

# Hoe zeg ik mijn huur op?

In deze folder vindt u alle informatie die nodig is om uw huur op te zeggen.



WONINGSTICHTING

*Sint* **Antonius van Padua**

## Huur opzeggen

Voor het beëindigen van uw huur, komt heel wat kijken. We beseffen dat alle informatie betreffende een huuropzegging te veel is voor één gesprek. Daarom zijn deze onderwerpen in deze folder opgenomen. Zo kunt u zich vooraf goed voorbereiden op een inspectie en op het verlaten van uw huurwoning.

### **1. Huur opzeggen**

U wilt de huur van uw woning opzeggen? Dit kan alleen schriftelijk met de handtekeningen van alle huurders en medehuurders. Om de huur op te zeggen kunt u gebruik maken van het huuropzegging formulier. Deze is verkrijgbaar bij ons op kantoor of te downloaden via onze website [www.ws-padua.nl](http://www.ws-padua.nl). Maakt u geen gebruik van het opzeggingsformulier dan dienen de volgende zaken in uw brief te staan:

- naam (indien van toepassing naam van medehuurder of partner)
- huidig adres
- telefoonnummer(s) overdag
- mailadres
- nieuwe adres of bij overlijden het correspondentieadres
- beëindigingdatum van de huurovereenkomst
- bank- of gironummer
- handtekening van alle huurders, medehuurder en/of partner
- datum brief

### **2. Huuropzegging bij overlijden**

Bij overlijden van de (enige) huurder ondernemen de erfgenamen, of diegene die de nalatenschap afwikkelt, dezelfde stappen als hierboven staan beschreven. Wij vragen u om naast de eerder genoemde documenten dan ook een kopie van de overlijdensakte mee te sturen. De erfgenamen, of diegene die de nalatenschap afwikkelt, ondertekenen het opzeggingsformulier.

### **3. Gedeeltelijke huuropzegging**

U bent samen huurders en/of medehuurders. Een van u gaat naar een ander adres en wil van zijn verplichtingen van de huurovereenkomst afzien. Dit kan via ons formulier 'wijziging tenaamstelling in verband met vertrek uit de woning door huurder'. Bij deze opzegging vragen we een uittreksel uit het bevolkingsregister (GBA) van het nieuwe adres van de vertrekkende huurder. Het formulier moet door de vertrekkende huurder en de huurder die achterblijft in de woning, worden ondertekend. De huurder die achterblijft, zet de huurovereenkomst ongewijzigd voort.

### **4. Wettelijke opzegtermijn**

Woningstichting Sint Antonius van Padua gebruikt de wettelijke opzegtermijn van 1 maand. Het maakt niet uit op welke dag van de maand u de huur opzegt. Wilt u 19 augustus verhuizen, dan moet uw schriftelijke huuropzegging uiterlijk op 19 juli bij ons binnen zijn. Valt de einddatum in het weekend of op een feestdag dan wordt deze datum verschoven naar een werkdag erna. Het is aan te bevelen eerder op te zeggen. Voordelen hiervan zijn dat u meer tijd heeft om overname van goederen te regelen met de nieuwe huurder maar ook heeft u meer tijd voor eventuele herstelwerkzaamheden.

### **5. Komt er iemand kijken van Woningstichting Sint Antonius van Padua?**

Ja. Voor het einde van de huurovereenkomst inspecteren u en een medewerker van ons samen twee keer de woning. Binnen vijf werkdagen ontvangt u een bevestigingsbrief van ons. Hierin staan data en tijdstippen wanneer we samen met u de woning willen inspecteren, wanneer de dag is dat we de sleutel innemen en de laatste inspectie uitvoeren. Met de bevestigingsbrief sturen we mee:

- een enquêteformulier;
- een antwoordenvolp waarin u het enquêteformulier terug kunt sturen;
- een folder 'hoe zeg ik mijn huur op?';
- een overnamelijst roerende zaken.

Hierop kunt u aangeven welke spullen of zaken u overdoet aan de nieuwe huurder. De overnamelijst roerende zaken kunt u bij de laatste inspectie en de sleutelinname inleveren.

#### *Tussen inspectie*

Hebt u na de eerste en voor de laatste inspectie nog vragen over hoe de woning achter te laten? Dan bieden we de mogelijkheid om op uw verzoek samen een tussen inspectie uit te voeren.

