

Alles over Huur opzeggen & woning verlaten

U heeft besloten de huur van uw woning bij Vereniging Hendrick de Keyser op te zeggen. Een aantal belangrijke zaken moet nog geregeld worden voordat u de deur definitief achter u dicht kunt trekken. Hier leest u hoe u de huur kunt opzeggen, hoe u de woning aan ons moet opleveren en waar u op moet letten bij de overname van spullen door een volgende bewoner. Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen? Aarzelt u dan niet om contact met ons op te nemen. Onze afdeling huurzaken is te bereiken op telefoonnummer 020 – 521 06 40 of via email: klaassen@hendrickdekeyser.nl. Wij helpen u graag verder.

Huuropzegging

U moet de huur schriftelijk opzeggen. Let er op dat ook eventuele medehuurder/ster de huuropzegging ondertekent. U dient in deze brief te vermelden per wanneer u het huurcontract wilt beëindigen en naar welk adres u gaat verhuizen. Tevens dient u hierin uw telefoonnummer te vermelden. U ontvangt van ons een schriftelijke bevestiging van de huuropzegging.

Opzegtermijn

De opzegging dient voor de eerste van de maand bij ons binnen te zijn, de opzegtermijn gaat dan in op de eerste dag van de maand. De opzegtermijn is vermeld in uw huurovereenkomst en kan één of twee kalendermaanden bedragen. Zodra we uw huuropzegging ontvangen nemen we telefonisch contact met u op voor het maken van afspraken voor de voor- en eindinspectie. Wanneer u de huur heeft opgezegd wordt uw woning twee keer door de huurconsulent van de Vereniging geïnspecteerd. Het is belangrijk dat u zelf bij die controles aanwezig bent. Indien dit niet mogelijk is dan dient een machtiging afgegeven te worden. U dient ons van te voren hierover in kennis te stellen. Wel is het verstandig om de opzegtermijn niet te krap te nemen.

Wijzigen of annuleren van de opzegging

Slechts in sommige gevallen zal Vereniging Hendrick de Keyser op uw verzoek de einddatum van het huurcontract wijzigen. Het annuleren van een opzegging is slechts mogelijk als uw woning nog niet is aangeboden aan een opvolgende huurder. Zowel bij het wijzigen van de einddatum van het huurcontract als bij het annuleren van de huuropzegging zal, indien dit op uw woning van toepassing is, de nieuwe hogere huurprijs in rekening worden gebracht. Dit gebeurt vanaf de oorspronkelijke einddatum van het huurcontract.

Huur opzeggen ingeval van overlijden

Ingeval van overlijden van de (huwelijks)partner, wordt de huurovereenkomst met de achterblijvende partner voortgezet. Overeenkomstig uw wens wordt de tenaamstelling al dan niet veranderd. Ingeval van overlijden van een alleenstaande kan de huurovereenkomst door de erfgenamen worden beëindigd. Wanneer de huur in dit geval niet wordt opgezegd, eindigt de huurovereenkomst automatisch aan het einde van de tweede volle kalendermaand, na de datum van overlijden.

Inspecties/overname

Direct na de opzegging maken wij met u afspraken voor een eerste en tweede inspectie. Daartoe bezoekt onze huurconsulent uw woning, om samen met u door de woning/tuin te lopen en alle zaken die door u uitgevoerd moeten worden te noteren op het inspectierapport. De huurconsulent keurt uw woning volgens de door de Vereniging vastgestelde kwaliteitsnormen. Op het rapport kunnen ook zaken genoteerd worden die voor de Vereniging

“aanvaardbaar” zijn. Deze zaken kunnen in de woning achterblijven. Roerende zaken, zoals vloerbedekkingen, gordijnen, luxaflex, zonwering e.d. kunnen via het overnameformulier overgedragen worden aan de volgende bewoner, die echter nergens toe verplicht is! U kunt voor de overname een vergoeding vragen, maar de Vereniging is hierin geen partij. Op het overnameformulier staan de voorwaarden vermeld. Let erop dat de overname pas definitief is als de nieuwe bewoner daadwerkelijk het huurcontract tekent! U blijft dus verantwoordelijk voor verwijdering van alle op het eerste inspectierapport genoteerde zaken. Onze huurconsulent geeft ook aan wanneer zaken niet overgedragen kunnen worden.

