

Woning verlaten





Woning verlaten

*Als u gaat verhuizen, gaat u vaak een leuke, maar drukke tijd tegemoet. Bij een verhuizing komt namelijk veel kijken. **U moet een aantal formele zaken regelen, zoals de huur opzeggen en de woning 'leeg en schoon' opleveren.** In deze brochure vindt u de belangrijkste informatie over het verlaten van uw huurwoning.*

november 2011



Inhoud

- 3 Huuropzegging
- 4 Voor- en eindinspectie
- 7 Nieuwe huurder
- 7 Overname van zaken (ZAV)
- 8 Stopzetten huurbetaling
- 8 Eindafrekening
- 9 Tips en richtlijnen woningonderhoud
- 12 Richtlijnen tuinonderhoud





Huuropzegging

U kunt bij woningbouwvereniging Oudewater elke werkdag van de maand de huur opzeggen. U hoeft dus niet te wachten tot het einde van de maand.

Het opzeggen van de huur moet altijd schriftelijk gebeuren. We mogen de opzegging alleen verwerken als er een handtekening op staat. Zowel de hoofdhuurder als, een eventuele, medehuurder moeten de opzegging ondertekenen. Voor het opzeggen van de huur geldt een wettelijke opzegtermijn van minimaal één maand. Ook als de huurder is overleden geldt een opzegtermijn van één maand. Wilt u bijvoorbeeld de woning op 10 september verlaten, dan moet de huuropzegging op 10 augustus bij ons binnen zijn. De huur mag ook eerder opgezegd worden, dan de wettelijke termijn van één maand. U hebt dan meer tijd om de woning in goede staat aan ons op te leveren en wij hebben meer tijd om een nieuwe huurder voor de woning te zoeken. Met de nieuwe huurder kunt u een eventuele overname bespreken. Bijvoorbeeld van raambekleding of vloerbedekking.

U kunt op de volgende manieren de huur opzeggen:

- Een opzeggingsbrief sturen
- Een opzeggingsformulier aan de balie van ons kantoor invullen
- Het opzeggingsformulier aanvragen door te bellen met **0348 40 46 22** of een e-mail te sturen naar info@wbvoudewater.nl
- U kunt het formulier ook downloaden van onze website: www.wbvoudewater.nl
- Het ondertekende opzeggingsformulier kunt u opsturen of afgeven aan de balie van ons kantoor

U ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging van uw opzegging. Hierin wordt tevens vermeld wanneer de afspraak voor de voorinspectie is gepland. Wanneer u een telefoonnummer in de schriftelijke opzegging vermeld, waarop u overdag bereikbaar op bent, dan plannen we samen met u een afspraak voor de voorinspectie.



Voor- en eindinspectie

Voordat u de woning verlaat komt er twee keer een medewerker van woningbouwvereniging Oudewater bij u langs. Eén keer voor de voorinspectie en één keer voor de eindinspectie. Tijdens de voorinspectie bekijken we wat u nog aan de woning moet doen om deze goed achter te laten. Er wordt tevens een afspraak voor de eindinspectie gemaakt. Bij de eindinspectie controleren we of alles is uitgevoerd. U bent namelijk verantwoordelijk voor het schoon, leeg en schadevrij achterlaten van de woning, tuin en de berging.

Voorinspectie

Hebt u zelf veranderingen aangebracht in de huurwoning? Woningbouwvereniging Oudewater accepteert veel voorzieningen die u zelf hebt aangebracht. Hiervoor hebben we wel richtlijnen opgesteld. **Voor ingrijpende aanpassingen dient u van tevoren toestemming te vragen** (zie brochure over zelf aangebrachte voorzieningen). Hebt u van tevoren geen toestemming aangevraagd, dan bestaat de kans dat u deze aanpassingen ongedaan moet maken. De woning moet namelijk weer goed verhuurbaar zijn. Donkere of felle kleuren op muren, plafonds of kozijnen moet u ook weghalen. **Om u in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid te geven over hoe u de woning aan ons moet opleveren, vindt een voorinspectie plaats. Tijdens de voorinspectie loopt een medewerker van woningbouwvereniging Oudewater samen met u door de woning.** De staat van onderhoud wordt bekeken en er wordt gekeken of u veranderingen hebt aangebracht die u ongedaan moet maken. In overleg wordt vastgesteld wat de volgende huurder kan overnemen. Na de voorinspectie stelt de medewerker een rapport op. Dit rapport wordt met u besproken en daarna ondertekend. Van dit rapport krijgt u een kopie met daarbij een overzicht van de kosten voor werkzaamheden waarvoor u verantwoordelijk bent als woningbouwvereniging Oudewater de werkzaamheden moet uitvoeren. U hebt nu tot de eindinspectie de tijd om alle zaken die in het inspectierapport zijn genoemd in orde te brengen.



