

Huur opzeggen & verhuizen

U denkt er over na om uw huurwoning op te zeggen, of u heeft misschien al uw woning opgezegd. In deze brochure kunt u lezen wat van belang is als u uw huurwoning wilt verlaten.

Huuropzegging

De opzegtermijn is één maand. De huurder kan opzeggen tegen elke dag van een kalendermaand. Als u bijvoorbeeld op 25 maart uw huur opzegt, dan is uw laatste huurday 25 april en betaalt u ook tot en met 25 april. Op de laatste huurday levert u de woning aan ons op en levert u de sleutels in (zie hieronder bij eindcontrole). Echter als de laatste huurday in een weekend of op een feestdag valt is een eindcontrole op de laatste huurday niet mogelijk. U kunt er dan voor kiezen om de eindcontrole en het inleveren van de sleutels een werkdag eerder te laten plaatsvinden. Stel de laatste huurday valt op een zaterdag. U kunt dan de eindcontrole laten plaatsvinden op vrijdag. In dat geval betaalt u toch tot en met de laatste huurday (in het voorbeeld zaterdag). U kunt er ook voor kiezen om de eindcontrole later te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld de eerstvolgende werkdag (in het voorbeeld maandag). U betaalt dan ook tot en met maandag. In principe wordt er contact met u opgenomen om te overleggen wat voor u het handigste is. Als wij u niet kunnen bereiken schuiven we de eindcontrole en dus de laatste huurday door naar de eerstvolgende werkdag.

Opzegging moet u schriftelijk doen. Het is mogelijk om hiervoor een huuropzigingsformulier te gebruiken, dat verkrijgbaar is op ons kantoor.

U ontvangt van ons altijd een bevestiging van uw huuropzigging. Wilt u er zeker van zijn dat uw opzigging ook de volgende dag bij ons aankomt, dan is het verstandig om deze aangetekend te versturen.

Weet u al lang van tevoren wanneer u vertrekt, dan is het handig om ons dit snel te laten weten. De kans is dan groter dat wij op tijd een nieuwe huurder vinden die mogelijk nog zaken van u kan overnemen.

Voorcontrole

Toen u de woning betrok, bevond deze zich in goede staat. Het is de bedoeling dat u de woning ook weer in goede staat achterlaat. Dat betekent echter niet dat u de woning precies hetzelfde hoeft achter te laten als toen u de woning betrok. Achterin deze folder vindt u richtlijnen die wij hanteren bij het beoordelen van de 'goede staat' van de woning.

Als u de huur heeft opgezegd, nemen wij contact met u op om een afspraak te maken voor een voor- en eindcontrole. Onze bouwadviseur/vakman bekijkt dan samen met u de woning en geeft u adviezen en aanwijzingen hoe u de woning in goede staat moet opleveren. U krijgt een

voorcontrolerapport waarop precies vermeld staat welke werkzaamheden u nog zult uitvoeren voordat u de woning verlaat. Ook staat er vermeld hoe hoog uw kosten zijn als wij die werkzaamheden voor u verrichten. Zowel u als de bouwadviseur/vakman ondertekenen dit rapport.

Eindcontrole

De eindcontrole vindt meestal plaats op de laatste huurdag. U levert de woning schoon en leeg aan ons op. De bouwadviseur neemt met u de zaken op het voorcontrolerapport door en kijkt of alle werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd. Dit blijkt dan uit het eindcontrolerapport. Als niet alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd, vermeldt de bouwadviseur/vakman op het eindcontrolerapport welke werkzaamheden wij nog op uw kosten verrichten.

Ook kan het voorkomen dat er tijdens de eindcontrole bepaalde onregelmatigheden aan het licht komen die tijdens de voorcontrole niet zichtbaar waren. Ook deze noteert de bouwadviseur/vakman op het eindcontrolerapport. Ook dit rapport tekenen zowel u als de bouwadviseur/vakman voor akkoord.

De woning goed opleveren

Het is uw verantwoordelijkheid om de woning weer goed aan ons op te leveren. Hieronder treft u richtlijnen aan die u daarbij kunnen helpen. De bouwadviseur zal u daarover adviseren. De woning goed opleveren betekent overigens niet dat u de woning in precies dezelfde staat moet brengen als toen u de woning ging huren. De woning moet wel in goede staat, leeg en schoon worden opgeleverd. Soms zal dit betekenen dat u bepaalde werkzaamheden zult moeten uitvoeren zoals het verwijderen van tapijt. Als u dat bij de eindcontrole niet heeft gedaan zullen wij u kosten in rekening brengen. Een overzicht van de meest voorkomende werkzaamheden met bijbehorende kosten treft u bijgaand aan.

