

Algemene verhuurinformatie meLTS IJsselstein

Adres: Meester Abbink Spainkstraat
 Eigenaar: Claver IV BV
 Versie: Start verhuur
 Datum: 1 februari 2026
 Status: Definitief

Inhoudsopgave

<i>Wie wij zijn</i>	2
<i>Wet goed Verhuurderschap</i>	2
<i>Woondiscriminatie</i>	2
<i>Geschiktheid woningen per doelgroep</i>	3
<i>Woningwaarderingssstelsel (WWS) en huurprijsbepaling</i>	3
<i>Inkomenseis en kredietwaardigheid</i>	3
<i>Overzicht voorwaarden en eisen</i>	4
<i>Borgstelling en/of bereidheidsverklaring</i>	4
<i>Huisdierenbeleid</i>	4
<i>Rookbeleid</i>	5
<i>Drugs- en Alcoholbeleid</i>	5
<i>Bewonersbijeenkomsten na start verhuur</i>	5
<i>Inzetten voor het woonconcept</i>	5
<i>Eerste kennismaking tijdens bezichtiging en uiteindelijke toewijzing</i>	6
<i>Gelijke geschiktheid</i>	6
<i>Terugkoppeling van uitkomsten</i>	6
<i>Instemming in de toekomst</i>	6
<i>Proces en planning van inschrijving</i>	6
<i>Huishoudelijk reglement</i>	7
<i>Borg bij eerste verhuur</i>	7
<i>Incasso voor de huur en servicekosten</i>	7
<i>Servicekosten</i>	7
<i>Stofferingskosten</i>	8
<i>Energiekosten</i>	8
<i>Overige kosten</i>	8
<i>Totale huisvestingskosten</i>	9
<i>Privacy</i>	9
<i>“De Kleine Lettertjes”</i>	9

Inleiding

Vanaf heden kan er ingeschreven worden voor een woning in het project meLTS IJsselstein. In dit karakteristieke schoolgebouw aan de Meester Abbink Spainkstraat worden 25 duurzame en volledig gestoffeerde huurwoningen gerealiseerd, variërend van studio's tot gezinswoningen. De woningen worden berekend aan de hand van het puntensysteem conform het woningwaarderingssysteem (WWS). De huurprijs wordt bepaald aan de hand van het aantal punten dat hieruit komt.

De inschrijving start vanaf 1 februari voor alle woningen inclusief de woningen die naar verwachting pas medio juni worden opgeleverd. De inschrijving eindigt op 15 februari 2026. De eerste 15 woningen worden naar verwachting per 1 april opgeleverd. De overige 10 woningen volgen naar verwachting in juni. Zie voor exacte woningen per deelfase de huurprijslijst en overige informatie.

Let op: de exacte opleverdata zijn onder voorbehoud van de tijdige realisatie van huisaansluitingen voor elektra en water en laatste leveranties van afbouwmaterialen.

In deze brochure lees je hoe de inschrijving werkt, welke selectiecriteria gelden en wat je kunt verwachten qua oplevering, servicekosten, stoffering en verdere voorzieningen. Ook geven we toelichting op het woonconcept meLTS en de manier waarop wij als verhuurder een gebalanceerde en betrokken bewonersgroep willen samenstellen.

Wie wij zijn

Claver IV B.V. is initiatiefnemer en eigenaar van het project. Wij zijn gespecialiseerd in herontwikkeling van bestaand vastgoed en realiseren duurzame en toekomstbestendige huurwoningen voor uiteenlopende doelgroepen. Voor meLTS IJsselstein transformeren wij het voormalige schoolgebouw tot een hoogwaardige woonomgeving met oog voor architectuur, woonkwaliteit en gemeenschappelijkheid.

Het woonconcept zal de komende jaren samen met de bewoners verder groeien en vorm krijgen. Wij leveren het fundament; het zijn de bewoners die het gebouw tot leven brengen. Daarvoor is inzet nodig, van ons, maar ook van jou.

