



Welkom bij Eitens Hofje

Voel je thuis

1. Fijn dat je hier komt wonen!

Welkom bij Eitens Hofje!

In dit boekje leggen we je in gewone taal uit hoe het wonen hier werkt:

- * hoe je ons kunt bereiken
- * hoe het zit met huur, borg en servicekosten
- * wat we van elkaar mogen verwachten als burens
- * hoe we omgaan met tuin, parkeren, huisdieren, energie, internet en veiligheid

Dit boekje is een uitleg en samenvatting.

De officiële regels staan in:

Je huurovereenkomst, en
De Algemene Voorwaarden “voel je thuis” van Eitens Hofje Holding B.V.

Als er iets afwijkt, dan gaat altijd de huurovereenkomst + Algemene Voorwaarden voor.

2. Belangrijke gegevens

Verhuurder

Eitens Hofje Holding B.V.

Adres: Dorpsstraat 8.

Postcode + plaats: 9551AE Sellingen

E-mail: info@eitenshofje.nl

Telefoon: 0626093406

Beheerder/ aanspreekpunt

Naam: J.H.eitens

E-mail: eitens@hofjevansellingen.nl

Telefoon: 0626093406

Adres van jouw woning

Dorpsstraat

9551AE Sellingen

Noodnummers

* Spoed, brand, ambulance, politie: 112

* Politie (geen spoed): 0900-8844

3. Je huurcontract in het kort

Je hebt een huurovereenkomst woonruimte getekend. Daarin staat o.a.:

Type contract

Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd

Huurprijs

- * kale huur: afhankelijk welke type woning je hebt
- * voorschot servicekosten: afhankelijk van de m2 die je hebt.
- * evt. voorschot energie/warmte.
- * totaal per maand.
- * Waarborgsom (borg), Wordt terugbetaald na einde huur en oplevering, onder verrekening van eventuele schade/achterstand.

Je bent verplicht hier je hoofdverblijf te hebben.

Dit is je echte woonadres, waar je staat ingeschreven.

Alle details vind je in je huurovereenkomst en in de Algemene Voorwaarden.

4. Huur betalen – hoe en wanneer?

Je betaalt de huur en voorschotten maandelijks vooruit, vóór de 1e dag van de maand.

Betalen doe je via automatische incasso of zelf overmaken naar het IBAN van Eitens Hofje Holding B.V.

Belangrijk:

Betaal op tijd. Te laat betalen kan leiden tot:

Aanmaningen, extra kosten (incasso),

en bij langdurige achterstand zelfs tot een rechtszaak of beëindiging van de huur.

Heb je betalingsproblemen? Laat het liever direct weten, dan kunnen we samen kijken naar een oplossing (bijvoorbeeld via hulpverlening – “tweede-kans-beleid”).

5. Onderhoud: wie doet wat?

We willen dat je woning veilig en netjes blijft. Daarom delen we het onderhoud:

Wat doe jij als huurder?

Klein en dagelijks onderhoud, zoals:

- * lampen vervangen,
- * ontkalken van douche en kranen,
- * kleine kit- en verfwerkjes binnen,
- * ontstoppen van gootsteen/toilet *binnen de woning*,
- * tuin netjes houden (gras, onkruid, snoeien),
- * schoonhouden van je woning.

Alles wat je zelf moet doen, staat in Bijlage A – Onderhoudslijst.

Wat doet Eitens Hofje als verhuurder?

Groter onderhoud en gebreken die niet voor jouw rekening komen, bijvoorbeeld:

- * constructieve problemen, lekkages van buitenaf,
- * defecten aan collectieve installaties (collectieve verwarming, PV/ESS, centrale ventilatie),
- * houtrot, gebreken aan kozijnen en gebouw.

Zie hiervoor de Algemene Voorwaarden, vooral artikelen 7, 17 en 18.

Gebreken melden

Niet-spoed: mail of meld via het portaal (met foto's als dat kan).

Spoed (bijv. grote lekkage, glasbreuk, ernstige storing): telefonisch bellen met het storingsnummer. 060626093406 of 0648812025

6. Wonen met elkaar – bewonersafspraken

Bij Eitens Hofje woon je samen met anderen.

