



Woningstichting

Alphons Ariëns

Huuropzegging: waar moet u aan denken?

Informatie over huuropzegging



Waar gaat deze folder over?

U heeft de huur van uw woning opgezegd. Omdat er nogal wat komt kijken bij het verlaten van uw huurwoning, willen wij u middels deze folder over een aantal zaken informeren.

Als u gaat verhuizen, vindt er door de woonmakelaar twee keer een opname in de woning plaats: een vooropname en een eindopname. In de bevestigingsbrief die u van ons ontvangt staan de afspraken hiervoor aangegeven. De vooropname plannen wij na ontvangst van de huuropzegging zo spoedig mogelijk in. De eindopname vindt plaats op de laatste dag dat u huur betaalt.

Vooropname

Tijdens de vooropname is de woning nog ingericht en wordt bekeken of de woning in goede staat verkeert. In het nieuw ontwikkelde beleid inzake zelf aangebrachte veranderingen is opgenomen dat een woning niet meer in de oorspronkelijke staat, maar in goede staat moet worden opgeleverd. Dit betekent dat een aantal door u zelf aangebrachte voorzieningen, als ze in goede staat verkeren, kan blijven zitten. In de folder "zelf uw woning naar wens veranderen" is een lijst opgenomen waarin aangegeven staat welke veranderingen wel en niet in de woning kunnen blijven.

Het is handig om de vooropname zo vroeg mogelijk te laten plaatsvinden. U weet dan tijdig of u nog zaken in uw woning moet aanpassen of verwijderen. Ook kunnen wij dan starten met het benaderen van een nieuwe huurder.

De woonmakelaar bekijkt samen met u de woning. Alle zaken die u zelf veranderd heeft of zaken in de woning die niet in goede staat verkeren, worden op een formulier genoteerd waarbij aangegeven wordt of de voorziening wel of niet mag blijven, volgens onderstaande categorieën.

1. De voorziening wordt door Alphons Ariëns overgenomen en behoort vervolgens tot de standaarduitrusting van de woning.

Indien de voorziening, bij het verlaten van de woning, in goede staat verkeert en er definitieve toestemming is gegeven, mag deze achterblijven in de woning. Als u in het verleden geen toestemming hebt aangevraagd, kan alsnog een verzoek worden ingediend. Dan wordt beoordeeld aan de hand van de dan geldende kwaliteitseisen. U kunt deze voorziening(en) niet door een volgende huurder laten overnemen.

2. De voorziening wordt door Alphons Ariëns overgenomen, maar behoort niet tot de standaarduitrusting van de woning.

Deze situatie lijkt op de eerste, echter omdat Alphons Ariëns problemen voorziet in het onderhoud aan de voorziening in de toekomst, behoort het niet tot een standaardvoorziening. De voorziening voldoet niet geheel aan de eisen die Alphons Ariëns stelt, maar we vinden het zonde om de voorziening te laten verwijderen. Een nieuwe huurder kan er nog van profiteren. U kunt deze voorziening(en) niet door een volgende huurder laten overnemen.

3. De voorzieningen / goederen mogen alleen blijven zitten als de opvolgende huurder hiermee akkoord gaat.

Alphons Ariëns neemt bepaalde voorzieningen (onroerende zaken) niet over omdat ze in beginsel niet standaard tot de woning behoren en niet voor iedereen wenselijk zijn. Een voorbeeld is een duivenhok. Als de nieuwe huurder akkoord gaat, moet een formulier ondertekend worden. De nieuwe huurder is dan verantwoordelijk voor het totale onderhoud aan deze voorziening en moet deze voorziening verwijderen bij het verlaten van de woning, tenzij de volgende huurder weer akkoord gaat. Het kan hierbij ook gaan om voorzieningen die in principe onder 1 en 2 vallen, maar niet in goede staat verkeren. Overigens is het meestal alleen verstandig voor een nieuwe huurder om met deze zaken akkoord te gaan als hij de voorziening goed kan onderhouden. Onder categorie 3 horen ook goederen (roerende zaken) zoals vloerbedekking en gordijnen. De overname van deze goederen moeten ook op hetzelfde formulier komen te staan. Dit formulier is bij de opzegbevestiging gevoegd en levert u, samen met de sleutels, tijdens de eindopname in bij de woonmakelaar.