De opzichter vult ook op het inspectieformulier in welke zaken in uw woning niet kunnen blijven zitten. Daarvoor geldt het volgende:

- u voert zelf herstelwerkzaamheden uit of laat ze voor uw rekening uitvoeren
- wij kunnen de herstelwerkzaamheden voor u uitvoeren; de kosten worden dan bij de eindafrekening verrekend
- de klus is af op het moment dat de huur afloopt.

U ondertekent het inspectieformulier en ontvangt een kopie van het formulier enkele dagen na de voorinspectie.

Eindinspectie en inname sleutels

De eindinspectie wordt in principe op de laatste huurdag uitgevoerd. De huurconsulent controleert in uw woning of alle beschreven zaken op het inspectieformulier, behoudens de overname en de zaken die mochten blijven zitten, zijn uitgevoerd. Het overnameformulier dient bij de inspectie ter controle aanwezig te zijn. Indien alles correct door u is uitgevoerd, neemt de huurconsulent de sleutels in ontvangst en is de oplevering van de woning een feit.

Hoe laat u de woning achter?

Hoe laat u het gehuurde achter (woning, balkon, tuinen, erf en straatwerk)

- alle eventuele beschadigingen in de woning moeten hersteld zijn
- plafonds, wanden, deuren en binnenkozijnen moeten in goede staat verkeren
- haken, pluggen en stickers moeten verwijderd zijn en gaten gedicht
- wandcontactdozen, schakelaars, intercoms en dergelijke mogen niet beschilderd zijn
- de woning is (bezem) schoon, keuken en sanitair zijn schoon en vetvrij
- alle ramen zijn heel en schoon
- alle sleutels zijn aanwezig
- jaarlijks onderhoud van de CV installatie moet zijn uitgevoerd
- de woning is leeg, de vloerbedekking is verwijderd zonder lijmresten achter te laten

Het is uiteraard niet toegestaan om vuilnis en grofvuil bij de woning, in de tuin of bij de flat achter te laten. Als dit wel gebeurt zult u achteraf de rekening gepresenteerd krijgen, die aanzienlijk hoger zal zijn dan wanneer u het grofvuil via Gemeentewerken laat afvoeren.

U bent zelf verantwoordelijk voor het doorgeven van uw verhuizing aan uw energieleverancier.

Woning niet in orde

Als de huurconsulent constateert dat u de zaken die bij de voorinspectie waren gemeld nog niet in orde heeft gemaakt, wordt dit vermeld in het eindinspectierapport. De vertrekkende en de komende huurder krijgen beiden een kopie van dit rapport.

U krijgt vervolgens de keuze:

- sleutels inleveren en de Vereniging opdracht geven om de resterende werkzaamheden voor uw rekening uit te laten voeren;
- u krijgt alsnog maximaal 5 dagen de tijd om de resterende werkzaamheden uit te voeren.

Voor deze extra dagen betaalt u aan de Vereniging een vergoeding die gelijk is aan de eventueel hogere huur over deze periode. Vervolgens levert u de sleutels in en controleert Vereniging Hendrick de Keyser de laatste keer de woning.

Eindafrekening

In principe ontvangt u binnen zes weken na het inleveren van de sleutels de eindafrekening.

Op de eindafrekening staan de volgende posten vermeld:

- de verrekening van de huur tot en met de laatste huurdag (door u teveel of te weinig betaalde huur)
- de eventuele kosten van herstelwerkzaamheden zoals is afgesproken met de huurconsulent tijdens de inspectie(s)
- de af te rekenen servicekosten (indien van toepassing). Voor servicekosten die jaarlijks worden afgerekend ontvangt u later nog een eindafrekening.