Eindinspectie

Tijdens de eindinspectie controleren we of u alles volgens afspraak hebt uitgevoerd en er geen nieuwe zaken aan het licht gekomen zijn die tijdens de voorinspectie niet zichtbaar waren. Het huis, de berging, de vuilcontainers en de tuin moeten nu schoon en leeg zijn. De medewerker van woningbouwvereniging Oudewater legt tijdens de eindinspectie alles vast op het inspectieformulier. Als u alle werkzaamheden, zoals bij de voorinspectie zijn afgesproken, hebt uitgevoerd, dan tekent u beiden het eindinspectieformulier voor akkoord. Daarna draagt u de sleutels van de woning over. Zijn de werkzaamheden niet of maar gedeeltelijk uitgevoerd, dan hoort u dit tijdens de eindinspectie. U krijgt hiervan schriftelijk een bevestiging. We stellen een termijn vast waarbinnen u de werkzaamheden alsnog moet uitvoeren, de extra huurdagen worden bij u in rekening gebracht. U ontvangt ook een overzicht van de kosten van deze werkzaamheden. Als u na het verstrijken van de termijn de werkzaamheden niet hebt uitgevoerd, voeren wij op basis van deze bedragen voor uw rekening de werkzaamheden uit. Hiervan krijgt u de rekening op uw nieuwe adres.







Nieuwe huurder

Nadat we de huuropzegging van u hebben ontvangen, zoeken we een nieuwe huurder voor de woning. We proberen voorafgaand aan de eindinspectie een nieuwe huurder voor de woning te vinden. De bezichtiging van de woning door de kandidaat-huurder vindt plaats met een van onze medewerkers. Het kan zijn dat de woning niet verhuurd wordt, maar aangewezen is om verkocht te worden. Gevolgen voor mogelijke overname worden met u besproken.

Overname van zaken (ZAV)

Een nieuwe huurder is nooit verplicht iets over te nemen. Overname is een zaak tussen u en de nieuwe huurder. Een eventuele overname wordt altijd schriftelijk vastgelegd op een overnameformulier, die zowel u als de nieuwe huurder ondertekenen. Roerende zaken die bij de eindinspectie nog aanwezig zijn in de woning – en waarvoor de nieuwe huurder niet heeft getekend – verwijderen we. De kosten hiervoor zijn voor uw rekening. Een beperkt aantal zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) kunnen overgenomen worden door woningbouwvereniging Oudewater. In bepaalde gevallen krijgt u hier als u de woning verlaat een vergoeding voor. Dit kan bijvoorbeeld een zelf aangebrachte keuken of badkamer zijn. Deze onroerende zaken moeten in goede staat zijn. Voor het plaatsen van de voorziening moet u van ons toestemming hebben gekregen (zie brochure zelf aangebrachte voorzieningen). U mag de voorzieningen natuurlijk ook meenemen naar uw nieuwe woning. Dan moet u de woning in de oorspronkelijke staat aan ons opleveren.



Stopzetten huurbetaling

De huurbetaling wordt automatisch beëindigd op de datum van opzegging. Hebt u uw eigen bank of giro gemachtigd voor het betalen van de huur, vergeet dan niet zelf de bank opdracht te geven om de machtiging stop te zetten. Indien u huurtoeslag ontvangt, dient u wijzigingen zelf door te geven aan de belastingdienst.

Eindafrekening

Soms moeten we nog huur of herstelkosten met u verrekenen nadat u de woning aan ons hebt opgeleverd. U ontvangt hiervan één maand nadat u de sleutel hebt ingeleverd bericht.

Bij de eindafrekening geven we ook aan wanneer u de jaarlijkse afrekening van servicekosten kunt verwachten.



Tips en richtlijnen woningonderhoud

- **Bij verhuizen moet u al uw verzekeringen laten overschrijven.** U bent zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van verzekeringen, zoals een glasverzekering, inboedelverzekering en een brandverzekering. Denkt u ook aan het opzeggen van de energie- en waterlevering, telefoon, kabel en eventueel huurgeiser of -boiler;
- Houdt u er rekening mee dat u tot het einde van de huurovereenkomst verantwoordelijk blijft voor schade aan de woning. **Laat in een vorstperiode altijd de verwarming aan staan** om bevriezing aan waterleiding en cv-installatie te voorkomen;
- Op het **postkantoor** kunt u een formulier afhalen voor het aan- en afsluiten van de telefoon. Daar kunt u ook regelen dat uw post wordt doorgestuurd naar uw nieuwe adres. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.postnl.nl;
- Geef uw **nieuwe adres** binnen vijf dagen na de verhuizing door aan de gemeente;
- **U kunt op elke dag van de maand uw huur opzeggen.** U hoeft dus niet te wachten tot de eerste van de maand.