Daarom zijn er duidelijke afspraken:

Geen overlast

Houd rekening met burens, vooral:

's Avonds en 's nachts (geluid),

Bij bezoek, muziek, televisie, verbouwingen.

Geen overlast door:

Harde muziek, geschreeuw,

Drugsgebruik of -handel,

Dronkenschap, agressie,

Stank, rommel, (stalling van) voertuigen op rare plekken.

Veilig en respectvol

We verwachten respectvol gedrag richting:

Andere bewoners,

Medewerkers van Eitens Hofje,

Monteurs en derden die in opdracht van verhuurder werken.

Fysiek of verbaal geweld, bedreiging of intimidatie wordt ****niet geaccepteerd**** en kan leiden tot juridische stappen en/of beëindiging van de huur.

Gedoe of overlast melden

Probeer kleine dingen eerst rustig met de burens te bespreken.

Helpt dat niet? Meld het dan bij de beheerder.

Bij ernstige zaken (geweld, drugs, wapens): politie.

We hebben een Overlast & Incidenten-protocol (Bijlage E).

Daarin staat hoe meldingen worden opgepakt en welke stappen we kunnen zetten (waarschuwing, afspraken, hulpverlening, juridische stappen, enz.).

7. Onderverhuur en logees

Onderverhuur/in gebruik geven

Je mag het gehuurde niet zomaar:

- * (tijdelijk) onderverhuren,
- * via platforms (zoals Airbnb) verhuren,
- * aan iemand anders in gebruik geven.

Dit mag alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van Eitens Hofje.

Gebruik hiervoor het formulier “Aanvraag (Tijdelijke) Onderhuur/Ingebruikneming” (Bijlage V).

Ongeoorloofde onderhuur kan leiden tot:

- * terugbetaling van illegale huurinkomsten,
- * een boete volgens de Algemene Voorwaarden,
- * ontbinding van de huurovereenkomst.

Logees

* Logees zijn natuurlijk toegestaan, zolang:

- * het tijdelijk is,
- * je geen overlast veroorzaakt,
- * het niet feitelijk een nieuwe huurder wordt.

Bij langdurige inwoning of wijziging van je huishouden: meld het bij ons (bijv. voor medehuurderschap).

8. Huisdieren

Huisdieren zijn alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

We stellen voorwaarden maximaal aantal dieren is 2 stuks,

Alleen bepaalde soorten (bijv. geen gevaarlijke hondenrassen),

Hoe om te gaan met gemeenschappelijke ruimtes.

* Jij bent altijd verantwoordelijk voor:

- * schade door je dier,
- * overlast (blaffen, stank, poep, loslopende dieren).

Hulphonden/assistentiehonden zijn beschermd; daar gelden aparte regels voor.

9. Tuin, balkon en berging

* De tuin is bedoeld als sier- of gras-tuin, niet als opslagplaats.

* Schadelijke of overlastgevende beplanting (te hoge struiken/bomen, wortels tegen fundering) is niet toegestaan.

* Geen eigen schuttingen/afrasteringen plaatsen in gemeenschappelijke delen.

Balkon/loggia

Houd je balkon netjes en veilig:

- * geen grote opslag,
- * niets over de balustrade gooien of hangen.

Berging

- * Gebruik de berging voor normale opslag (fietsen, dozen, gereedschap).
- * Geen opslag van brandbare of gevaarlijke stoffen.

10. Parkeren, fietsen en laden

Parkeren

- * Iedere heeft woning recht op één parkeerplek (als dat in het contract staat).
- * Extra auto's kunnen op algemeen toegankelijke plekken staan, zolang er plek is.
- * Houd rekening met:
 - * marktdagen / afsluitingen (we communiceren dit vooraf),
 - * hulpdiensten (nooit inrit, doorgang of brandweerroutes blokkeren).

Fietsen & e-bikes

- * Stal fietsen en e-bikes in de berging, niet in gangen of entree.
- * Laden van e-bikes doe je alleen op aangewezen plekken (bijv. in de berging), i.v.m. brandveiligheid.

Laden van elektrische auto's

- * Gebruik alleen de officiële laadpunten.
- * Geen losse kabels over paden of looppaden (struikelgevaar).
- * Volg de laad- en parkeerinstructies op.