Eventuele vergoedingen voor overname van goederen of het laten zitten van voorzieningen kunt u zelf bespreken met de nieuwe huurder. Hier staat Alphons Ariëns buiten. Voor de nieuwe

huurder bestaat overigens geen enkele verplichting om voorzieningen over te nemen of akkoord te gaan met het laten zitten van onroerende zaken.

4. De voorzieningen moeten te allen tijde worden verwijderd

Dit zijn voorzieningen die gevaar of risico op kunnen leveren. Een voorbeeld is een plafond of wand van kunststofschilden of tempex. Ook voorzieningen die slecht onderhouden en in zeer slechte staat zijn, kunnen hieronder vallen.

Bij het verlaten van de woning, bent u overigens altijd vrij de door u zelf aangebrachte verandering weer mee te nemen, zolang u de woning in goede staat achterlaat. U heeft het "wegbreekrecht". Houdt u er echter wel rekening mee dat u een gelijkwaardige voorziening moet terugplaatsen. Bijvoorbeeld als u uw inbouwkeuken meeneemt bij verhuizing, dan verwachten we van u dat u een keuken terugplaatst, gelijkwaardig aan de oorspronkelijke keuken.

Eindopname

De eindopname moet plaatsvinden voor de opzegdatum. Tijdens deze laatste opname, waarbij u zelf aanwezig bent, wordt gekeken of de afspraken van de vooropname zijn nagekomen. Ook kunnen er nog gebreken naar voren komen die eerder niet te zien waren. Als blijkt dat reparaties niet zijn verricht, gebeurt dit door Alphons Ariëns. De kosten zijn dan voor uw rekening. Bij de eindopname tekent u voor de tweede keer dit formulier. Indien de woning volgens afspraak wordt achtergelaten, betalen wij de door u betaalde waarborgsom met rente aan u terug.

De eindstand van het water wordt opgenomen. Deze stand dient u vervolgens zelf aan Vitens door te geven. Het kaartje waarmee u dit kunt regelen, sturen wij mee met de opzegbevestiging. Uiteraard kunt u dit ook via www.vitens.nl regelen.

Ook worden de eindstanden van gas en elektra opgenomen. Deze standen geeft u zelf door aan uw energieleverancier. Bij de opzegbevestiging ontvangt u een informatiekaartje van de NUON over hoe u dit kunt doen. Indien u gebruik maakt van een andere energieleverancier moet u het uiteraard daar regelen.

Bij uw woning hoort een kliko of emmer voor het GFT-afval. Indien bij eindopname wordt geconstateerd dat een kliko vies of beschadigd is en u als vertrekkende huurder hier niets aan doet, nemen wij direct contact op met de milieuwachter om dit door te geven. De milieuwachter onderneemt eventuele vervolgstappen (proces verbaal, verhalen kosten) omdat de kliko eigendom is van de gemeente.

Als de nieuwe huurder roerende zaken van u overneemt, levert u bij de eindopname de akkoordverklaring (overnameformulier) in die door u beiden voor akkoord getekend moet zijn.

Sleutels

De sleutels van uw woning levert u direct na de eindopname in bij onze woonmakelaar. Dit moet uiteraard voor het verstrijken van de opzegdatum gebeuren. Het gaat om alle sleutels van de buitendeuren, bergingen en - indien aanwezig - van de postkast en toegangsdeuren. Sleutels van de kast- en eventueel kamerdeuren kunt u in de sloten laten zitten. Het is zeker niet de bedoeling dat u de sleutels rechtstreeks aan de nieuwe huurder overhandigt. Alphons Ariëns vervangt namelijk de sloten. Ook moeten we vaak nog andere werkzaamheden aan de woning verrichten voordat de woning aan de nieuwe huurder wordt opgeleverd.

Onderzoek verhuismotieven

Bij de bevestigingsbrief sturen wij ook een verhuisenquête. Wij vragen u vriendelijk deze in te vullen. Om meer inzicht te krijgen in de woningmarkt onderzoeken wij namelijk waarom mensen gaan verhuizen. Daarom stellen wij uw antwoorden erg op prijs. U kunt het ingevulde formulier van de verhuisenquête tijdens de voor- of eindopname aan de woonmakelaar geven of naar ons opsturen.

