

Verhuizen

Huuropzegging en oplevering van de woning

Meer informatie

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? U kunt ons tijdens kantooruren altijd bellen. Onze woonconsulenten staan u graag te woord.

Adressen

- Postadres
Postbus 554, 1620 AN Hoorn
E-mail: info@intermarishoeksteen.nl
- Vestiging Hoorn
Maelsonstraat 12
1624 NP Hoorn
telefoon (0229) 25 85 00
openingstijden: maandag t/m vrijdag 8.30-17.00 uur
- Vestiging Purmerend
Gorslaan 60E
1441 RG Purmerend
telefoon (0299) 31 37 00
openingstijden: maandag t/m vrijdag 8.30-17.00 uur
- Website
www.intermarishoeksteen.nl

IntermarisHoeksteen is een ondernemende woningcorporatie, die werkt aan wonen in Hoorn, Westfriesland, Purmerend en Waterland. Wij ontwikkelen, realiseren en beheren woningen in alle soorten en prijsklassen, voor huurders en kopers. Kwaliteit en vakmanschap staan bij ons voorop. Samen met onze partners zetten wij ons in voor schone en veilige wijken en buurten.





U gaat verhuizen en daarom wilt u de huur opzeggen. Wanneer moet u opzeggen en waarop wordt uw woning gecontroleerd? Hoe verrekenen we de huur met elkaar en valt er nog iets te regelen met de volgende huurder? In deze folder leest u wat geregeld moet worden voordat u de sleutels definitief aan ons kunt overhandigen.

Opzegtermijn: 28 dagen

Met het opzeggen van uw huurovereenkomst hoeft u niet te wachten tot het einde van de maand. U moet er wel voor zorgen dat u minimaal 28 dagen van tevoren de huur opzegt. Dit kan op elke werkdag. Als u bijvoorbeeld op 22 april de sleutels wilt inleveren, moet uw huuropzegging uiterlijk 25 maart bij ons binnen zijn. De opzegtermijn is dus minimaal 28 dagen. Langer mag natuurlijk ook.

Huuropzegging is definitief

Het is niet mogelijk de huur onder voorbehoud op te zeggen of de huuropzegging weer in te trekken; uw huuropzegging is definitief. De huur opzeggen kan alleen schriftelijk en moet door zowel de hoofdhuurder als de eventuele medehuurder worden gedaan. Met een medehuurder bedoelen we ook uw huwelijks- of levenspartner of degene met wie u samenwoont. U kunt een huuropzigingsformulier opvragen bij onze vestigingen, of downloaden via onze website www.intermarishoeksteen.nl Let op! U kunt de huur niet via e-mail opzeggen!

Overname

De nieuwe huurder kan zaken van u overnemen. De regels voor overname zijn als volgt:

- 1 De woonopzichter bepaalt bij de voorcontrole welke zaken u ter overname mag aanbieden.
- 2 De overname moet altijd op papier staan en ondertekend worden, door uzelf en de toekomstige huurder, voordat de eindcontrole van de woning plaatsvindt.
- 3 Overname heeft vooral betrekking op roerende goederen zoals gordijnen en vloerbedekking.
- 4 Zelf aangebrachte veranderingen zoals een andere vensterbank of kastenwand kunt u ter overname aanbieden nadat de woonopzichter hiervoor toestemming geeft.
- 5 De nieuwe huurder is niet verplicht om zaken van u over te nemen.
- 6 Het kan voorkomen dat uw woning op de einddatum van de huurovereenkomst nog niet geaccepteerd is door een nieuwe huurder. In dat geval bent u niet in de gelegenheid om zaken over te laten nemen en moet u alle roerende zaken verwijderen.
- 7 IntermarisHoeksteen is niet aansprakelijk voor het niet naleven van de overnameovereenkomst door één van beide partijen.

Inspectie van de woning

Nadat de opzegging bij ons binnen is, ontvangt u een schriftelijke bevestiging. In deze brief staan de exacte einddatum van de huurovereenkomst en de data van de voor- en eindcontrole. Achterin deze folder staat de checklist voor het opleveren van de woning. Het is belangrijk dat u deze informatie leest voordat de opzichter bij u langskomt. Als u niet aanwezig kunt zijn op de voorgestelde data dan kunt u contact opnemen met de woonconsulent. Indien u zonder bericht afwezig bent dan brengen wij daarvoor kosten in rekening.

Voorcontrole

Binnen vijf werkdagen na ontvangst van uw opzegging vindt de voorcontrole plaats. Alle zaken die u voor de oplevering moet herstellen of verwijderen, legt de opzichter vast op een mutatieformulier dat zowel u als de opzichter ondertekent. U krijgt hiervan een kopie, inclusief een prijsopgave. Hierop staat welke kosten wij per onderdeel in rekening brengen voor de werkzaamheden die wij moeten uitvoeren als u in gebreke blijft. Tevens bespreken wij met u welke zaken u ter overname kunt aanbieden.