Wet goed Verhuurderschap

Sinds 1 juli 2024 is er een nieuwe wet in werking getreden. De Wet Goed Verhuurderschap (WGV). In deze wet is vastgelegd waaraan wij ons als verhuurder moeten houden. Onderwerp hierin is dat bijvoorbeeld (woon)discriminatie, bij het selecteren van bewoners en het toebedelen van woningen niet is toegestaan. Door ons woonconcept zou dit voor discussie kunnen zorgen. Om discussies in relatie tot de WVG te voorkomen geven wij hierbij duidelijkheid over onze werkwijze rondom de verhuur en toewijzing van de woningen aan de eerste huurders.

Woondiscriminatie

Volgens de WGV heeft iedereen recht op een gelijke behandeling bij het verkrijgen van een woning. Samengevat is discriminatie "het anders behandelen, achterstellen of uitsluiten van een persoon op basis van bepaalde kenmerken" zoals: godsdienst en levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, handicap of ziekte en/of leeftijd. De WGV geeft kaders aan de manier waarop je woningen toebedeeld zonder te discrimineren op basis van deze kenmerken.

In algemene zin zullen wij dus niet discrimineren bij het toebedelen van de woningen, echter op gebouw- en woningniveau zullen wij wel gerichte keuzes maken op basis van bijvoorbeeld doelgroep en/of leeftijd. Ook hebben wij een aantal voorwaarden waar elke huurder aan moet voldoen op basis van onder andere inkomen en werk.

Graag leggen wij duidelijk uit hoe we hierin, bij de uiteindelijke toewijzing te werk gaan.

Geschiktheid woningen per doelgroep

In ons plan zijn zowel levensloopbestendige - als niet-levensloopbestendige appartementen, maisonnettes, studio's en zogenaamde grondgebonden woningen opgenomen.

De levensloopbestendige appartementen zijn in basis bedoeld voor bewoners die hier (op termijn) behoefte aan hebben. In principe zou iedereen hier kunnen wonen, echter is de wens om hier de meer seniore bewoner (60+) in te huisvesten. Enkele woningen zijn absoluut niet levensloopbestendig of ongeschikt om levensloopbestendig te maken. Denk aan de woningen op de 2^e verdieping met een interne trap of de kleinere studio's. Als je moeilijk trappen kunt lopen is dit dus niet de meest geschikte woning voor je en zullen we hier rekening mee houden in de toewijzing. Ook hebben wij woningen ontwikkeld die meer geschikt zijn voor samenwonende jonge stellen of kleine studio's die aansluiten op de woonwensen van een jonge, alleenstaande volwassene. Met de toewijzing kijken we hier wel naar, maar het is niet uitgesloten om met meer personen in een woning te wonen.

Op basis van bovenstaande kenmerken zullen wij bewoners niet per se uitsluiten, maar zullen wij mensen die in aanvang beter aansluiten op een bepaalde woning wel voorrang verlenen in de toebedeling. Ook omdat ons woonconcept zo ingesteld is dat we verschillende doelgroepen van verschillende leeftijden willen huisvesten en op die manier een goede balans in het complex houden. Om dit te waarborgen hebben wij onze selectiecriteria hier, op deze manier op afgestemd.

Woningwaarderingssstelsel (WWS) en huurprijsbepaling

Alle woningen in meLTS IJsselstein worden volledig verhuurd op basis van punten conform het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Dit is een door de Rijksoverheid vastgesteld puntensysteem dat de maximale huurprijs van een woning bepaalt. De huurprijzen zijn dus niet vrij vastgesteld, maar gebaseerd op objectieve criteria zoals:

- Woonoppervlakte en indeling;
- WOZ-waarde (85% van de taxatiewaarde);
- Energielabel en isolatiewaarde;
- Aanwezigheid van buitenruimte of gemeenschappelijke voorzieningen zoals de woonkamer;
- Kwaliteitskenmerken van keuken, sanitair en installaties.

De puntentelling van het WWS is voor elke woning berekend, en wordt vóór het tekenen van de huurovereenkomst aan iedere huurder verstrekt in een officiële puntentelling volgens de richtlijnen van de Huurcommissie.