CV in de winter

Verlaat u de woning in de wintermaanden, zet u dan alle radiatoren open en laat de thermostaat op 10 graden staan.

Huurbetaling

Als u bij Alphons Ariëns een machtiging heeft getekend voor automatische overschrijving van de huur, dan beëindigen wij deze. Heeft u zelf een periodieke overschrijving bij de bank of giro, vergeet dan niet uw machtiging in de trekken. Voor vragen kunt u contact opnemen met onze medewerker huurincasso via telefoonnummer 0487 - 58 18 20.

Huurtoeslag

Als u huurtoeslag ontvangt, stopt deze aan het einde van de maand dat u de woning verlaat. U komt dan pas eventueel in aanmerking voor huurtoeslag van uw nieuwe woning. Huurtoeslag ontvangen voor twee woningen tegelijk is dus niet mogelijk. De datum van overschrijving in het bevolkingsregister is bepalend voor het wel of niet toekennen van huurtoeslag. Voor meer informatie kunt u terecht bij onze medewerker huurincasso via telefoonnummer 0487 - 58 1 820.

Overige tips en informatie

- ❑ Het is handig om uw adreswijziging op tijd te versturen. U kunt hiervoor gebruik maken van het TPG-verhuisbericht. Aan het oude adres gerichte post wordt dan tijdelijk doorgestuurd naar uw nieuwe adres. Alphons Ariëns kan niet garanderen dat post die toch op uw oude adres wordt bezorgd, wordt doorgestuurd.
- ❑ Vergeet niet om bij bureau bevolking van uw (nieuwe) gemeente door te geven dat u er komt te wonen. Dat gaat in de gemeente Druten via een formulier dat u met een kopie van een legitimatiebewijs kunt opsturen. U kunt natuurlijk ook met het formulier en uw legitimatiebewijs naar het gemeentehuis gaan. U wordt dan in het bevolkingsregister ingeschreven. Voor het eventueel aanvragen van huurtoeslag voor uw nieuwe woning is het ook noodzakelijk dat u bij bureau bevolking staat ingeschreven.
- ❑ Denkt u ook aan het:
 - ❑ Verhuizen van uw telefoonaansluiting.
 - ❑ Verhuizen van uw de aansluiting van uw radio en tv.
 - ❑ Verhuizen van uw aansluiting van gas en elektra-aansluitingen.
 - ❑ Verhuizen van de wateraansluiting.
- ❑ Indien u nog verdere vragen heeft over de procedure rondom opzegging, kunt u contact opnemen met de medewerkers van de afdeling Markt & Klant via telefoonnummer 0487 - 58 18 20. Langskomen kan natuurlijk ook.

Op de volgende bladzijden wordt aangegeven hoe wij verwachten dat u de woning achterlaat.

Oplevering van de woning

Wie een woning van Alphons Ariëns huurt, aanvaardt deze woning in “goede staat en geheel ontruimd”. Zo staat dat in de door u getekende huurovereenkomst. Gevolg is, dat wanneer een huurder de woning gaat verlaten, deze ook weer in goede staat en geheel ontruimd dient op te leveren. “Goede staat” is een woord waarmee je vele kanten op kunt. Als bewoner heb je daar niet bijster veel houvast aan.

Door middel van onderstaande omschrijving willen wij u een idee geven wat volgens ons “in goede staat en geheel ontruimd” wordt verstaan. Als u de woning gaat verlaten, moet onder andere met het volgende rekening gehouden worden.

1. De woning is geheel ontruimd. Hieronder verstaan wij:

- Alle zelf aangebrachte voorzieningen die u tijdens de bewoning heeft aangebracht en niet in goede staat verkeren, moet u bij het verlaten van de woning verwijderen. Op het vooropnameformulier staat aangegeven welke voorzieningen u mag laten zitten en welke u dient te verwijderen.
- Alle vloerbedekking, ook op de trap, dient verwijderd te zijn. De oorspronkelijke vloer dient vlak en glad achtergelaten te worden (zonder lijmresten). Alle ruimten moeten leeg zijn. Ook in de berging mag geen grof- of ander vuil aanwezig zijn.