Algemene richtlijnen voor het opleveren van de woning

De woning moet u in de volgende staat opleveren:

- De woning is **in hygiënische staat** achtergelaten. Is dit niet het geval, dan wordt de woning gereinigd. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de vertrekkende huurder. Badkamer, toiletpot en keuken zijn bijvoorbeeld schoon;
- **De woning is compleet.** Ontbrekende onderdelen als deurkrukken, wandcontactdozen en kranen worden in rekening gebracht;
- Gasleidingen zijn voorzien van een plug of een kraan;
- Indien defect (met uitzondering van slijtage) moeten deurkrukken, raamboompjes, uitzetijzers en sloten worden vervangen;
- Het sanitair en toebehoren is compleet, **in goede staat en onbeschadigd**;
- Schakelaars en wandcontactdozen functioneren goed en zijn onbeschadigd. Lichtpunten zijn voorzien van een deksel en kroonsteentjes.



Tips en richtlijnen woningonderhoud - vervolg

- Bij de cv-installatie zijn de bedieningsvoorschriften, de vulslang en ontluchtings-sleutel aanwezig. De radiatoren onbeschadigd opleveren;
- Bij het mechanisch ventilatiesysteem zijn de bedieningsvoorschriften aanwezig en dienen de ontluchtingsventielen schoon te zijn;
- Het sauswerk op wanden en plafonds is egaal uitgevoerd. Sauswerk op stopcontacten, schakelaars, over plinten en plafondlatten wordt niet geaccepteerd;
- De kleurstelling en kwaliteit van het binnen schilderwerk mag de verhuurbaarheid van de woning niet schaden. Extreme, donkere of felle kleuren en beschadigingen worden niet geaccepteerd;
- Aanslag van nicotine op wanden en plafonds is niet acceptabel;
- Zaken als stickers, posters en dergelijke zijn verwijderd. Eventuele schade is hersteld;
- Alle vloerbedekking is verwijderd, tenzij de nieuwe huurder de vloerbedekking wil overnemen;
- De ondervloer is, als de vloerbedekking is verwijderd, egaal en onbeschadigd;
- Wand-, plafond-, en vloerafwerking is in oorspronkelijke staat teruggebracht, tenzij anders is afgesproken;
- De woningindeling, de technische installaties en de vormgeving van de woning zijn teruggebracht in oorspronkelijke staat, tenzij anders is afgesproken;
- Wand, deuren, plafonds en ander houtwerk zijn ontdaan van spijkers, krammen, pluggen, schroeven en dergelijke. De gaten die na verwijdering ontstaan, zijn vakkundig gedicht. De medewerker van wbvo geeft hiervoor aanwijzingen;
- Alle binnendeuren zijn aanwezig en hangen op de oorspronkelijke plaats;
- De wanden kunnen zonder extra werk opnieuw worden behangen of gesausd. Beschadigingen zijn hersteld;
- Gaten in metselwerk zijn hersteld. Gaten in kozijnen en deuren zijn hersteld en netjes in kleur als bestaand afgeschilderd;
- Beschadigde of gebroken tegels op wanden, vloeren en vensterbanken zijn hersteld of vervangen, m.u.v. slijtage.





Richtlijnen tuinonderhoud

Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval (Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek):

- Bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- Het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde; een vijver dient verwijderd te worden en opgevuld met teelaarde;
- Het regelmatig maaien van het gras,
- Het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- Het vervangen van gebroken tegels;
- Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen, de hoogte van bomen mag niet meer zijn dan drie meter;
- Het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- Indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- Woekerende bamboe wordt bij oplevering aan woningbouwvereniging Oudewater niet geaccepteerd. Alleen bamboe van de niet woekerende soort *Fargesia* wordt geaccepteerd. U dient aan te tonen welke soort bamboe u hebt geplant. Indien de huurder een woekerende soort heeft geplant dient de volledige tuin afgegraven te worden. Wij houden de huurder verantwoordelijk voor de kosten voor deze afgraving.





Woningbouwvereniging Oudewater

Kapellestraat 19
3421 CT Oudewater

Telefoon: 0348-404 622

Fax: 0348-404 633

Email: info@wbvoudewater.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag van 08.30 - 16.30 uur

Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

www.wbvoudewater.nl