11. Energie, internet en TV

Energievoorziening

- * Het complex heeft een collectieve energievoorziening (o.a. zonnepanelen, accusysteem en eventueel collectieve verwarming).
- * Stroom en/of warmte voor jouw woning lopen via dit systeem.
- * Je sluit daarom geen eigen contract met een energieleverancier voor deze voorzieningen.
- * Je betaalt:
 - een voorschot voor energie/warmte via de servicekosten,
 - 1x per jaar krijg je een afrekening op basis van meting/verdeelsleutel.

Internet en TV

- * Er is een centraal internetsysteem:
- * je krijgt je eigen, beveiligde aansluiting,

* wij doen ons best voor een goede verbinding, maar 100% storingsvrij kan nooit worden gegarandeerd.

TV:

- * regel je zelf via een aanbieder (bijv. NLZiet, IPTV of een andere provider),
- * tenzij in jouw contract anders staat.
- * Gebruik internet netjes:
 - * geen illegale downloads, spam, misbruik of verstoring van het netwerk.

12. Toegangssystemen, sleutels en veiligheid

Sleutels en druppelkeys

Je krijgt bij de start:

- * 2 druppelkeys / tags
- * (eventueel) toegang tot slagboom / parkeersysteem

Let op:

- * verlies of diefstal direct melden,
- * bij verlies/herprogrammeren kunnen kosten worden doorberekend,
- * geen kopieën of “klonen” van druppelkeys laten maken door derden.

Bij einde huur lever je alle sleutels en middelen weer in.

Cameratoezicht

- * Op sommige plekken (parkeerterrein/entrees/gangen) hangen camera's:
- * bedoeld voor veiligheid en beheer,
- * beelden worden beperkt bewaard,
- * alleen geautoriseerde personen kunnen erbij,
- * beelden kunnen opgevraagd worden door politie/justitie bij onderzoeken.

Meer info staat in de Privacyverklaring en in Bijlage M/Y.

13. Bezoek van monteurs en inspecties

Soms moeten we je woning in om:

- * onderhoud of reparaties uit te voeren,
- * meters op te nemen,
- * inspecties te doen voor veiligheid of staat van onderhoud,
- * grote projecten (bijv. renovatie) voor te bereiden.

We:

- * kondigen dit zo veel mogelijk van tevoren aan,
- * komen in principe op werkdagen tussen 07.00 en 19.00 uur, behalve bij spoed.

We vragen je om:

- * ons of onze monteurs binnen te laten,

- * de woning zó te gebruiken dat werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden,
- * bij geplande werkzaamheden aanwezig te zijn of iemand anders toegang te laten geven.

14. Overlast, incidenten en “tweede kans”

We vinden het belangrijk dat iedereen zich veilig en prettig voelt.

Bij problemen

1. Kleine irritaties – probeer het eerst samen op te lossen.
2. Structurele overlast – meld het bij de beheerder (lieft met voorbeelden: data/tijden, wat er gebeurt).
3. Ernstige situaties (geweld, bedreiging, drugs, wapens) – direct de politie bellen.

Tweede-kans-beleid

Soms gaat het mis (bijvoorbeeld bij huurachterstand, vervuiling, overlast), maar is iemand wel bereid om:

- * hulpverlening te accepteren,
- * duidelijke afspraken na te leven.

In die gevallen kan Eitens Hofje afhankelijk van de ernst een tweede kans traject” aanbieden: met afspraken, begeleiding en duidelijke voorwaarden. Bij herhaling of weigeren kan alsnog een juridische procedure volgen.

15. Privacy

We gaan zorgvuldig om met jouw gegevens:

We verwerken alleen wat nodig is voor:

- * de huurovereenkomst,
- * beheer en onderhoud,
- * veiligheid (sleutels, cameratoezicht),
- * wettelijke verplichtingen (bijv. belastingwetgeving).

Je hebt rechten:

- * inzage in je gegevens,
- * verbetering als iets niet klopt,
- * in sommige gevallen verwijdering of beperking van gebruik.

Meer details staan in de Privacyverklaring (Bijlage Y) en eventueel op onze website.

16. Verhuizen als je weggaat

Wil je de huur opzeggen?