De woningen in meLTS IJsselstein zijn duurzaam ontwikkeld en kennen een uitzonderlijk goed energieprestatieniveau, met energielabels die gelijkwaardig zijn aan die van nieuwbouwwoningen. Door toepassing van onder meer warmtepompen, trippel beglazing, dak- en vloerisolatie, PV-panelen op eigen aansluiting en een individuele 150 liter warmwaterboiler, is de energiebehoefte van de woningen zeer laag.

De werkelijke energielasten zijn uiteraard mede afhankelijk van jouw gebruik, maar de basisvoorzieningen maken het mogelijk om comfortabel te wonen tegen relatief lage energiekosten. Zie ook het aparte hoofdstuk Energiekosten voor nadere toelichting.

Let op: de definitieve huurprijzen kunnen pas vlak vóór oplevering worden vastgesteld, zodra het energielabel is afgegeven en de taxatiewaarde (voor de WOZ-bepaling) is afgerond. Vandaar dat er in het overzicht van de huurprijzen wordt gesproken over een "verwachte huurprijs". De gegevens op het Overzicht Huurprijzen zijn dus onder voorbehoud. De definitieve huurprijs wordt voorafgaand aan het tekenen van de huurovereenkomst schriftelijk aan je bevestigd. Aan het Overzicht Huurprijzen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Inkomenseis en kredietwaardigheid

Wij werken niet met de veelal gestelde inkomenseisen van 3 of 4 keer de kale huurprijs als maandsalaris om in aanmerking te komen voor een woning. Natuurlijk is het voor ons wel van belang dat je de gewenste woning kunt (blijven) betalen. Al dan niet met een vriend/vriendin of partner.

Daarom selecteren wij op redelijkheid van besteedbaar inkomen in verhouding tot de totale woonlasten. Wij vinden het een gezonde verhouding, als je tot circa 40% van je besteedbare inkomen kwijt bent aan huur, met dien verstande dat je geen hoge extra maandelijkse verplichtingen hebt (zoals leningen, alimentatie of betalingsregelingen). We zullen naast je salaris daarom altijd vragen stellen over je bestedingen. Denk hierbij ook aan vragen over studieschuld, creditcardschuld, incassolasten en alle overige schulden en/of verplichtingen in algemene zin. Ook houden wij rekening met je te verwachten inkomensgroei. Per situatie zullen wij beoordelen of we op basis van de uitkomst, wel of geen woning aan je kunnen verhuren. Hiervoor zullen we je een verklaring laten tekenen waarin staat dat alles naar waarheid is aangeleverd. Zodra wij de gegevens gecontroleerd hebben zal hetgeen voor de huurovereenkomst niet meer nodig is uit ons dossier worden verwijderd. Zie kopje "Privacy" voor meer informatie over hoe wij met je gegevens omgaan.

Overzicht voorwaarden en eisen

Naast criteria aan inkomsten en schulden zijn er nog enkele voorwaarden die wij stellen aan onze bewoners. Dit zijn standaard eisen en vragen die wij altijd aan onze huurders stellen. Wij vragen je altijd naar:

- je arbeidscontract (Zie borgstelling in geval van tijdelijk dienstverband of studie);
- je loonstroken van afgelopen 3 maanden en bankafschriften waarop de stortingen te zien zijn;
- je inkomen vanuit je pensioenvoorziening in geval van pensioen i.p.v. dienstverband;
- een eventuele BKR-registratie en ID-fraude;
- een eventuele studieschuld;
- het beoogde gebruik van de woning;
- de samenstelling van je huishouden. Past deze bij het type woning of balans van bewoners;
- het wel of niet bezitten van een of meerdere auto's;
- het wel of geen gebruik willen maken van de deelauto;
- of je je wil inzetten voor het woonconcept;
- het hebben van een huisdier. Deze zijn niet toegestaan (Zie huisdierenbeleid);
- je gebruik van drugs, alcohol en overige verdovende middelen (Zie beleid roken, drugs, drinken);

Wij vinden een goede verstandhouding tussen huurder en verhuurder belangrijk. We verhuren daarom alleen aan de persoon/personen die bij (de later georganiseerd) bezichtiging aanwezig zijn geweest en die we dus persoonlijk hebben ontmoet. Je dient dus persoonlijk aanwezig te zijn geweest. Houd hier rekening mee. We verwachten de **bezichtiging en kennismaking te organiseren op zaterdag 21 februari**. Zie hiervoor ook het hoofdstuk proces en planning.

