhoud opdracht bemiddeling

5.1 Onder opdracht tot bemiddeling wordt verstaan een opdracht tot het verlenen van diensten met betrekking tot de bemiddeling door JS Vastgoed in het tot stand komen van een overeenkomst tussen de opdrachtgever en een derde, zoals bedoeld in artikel 7:425 BW.

5.2 Tenzij partijen uitdrukkelijk anders schriftelijk overeenkomen, beogen de Opdrachtgever en JS Vastgoed niet dat JS Vastgoed door de Opdrachtgever zal worden gevolmachtigd, zoals is bedoeld in artikel 3:60 BW, om in zijn naam rechtshandelingen te verrichten of dat JS Vastgoed uit hoofde van een lastgeving, als bedoeld in artikel 7:414 BW, voor rekening van de Opdrachtgever rechtshandelingen verricht.

5.3 De Opdrachtgever is de volledige vergoeding voor de werkzaamheden verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand is gekomen nadat de overeenkomst van opdracht tussen JS Vastgoed en de Opdrachtgever (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door JS Vastgoed verrichte diensten.

6 De werkzaamheden die door JS Vastgoed zullen worden verricht, houden in:

- adverteren van de woonruimte op de internet site van JS Vastgoed en overige woningsites
- het aanbieden van kandidaten
- bezichtigen van woonruimte
- het adviseren op het gebied van huur van woonruimte
- Aanspreekpunt! JS Vastgoed is tijdens de verhuur van uw woning te allen tijde het aanspreekpunt.
- Fotorapportage, JS Vastgoed levert een fotorapportage aan van de staat van oplevering aan huurder.
- Eventuele schades tijdens de verhuur worden direct aan huurder in rekening gebracht
- Het opstellen van de overeenkomst
- Controle na afloop huurperiode (check-out)
- Controle aanvang huurperiode (check-in)
- Verzorgen van de maandelijks financiële administratie. JS Vastgoed zorgt ervoor dat de huurders op iedere 20ste van de maand een factuur krijgen direct op naam van verhuurder en zal er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat de financiële afhandeling iedere maand goed verloopt.
- Zorg dragen voor de financiële administratie voor de sleuteloverdracht. Betalingen dienen bij JS Vastgoed binnen te zijn alvorens de sleutel aan de nieuwe huurder kan worden overgedragen.

Artikel 7: Betaling

7.1 Indien uit de bemiddeling door JS Vastgoed voor de opdrachtgever een huurovereenkomst voortvloeit, is opdrachtgever aan JS Vastgoed voor datum ondertekening huurovereenkomst aan JS Vastgoed verschuldigd:

- Bemiddelingskosten (courtage) van 8% gerekend over de totale huursom over de duur van de overeenkomst met een maximum bedrag van 1 maand huur (excl. BTW) of indien anders overeengekomen schriftelijk tussen opdrachtgever en JS Vastgoed.

Indien in de maandhuur servicekosten en /of gas- en elektriciteitskosten zijn inbegrepen, worden de bemiddelingskosten hierover doorberekend.

7.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde bedragen zijn eenmalig per bemiddeling aan JS Vastgoed verschuldigd.

7.3 Eventuele gerechtelijke kosten of buitenrechtelijke kosten zullen bij uitblijven van betaling voor rekening van debiteur komen.

7.4 Opdrachtgever heeft JS vastgoed gemachtigd zijn verhuurbemiddelingskosten te verrekenen met de ontvangen eerste huurtermijn en de waarborgsom.

Indien de eerste huurtermijn en/of de waarborgsom rechtstreeks aan de Opdrachtgever zijn betaald/overgemaakt dan dient de betaling van de kosten van verhuurbemiddeling te geschieden binnen 7 werkdagen na ontvangst van de verhuur bemiddelingsnota

ARTIKEL 8: Looptijd en beëindiging

8.1 Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de Opdracht voor onbepaalde tijd.