- * Doe dat schriftelijk of per e-mail,
- * met een opzegtermijn van 1 maand (tenzij in je contract anders staat).

We plannen dan:

1. Een afspraak voor de voorinspectie (ruim vóór de einddatum):

- * we lopen samen door de woning,
- * je hoort wat je nog moet herstellen of verwijderen.

2. Op de laatste dag:

- * lever je de woning schoon en leeg op,
- * lever je alle sleutels/druppels in,
- * doen we de eindinspectie en noteren we de meterstanden.

Daarna:

- * maken we een eindafrekening (huur, servicekosten, energie, schade),
en betalen we als alles in orde is je borg binnen de afgesproken termijn terug.

17. Checklist: eerste week in je nieuwe woning

Handig lijstje om af te vinken:

- * ☐ Inschrijving bij de gemeente op jouw nieuwe adres geregeld
- * ☐ Huurbetalingen/automatische incasso ingesteld
- * ☐ Borg betaald
- * ☐ Inboedelverzekering en evt. aansprakelijkheidsverzekering geregeld
- * ☐ Rookmelders gecontroleerd
- * ☐ Sleutels en druppelkeys getest
- * ☐ Burengezeggd (even hallo zeggen helpt altijd 😊)
- * ☐ Huisregels/huishoudelijk reglement gelezen
- * ☐ Contactgegevens beheerder en storingsnummer in je telefoon gezet

18. Ontmoetingsruimte: de huiskamer van ons hofje

Midden in Eitens Hofje is een ontmoetingsruimte: een gezellige plek waar bewoners én dorpsgenoten elkaar kunnen ontmoeten.

Stichting Ontmoetingsruimte Eitens Hofje zorgt hier samen met vrijwilligers voor leven in de brouwerij.

Er zijn vaste koffie-inloophmomenten, we eten zo nu en dan samen, er worden spelletjes gedaan en er is ruimte voor kleine optredens of een lezing.

Ook ruilinitiatieven zoals kledingruil en boekenruil met gratis koffie vinden hier hun plek. Veel activiteiten zijn er nu al in de ontmoetingsruimte in.

Zo repeteert elke donderdag avond van 19.30 tot hier een koor en geven zij af en toe een concert.

De jeu-de-boulesvereniging is op het terrein van Eitens Hofje ontstaan en heeft hier haar thuisbasis (elke vrijdag middag is het gezellig met elkaar en om 16.00 de derde helft 😊)

De VBT (het toeristisch informatiepunt) is bij ons gehuisvest kom achter leuke weetjes van de omgeving.

De jeugd uit het dorp kan hier o.a. met oud en nieuw terecht als veilige, gezamenlijke plek.

Ook elke dinsdag middag is er de weekmarkt op ons parkeerplaats.

Al deze dingen samen maken van de ontmoetingsruimte een levendig hart, waar van alles gebeurt en waar altijd wel iets te beleven of te ontmoeten valt.

Voor alles geldt, Je hoeft geen lid te zijn, je hoeft niets te bestellen

je mag gewoon binnenlopen.

Juist die laagdrempeligheid hoort bij het hofje-gevoel elkaar zien, even zwaaien, samen lachen en er zijn voor elkaar.

Heb je zelf een idee voor een activiteit of lijkt het je leuk om mee te helpen als vrijwilliger? Laat het gerust weten aan de stichting of spreek iemand aan in de ontmoetingsruimte.

De ontmoetingsruimte is er niet “zomaar bij” zij is een belangrijk deel van wat Eitens Hofje zo bijzonder maakt een hofje waar wonen, ontmoeten en meedoen hand in hand gaan.

19. Vragen?

Heb je na het lezen van dit boekje nog vragen?
Neem dan gerust contact met ons op:

Team eitens Hofje.

We wensen je heel veel woonplezier in Eitens Hofje.
Voel je thuis. 🏠 ❤️

Editie 15 maart 2025

Let op

Dit overzicht is bedoeld als praktisch hulpmiddel.

De officiële en juridisch bindende afspraken staan in de huurovereenkomst en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden van Eitens Hofje Holding B.V.

In geval van verschillen of onduidelijkheden zijn altijd de huurovereenkomst en de Algemene Voorwaarden leidend.