Borgstelling en/of bereidheidsverklaring

In sommige gevallen kan het zijn dat je zelf (net) niet genoeg inkomen hebt, (nog) geen vast contract hebt of (nog) studeert. In overleg is het dan mogelijk om een borgsteller op te geven, om toch in aanmerking te komen voor een woning. Op dat moment wordt er bekeken of we bereid zijn om toch een woning aan je te verhuren, zolang je het redelijkerwijs kan betalen. Ook kan het zijn dat we een bereidheidsverklaring opvragen van je werkgever om te kijken of een vast contract in het verschiet ligt. Dit alles zijn maatwerk oplossingen en zullen wij per situatie beoordelen.

Huisdierenbeleid

Het houden van huisdieren in onze woningen is niet toegestaan en hierop worden geen uitzonderingen gemaakt. Huisdieren kunnen overlast veroorzaken voor andere bewoners door geluid, geur, of allergieën. Bovendien kunnen huisdieren schade veroorzaken aan de woning en/of de gemeenschappelijke ruimtes, wat leidt tot hogere onderhouds- en schoonmaakkosten. Het verbod dat wij op huisdieren hebben zorgt voor een veilige- en hygiënische leefomgeving voor alle bewoners, inclusief degenen met allergieën of angsten voor dieren.

Deze bepaling maakt deel uit van onze huisregels en de huurovereenkomst. Overtreding van deze regel kan leiden tot sancties, waaronder het opleggen van boetes of het beëindigen van de huurovereenkomst.

Rookbeleid

Roken is ten strengste verboden in alle woningen en de gemeenschappelijke ruimten. Dit verbod geldt voor tabaksproducten, e-sigaretten, en alle andere rookwaar. Roken vormt een brandgevaar in het complex en kan leiden tot gezondheidsschade door passieve rook voor medebewoners. Ook zorgt roken voor roetvlekken, geur en schade aan het interieur, wat leidt tot hogere schoonmaak- en renovatiekosten na afloop van de huurovereenkomst. Roken is buiten het complex toegestaan op de daarvoor aangegeven locatie(s), mits dit geen overlast veroorzaakt voor andere bewoners. Deze bepaling maakt deel uit van onze huisregels en de huurovereenkomst. Overtreding van deze regel kan leiden tot sancties, waaronder het opleggen van boetes of herstelsancties of het niet terug ontvangen van borg.

Drugs- en Alcoholbeleid

Het gebruik, bezitten, en produceren van drugs is ten strengste verboden in de woning(en) en op het gehele terrein van ons complex. Voor alcoholgebruik geldt dat alcoholgebruik in de gemeenschappelijke ruimten niet is toegestaan om overlast of conflicten met andere bewoners te voorkomen. Het bezit, gebruik of productie van illegale drugs is niet toegestaan volgens de Nederlandse wetgeving en vormt een directe schending van de huurovereenkomst. Indien overtreding geconstateerd wordt zal de politie ingeschakeld worden en per direct de huurovereenkomst worden ontbonden.

De hierboven genoemde voorwaarden zijn van toepassing om de veiligheid, gezondheid, en het welzijn van alle bewoners te waarborgen. Overtredingen van dit beleid kunnen leiden tot disciplinaire maatregelen, waaronder boetes, schadevergoedingen voor eventuele schade of overlast, en tot beëindiging van de huurovereenkomst.

Bewonersbijeenkomsten na start verhuur

Om het woonconcept te laten slagen is het van belang dat er goede basis afspraken worden gemaakt over zaken als schoonmaak, beheer, onderhoud, etc. Om die reden willen wij een bewonerscommissie aanstellen die zaken als deze bespreken en aansturen. Met deze, al dan niet gekozen commissie zullen wij periodiek overleggen over het reilen en zeilen in het complex. Daar waar nodig zullen wij vervolgens bijsturen, organiseren en/of faciliteren. Op die manier hopen we dat het concept straks op een prettige manier gaat werken. Het mag duidelijk zijn dat dit ook enige eisen stelt aan het type bewoner en we zoeken naar bewoners die zich hiervoor inzetten.