2. De woning wordt geheel schoon achtergelaten. Hieronder verstaan wij:

- Alle kasten, deuren, tegels en dergelijke moeten absoluut vrij zijn van stickers.
- Plinten, kasten, deuren en binnenkozijnen dienen schoon achtergelaten te worden. Speciale aandacht vergen de binnenkanten van kasten en de ruimte tussen de radiatoren.
- Alle schakelaars en stopcontacten moeten schoon en onbeschilderd zijn. Ook de binnenkanten van de stopcontacten. Bij het verlaten van de woning moeten deze goed vastzitten.
- Een toiletpot die van binnen niet schoon is, dient u te reinigen of zonodig te vervangen.

3. Gaten

- De woning moet vrij van gaten in muren, plafonds, deuren, kasten en tegels worden achtergelaten.

4. Vloeren

- **Harde vloerbedekking**
Harde vloerbedekking, zoals plavuizen en parketvloer, die niet verhuisbaar is, worden door ons overgenomen als de technische kwaliteit in orde is en er geen verhuurbaarheidsproblemen verwacht wordt. Ook dient u 1 m² reservetegels/planken in de woning achter te laten. Op het vooropnameformulier wordt aangegeven of het inderdaad door ons wordt overgenomen. Als dit zo is, kunt u de vloer niet meer door de volgende huurder (tegen een vergoeding) laten overnemen.

5. Wandafwerking

- **Behang**
Bij het verlaten van de woning moeten de wanden van de woon- en slaapkamers naar ons oordeel behangbaar zijn. Dus vlak en glad. Grof behang waar niet overheen kan worden behangen, wordt niet geaccepteerd en moet worden afgestoomd.
- **Granol en andere structuurafwerking**
Deze afwerking wordt alleen geaccepteerd als het minder dan 3 mm dik is. Als het dikker dan 3 mm is, moet het in principe verwijderd worden als de nieuwe huurder niet akkoord gaat. Dan dient de afwerking vlak en glad te zijn.

6. Schilderwerk

- **Schilderwerk aan binnenkozijnen en ramen van hout.**
In principe worden alleen lichte, neutrale kleuren op het hout geaccepteerd. Uiteraard moet het schilderwerk van redelijke kwaliteit zijn.
- **Schilderwerk op radiatoren** wordt alleen geaccepteerd als dit op vakkundige wijze in een lichte, neutrale kleur is geschilderd met radiatorenverf.
- **Schilderwerk op kunststof buitenkozijnen** is niet toegestaan. Op binnenkozijnen is schilderwerk in lichte, neutrale kleuren alleen toegestaan als het op een goede manier is gebeurd, met behulp van primer. Herstel kan bij het verlaten van de woning veel geld gaan kosten.
- **Schilderwerk op deuren, kasten en aanrechtkastjes.** Fabrieksmatig geschilderde aanrechtdeurtjes mogen niet zonder meer worden geschilderd. Schilderwerk in lichte, neutrale kleuren op deuren is toegestaan, mits dit op een goede manier gebeurt. Bij het verlaten van de woning moet er rekening mee worden gehouden dat deuren een gelijkwaardige afwerking krijgen of zonodig vervangen moeten worden.

7. Plafondafwerking

- **Sauswerk**
Alle plafonds dienen in een lichte kleur te worden opgeleverd. Gekleurde of beschimmelde plafonds worden niet geaccepteerd.
- **Tempex of kunststofschrotenplafond**
Een dergelijk plafond wordt niet geaccepteerd.
- **Andere plafonds**
Ter beoordeling van Alphons Ariëns (zie vooropnameformulier).

8. Tuinen

- Bij het verlaten van de woning dient de tuin er goed onderhouden bij te liggen. Eventueel kunnen wij van u verlangen dat grote struiken of bomen verwijderd worden (voor bomen is een rooivergunning vereist).
- Tegelterrassen dienen een normale afmeting te hebben. De plaats waar terrastegels door de huurder zijn verwijderd, moet vrij zijn van tegelzand en voorzien zijn van zwarte grond. Hetzelfde geldt voor tegelpaden.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.