### **6. Hoe verloopt de eerste inspectie?**

Onze medewerker bezoekt u in de woning. Hij informeert u over de volgende onderwerpen, hoe u de woning moet opleveren, welke veranderingen u mag laten zitten, hoe u zaken aan kunt bieden aan een nieuwe huurder. De door u uit te voeren werkzaamheden worden samen met de kosten van herstel, vastgelegd op een formulier 'inspectierapport van huurdersmutatie (technisch)'. Uiteraard kunnen alleen de herstelwerkzaamheden vermeld worden, die in een gemeubileerde woning daadwerkelijk te zien zijn. Daarom heeft deze inspectie een voorlopig karakter. U loopt samen de woning door en bespreekt hoe u de woning bij de eindinspectie moet achterlaten. Samen bespreekt u of er zaken zijn die in aanmerking komen voor overname.

#### *Welke veranderingen mag ik laten zitten?*

Zaken die u tijdens de bewoning hebt aangebracht en niet tot de oorspronkelijke woning behoren, moet u verwijderen en schade aan de woning herstellen. Samen bespreekt u welke voorzieningen u hebt aangebracht. Over herstelwerkzaamheden krijgt u advies. Hebt u voor deze zelf aangebrachte voorziening schriftelijk toestemming ontvangen van ons dan staat in de toestemmingsbrief of u de verandering moet verwijderen bij het einde van de huurovereenkomst of dat deze kan blijven zitten. Mag het blijven dan moet u het goed onderhouden achterlaten. Meer informatie hierover vindt u in onze brochure 'klussen in de woning'.

#### *Vastleggen afspraken en geraamde kosten*

Op het formulier 'inspectierapport van huurdersmutatie (technisch)' worden zoveel mogelijk specifieke afspraken vastgelegd met de bijbehorende kosten en wordt door u en onze medewerker ondertekend. U ontvangt hiervan een kopie exemplaar. Op de kopie kunt u lezen wat de werkzaamheden kosten als u ze door ons laat uitvoeren. U hebt vervolgens tot de laatste inspectie, ook wel eindinspectie genoemd, de tijd om de werkzaamheden uit te voeren.

#### *Woning te koop*

Wordt uw woning te koop aangeboden dan melden we dit in uw bevestigingsbrief van uw huuropzegging. Samen met u beslissen we of er een taxateur en/of bouwkundige bij u langs komt.

### **7. Kan ik zaken overdoen aan een nieuwe bewoner?**

We proberen voor het einde van de huurovereenkomst een nieuwe bewoner te selecteren. Een aantal woningzoekenden ontvangt van ons een aanbiedingsbrief met daarin uw naam en telefoonnummer. De woningzoekenden maken dan een afspraak met u voor een bezichtiging. U kunt altijd vragen naar de aanbiedingsbrief als legitimatie. We stellen het zeer op prijs als u aan de bezichtigingen mee wilt werken. Dit kan ook in uw belang zijn, als u bijvoorbeeld zaken hebt die in aanmerking komen voor overname. U kunt met de nieuwe bewoner(s) afspraken maken over een eventuele overname. De nieuwe bewoner is echter nooit verplicht iets over te nemen. In dat geval moet u deze zaken alsnog voor de eindinspectie verwijderen uit de woning.

#### *Roerende zaken*

U kunt alleen zogenaamde roerende zaken ter overname aanbieden. Denk daarbij aan dingen zoals zonwering, gordijnen, lampen of andere zaken die los staan. Onder roerende zaken verstaan we ook de tuinaanleg met grote bomen en/of een vijver.

#### *Overnamelijst roerende zaken*

Als de nieuwe huurder wel bereid is om zaken van u over te nemen, dan kunt u dit aangeven op het formulier 'overnamelijst roerende zaken'. Dit formulier ontvangt u

bij uw bevestigingsbrief. U ondertekent dit formulier beide. Een kopie van dit formulier kunt u meegeven aan de nieuwe bewoner, een kopie is voor uzelf en het origineel is voor Woningstichting Sint Antonius van Padua. Bij de laatste inspectie geeft u dit ingevulde en ondertekende formulier aan onze medewerker.

### 8. Hoe moet ik de woning opleveren?

De woning, zolder, balkon, tuin, berging/schuur, moeten leeg, schoon, veilig en zonder beschadigingen worden opgeleverd. Bij de oplevering van de woning aan het einde van de huurovereenkomst, controleert onze medewerker vijf zaken:

- A. de binnenkant van de woning;
- B. de buitenkant van de woning;
- C. het balkon;
- D. de berging/schuur;
- E. de tuin indien van toepassing.