8.2 De Opdracht eindigt door:

- a -**vervulling van de Opdracht door JS Vastgoed;
- b -**intrekking van de Opdracht door de Opdrachtgever;
- c –**intrekking van de Opdracht door JS Vastgoed

8.3 JS Vastgoed heeft de Opdracht als genoemd in artikel 8 lid 2 onder a vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of – in geval van bemiddeling door JS Vastgoed - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende Diensten tot stand is gekomen.

8.4 Een Opdracht kan te allen tijde door de Opdrachtgever worden ingetrokken. Het intrekken van een Opdracht dient uitsluitend schriftelijk te geschieden

8.5 JS Vastgoed werkt op basis van no cure no pay, er wordt pas Courtage gerekend op het moment waarop JS Vastgoed de opdracht vervuld.

ARTIKEL 9: Courtage

9.1 De in de opdrachtbevestiging genoemde vergoeding(en) voor de werkzaamheden (het loon zoals bedoeld in artikel 7:405 dan wel artikel 7:426 BW) omvat de vergoeding van de door JS Vastgoed gemaakte en te maken onkosten in verband met de Opdracht, tenzij in de opdrachtbevestiging anders is bepaald en zijn per bemiddeling een bedrag **van 8% gerekend over de totale huursom te ontvangen over de duur van de overeenkomst met een maximum bedrag van 1 maand huur (excl. BTW).**

Voorbeeld:

Bij een huurprijs van € 1.000 voor de duur van 6 maanden zijn de kosten van JS Vastgoed 8% over € 6000.

Bij een huurprijs van € 1.000 voor de duur van 12 maanden zijn de kosten van JS vastgoed 8% over € 12.000

Bij een huurprijs van € 1.000 voor de duur van 24 maanden zijn de kosten van JS Vastgoed € 1.000 Excl. 19% BTW.

9.2 Op grond van het **Burgerlijk wetboek artikel 7:427 en 7:418 waarbij een verbod is gesteld op het dienen van 2 heren komen opdrachtgever en JS Vastgoed het volgende overeen voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt.** Indien zich een situatie voordoet dat een huurder bijvoorbeeld op grond van artikel 3 van deze voorwaarden, en verhuurder opdrachtgever zijn worden de kosten in overleg gedeeld of wordt 1 der partijen vrijgesteld van courtage. Indien de huurder uit naam van een onderneming / rechtspersoon handelt wordt deze huurder altijd als opdrachtgever aangemerkt ongeacht welke situatie dan ook en verhuurder vrijgesteld van courtage zoals omschreven in artikel 9.1 van deze voorwaarden, voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt.

9.3 De opdrachtgever is te allen tijde de courtage aan JS Vastgoed verschuldigd ongeacht de tussen contractspartijen gemaakte afspraken met betrekking tot de kosten van de desbetreffende transactie.

9.4 De opdrachtgever is de volledige Courtage verschuldigd indien de overeenkomst met een derde weliswaar tot stand komt nadat de Opdracht tussen JS vastgoed en de opdrachtgever (door opzegging of anderszins) is beëindigd, maar de overeenkomst met een derde tot stand komt als gevolg van de door JS Vastgoed verrichte diensten en/of omdat de opdrachtgever gedurende de looptijd van de overeenkomst buiten JS Vastgoed om met derden onderhandelingen heeft gevoerd om zelf een overeenkomst tot stand te brengen.

Artikel 10: Aansprakelijkheid

10.1 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor de wijze waarop een huurder / verhuurder, na ondertekening van het contract, zijn verplichtingen als huurder / verhuurder nakomt.

10.2 Tevens is JS Vastgoed niet aansprakelijk voor eventuele achtergehouden informatie met betrekking tot de verhuur van de woonruimte door verhuurder.

10.3 JS Vastgoed is slecht bemiddelaar, wij huren zelf geen woonruimte aan. Bij het beëindigen van de overeenkomst bemiddelen wij voor u bij de verhuurder over de restitutie van de borgsom, tevens doen wij de nainspectie, eventuele schades worden met de borg verrekend.

10.4 Eventuele achterstallige huurpenningen van huurder aan verhuurder zijn niet bij JS Vastgoed op te eisen, eventuele restitutie van een huursom en / of een borgsom van verhuurder aan huurder zijn niet op te eisen bij JS vastgoed.