Inzetten voor het woonconcept

Binnen het woonconcept van meLTS wordt naast het samenwonen van verschillende bewoners dus ook ingezet op betrokkenheid van haar bewoners. We hopen op een complex waarin bewoners betrokken zijn met elkaar en met het gebouw.

Het ideale beeld dat we daarbij op dit moment schetsen is als volgt:

Wij als eigenaren hoeven ons niet te “bemoeien” bij de dagelijkse gang van zaken. Jullie wonen er samen en wij faciliteren alleen daar waar nodig is. De ene bewoner voert de kleine onderhoudswerkzaamheden uit zoals een lekkende kraan, de ander vervoert haar medebewoner naar de dokter met de deelauto als diegene zelf niet kan rijden. Als er een pakketje wordt bezorgd wordt dat aangenomen voor degene die niet thuis is. Ook zijn er schoonmakers en tuiniers die de binnen- en buitenzijde wekelijks netjes houden volgens een standaard die met elkaar wordt vastgesteld. Er wordt samen gekookt met verse groenten en kruiden uit de moestuin en in de avonden worden er gezelschapsspelletjes gespeeld. Overdag zitten er regelmatig bewoners te werken, te lezen of te studeren in de gemeenschappelijke woonkamer. De jaarlijkse buurtbbq is altijd het evenement van het jaar.

Dit beeld vraagt dus om inzet van jou als bewoner. Wat we zoeken en waar we op zullen selecteren zijn bewoners die zich hiervoor graag willen inzetten. Ons idee is dat er (bij bepaalde taken) ook voordelen aan zitten voor degene die een taak op zich neemt.

Als wij namelijk geen loodgieter, schoonmaakbedrijf, hovenier, etc. hoeven in te huren, hoeven wij deze kosten, van veelal commerciële bedrijven niet door te rekenen in de servicekosten. De alsdan lagere vergoeding die door bewoners betaald wordt via de servicekosten kunnen we dan uitbetalen aan degene die deze taak op zich neemt.

Voor jullie als huurder scheelt dit in de hoge kosten van de inhuur van bedrijven t.o.v. een bewoner en voor degene die de taak op zich neemt een passende vergoeding voor de inzet. Wat deze vergoeding per taak is bepalen we samen met de bewonerscommissie.

Eerste kennismaking tijdens bezichtiging en uiteindelijke toewijzing

Voordat wij de eerste bewoners definitief selecteren wordt er een bezichtiging georganiseerd om de woningen te kunnen bezoeken, kennis te maken en om vragen te stellen.

Aan de hand van de selectiecriteria/voorwaarden/eisen zullen wij na deze bezichtiging een definitieve selectie van geschikte bewoners gaan maken. Vooraf aan de definitieve toewijzing zullen wij nog een persoonlijk gesprek voeren. Tijdens dit gesprek stellen we nog enkele aanvullende vragen om zeker te weten dat je als persoon ook bij de mix van bewoners en het concept past.

Na deze gesprekken worden de definitieve huurders/bewoners geselecteerd.

Gelijke geschiktheid

In geval van gelijke geschiktheid zullen we op basis van loting een woning toewijzen.

Terugkoppeling van uitkomsten

Zodra de eerste bewoners geselecteerd zijn zullen wij je op de hoogte stellen van de uitkomst. In geval van vragen zullen wij deze beantwoorden en voorzien van de onderbouwing waarop de keuze is bepaald.

We proberen op tijd de toewijzing te communiceren zodat je tijd hebt om je huidige woning op te zeggen. Dit zal minimaal een maand voor ingang van je huurcontract zijn, maar we proberen uiteraard dit zo spoedig mogelijk te doen.

