

Aanvullende informatie voor verhuurders.

It's all about exposure!

“Zien en gezien worden”, dat is ons credo! Dit geldt zeker voor de huidige huizenmarkt in Amsterdam, waar vanwege het grote aanbod veel concurrentie is. De tijd van een woning op de website zetten en achterover leunen is definitief voorbij! Wij zijn een actieve verhuurmakelaar met een brede marketingstrategie!

Aanmelden op internet

Als u ons de opdracht geeft om uw woning in Amsterdam te verhuren, dan melden wij uw woning aan op onze eigen websites: amsterdamrentalbrokers.com en expatrentals.com. Zoals de naam al doet vermoeden, richten wij ons met onze business unit Expat Rentals met name op de Amsterdamse expatmarkt. Inmiddels mogen wij een groot aantal internationale bedrijven en organisaties tot onze huurders rekenen. Naast deze websites melden wij uw woning aan op:
pararius.nl, de grootste verhuurwebsite voor vrijesectorverhuur in Nederland;
expatica.nl, het grootste expatplatform in Nederland;
huurwoningen.nl en **expatrentals.eu**, beide grote en goedgevonden woningwebsites.

Omdat wij een internationale marktbenadering nastreven en onze huurders vaak niet Nederlandstalig zijn, melden wij de woning altijd met een Engelse omschrijving aan. Omdat wij het meest uitgebreide Pararius-abonnement hebben realiseren zij weer een link naar de volgende woningwebsites:

huislijn.nl, jaap.nl, houselink.nl, huurexpert.nl, huurstunt.nl, lamexpat.nl, 12select.nl, kamer.nl, huizenzoeker.nl, hierismijnhuis.nl, justlanded.nl, mitula.nl, kijkmijnhuis.nl, thequestcard.nl, amsterdamexpats.info, dutchdailynews.nl, dutchnews.nl, xpat.nl.

Wekelijkse mailing

Wij verzorgen wekelijks een mailing voor de woningmarkt met het huidige en nieuwe aanbod in Amsterdam. Deze mailing gaat naar vele honderden e-mailadressen van mensen die momenteel of regelmatig op zoek zijn naar huurwoningen. De mailing wordt verzonden naar onze relaties bij internationale bedrijven, die daar verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van hun expats, en naar allerlei mensen die zich via telefoon en website bij ons melden en op de hoogte gehouden willen worden van ons aanbod (dit zijn vaak direct woningzoekenden). Daarnaast sturen wij nog een mailing naar alle verhuurmakelaars en bemiddelaars in de regio, zodat zij onze woningen in Amsterdam weer kunnen aanbieden aan hun zoekers. Hoe dit in zijn werk gaat, leest u in de volgende paragraaf.

Samenwerking met andere makelaars

In de loop der jaren hebben wij een uitstekende relatie opgebouwd met andere verhuurmakelaars in de regio van Amsterdam. Wij werken dan ook graag samen met deze kantoren om uw woning sneller verhuurd te krijgen. In veel gevallen kunnen wij als bemiddelaar de zoekopdracht van een potentiële huurder niet uit eigen bestand vervullen en zijn we aangewezen op collega's in de markt die wel het juiste aanbod hebben. Zo bestaat er al sinds jaar en dag een goede samenwerking tussen een

aantal collega-kantoren in de markt. Wij vertegenwoordigen u als eigenaar en zij vertegenwoordigen de hurende partij. Op deze manier streven wij volledige marktdekking na. Het is door deze samenwerking immers niet meer nodig, dat u uw woning bij andere kantoren aanmeldt om deze ook aan hun klanten te huur aan te bieden. Dat doen wij voor u!

Lidmaatschap VVA

De Vereniging van Verhuurmakelaars in Amsterdam, of kortweg de VVA, is een vereniging die professionalisering en samenwerking tussen de aangesloten leden nastreeft en bevordert. De aangesloten kantoren werken allen met dezelfde juridisch correcte standaardhuurovereenkomst en algemene voorwaarden. Ook past de vereniging tuchtrecht toe als er klachten tegen de leden worden ingediend en kan zij zonodig uitstekende juridische ondersteuning krijgen door samenwerking met een topadvocatenkantoor. Kortom, ons lidmaatschap van de VVA garandeert u als klant een hoogwaardige en professionele dienstverlening. Voor meer informatie over de VVA verwijzen wij u graag naar de website: www.vvamsterdam.org.

Checken van huurders

Een woning verhuren lijkt makkelijk, maar dit wordt vaak onderschat. Zo is de verhuur juridisch vaak complex en is er vanwege het dwingende huurrecht veel minder mogelijk dan een eigenaar aanvankelijk denkt. Dus goed advies is belangrijk! Wij doen er alles aan om u zo goed mogelijk te informeren en adviseren over de mogelijkheden in uw specifieke situatie, en we houden onze woningeigenaren actief op de hoogte van ontwikkelingen in de huurmarkt.

Vaak kun je al problemen voorkomen door de achtergrond van een huurder te checken. Wij doen dit altijd! Potentiële huurders dienen hun paspoort en werkgeversverklaring, of andere documenten over hun inkomsten, te overhandigen alvorens wij overgaan tot het opstellen van de huurovereenkomst. Wij controleren deze documenten actief en bij twijfel zullen wij adviseren niet verder te gaan met een kandidaat-huurder.