#### A. De binnenkant van de woning

U moet de woning leeg, schoon, veilig en zonder beschadigingen achterlaten. In principe moet de woning zijn zoals u hem zelf ook graag opgeleverd zou krijgen als nieuwe huurder. Voor de binnenkant van de woning betekent dit het volgende;

##### *Indeling*

De indeling van de woning moet gelijk zijn aan de indeling zoals die was bij de start van de verhuur. Een uitzondering hierop vormen veranderingen waarvoor Woningstichting Sint Antonius van Padua u schriftelijk toestemming heeft gegeven.

##### *Wanden*

Spijkers, schroeven en dergelijke zijn door u verwijderd. De gaten hoeft u niet dicht te maken. Behalve als u met het verwijderen van de spijkers/schroeven en dergelijke grote beschadigingen aan de muur maakt. Deze beschadigingen zijn wel door u dichtgesmeerd met daartoe passend middel.

##### *Plafond*

De schroeven, pluggen en dergelijke zijn verwijderd. Het plafond is rechtstreeks overschilderbaar. Dit kan alleen bij

sauswerk in een lichte kleur of bij fijne structuurverf in een lichte kleur.

##### *Deuren*

De deuren zijn allemaal op de juiste plaats aanwezig. Verwijderde deuren zijn zonder beschadigingen en goed functionerend door u terug gehangen.

##### *Stoffering*

De hele woning moet leeg worden opgeleverd, dus zonder vloerbedekking (laminaat, zeil), gordijnen en gordijnrails. Vloerbedekking op de trap(pen) is ook door u weggehaald.

##### *Vloeren/Trappen*

De vloeren en trap(pen) moet u zonder beschadiging opleveren. Verwijdert u de vloerbedekking of andere bekleding dan zorgt u ervoor dat de oppervlakte van de vloer en/of trap(pen) vlak wordt opgeleverd. Alle lijmresten zijn door u verwijderd.

##### *Elektra*

Alle lichtpunten en elektrische aansluitpunten daar heeft u afdekplaten op gezet. U zet op alle losse bedrading een kroonsteentje, zodat er geen ongelukken gebeuren met de elektriciteit.

##### *Keuken*

De keuken is schoon, en vetvrij. Hiermee voorkomt u dat u een rekening krijgt voor het schoonmaken.

##### *Sanitair*

Het sanitair is ongeverfd. Kalkresten heeft u verwijderd van alle kranen, toiletputten en toiletbrillen het tegelwerk enzovoort. De toiletputten zijn schoon, ook in het gedeelte waar water in zit, is de aanslag door u weggehaald.

##### *Centrale verwarming*

U zorgt ervoor dat de vulset (slang met aansluitkoppeling) van de centrale verwarming bij de centrale verwarmingsketel ligt.

##### *Stickers*

U hebt alle stickers uit de woning weggehaald. Hiermee bedoelen we ook raamstickers tegen inkijk en decoratiestickers van douche- en toilettegels.



### *Nicotineaanslag*

U moet eventuele nicotine aanslag verwijderen. Wanneer dit niet voldoende is gebeurd, of schoonmaak niet afdoende is geweest om de aanslag te verwijderen, brengen we u minimaal de schoonmaakkosten in rekening.

### *Dieren*

Zorg ervoor dat er geen dierenlucht meer in uw woning hangt. De kosten voor het verwijderen van deze dierenlucht brengen we bij u in rekening.

### *Postbus*

Uw postbus moet leeg zijn. Zorg ervoor dat u op tijd uw adreswijziging doorgeeft aan alle instanties, familie en vrienden.

## **B. De buitenkant van de woning**

Voor de buitenkant geldt dat de gevels niet besmeurd of beschilderd achterblijven. Zaken die u aan de gevel hebt bevestigd zijn door u weggehaald. Gaten in de gevel zijn door u op de juiste manier met de juiste materialen dichtgemaakt. Trappenhuizen, portieken en galerijen zijn bezemschoon en leeg.

## **C. Het balkon**

Het balkon is bezemschoon, zonder beschadigingen en alle losse spullen heeft u weggehaald.

## **D. De berging/schuur**

De berging/schuur is bezemschoon. Eventuele lichtpunten en elektrische aansluitpunten daar heeft u afdekplaten op gezet. Losse bedrading is voorzien van een kroonsteentje. Een goedwerkende lamp mag u achterlaten.

## **E. De tuin indien van toepassing**

Hebt u een tuin? De tuin wordt goed onderhouden door u achtergelaten. Alle losse spullen, puin en rommel heeft u verwijderd. Zelf aangebrachte verlichting en/of elektriciteit heeft u weggehaald. Er staan geen grote bomen in uw tuin. Een uitzondering hierop is wanneer de nieuwe huurder de boom of bomen wil overnemen. Dit geldt ook voor een vijver. Deze moet u dichtstorten met schoon zand, tenzij de nieuwe bewoner deze wil overnemen. Dit moet wel op het overnameformulier vermeld zijn.

