



Bijlage 13 - Werkomschrijving (Tijdelijke) verhuur

Het beheer

1. Na een aanmelding van Opdrachtgever zal Opdrachtnemer een concept beheerovereenkomst bijlage 14 opstellen en deze ter goedkeuring aan Opdrachtgever verstrekken. Hierin zal de datum van inbeheername gelijk zijn aan de ingangsdatum van het (tijdelijke) huurcontract.
2. De beheerovereenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan en eindigt door middel van het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst, danwel bij einddatum raamovereenkomst leegstandbeheer.
3. Wordt het in beheer gegeven object tijdens de duur van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk verkocht en/of gesloopt, dan eindigt de beheeropdracht voor het verkochte c.q. gesloopte per de datum waarop dit object aan de Opdrachtgever wordt overgedragen.
4. Opdrachtnemer wordt doormiddel van een beheerovereenkomst gemachtigd om namens Opdrachtgever (tijdelijke) huurcontracten, waarvan Opdrachtgever het format (ROZ-model) aanlevert, op te stellen en aan te bieden aan derden, mits deze contracten vooraf door Opdrachtgever zijn goedgekeurd. Opdrachtgever zal ook de contractvoorwaarden (zoals gegevens huurders, looptijd, indexatie etc.) welke de basis vormt van de door Opdrachtnemer op te stellen huurcontract aan Opdrachtnemer aanleveren. Een woonplan, welke door Opdrachtgever wordt opgesteld, kan een onderdeel zijn van het aan te leveren format. Hierdoor wordt het woonplan een integraal onderdeel van het huurcontract. Het woonplan is een individueel maatwerkdocument, afgestemd op de individuele afspraken omtrent de huurder. Opdrachtnemer neemt kennis van het woonplan en stelt voor zichzelf vast wat dit betekent voor zijn werkwijze aangaande deze huurder. Uitsluitend de Opdrachtgever en huurder zijn bevoegd deze contracten te ondertekenen;
5. De huurder kan een particulier of een ondernemer zijn;
6. Opdrachtnemer maakt gebruik van de Opdrachtgever aangeleverde huurcontracten op basis van de Leegstandwet danwel op basis van andere wetgeving met betrekking tot (tijdelijke) verhuur;
7. Indien er verhuurt dient te worden op basis van de Leegstandwet zal Opdrachtnemer een leegstandvergunning aanvragen via de website van de gemeente Westland (met E-Herkenning). Danwel een eventuele verlenging aan te vragen. Opdrachtgever zal de benodigde informatie (zoals looptijd en maximale huurprijs) aanleveren bij Opdrachtnemer. Opdrachtnemer zal Opdrachtgever tijdig informeren over de afgegeven danwel geweigerde afgifte leegstandvergunning. Het is de taak van Opdrachtnemer om, in overleg met Opdrachtgever, tijdig een verlenging van de leegstandvergunning aan te vragen (zover het maximaal aantal verlengingsjaren nog niet is bereikt).
8. Indien in het huurcontract een mogelijkheid tot (jaarlijkse) huurverhoging is opgenomen, danwel indien er een wettelijke mogelijkheid bestaat voor de huurverhoging, zal Opdrachtnemer deze huurverhoging berekenen en een huurverhogingsbrief sturen naar de huurder. Mits deze brieven vooraf door Opdrachtgever zijn goedgekeurd. Eventuele bezwaren van de huurder tegen deze huurverhoging dient Opdrachtgever met Opdrachtnemer te bespreken.
9. Eén maand voor de definitieve oplevering van de woningen zal Opdrachtnemer een voorcontrole houden in de woningen. Opdrachtnemer zal Opdrachtgever zo spoedig mogelijk na deze voorcontrole, een ingevuld (ROZ of gelijkwaardig) Voorinspectierapport toezenden per e-mail. Zie bijlage 19.
10. Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal Opdrachtnemer alle woningen weer opleveren met als uitgangspunt de staat bij inbeheername;
11. Alle in beheer gegeven panden worden opgenomen in de 24-uurs bereikbaarheidsdienst van Opdrachtnemer zodat huurders eventuele calamiteiten 24 uur per dag en 7 dagen per week kunnen melden;
12. Alle klachten zullen door Opdrachtnemer worden beoordeeld. Alle klachten die binnen de Raamovereenkomst vallen worden door Opdrachtnemer afgehandeld, de rest kan worden doorgestuurd naar Opdrachtgever;
13. De huurprijs wordt door Opdrachtgever vastgesteld;

Looptijd van de (tijdelijke) verhuur

14. Opdrachtgever stelt de looptijd van de verhuur vast;
15. Opdrachtnemer zal 3 maanden voor het aflopen van de huurovereenkomst de huurders schriftelijk opzeggen per aangetekende brief. Enkel na vooraf gekregen goedkeuring van Opdrachtgever;