Eindcontrole

Bij de eindcontrole kijkt de opzichter of u de woning in een goede staat heeft opgeleverd. Hij kijkt hierbij naar het volgende:

- Zijn de werkzaamheden, zoals afgesproken bij de voorcontrole, naar behoren uitgevoerd?
- Zijn er sinds de voorcontrole nog verborgen gebreken aan het licht gekomen?
- Is de woning (inclusief zolder, berging en tuin) netjes en leeg opgeleverd?
- Is er een overnameformulier aanwezig?
- Is het eventuele onderhoud, dat voor rekening van de huurder komt, uitgevoerd?

Nieuwe huurder

Na de voorcontrole bieden wij de woning weer te huur aan. Wij geven uw telefoonnummer door aan de nieuwe kandidaat. De toekomstige huurder neemt contact met u op voor het bezichtigen van de woning. U hoeft de woning alleen te laten zien als hij/zij een aanbiedingsbrief van IntermarisHoeksteen bij zich heeft. Als de toekomstige huurder de woning accepteert, dan kunt u afspraken maken over overname van zaken die u wilt achterlaten. Let op! De kandidaat die uw woning bezichtigt, is niet per definitie de toekomstige huurder. Maak dus niet zonder meer afspraken over overname maar informeer eerst bij de woonconsulent van de afdeling Huren & Kopen wie de officiële nieuwe huurder is.

Inleveren sleutels

Na de eindcontrole overhandigt u de sleutels aan de woonopzichter. U levert minimaal twee complete sets sleutels in. Als u maar één set heeft of als er sleutels ontbreken, zijn wij genoodzaakt dit bij u in rekening te brengen. De huurovereenkomst eindigt op de dag dat de sleutels zijn ingeleverd en de wettelijke opzegtermijn van 28 dagen is verstreken.



Stopzetten automatische huurbetaling

Als u de huur via automatische incasso betaalt, dan stopt deze automatisch op de datum waarop de huur eindigt. Heeft u uw eigen bank gemachtigd tot betaling van de huur, dan moet u zelf opdracht geven om deze betaling stop te zetten. De huur eindigt in veel gevallen niet op het einde van de kalendermaand. Dit betekent dat u voor de laatste huurmaand het volledige bedrag betaalt terwijl u misschien niet de gehele maand het gebruik van de woning heeft. Te veel betaalde huur verrekenen we met u na de eindcontrole.

Eindafrekening

Binnen vier weken na beëindiging van het huurcontract ontvangt u een eindafrekening. Hierin verrekenen we eventueel te veel betaalde huur en eventuele kosten voor herstelwerkzaamheden in de woning. Als wij nog een bedrag van u tegoed hebben, ontvangt u binnen één maand na beëindiging van het huurcontract een factuur. Als u nog geld van ons krijgt, dan maken wij dit over op uw rekening. Zorg dat uw (nieuwe) gegevens, zoals uw nieuwe adres en uw rekeningnummer, kloppen. Dit geeft u op het huuropzettingsformulier aan.

Afrekening servicekosten

Als er in uw huurprijs bedragen waren opgenomen voor servicekosten, gas en/of water, ontvangt u voor deze kosten aan het einde van het kalenderjaar een eindafrekening. U heeft in dit geval elke maand een voorschot betaald en wij kijken of dit overeenkomt met de werkelijk gemaakte kosten. Het kan voorkomen dat u geld terug krijgt of nog moet betalen.

Opzegging bij overlijden

Bij het overlijden van de hoofdhuurder is het belangrijk dat u als nabestaande direct contact met ons opneemt. In goed overleg kunt u de huuropzegging met ons regelen. Als het leegruimen van de woning meer tijd in beslag neemt dan u dacht, neemt u dan rechtstreeks contact op met één van onze woonconsulenten. Zij bekijken hoe de oplevering van de woning zo soepel mogelijk kan verlopen.

Na de huuropzegging beëindigen wij de automatische incasso of toezending van acceptgiro's. Als de overledene de bank opdracht gaf om de huur periodiek over te maken, vragen wij u deze machtiging stop te zetten. Als de overledene huurtoeslag ontving dan moet u de Belastingdienst op de hoogte stellen.

U kunt contact opnemen met de Belastingdienst via nummer 0800 0543 of een wijzigingsformulier downloaden via www.toeslagen.nl.

Van huuropzegging tot het inleveren van de sleutels

- Stap 1** Wij ontvangen uw schriftelijke huuropzegging.
- Stap 2** U ontvangt een bevestigingsbrief met de afspraakdatum van de voor- en eindcontrole.
- Stap 3** De woonopzichter komt langs voor de eerste inspectie van de woning, dit is de voorcontrole.
- Stap 4** Als de nieuwe huurder zaken van u overneemt dan ondertekent u samen een overnameverklaring.
- Stap 5** De woonopzichter komt langs voor de laatste inspectie van de woning, dit is de eindcontrole. U levert de sleutels in.
- Stap 6** U ontvangt van ons een eindafrekening.