Instemming in de toekomst

In de toekomst zullen er te alle tijden mutaties gaan plaatsvinden. Dat wil zeggen dat zittende bewoners de huur opzeggen en hun huurwoning verlaten. Op dat moment is het voor ons als eigenaren uiteraard van belang dat er zo spoedig mogelijk een nieuwe bewoner gevonden wordt. Ons lijkt het een mooi idee dat er op dat moment een nieuwe huurder wordt voorgesteld en er instemming met de bewonerscommissie plaatsvindt op basis van de door ons gestelde criteria. Een nieuwe huurder moet namelijk passen bij de zittende huurders en deze kan het beste geselecteerd worden door de zittende huurders zelf. Uiteraard mag er in dat geval ook nooit gediscrimineerd worden. Hoe dit precies kan gaan werken moeten we te zijner tijd bekijken en samen met de bewonerscommissie bepalen en vaststellen.

Proces en planning van inschrijving

De verhuur van de woningen in meLTS IJsselstein verloopt gefaseerd en zorgvuldig. Hieronder vind je een overzicht van de stappen die doorlopen worden vanaf de inschrijving tot en met het tekenen van de huurovereenkomst:

1 t/m 15 februari 2026

Inschrijfperiode. Na deze termijn krijgt iedereen binnen 1 week een terugkoppeling of hij in aanmerking komt voor een woning;

Week 8 (16 t/m 20 februari 2026)

Voorselectie op basis van de inschrijvingen. Als je in aanmerking komt voor een woning ga je in deze week aanvullende vragen ontvangen over je profiel, beschikbaarheid of woonwensen. Daarnaast ontvangt je een uitnodiging voor bezichtiging. Zorg ervoor dat je de aanvullende gegevens binnen 48 uur aan ons retourneert. Mocht je niet in aanmerking komen voor een woning ontvang je ook een bericht van ons.

Zaterdag 21 februari 2026

Bezichtigingen op uitnodiging. Per woning worden maximaal 3–4 gegadigden uitgenodigd. Je krijgt een rondleiding door het gebouw en een toelichting op het woonconcept. Aanwezigheid van huur is vereist en wordt geregistreerd.

Let op: Tijdens de bezichtiging mag je met maximaal 3 personen per potentiële huurder binnen. Dit om de stroom met mensen te kunnen reguleren en beschadigingen aan de woningen te voorkomen.

Week 9 (24 t/m 28 februari 2026)

Persoonlijke kennismakingsgesprekken met maximaal twee kandidaten per woning. In dit gesprek gaan we dieper in op je profiel, motivatie en match met het woonconcept. In dit gesprek is het uiteraard ook toegestaan om nog één familielid, vriend of kennis mee te nemen.

Voor 1 maart 2026

Definitieve toewijzing van de woningen (bouwnummers 9, 10 en 13 t/m 25) en duidelijkheid over ingang huurcontract. De geselecteerde huurders ontvangen tijdig de concept-huurovereenkomst. Eventuele afwijzingen worden, indien van toepassing, gemotiveerd teruggekoppeld. We streven ernaar om ruim vooraf aan de ingang van het huurcontract door te geven of we de oplevering van 1 april halen (of niet).

Let op: pas ná toewijzing worden de definitieve huurprijzen, servicekosten en stofferingskosten formeel vastgesteld en gecommuniceerd. Je ontvangt deze informatie ruim vóór het tekenen van de huurovereenkomst.

1 april 2026:

Ingang van de huurovereenkomsten van de woningen met bouwnummers 8, 9 en 13 t/m 25. De overige woningen volgen medio juni 2026. Beide oplevermomenten zijn onder voorbehoud van de tijdige realisatie van de huisaansluitingen voor elektra en water en afbouw.

Huishoudelijk reglement

Conform bovenstaande planning sluiten we een huurovereenkomst met jou als huurder. Bij de huurovereenkomst zal ook een huishoudelijk reglement worden meegestuurd. Deze maakt onderdeel uit van de huurovereenkomst. Deze zullen we tijdig beschikbaar stellen zodat je alvast kan zien wat hier allemaal in staat.