10.5 De opdrachtgever vrijwaart JS Vastgoed voor alle aanspraken van derden die op enige wijze samenhangen met de werkzaamheden die door JS Vastgoed voor de opdrachtgever worden of zijn verricht. De opdrachtgever is te allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk voor de afspraken die hij met de aanbieder van woonruimte maakt.

10.6 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor de wijze waarop de opdrachtgever zijn verplichtingen als huurder uit een tussen hem en een aanbieder van woonruimte gesloten huurovereenkomst nakomt.

10.7 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor onjuistheden en geschillen die voortvloeien uit een onjuiste opgave van de juridische of feitelijke status van een woning door de aanbieder van woonruimte in het licht van de geldende huurrechtregels, gemeentelijke- of andere regelgeving.

10.8 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor geschillen die ontstaan naar aanleiding van een beroep van de opdrachtgever op huurrechtwetgeving of gemeentelijke- of andere regelgeving welke ingrijpt in de gesloten huurovereenkomst.

10.9 JS Vastgoed is niet aansprakelijk voor de omstandigheid dat opdrachtgever in zijn relatie tot de aanbieder van woonruimte niet heeft gewaakt voor zijn eigen belangen in het kader van de geldende huurrechtregels, gemeentelijke- of andere regelgeving.

ARTIKEL 11: Overmacht

11.1 Geen van partijen is gehouden tot het nakomen van enige verplichting indien hij daartoe verhinderd is als gevolg van overmacht.

11.2 Het voorgaande laat onverlet de verplichting van partijen om zoveel mogelijk te proberen overmachtsituaties te voorkomen en te vermijden.

11.3 In geval van overmacht is JS Vastgoed zonder rechterlijke tussenkomst bevoegd hetzij de uitvoering van de overeenkomst op te schorten, hetzij de overeenkomst direct te ontbinden, zonder dat er voor JS Vastgoed een verplichting tot schadevergoeding ontstaat.

11.4 Indien JS Vastgoed bij het intreden van de overmacht al gedeeltelijk aan zijn verplichtingen heeft voldaan, of slechts gedeeltelijk aan zijn verplichtingen kan voldoen is hij gerechtigd het reeds uitgevoerde c.q. uitvoerbare deel afzonderlijk te factureren.

ARTIKEL 12: Privacy

JS Vastgoed houdt zich bij het uitvoeren van haar werkzaamheden aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens

ARTIKEL 13: Toepasselijk recht

De Algemene Voorwaarden, de overeenkomst en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien worden beheerst door Nederlands recht



BEHEERSVOORWAARDEN JS VASTGOED

De beheersovereenkomst is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegenover de andere partij, de opdrachtgever, verbindt tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en derden en hierbij tevens zorg draagt voor de kerntaken vermeld in artikel 4 van deze voorwaarden.

Deze beheersovereenkomst is een aanvulling op de algemene voorwaarden van JS Vastgoed en alleen van toepassing indien gewenst door opdrachtgever.

Artikel 1: Definitie

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 Beheerder: JS vastgoed, Steekkant 50, 2993 DB Barendrecht.

1.2 Opdrachtgever: Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon, die JS Vastgoed een opdracht heeft verstrekt tot het beheren van zijn / haar woonruimte.

Artikel 2: Totstandkoming overeenkomst

2.1 Een overeenkomst tussen JS Vastgoed en de opdrachtgever wordt geacht te zijn tot stand gekomen door ondertekening van de beheersvoorwaarden van JS Vastgoed.

Artikel 3: Functie van de beheerder

3.1 Binnen zijn bevoegdheden zorgdragen voor een optimalisatie van het rendement op lange termijn van het onroerend goed dat hij in beheer heeft.

Definiëring van de daaruit voortvloeiende taken:

- Advisering in beleidsmatige zaken zoals preventief onderhoud, huurprijzen, gedeeltelijke of gehele verkoop.
- Het verhuren overeenkomstig de door opdrachtgever te stellen voorwaarden
- Het verrichten van alle met het voorgaande verbonden feitelijke en rechtshandelingen, die met opdrachtgever zijn overeengekomen.