Operationeel

16. Van elk pand wordt door Opdrachtnemer (bij start beheer) een inventarisatie scan gemaakt, ook worden er digitale foto's gemaakt om de beginstaat van het pand vast te leggen en misverstanden bij oplevering te voorkomen; De digitale foto's en de opnamestaat bij aanvang beheer gelden als bindend uitgangspunt voor de oplevering van de woningen. Tijdens de inventarisatie scan dienen gebreken die de veiligheid en bruikbaarheid van de woning in het geding brengen aan Opdrachtgever kenbaar gemaakt worden, zodat Opdrachtgever deze kan laten herstellen. De kosten van Overige inspecties/herstelwerkzaamheden kunnen niet doorbelast worden aan Opdrachtgever;
17. Opdrachtnemer verzoekt Opdrachtgever bij inbeheername per pand 1 set sleutels over te dragen aan Opdrachtnemer;
18. De meterstanden worden bij in beheer name door Opdrachtnemer opgenomen, tevens zal hij de tenaamstelling op naam van de huurder, indien van toepassing, begeleiden;
19. Bij de oplevering zal Opdrachtnemer het pand opleveren zoals Opdrachtgever het in beheer heeft geven, tevens zal Opdrachtnemer alle sleutels weer aan Opdrachtgever overdragen.
20. Bij de start van een nieuwe huurovereenkomst (waarbij er een mutatie van huurder heeft plaatsgevonden) wordt door Opdrachtnemer het inspectierapport nieuwe verhuur Bijlage 21 ingevuld welke wordt ondertekend door huurder;
21. Bij beëindiging van een huurovereenkomst (geen verlengingen) wordt door Opdrachtnemer het eindinspectierapport (ROZ of gelijkwaardig) ingevuld welke wordt ondertekend door huurder en Opdrachtnemer. Huurder en Opdrachtgever ontvangt hiervan een kopie. Tevens maakt Opdrachtnemer foto's van het pand, ten behoeve van Opdrachtgever.
22. Indien Opdrachtnemer schade constateert, zal deze hiervan foto's maken en dit vermelden op het eindinspectierapport. Opdrachtnemer zal met Opdrachtgever overleggen over de situatie op het moment van de opname Opdrachtnemer zal de huurder hierover informeren, maar zal niet vooruitlopend op dit overleg toezeggingen doen aan de huurder. Uit bovengenoemd overleg kunnen vervolgcacties voor Opdrachtnemer uitkomen.

Bewoners

23. Opdrachtgever zal de huurders aandragen, Opdrachtnemer zal deze huurders plaatsen op een huurcontract welke Opdrachtgever aanlevert. Slechts op verzoek van Opdrachtgever zal Opdrachtnemer meerdere kandidaat huurders aandragen waaruit Opdrachtgever kan kiezen. Dit met motivatie waarom Opdrachtnemer deze huurder geschikt vindt. Voorafgaand hieraan dient het aanbod gepubliceerd te worden op de website van Opdrachtnemer danwel op die van Opdrachtgever. Dit conform het Didam-arrest. Bij een eventuele verlenging van de huur (niet-spoedzoekers) dient het voornemen tot verhuur gepubliceerd te worden met hieraan gekoppeld een, door Opdrachtgever te bepalen, bezwarentermijn. Eventuele bezwaren zullen Opdrachtnemer en Opdrachtgever met elkaar bespreken.
24. De eventueel door Opdrachtnemer aan te dragen huurders dienen geselecteerd te worden o.a. op basis van sociaaleconomische binding met het Westland, aantoonbaar inkomen, referenties en welke passend is bij het pand en de omgeving.
25. Na selectie van de huurders dienen zij aan Opdrachtnemer de volgende bescheiden te overleggen:
 - Kopie legitimatiebewijs
 - Bewijs dat men WA verzekerd is
 - Bewijs dat men verzekerd is tegen ziektekosten
 - Inkomstenverklaring, dit kan zijn loon uit arbeid of een (studie) uitkering
 - Een recent bank- (giro) afschrift
 - Een recente pasfoto
 - Inschrijving burgerzaken/uittreksel Kamer van Koophandel
26. Opdrachtnemer voert vóór definitieve plaatsing van de huurders een persoonlijk intakegesprek. Opdrachtgever bepaalt of deze zelf en/of haar sociale partners bij dit gesprek aanwezig is. Dit gesprek dient plaatst te vinden in de gemeente Westland, om zo de reisafstand van de huurder te beperken;
27. Opdrachtnemer is niet bevoegd de door Opdrachtgever aangeleverde huurders te weigeren.