Bezichtiging door nieuwe huurder

Wij vragen u degene, die de woning van ons te huur heeft aangeboden gekregen, op zijn/haar verzoek de woning te laten zien. Het kan voorkomen dat zich meerdere kandidaten bij u melden.

Overname door de nieuwe huurder

Zoals hierboven beschreven is het mogelijk dat u zaken in de woning wilt achterlaten die u ter overname wilt aanbieden aan de volgende huurder. U moet dit bij de voorinspectie aan onze huurconsulent melden. Afspraken over overname kunt u zelf maken met de volgende huurder; wij zijn daarin geen partij. Wel kunnen wij u in contact brengen met de nieuwe huurder zodra deze bekend is. Er zijn een aantal belangrijke punten om aan te denken bij overname:

- overname heeft met name betrekking op zogenaamde roerende zaken zoals vloerbedekking of raambekleding
- de nieuwe huurder is niet verplicht zaken, al dan niet tegen betaling, van u over te nemen
- bepaalde zelf aangebrachte veranderingen kunnen slechts ter overname worden aangeboden als ze in technisch goede staat zijn, ter beoordeling aan de huurconsulent van de Vereniging. Het kan voorkomen dat we op de einddatum van de huurovereenkomst nog niet weten wie er na u in uw woning komt wonen. In dat geval kunt u de woning leeg aan ons opleveren en vervalt de mogelijkheid van overname door de nieuwe huurder. In overleg kunnen zaken die ter overname aangeboden worden achterblijven in de woning. De vertrekkende huurder zorgt ervoor dat de woning in goede staat verkeert en levert bij de eindcontrole de sleutels bij de huurconsulent in. Na het verstrijken van de huurperiode hoeft geen huur meer te worden betaald. Zodra de komende huurder bekend is wordt alsnog contact opgenomen met de vertrekkende huurder en kunnen de noodzakelijke afspraken gemaakt worden. Indien de komende huurder geen zaken wil overnemen wordt de vertrekkende huurder alsnog gedurende 5 werkdagen in de gelegenheid gesteld zijn spullen uit de woning te verwijderen. Mocht dit niet gebeuren zal de vereniging hiervoor zorg dragen en de kosten bij de vertrekkende huurder in rekening brengen.

Overname door Vereniging Hendrick de Keyser

Slechts in een beperkt aantal gevallen verstrekt de Vereniging u een vergoeding voor uw zelf aangebrachte verandering (ZAV). De huurconsulent bepaalt of de ZAV in technisch goede staat is en welke vergoeding eventueel wordt verstrekt.

Enige tips

- Let op opzegging/overschrijving van uw verzekeringen;

- Let op de overzetting van uw telefoon, internet en kabelabonnement;
- Zorg voor een verhuisbericht (TNT post). Uw post wordt vervolgens gedurende enige tijd nagestuurd;
- U dient de gemeente te informeren over uw verhuizing.
- Voor het doorgeven van meterstanden van gas, water en elektriciteit kunt u contact opnemen met uw leverancier; Let op, dat u de opgenomen standen noteert en bewaart!
- Indien u warmtemeters op de radiatoren heeft of een aparte bemetering voor warm water, dient de stand te worden opgenomen.

Kwaliteitsnormen per onderdeel

- **Schilderwerk algemeen (ramen, kozijnen, radiatoren, deuren etc.)**

Het schilderwerk dient glad, strak, gereinigd en in een lichte kleur te zijn, oftewel afgelakt dan wel geground (schilderklaar) met de daartoe geëigende verf.

- **Schilderwerk plafonds en plafondbekleding**

Het schilderwerk van de plafonds of de plafondbekleding dient glad, strak, gereinigd en in een lichte kleur te zijn. Plafondbekleding als polystyreen (tempex) platen, kurk, kunststof schrootjes en behang zijn niet toegestaan. Plafondbekledingen waarachter niet controleerbare voorzieningen zijn weggewerkt (bijv. aan-/afvoeren en elektraleidingen), dienen te worden verwijderd.