Huurovereenkomst, betaling en sleuteloverdracht:

Na de onderhandelingen en na controle van de achtergrond van een huurder, stellen wij de huurovereenkomst op. Deze wordt vervolgens ter goedkeuring naar beide partijen verzonden. Zijn de partijen het eens, dan wordt de huurder gefactureerd voor de huur en borg. Pas na betaling van deze gelden volgt de sleuteloverdracht. Zo weet u zeker dat de huurder aan zijn verplichtingen heeft voldaan op het moment dat de huur officieel ingaat.

Tijdens de sleuteloverdracht, ook wel check-in genoemd, maken wij een door huurder en verhuurder te ondertekenen inspectierapport van de woning op. In dit rapport wordt nauwkeurig de staat van onderhoud beschreven bij ingang van de huurovereenkomst, inclusief de meterstanden.

Ter ondersteuning maken we een uitgebreide fotorapportage van de woning en inventaris, zodat er later nooit discussie kan ontstaan over de staat van oplevering. Aan het einde van de huurperiode zullen wij aanwezig zijn om de check-out te doen en kunnen wij u zonodig van dienst zijn met het berekenen van water- en energieverbruik.

Wat u niet moet vergeten!

1. Veel particuliere woningen zijn belast met een hypotheek. In de meeste hypotheekovereenkomsten zit een clause die u verbiedt zonder (schriftelijke) toestemming van de hypotheekbank te verhuren (huurbeding). Wij controleren niet bij uw bank of er toestemming is. Het is uw eigen verantwoordelijkheid deze toestemming voorafgaand aan de verhuur (schriftelijk) met uw bank te regelen.
2. U moet uw verzekeraar inlichten. Licht de verzekeraar van de opstal, uw inboedel en eventuele anderen in over het feit dat u de woning (tijdelijk) gaat verhuren.
3. Kijk na of u voorafgaande toestemming nodig hebt van uw Vereniging van Eigenaars of Coöperatieve Vereniging.
4. Verifieer bij uw belastingadviseur naar de fiscale consequenties van verhuur van uw woning.
5. Laat bij twijfel of de woning wel of niet in de vrije sector valt (minimaal 143 punten) een puntentelling met energie label uitvoeren! Zo komt u achteraf nooit voor verrassingen te staan. Informeer naar de bedrijven waar wij mee werken!

Woningverhuur en Verkoop:

De regel is: koop breekt geen huur. De nieuwe eigenaar is aan de bestaande huurovereenkomst gebonden. Let extra goed op wanneer u de verhuurde woning leeg moet opleveren, omdat u deze in de tussentijd heeft verkocht. Ook al heeft een huurder toegezegd mee te werken aan lege oplevering bij de verkoop, dan nog kan hij het u heel lastig maken. Hij is meestal niet verplicht eruit te gaan. Laat daarom altijd, voordat u het koopcontact tekent, door de huurder (en zijn partner) een opzegbrief tekenen waarin deze verklaart/verklaren de woning per een bepaalde datum te verlaten. Nog belangrijker: controleer voordat u verhuurt of de huurder tot ontruiming is te verplichten. Dit kan eigenlijk alleen door de woning te verhuren op basis van de Leegstandswet. Wij kunnen hierin adviseren en kunnen u helpen bij de aanvraag van deze vergunning!

Onze voorwaarden

No cure no pay

U betaald bij ons geen marketingkosten of intrekingskosten. Onze dienstverlening is volledig op 'no cure no pay' basis. Ook het intrekken van de opdracht tot verhuur van uw woning kunt u op ieder moment geheel kosteloos doen. U bent ons pas courtage verschuldigd bij het accepteren van een huurvoorstel. Deze courtage wordt in mindering gebracht op de eerste maand huur en de waarborg. Het batig saldo wordt direct na de check-in op uw rekening gestort. Uiteraard ontvangt u hiervan een keurig financieel overzicht. Opvolgende maanden worden door de huurder direct op uw rekening voldaan.

Courtage en opdracht

Indien u ons een opdracht tot verhuur van uw woning in Amsterdam verstrekt, bent u ons courtage verschuldigd. Deze courtage bedraagt het standaard tarief van 8% exclusief BTW van de jaarhuur over een maximale periode van 1 jaar. Dit houdt in dat per geslaagde bemiddeling u maximaal 1 maandhuur plus BTW aan ons

verschuldigd bent. Voor het geven van een opdracht dient u een opdrachtformulier te tekenen of een akkoordverklaring via internet te verzenden.

Geen verplichting tot exclusiviteit

In tegenstelling tot veel andere verhuurmakelaars hanteren wij geen exclusiviteitsclausule. U kunt uw woning in Amsterdam dus ook gerust bij een andere makelaar in de verhuur zetten, of uw woning verhuren via uw eigen netwerk. Ook dan kunt u nog steeds van onze diensten gebruikmaken voor het opstellen van een huurovereenkomst en/of voor het inspectierapport en de check-in. Kortom, ook als u al een andere makelaar heeft, is er geen enkel bezwaar om ons in te schakelen voor aanvullende diensten bij de verhuur van uw woning!

Voor uitgebreide informatie voor verhuurders, uitleg over het puntensysteem, meer informatie over de leegstandswet en een aantal belangrijke risico's en misvattingen verwijzen wij naar: www.WoningVerhureninAmsterdam.nl

Wij zien uit naar een prettige en vruchtbare samenwerking!