Verhuistips

Verhuizen betekent niet alleen het opzeggen van de huur. Er komt uiteraard veel meer bij kijken. Daarom hebben wij voor u de volgende tips:

- Geef uw adreswijziging binnen vijf werkdagen door aan de gemeente.
- Neem zo snel mogelijk contact op met de Belastingdienst als u huurtoeslag ontvangt of huurtoeslag wilt aanvragen. Voor een nieuwe woning moet u opnieuw een aanvraag indienen en uw huidige huurtoeslag moet worden stopgezet.
- Geef de meterstanden door van het gas, elektra en water (indien van toepassing).
- Wijzig tijdig de af- en aansluiting van de telefoon, kabel en internet.

Gas, elektra en water

Gas, elektra en water worden niet afgesloten bij de verhuizing. Op de dag van de eindcontrole neemt de opzichter samen met u de eindstand op van de gas-, elektra- en watermeter. U geeft zelf de eindstanden door aan de betreffende instanties. Dit kan telefonisch of via de website.

Let op: IntermarisHoeksteen geeft geen standen door! U bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

Checklist

Opleveren van de woning bij beëindiging huurovereenkomst. In artikel 11 van de Algemene Huurvoorwaarden staat hoe u de woning aan het einde van de huurovereenkomst oplevert: leeg, schoon en in goede staat. Waar moet u in ieder geval aan denken?

Leeg en schoon

De woning volledig leeg en (bezem)schoon opleveren. Dit geldt voor zowel de wanden als de vloeren. Stickers, plakplastic en verfresten op ramen, deuren en tegelwerk verwijderen.

Behang

Het behang mag alleen blijven zitten als dit in één keer opnieuw behangbaar is door de nieuwe huurder. Dit betekent dat het behang niet vuil, beschadigd of gedeeltelijk verwijderd mag zijn.

Schilderwerk

Het schilderwerk moet in goede staat verkeren. De woonopzichter beoordeelt dit ter plekke.

Wandafwerking

Steenstrips, jute behang en stickers mogen niet blijven zitten; schade die ontstaat door het verwijderen moet u zelf herstellen. De woonopzichter beoordeelt of sierpleisterwerk, granolwanden, kurkwanden, plafond- en/of wandbetimmeringen kunnen blijven zitten.

Vloeren

De vloeren in de woning moet u egaal en tapijtklaar opleveren. De woonopzichter beoordeelt of harde vloeren zoals laminaat of plavuizen eventueel mogen blijven zitten. Als dit niet het geval is, dan hoort u deze te verwijderen en de vloer egaal op te leveren.

Deuren

Binnen- en buitendeuren vlak en glad opleveren, kattenluiken verwijderen en de schade herstellen. Als dit te veel werk is, kunt u ook de hele deur vervangen. De woonopzichter kan u informeren over het type deur, de vereiste maat en waar de deur te verkrijgen is.

Trap

Tapijt of halve maantjes op de trap moet u verwijderen, inclusief lijmresten, zodat de nieuwe huurder hier direct weer vloerbedekking over kan aanbrengen.

Stopcontacten en schakelaars

De aanwezige wandcontactdozen en schakelaars mogen niet beschadigd zijn. De stopcontacten en schakelaars zitten vast en functioneren goed.



Z.A.V. (Zelf aangebrachte veranderingen)

Zelf aangebrachte veranderingen die niet tot het gehuurde behoren moet u over het algemeen verwijderen. We denken hierbij aan een ligbad, aanbouwkeuken, bergzolder, kastplanken, enzovoort. De woonopzichter kan soms besluiten dat u de aangebrachte wijzigingen niet hoeft te herstellen omdat hij van mening is dat het om een verbetering van de woning gaat. U hoort dat tijdens de voorcontrole van de woning.

Beglazing

Gebroken of beschadigde binnen- of buitenbeglazing vervangen. In sommige gevallen valt de schade onder de glasverzekering. Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij onze Glasservicelijn. Zij zijn 24 uur per dag bereikbaar via telefoonnummer 0900 740 00 00.

Tegelwerk

Het tegel- en voegwerk in keuken, badkamer en toilet mag niet beschadigd of vervuild zijn.

Bevestigingsmiddelen

Aanwezige muurpluggen, spijkers, schroeven en haakjes verwijderen en gaatjes opvullen. Let op: alléén de gaatjes vullen. Het vulmiddel mag niet uitgesmeerd worden over eventueel aanwezig stucwerk en/of behang.

Installaties

Installaties voor gas, water, elektra en verwarming die, zonder schriftelijke toestemming van IntermarisHoeksteen door u zijn geplaatst, moet u laten verwijderen door een erkend installateur. Als u de wijzigingen heeft laten aanbrengen door een erkend installateur, dan beoordelen wij wat kan achterblijven. De bon van de installateur willen wij in dit geval altijd zien.

Wastafels en fonteinen

De aanwezig toiletpot(ten), fontein(en) en wastafel(s) zitten vast en zijn ontkalkt en schoon. Gebroken of gescheurde exemplaren moet u vervangen. Onze woonopzichter kan u hierbij adviseren.

Vulslang

De vulslang en de gebruiksaanwijzing voor de CV liggen bij de ketel.