Borg bij eerste verhuur

Bij de ingang van de huur dien je vooraf aan de sleuteloverdracht, 2 maanden huur als borg te betalen. Deze komt in de eerste maand dus boven op de huur. Deze borg is bedoeld als zekerheidsstelling voor als je de woning verlaat en wij schade of andere gebreken constateren. De geleden schade wordt door ons dan verrekend met de borg. Dit is een standaard regeling die door elke verhuurder wordt gehanteerd.

Incasso voor de huur en servicekosten

Bij het ondertekenen van de huurovereenkomst vragen wij ook om een machtiging voor automatische incasso te tekenen. Dit betekent dat het huurbedrag maandelijks automatisch van je rekening wordt afgeschreven. Automatische incasso biedt gemak, zekerheid en voorkomt te late betalingen. Hierdoor krijg je geen herinneringen of boetes voor te late betalingen. Het juiste bedrag wordt aan het eind van de maand automatisch afgeschreven, inclusief eventuele aanpassingen na huurindexatie. Je betaalt de huur altijd aan het einde van de voorafgaande maand. Als voorbeeld: de huur voor februari wordt rondom de 25^e van de maand januari afgeschreven.

Mocht de automatische incasso niet slagen, dan nemen we contact met je op. We bieden dan de mogelijkheid om alsnog het huurbedrag handmatig of via een andere methode te voldoen. Bij herhaaldelijke wanbetaling zullen we verdere stappen ondernemen, waaronder het inschakelen van een juridische partner.

Servicekosten

Naast de huur vragen wij ook een bijdrage in de servicekosten. Deze kosten zijn bedoeld ter dekking van kosten zoals: huismeester, administratiekosten, voorschot verbruikskosten water/elektra/warmte algemene ruimten,

liftkosten, stofferingen gemeenschappelijke ruimten, glasbewassing, schoonmaak algemene ruimten, tuinonderhoud, ontstoppen, ongediertebestrijding, glasverzekering, enz. Servicekosten zijn maandelijkse kosten die boven op de huur komen.

Stofferingskosten

Naast de kale huur en servicekosten worden ook kosten in rekening gebracht voor de stoffering van de woning. Alle woningen in meLTS IJsselstein worden volledig gestoffeerd opgeleverd. Onder stoffering verstaan wij onder andere:

- PVC-vloeren op alle verdiepingen;
- Hoge witte plinten in alle verblijfsruimten;
- Gordijnen bij ramen of verduistering bij dakramen;
- Volledige wand- en plafondafwerking (strak gestuct en wit geschilderd);
- Verlichtingsarmaturen in alle vertrekken;
- UTP-aansluitingen voor internet (abonnement niet inbegrepen);

De stoffering is per woning op maat geleverd en geïnstalleerd. De kosten voor deze stoffering verschillen per woning, afhankelijk van de oppervlakte, type en indeling.

Let op: de stofferingskosten worden apart vermeld in het huurprijsoverzicht en zijn dus niet inbegrepen in de kale huur of in de servicekosten. Het betreft een vaste maandelijkse vergoeding gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Omdat de stoffering op maat en per woningtype verschilt, zijn de definitieve bedragen op dit moment nog niet voor alle woningen bekend. De definitieve stofferingskosten worden gelijktijdig met de definitieve huurprijs gecommuniceerd, kort vóór het tekenen van de huurovereenkomst.

Energiekosten

Het project wordt uiteraard gasvrij. Dat wil zeggen dat verwarming, koken en warm water altijd elektrisch plaats gaat vinden.

Voor de verwarming krijgt iedere woning een eigen warmtepomp. Met de warmtepomp kan je zowel verwarmen als koelen. Het koelen verloopt via de warmtepomp en kan zorgen voor enkele graden verkoeling, maar het is geen airco. Het warmtapwater voor de keuken en de douche worden in een buffervat opgeslagen. De afgifte van koude en warmte verloopt via vloerverwarming of een radiator met daarin een ventilator. Dit is per woning of verdieping verschillend.