U bent niet thuis tijdens voor- en/of eindcontrole

Als wij u op de afgesproken datum niet in de woning treffen, dan zijn wij genoodzaakt de kosten, verbonden aan de voor- en eindcontrole, bij u in rekening te brengen.

Toegang tot de woning door kandidaat-huurders of vertegenwoordigers van Dudok

Wonen

Na uw vertrek, verhuren of verkopen wij uw woning. Wij verzoeken u kandidaten, op vertoon van onze aanbiedingsbrief, de gelegenheid te geven de woning te bezichtigen. Wellicht kunt u dan ook afspraken maken over eventueel over te nemen zaken. Wij verzoeken u geen sleutels aan de kandidaten af te geven, u blijft namelijk verantwoordelijk voor de eventuele schade die deze wellicht veroorzaakt. Mocht u dit wel doen, dan zijn de gevolgen hiervan geheel voor uw rekening. Ook verzoeken wij u vertegenwoordigers van Dudok Wonen toegang te verschaffen ten behoeve van bezichtiging of werkzaamheden.

Overnemen van zaken door nieuwe huurder

Het kan zijn dat de nieuwe huurder reeds bekend is voordat u de woning verlaat. Wij kunnen u dat echter niet garanderen. Als de nieuwe huurder bekend is, heeft u de mogelijkheid om bepaalde roerende zaken door de nieuwe huurder te laten overnemen.

Op het voorcontrolerapport vermelden wij in overleg met u welke zaken eventueel voor overname in aanmerking komen. Op een overnameformulier, verkrijgbaar bij Dudok Wonen, geven u en de nieuwe huurder aan welke roerende zaken (gordijnen, vloerbedekking etc) er worden overgenomen. Dit formulier wordt door u beiden ondertekend. U levert dit in voor of bij de eindcontrole. Als de nieuwe huurder bepaalde zaken niet wil overnemen, dan zult u deze zaken toch moeten verwijderen. Dudok Wonen bemiddelt niet bij overnameafspraken.

Gas, water elektra

U dient zelf uw verhuizing door te geven aan uw huidige energieleverancier (bv. WoonEnergie, NUON etc.) van gas, elektra en water doorgeven. Dit is een gevolg van de liberalisering van de energiemarkt. Wanneer u energie ontvangt via WoonEnergie zult u ook op uw nieuwe adres elektriciteit en/of gas geleverd krijgen gedurende uw verdere contractjaar. Zoals hierboven aangegeven moet u dan wel uw verhuizing doorgeven aan WoonEnergie.

Afval, GAD-pasje (gemeentelijke afvalstoffendienst)

Een schone omgeving komt de leefbaarheid ten goede. Denkt u er aan om uw GAD pasje achter te laten in de woning of te overhandigen aan de bouwadviseur? En houdt u er rekening mee dat als u grof vuil wilt aanbieden u dat het beste twee weken van de te voren kunt aanvragen bij de GAD? U kunt het een en ander nalezen op www.gad.nl.

Telefoon en kabel

Voor het afsluiten of overschrijven van uw telefoonnummer neemt u zélf contact op met uw telefoonmaatschappij. Indien u een kabelaansluiting heeft, neemt u over uw verhuizing ook zelf contact op met het kabelbedrijf.

Inlevering sleutels

Alle buitensleutels van de woning (ook eventueel de sleutel van de algemene toegangsdeur) overhandigt u tijdens de eindcontrole aan de bouwadviseur/vakman. Indien u de sleutels niet op de datum van huurbeëindiging heeft ingeleverd, komen de daarmee verband houdende kosten geheel voor uw rekening.

Als u de sleutels bij ons heeft ingeleverd, kunt u de woning niet meer in. Alle werkzaamheden die dan nog verricht moeten worden, verrichten wij op uw kosten. Verder betekent inlevering van de sleutels automatisch dat u afstand doet van het eigendomsrecht van al datgene wat zich nog in de woning bevindt. De binnendeur- en kastsleutels laat u achter in/op de desbetreffende deuren in de woning.

Eindafrekening

Het kan zijn dat tijdens de eindcontrole met u is besproken dat u bepaalde kosten nog voor uw rekening neemt. Deze zogenoemde herstellkosten nemen wij gespecificeerd op in de eindafrekening. Vier weken na de einddatum van de huurovereenkomst krijgt u van ons een afrekening. De afrekening van de servicekosten is niet opgenomen in deze eindafrekening (zie hieronder).