- **Schoonmaken woning**

De wanden, het schilderwerk, de plafonds en de tegel-/granitovloer en wanden aan de binnenkant van de woning dienen vet- en vlek vrij te zijn. De vloeren dienen bezemschoon te zijn. Het erf, balkon en de tuinen dienen vrij te zijn van rommel en afval. De buitengevels dienen netjes en onbeschadigd te worden opgeleverd. Geschilderd metselwerk is niet toegestaan.

- **Behang**

Het behang dient schoon, volledig, onbeschadigd en netjes te zijn aangebracht. Behang dat hieraan niet voldoet, dient te worden verwijderd.

- **Wandafwerking en wandbekleding anders dan behang**

Houten/kunststof wandbekleding en/of (sier) stucwerk en tegelwerk dient gereinigd, licht van kleur en intact te zijn;

Geschilderd tegelwerk en tegelvoegwerk is niet toegestaan;

Kunststofschootjes in de keuken zijn eveneens niet toegestaan;

Wandbekledingen waarachter niet controleerbare voorzieningen zijn weggewerkt (bijv. aan-/afvoeren en elektraleidingen), dienen te worden verwijderd.

- **Reparatie wanden/plafonds**

Alle spijkers, schroeven, pluggen en dergelijke moeten worden verwijderd uit de wanden en plafonds. Gaten groter dan een spijkergat of plug dienen te worden gedicht. Betegelde wanden dienen onbeschadigd te worden opgeleverd.

- **Binnendeuren/vensterbanken**

De deuren en de vensterbanken dienen functioneel, intact, gereinigd en vrij van stickers te zijn. Voor het schilderwerk ervan gelden dezelfde normen als aangegeven bij Schilderwerk algemeen.

- **Hang- en sluitwerk**

Het hang- en sluitwerk en de draaiende delen in de woning goed moeten functioneren; sleutels dienen compleet te zijn.

- **Vloeren**

De ondervloer dient kaal (beton of hout) en onbeschadigd te zijn. In eengezinswoningen mag de ondervloer bedekt zijn met harde, duurzame vloerbedekking die verlijmd of vernageld aan

de ondervloer is bevestigd; deze dient eveneens compleet en onbeschadigd te zijn. De benodigde plinten dienen netjes te zijn aangebracht. Betegelde- en granitovloeren dienen onbeschadigd te worden opgeleverd.

- **Keuken**

Het aanrechtblad mag niet bekleed zijn met tegels of andere niet geëigende materialen, dient onbeschadigd te zijn en vakkundig te zijn aangebracht. Schilderen van keukendelen is alleen na goedkeuring door Vereniging Hendrick de Keyser toegestaan.

- **Beglazing**

De beglazing dient onbeschadigd, verfvrij en gereinigd te zijn.

- **Installaties**

De installaties in de woning moeten naar behoren functioneren. De jaarlijkse onderhoudsbeurt van de CV ketel dient te zijn uitgevoerd. Door u veroorzaakte storingen of beschadigingen dienen verholpen c.q. hersteld te worden. (bel, intercom, centrale verwarming, mechanische ventilatie, gas, water, elektra, kabel, telefoon, afvoeren en roosters).

- **Sanitair**

De toilet(s), wastafel(s), bad, fonteintje, kranen, spiegels, douchegarnituren, zeepbakjes en dergelijke dienen schoon, kalkvrij en onbeschadigd te worden opgeleverd.

- **Tuinafdeling/erfafscheiding**

De tuin-/erfafscheiding dient veilig en in een goede staat van onderhoud te zijn en dient te voldoen aan de door de overheid vastgestelde regelgeving (o.a. ten aanzien van de hoogte).

- **Tuinrichting/paden/terrassen**

Paden/terrassen dienen onkruidvrij te zijn en vrij van kapotte tegels. De tuinen dienen een verzorgde indruk te maken door: egalisatie, regelmatig maaien, onkruid verwijderen, regelmatig snoeiwerk, vervangen van dode beplanting etc.

- **Grofvuil**

Grofvuil dient te zijn afgevoerd.

- **Zelf Aangebrachte voorzieningen**

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) dienen te voldoen aan onze voorwaarden genoemd in de huurovereenkomst.