Iedere woning krijgt een eigen aansluiting voor elektra en water. Deze voorzieningen komen binnen in je eigen meterkast. Voor het gebruik van elektra kan door jou zelf een energieleverancier worden gekozen. Op het dak van het complex komen zonnepanelen. Elke woning krijgt enkele zonnepanelen die rechtstreek op de meterkast van jouw appartement worden aangesloten. Het dagelijkse gebruik van elektra voor alle apparatuur alsmede het warmtapwater en verwarming/(ver)koeling wordt via de elektra rekening verrekend.

Let op: dat sommige energieleveranciers kosten rekenen voor terugleveren van stroom. Houd hier rekening mee. Het kan lonen om hier bij de selectie van een leverancier goed naar te kijken. De kosten voor watergebruik verloopt via Vitens.

Overige kosten

De lokale belastingen voor het gebruik van de woning zoals afvalstoffenheffing, waterschapsbelasting en rioolbelasting betaal je zelf. De onroerendezaakbelasting (OZB) loopt via ons.

Voor internet of televisie kan een eigen aansluiting worden aangevraagd bij een leverancier (Delta of glasvezel). Mogelijk dat we deze ook collectief kunnen leveren als die wens bestaat onder bewoners.

Naast bovengenoemde zaken moet je ook zorgen voor een inboedelverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering. Overige verzekeringen lopen via ons.

Totale huisvestingskosten

Straks heb je als bewoner dus de volgende huisvestingskosten/vaste lasten: De kale huur, voorschot servicekosten, stofferingskosten, elektra-rekening, waterrekening, lokale belastingen, internet/tv-abonnement en je woonverzekeringen.

Privacy

Wij hechten veel waarde aan de privacy en bescherming van je persoonlijke gegevens. In overeenstemming met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) gaan wij zorgvuldig om met de informatie die je ons verstrekt. Hieronder vind je een overzicht van hoe wij met je gegevens omgaan:

1. Wij verzamelen en verwerken je persoonlijke gegevens uitsluitend voor het beheren van je huurcontract, het beoordelen van je geschiktheid als huurder, het verwerken van huurbetalingen, en het beheren van de relatie tussen jou als huurder en ons als verhuurder. Indien noodzakelijk kunnen je gegevens ook worden gebruikt voor het oplossen van geschillen of juridische kwesties;
2. Je gegevens worden alleen bewaard als het noodzakelijk is gedurende de uitvoering van de huurovereenkomst en gedurende een periode van maximaal 5 jaar na beëindiging hiervan, voor enkel de administratieve en juridische doeleinden. Hierna zullen de gegevens veilig worden verwijderd;
3. Wij nemen passende maatregelen om je gegevens te beveiligen en ongeautoriseerde toegang, verlies of diefstal te voorkomen. Je gegevens worden bewaard met enkel toegang voor ons als eigenaar;
4. Je gegevens worden niet gedeeld met derden, tenzij dit noodzakelijk is voor de uitvoering van de huurovereenkomst of indien dit wettelijk vereist is of van ons wordt geëist. Indien gegevens gedeeld moeten worden, zullen wij je hiervan op de hoogte stellen.

Wij zullen je altijd informeren indien er veranderingen zijn in de manier waarop wij met je gegevens omgaan en vragen indien nodig om je toestemming wanneer dit wettelijk vereist is.

“De Kleine Lettertjes”

Dit document is met zorg samengesteld om inschrijvers van het project meLTS van relevante informatie te voorzien met betrekking tot het concept en de huurvoorwaarden van de woningen. Hoewel we ons best hebben gedaan om alles volledig en juist weer te geven, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Dit document is namelijk bedoeld als informatief en vormt daarom geen juridische basis.

We streven er uiteraard naar dat de verstrekte informatie accuraat en up-to-date is, maar kleine fouten of veranderingen in wet- en regelgeving kunnen voorkomen zonder dat we dit hebben kunnen aanpassen. Mocht je ergens over twijfelen of vragen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

Kortom: gebruik dit document als leidraad, maar weet dat het mogelijk niet volledig of altijd actueel is. We kunnen geen aansprakelijkheid accepteren voor eventuele onjuistheden of veranderingen. Het blijft altijd verstandig om navraag te doen als iets onduidelijk is.