Afrekening servicekosten

Als u maandelijks naast de netto huur een voorschot servicekosten betaalt (collectieve c.v., water, schoonmaken, algemeen elektraverbruik, onderhoud tuin etc.) volgt de afrekening een tijd later: pas na de afsluiting van het jaar kan er worden berekend of de daadwerkelijk gemaakte servicekosten afwijken van dit voorschot. Dan kunnen we ook zien of u geld terug krijgt of alsnog moet bijbetalen. Deze eindafrekening van de servicekosten ontvangt u in de loop van het volgende jaar op uw nieuwe adres.

Automatische incasso huur

Als u de huur maandelijks door middel van een automatische incasso betaalt, trekken wij na uw huuropzegging uw machtiging automatisch in waarmee de huurbetalingen stoppen. Heeft u zelf de automatische afschrijving voor uw huur geregeld via uw bank, dan neemt u zelf contact op met uw bank.

Huurtoeslag

Misschien ontvangt u huurtoeslag van de Belastingdienst voor de woning die u nu gaat verlaten. En wellicht komt u ook in aanmerking voor huurtoeslag voor uw nieuwe woning. De huurtoeslag voor uw nieuwe woning vraagt u zelf aan. Wilt u meer weten kijk dan op: www.toeslagen.nl of bel de Belastingtelefoon 0800 – 0543.

Uw nieuwe adres/correspondentieadres

Het is van belang dat wij over uw nieuwe adres (of correspondentieadres) en uw (post)bankrekeningnummer beschikken. Dit in verband met de (eventuele) verrekening van huurbetalingen of servicekosten. Bedenk daarbij dat het ook zo kan zijn dat u geld van ons terugkrijgt.

Uw nieuwe adres inschrijven in het bevolkingsregister

Als u gaat verhuizen moet u zich laten inschrijven in het bevolkingsregister van uw nieuwe woonplaats. U bent verplicht dat zo spoedig mogelijk na uw feitelijke verhuizing te doen bij de burgerlijke stand van uw (nieuwe) gemeente. U wordt dan automatisch uitgeschreven op uw oude adres. De inschrijving is onder andere belangrijk voor de huursubsidie en de woonduur die u na uw verhuizing weer opbouwt.

Wij hopen dat u met plezier bij ons heeft gehuurd en wensen u een voorspoedige verhuizing toe.

Uw huurwoning in goede staat achterlaten

Bij het achterlaten van uw woning dient u onder andere rekening te houden met de volgende richtlijnen:

Algemene staat bij vertrek

De woning moet in goede staat en zonder gebreken worden achtergelaten. Ook moet de woning leeg, bezemschoon en vetvrij zijn.

Veranderingen in of aan de woning

Het kan zijn dat u tijdens uw huurperiode zaken heeft veranderd aan de woning. U heeft bijvoorbeeld parket gelegd, de keuken verandert, een uitbouw gemaakt of een dakkapel aangebracht. In de wet en in het huurcontract staat dat u dit soort grote veranderingen alleen mag aanbrengen als u hiervoor toestemming van ons heeft gevraagd. Tijdens de voorcontrole kunt u uw eventuele vragen hierover stellen aan onze bouwadviseur/vakman.

Wanden, plafonds, kozijnen en deuren

De wanden en plafonds dienen in zodanige staat te verkeren dat de nieuwe huurder zonder ingrijpende voorzieningen opnieuw kan schilderen of behangen. Dit geldt ook voor het schilderwerk van kozijnen en deuren. Stickers, plakfolie (en de lijmresten) dienen overal verwijderd te worden.

Vloeren en stoffering

Het in de woning achterlaten van andere stoffering is alleen toegestaan als het door de nieuwe huurder is overgenomen. Dit geldt ook voor vloerbedekking die over cement- en tegelvloeren is geplakt (denk aan zachte gelijmde vloerbedekking of zeil). Als de nieuwe huurder deze vloerbedekking niet wil overnemen, zult u deze (met de lijmresten) moeten verwijderen. Uiteindelijk dient u de vloeren gerepareerd en schoon achter te laten.

Elektra

Wandcontactdozen, schakelaars, montageplaten, lamphaken en dergelijke dienen goed te functioneren, moeten goed bevestigd zijn en mogen niet beschadigd of beschilderd zijn. Lampaansluitingen moeten voorzien zijn van deksel- en kroonsteentjes. Alle niet volgens de voorschriften gemaakte elektra-aansluitingen moet u verwijderen.

Sanitair

Toiletpotten, wasbakken, douchebakken, tegels, aanrechtbladen, ligbaden, fonteintjes en reservoirs dienen bij het verlaten van de woning schoon, vrij van kalkaanslag, onbeschadigd en onbeschilderd te zijn.

Tuin en balkon(s)

De tuin dient u in verzorgde staat achter te laten. Het balkon dient leeg en bezemschoon te zijn.