Artikel 4: Inhoud en taken bij de beheersopdracht

4.1 Beheerder beheert de woonruimte voor opdrachtgever en ziet er op toe dat de woonruimte correct wordt bewoond door de huurder.

4.2 Beheerder JS Vastgoed huurt geen woonruimte aan en treedt slechts op als beheerder met de volgende taken:

- Het monitoren van tijdige betaling van de huurvorderingen, de registratie en de verwerking van de huurbedragen, inclusief de eventuele vergoeding of voorschotbedragen voor service- en energiekosten, dan wel aanmaningen inzake achterstallige (huur)bedragen, alsmede het eventueel inschakelen van een incassobureau of een gerechtsdeurwaarder tot het nemen van gerechtelijke maatregelen.
- het adviseren op het gebied van huur van woonruimte.
- Aan het begin van de huurperiode zorgt JS Vastgoed voor de roerende zakenlijst ondersteund door foto's.
- Eventuele schades tijdens de verhuur worden direct aan huurder in rekening gebracht.

Het verstrekken van onderhoudsopdrachten, c.q. het uitbesteden van onderhoudswerk, dat voor rekening van opdrachtgever komt. Tot een limietbedrag van maximaal € 250,00 per onderhoudsopdracht kan zulks geschieden zonder voorafgaand overleg met opdrachtgever; zijn de verwachte kosten hoger, dan zullen ter zake een of meerdere offertes met een daarbij behorend advies aan opdrachtgever worden voorgelegd. In spoedeisende gevallen is de beheerder gemachtigd tot het treffen van de noodzakelijke maatregelen, met dien verstande dat voor zover de kosten daarvan meer bedragen dan de genoemde limiet, opdrachtgever daarover terstond wordt ingelicht, met zo nodig een uitvoerige toelichting op de ontstane situatie en de getroffen maatregelen;

- Het opstellen van de overeenkomst.
- Controle na afloop huurperiode (check-out).
- Controle aanvang huurperiode (check-in).
- Bij beëindiging van de huurovereenkomst de huurder aansprakelijk stellen voor eventueel geconstateerde schade, c.q. beschadigingen en/of vermissingen, met inbegrip van het (laten) verhalen van de daarmee gemoeide kosten op de (ex)huurder, c.q. verrekening daarvan met de eventueel betaalde waarborgsommen en verstrekte bankgaranties.
- Zorg dragen voor de financiële administratie.
- In het kader van zijn taak zal de beheerder tevens minimaal 1 maal in de maand het toezicht en de controle uitoefenen op de naleving door de huurders van de bepalingen van de huurovereenkomst en de wijze waarop het gehuurde met aanhorigheden wordt gebruikt.
- **En voor zover hierboven nog niet genoemd alle taken volgens artikel 6 van de algemene voorwaarden JS Vastgoed.**

ARTIKEL 5: Looptijd en beëindiging

5.1 Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen loopt de Opdracht voor onbepaalde tijd.

5.2 De Opdracht eindigt door:

- a - **vervulling van de Opdracht door JS Vastgoed;**
- b - **intrekking van de Opdracht door de Opdrachtgever;**
- c - **intrekking van de Opdracht door JS Vastgoed**

5.3 Een Opdracht kan te allen tijde door de Opdrachtgever worden ingetrokken. Het intrekken van een Opdracht dient uitsluitend schriftelijk te geschieden

Artikel 6: Betaling

6.1 De beheersvergoeding voor de taken vermeld onder artikel 4.2. bedragen **maximaal** 10% per maand welke in mindering wordt gebracht op de overeengekomen huurprijs tussen huurder en verhuurder.

6.2 Eventuele gerechtelijke kosten of buitenrechtelijke kosten zullen bij uitblijven van betaling voor rekening van debiteur komen.

Deze beheersvoorwaarden zijn een aanvulling op de bemiddelingsvoorwaarden en beheer kan op verzoek van opdrachtgever aangevraagd worden bij JS vastgoed.