## **9. Grof huisvuil**

Ongetwijfeld zult u bij het leegruimen van de woning spullen tegenkomen die u weg wilt gooien. Onder grof huisvuil verstaat de gemeente afval, dat niet in de huisvuilcontainer of ondergrondse vuilcontainer past, zoals een bankstel, een tafel of een fornuis. Grof huisvuil kunt u zelf wegbrengen naar de gemeentelijke milieustraat aan de Schippersvaartweg 85 of tegen betaling aan huis laten ophalen. Dit moet van tevoren telefonisch worden aangemeld bij de Meerlanden via telefoonnummer (0297) 38 17 17. Meer informatie kunt u vinden op de website van de gemeente Noordwijkerhout: [www.noordwijkerhout.nl](http://www.noordwijkerhout.nl).

## **10. De laatste inspectie/eindinspectie en dag van sleutelinname**

In principe op de laatste dag dat u de woning huurt, vindt de eindinspectie plaats. Dit gebeurt in een lege en schone woning. Tijdens de eindinspectie letten we op drie zaken:

1. Hebt u de werkzaamheden zoals afgesproken bij de eerste inspectie uitgevoerd?
2. Staan de nog aanwezige zaken vermeld op de getekende overnamelijst roerende zaken?
3. Voldoet de woning aan de richtlijnen voor het achterlaten van een woning?

U levert alle buitendeursleutels in. Alle sleutels van binnendeuren, bijzetsloten, raamboompjes en dergelijke kunt u in de sloten achterlaten. Op de opleverstaat van de woning, die u bij aanvang van uw huurovereenkomst heeft ontvangen, staat hoeveel sleutels u destijds in ontvangst hebt genomen. Deze sleutels moeten minimaal worden ingeleverd. Bij het ontbreken van sleutels berekenen wij de kosten voor het bijmaken van nieuwe sleutels aan u door. Bij uw laatste inspectie vermelden we dit op het formulier 'inspectierapport van huurdersmutatie (technisch)'. Ook vermelden we op het formulier wanneer we nog werkzaamheden moeten uitvoeren die uw verantwoordelijkheid waren met de bijbehorende kosten. Woningstichting Sint Antonius van Padua voert na de laatste

inspectie de werkzaamheden in eigen beheer uit of verleent de opdracht aan derden. De woningstichting brengt de gemaakte kosten in rekening bij de vertrekkende huurder. Eventueel ontstane huurdering wordt ook bij de vertrekkende huurder in rekening gebracht.

#### *Beëindiging energielevering en waterlevering*

Het beëindigen van die overeenkomsten is een zaak tussen uw energieleverancier, waterleverancier en u. Als service nemen we bij de laatste inspectie de meterstanden op. Deze worden vermeld op het formulier 'inspectierapport van huurdersmutatie (technisch)' tijdens de laatste inspectie.

#### *Adreswijziging doorgeven aan de gemeente*

Na uw verhuizing moet u binnen vijf werkdagen uw nieuwe adres doorgeven aan de gemeente waar u gaat wonen. Let hier even extra op als u recht heeft op huurtoeslag. U kunt alleen huurtoeslag over een woning krijgen als u officieel op dat adres woont. Bij vertrek naar het buitenland moet u dit minimaal vijf dagen vóór uw vertrek melden bij de gemeente Noordwijkerhout.

## **11. Afrekening na uw einde huurtermijn**

Binnen zes weken na uw vertrek krijgt u een afrekening van uw woning. We kijken naar de volgende zaken.

1. Woningstichting Sint Antonius van Padua berekent of u huur terugkrijgt of dat u nog huur moet betalen.
2. De kosten die Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft gemaakt voor het in goede staat maken van de woning worden afgerekend.
3. Vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen betalen we aan u uit.
4. Borgsommen worden verrekend en volgens afspraak terug betaalt.
5. Openstaande tegoeden en achterstanden worden met u afgerekend.

Wanneer u nog een bedrag moet betalen dan ontvangt u hiervoor een factuur waarop de kosten staan uitgelegd. Deze moet binnen veertien dagen na de datum van de afrekening door u betaald worden. Verder zorgen we voor het stopzetten van een eventuele machtiging voor automatische incasso. Betaalde u stook- en servicekosten dan krijgt u de afrekening(en) van deze kosten pas in het volgende jaar.