Onderhoud / technische storingen

28. De kosten voor het onderhoud aan het object blijven voor rekening van Opdrachtgever;
29. Het niveau van onderhoud moet voldoen aan de onder "gegeven omstandigheden" in artikel 206, eerste lid, Boek 7 Burgerlijk Wetboek welke in dit geval ook de door Opdrachtgever beoogde bestemming begrepen is.
30. Opdrachtnemer is gerechtigd om zowel tijdens als buiten kantooruren, zonder voorafgaande toestemming, storingen op te lossen tot een bedrag van € 500,- (all-in, excl. btw, incl. toezicht en inspectie) per gebeurtenis. Alle storingen vanaf € 500,- (all-in, excl. Btw, incl. toezicht en inspectie) moeten eerst aan Opdrachtgever ter goedkeuring worden voorgelegd.



Verzekeringen

31. Opdrachtgever is verantwoordelijk voor een opstalverzekering (o.a. brand);
32. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor een aansprakelijkheidsverzekering voor haar medewerkers en (onder)aannemers;

De oplevering van een pand

33. De woningen worden door Opdrachtnemer opgeleverd conform de technische staat bij inbeheername, afgezien van normale gebruiksschade en afwijkingen welke niet aan Opdrachtnemer te wijten zijn;
34. Bij de oplevering zullen door Opdrachtnemer de meterstanden worden opgenomen en een opleverformulier (bijlage 17) (Opdrachtgever-Opdrachtnemer) worden ingevuld;
35. Alle sleutels zullen weer aan Opdrachtgever worden overgedragen;

Financieel

36. Beheerder zal iedere maand de huurpenningen (automatisch) incasseren bij de tijdelijke huurders op de 1^e van de maand voor de lopende maand;
37. Indien geen huurpenningen kunnen worden geïncasseerd bij één of meerdere tijdelijke huurders dient Opdrachtnemer deze te manen. Indien na drie opvolgende maanden het incasseren van de huur bij een huurder mislukt is, zullen Opdrachtgever en Opdrachtnemer in samenspraak besluiten hoe dit wordt opgelost;
38. Huurinkomsten worden op kwartaalbasis afgedragen in de maand aansluitend op het voorgaande kwartaal. Opdrachtnemer zal enkel op basis van geïnde huurincasso's met Opdrachtgever afrekenen;
39. Beheervergoeding wordt op kwartaalbasis in rekening gebracht in de maand aansluitend op het voorgaande kwartaal. Alleen volledige beheervergoeding wordt in rekening gebracht ook bij verhuur van een gedeelte van een maand. Peildatum is de 15^e van elke maand;
40. Beheerder stelt na afloop van een kalenderkwartaal per pand overzicht op waarin wordt aangegeven welke beheervergoeding Opdrachtgever verschuldigd is.
41. Opdrachtnemer stelt na afloop en een kalenderkwartaal per pand een overzicht op waarin wordt aangegeven welke huurinkomsten worden afgedragen aan Opdrachtgever;
42. Het debiteurenrisico komt nadrukkelijk voor rekening en risico van de Opdrachtgever. Enkel Opdrachtgever is bevoegd de vordering uit handen te geven. De kosten van een incassoprocedure komen voor rekening van Opdrachtgever.

Vergoedingen

43. De beheersvergoeding per woning dient te bestaan uit de hieronder beschreven onderverdeling:
 - Startkosten/mutatiekosten (wordt eenmalig in rekening gebracht bij aanvang huur of bij een huurderswisseling) bevat alle kosten voor de administratie, in beheer name, opstellen en afhandelen contracten, inventarisatie, vooropname en oplevering;
 - Wervingskosten huurder, deze worden niet in rekening gebracht indien de opdrachtgever huurders aandraagt of bij verlenging van een huurovereenkomst met bestaande huurders;
 - Maandelijks beheersvergoeding, deze wordt op kwartaalbasis in rekening gebracht in de maand aansluitend op het voorgaande kwartaal. Hierbij wordt alleen een volledige beheersvergoeding in rekening gebracht, ook bij beheer van een gedeelte van een maand. Peildatum is de 15^e van elke maand.
44. Overige werkzaamheden/onkosten (zoals onder andere opstellen en aanbieden van huurovereenkomst en aanvragen leegstandvergunning) die onder dit contract vallen of van verwacht kan worden dat deze onder dit contract vallen om de taken van het leegstandbeheer van verhuur van woningen op een juiste wijze te volbrengen dienen in de bovengenoemde bedragen te zijn inbegrepen en kunnen op geen enkele wijze aanvullend in rekening gebracht worden bij de Opdrachtgever. Behoudens de legeskosten met betrekking tot de aanvraag leegstandvergunning. Deze kan, zonder opslag, bij Opdrachtgever in rekening worden gebracht.