Checklist – Wat staat waar bij Eitens Hofje



Voor kandidaten en informatieplicht (praktisch & dagelijks)

Contact & nood

- **Contact verhuurder / beheerder** → *Welkomstboekje*
- **Noodnummers (112 / politie)** → *Welkomstboekje*
- **Storingsnummers** → *Welkomstboekje + Huurovereenkomst*

Huur & geld

- **Huurprijs / voorschotten / betaalmoment** → *Huurovereenkomst*
- **Waarborgsom (borg)** → *Huurovereenkomst + Algemene Voorwaarden*
- **Servicekosten & energieafrekening** → *Algemene Voorwaarden + Welkomstboekje*
- **Gevolgen te laat betalen** → *Huurovereenkomst + Welkomstboekje*

Onderhoud & gebreken

- **Wie doet welk onderhoud** → *Welkomstboekje*
- **Onderhoudslijst (A-Z)** → *Algemene Voorwaarden – Bijlage A*
- **Melden van gebreken (spoed / niet-spoed)** → *Welkomstboekje*
- **Juridische gebrekenregeling** → *Algemene Voorwaarden*

Wonen met elkaar / gedrag

- **Overlastregels** → *Welkomstboekje + Huurreglement*
- **Stappen bij overlast / incidenten** → *Welkomstboekje + Bijlage Overlastprotocol*
- **Tweede-kans-beleid** → *Welkomstboekje*
- **Respect & veiligheid** → *Welkomstboekje*

Gebruik woning

- **Hoofdverblijfplicht** → *Huurovereenkomst + Algemene Voorwaarden*
- **Onderverhuur / Airbnb / in gebruik geven** → *Welkomstboekje + Algemene Voorwaarden*
- **Logees** → *Welkomstboekje*
- **Wijziging huishouden / medehuur** → *Algemene Voorwaarden*

Huisdieren

- **Toegestaan of niet** → *Welkomstboekje + Algemene Voorwaarden*
- **Aansprakelijkheid & overlast** → *Algemene Voorwaarden*

Gemeenschappelijke ruimten & terrein

- **Tuin / balkon / berging** → *Welkomstboekje + Huurreglement*

- **Parkeren** → *Welkomstboekje + Algemene Voorwaarden*
 - **Fietsen / e-bikes / laden** → *Welkomstboekje*
 - **Gebruik terrein op eigen risico** → *Algemene Voorwaarden*
-

Energie, internet & techniek

- **Collectieve energievoorziening** → *Welkomstboekje + Algemene Voorwaarden*
 - **Geen schadevergoeding bij uitval** → *Algemene Voorwaarden*
 - **Internet (geen garantie)** → *Welkomstboekje + Algemene Voorwaarden*
 - **Laadpalen / toegangssystemen** → *Algemene Voorwaarden*
-

Veiligheid & privacy

- **Sleutels / druppelkeys** → *Welkomstboekje + Algemene Voorwaarden*
 - **Cameratoezicht** → **Privacyverklaring** (Bijlage Y bij de Algemene Voorwaarden)
 - **Privacy & AVG** → **Privacyverklaring** (Bijlage Y) + Informatiedocument Goed Verhuurderschap
-

Aansprakelijkheid & schade

- **Schade aan eigendommen / letsel** → *Algemene Voorwaarden*
 - **Stroom-, internet-, bliksemschade** → *Algemene Voorwaarden*
 - **Diefstal / vandalisme / voertuigen** → *Algemene Voorwaarden*
 - **Verzekeringen huurder (AVP / inboedel)** → *Algemene Voorwaarden + Welkomstboekje*
-

Verhuizen & einde huur

- **Opzeggen huur** → *Huurovereenkomst + Welkomstboekje*
 - **Voorinspectie / eindinspectie** → *Welkomstboekje + Inspectieformulier (Bijlage)*
 - **Oplevering & borgafrekening** → *Algemene Voorwaarden*
-

Voor kandidaat-huurders / toezicht

- **Rechten huurder / klachten verhuurdersgedrag** → *Informatiedocument Goed Verhuurderschap*
- **Discriminatie & selectiebeleid** → *Samenvatting (openbaar) / Selectieprotocol (intern)*