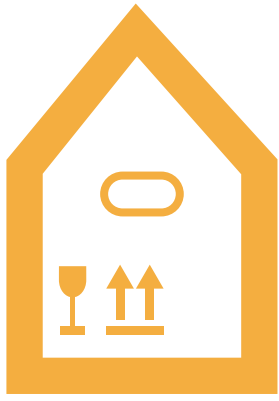


heem
wonen



Huur opzeggen
en verhuizen

waar je thuis bent.....



Hoe zeg ik de huur op?

Wanneer u een andere woning heeft gevonden en wilt verhuizen, zegt u de huur van uw woning bij HEEMwonen op. Als u een aparte garage, parkeerplaats, scootmobielstalling of berging huurt, zegt u ook hiervan de huur op.

Opzegtermijn

U kunt iedere werkdag van de maand uw huur opzeggen. De minimale opzegtermijn bedraagt één maand, gerekend vanaf de datum van ontvangst bij HEEMwonen.

Als u de huur bijvoorbeeld per 23 mei wilt opzeggen, moet uw huuropzegging uiterlijk 23 april bij ons binnen zijn. U betaalt dan de huur tot en met 23 mei. Valt 23 mei op een zondag? Dan betaalt u de huur tot en met maandag 24 mei.

Hoe zeg ik de huur op?

De huur opzeggen doet u heel makkelijk zelf via uw persoonlijke pagina mijn HEEMwonen: www.heemwonen.nl/mijnheemwonen. Heeft u een vraag over het opzeggen van de huur? Bel dan (045) 645 44 44.

Huuropzegging in bijzondere situaties

1. Mijn ex-partner blijft in de woning wonen, moet ik de huur dan toch opzeggen?

Ja, het is belangrijk om de huur op te zeggen als u verhuist en uw ex-partner in de woning blijft wonen. Als u allebei als huurder staat vermeld op het huurcontract maakt het hierbij niet uit of u bent getrouwd of ongehuwd samenwoont.

Voor echtscheidingen of het beëindigen van het samenwonen hebben we een apart huuropzigingsformulier: het formulier ge-

deeltelijke huuropzigging. U zegt de huur op ten gunste van uw ex-partner. Dit heet een gedeeltelijke huuropzigging. Alle rechten en plichten gaan op uw ex-partner over. Mocht in de toekomst bijvoorbeeld huurachterstand ontstaan, dan bent u hiervoor niet meer aansprakelijk.

2. Wat moet ik doen als mijn ex-partner geen medehuurder is, maar toch in de woning wil blijven?

Als u bent getrouwd, is uw partner volgens de wet automatisch medehuurder. Zoals hierboven uitgelegd, zegt u in dit geval de huur (gedeeltelijk) op ten gunste van uw ex-partner. Als u niet getrouwd bent, het huurcontract op uw naam staat en uw ex-partner geen medehuurder is, adviseren wij u contact met ons op te nemen. Het is van de situatie afhankelijk of uw ex-partner in de woning mag blijven wonen als het huurcontract niet (gedeeltelijk) op zijn/haar naam staat.

3. Huuropzigging in geval van overlijden

Als de huurder is overleden en er geen partner in de woning achterblijft, kan een nabestaande of belanghebbende de huur van de woning opzeggen. Voor deze situaties is een apart huuropzigingsformulier beschikbaar: het formulier huuropzigging bij overlijden.

De te volgen stappen zijn verder hetzelfde als bij een gewone huuropzegging. Als nabestaande of belanghebbende treedt u op namens de overleden huurder. Wel vragen wij u om een kopie van de overlijdensakte en uw legitimatiebewijs bij ons in te leveren of op te sturen.

Na de huuropzegging

Nadat wij uw huuropzegging hebben ontvangen, krijgt u van ons een bevestigingsbrief. HEEMwonen gaat vanaf dat moment op zoek naar een nieuwe huurder. Wij stellen woningzoekenden altijd in de gelegenheid om een woning te bezichtigen. Als u de huur heeft opgezegd, kan het dus voorkomen dat geïnteresseerden uw woning willen bezichtigen.

Vanzelfsprekend vindt bezichtiging alleen plaats op afspraak en krijgt een nieuwe huurder alleen uw telefoonnummer als u dat goed vindt.

Wat houdt de vooropname in?

Circa drie weken voordat u verhuist komt één van onze technisch beheerders bij u thuis. Hij bespreekt dan met u hoe u de woning achterlaat als u gaat verhuizen en welke zaken eventueel voor overname in aanmerking komen. Zo weet u precies waar u aan toe bent.

De technisch beheerder vult tijdens zijn bezoek een formulier *voor- en eindopname* in. In dit formulier staat welke herstelwerkzaamheden u nog in de woning moet uitvoeren. Ook vermeldt hij de kosten als u ervoor kiest om de werkzaamheden niet zelf, maar door ons te laten uitvoeren. U hebt tot de laatste huurdag de tijd de herstelwerkzaamheden uit te voeren. De technisch beheerder vertelt u ook welke voorzieningen die u zelf heeft aangebracht, mogen blijven zitten.

Mag ik zaken overdragen aan de nieuwe huurder?

Tijdens de vooropname geeft de technisch beheerder aan welke zaken u aan de nieuwe huurder mag overdragen. Het gaat vooral om roerende zaken, zoals gordijnen en vloerbedekking.

Bij de schriftelijke bevestiging van de huurop-

zegging sturen wij u een *overnameovereenkomst*. Gebruik deze overeenkomst als u zaken ter overname aanbiedt aan de nieuwe huurder. De overname is de verantwoordelijkheid van u als vertrekkende huurder en de nieuwe huurder. Stuur de door u en de nieuwe huurder ondertekende overeenkomst naar HEEMwonen of lever die in op kantoor. Zo weten wij welke spullen in de woning achterblijven.

Mag mijn zelf aangebrachte voorziening blijven zitten?

Heeft u uw woning naar eigen wens ingericht met bijvoorbeeld een nieuwe keuken of laminaatvloer? Dan noemen we dat een zelf aangebrachte voorziening. Tijdens de vooropname vertelt de technisch beheerder u welke zelf aangebrachte voorzieningen mogen blijven zitten bij verhuizing, welke u moet verwijderen en welke u kunt overdragen aan de nieuwe huurder.

De door u zelf aangebrachte voorzieningen in huis mag u in principe laten zitten, mits deze deskundig zijn aangebracht, in goede staat verkeren en de verhuurbaarheid van de woning niet in het gedrang komt.

Is voor de zelf aangebrachte voorziening een omgevingsvergunning vereist? Als huurder bent u er verantwoordelijk voor dat die vergunning beschikbaar is en in het bezit van HEEMwonen komt bij verhuizing.

De voorziening mag geen tekenen van slijtage vertonen. Wij vinden het namelijk belangrijk dat de nieuwe huurder zich ook meteen thuis voelt in de woning.

Overname door de nieuwe huurder of door HEEMwonen

Tijdens de vooropname hoort u van de technisch beheerder welke door u aangebrachte voorzieningen in aanmerking komen voor overname door de nieuwe huurder of door HEEMwonen.

Hij legt dit vast op het formulier *voor- en eindopname*. De nieuwe huurder is niet verplicht iets over te nemen. Als de nieuwe huurder zaken van u overneemt is het belangrijk dat u beiden de *overnameovereenkomst* ondertekent.

Er zijn vier mogelijkheden:

1. U hoeft de door u aangebrachte voorziening niet te verwijderen of ongedaan te maken. Overname is alleen mogelijk door HEEMwonen.

De voorziening wordt in dit geval automatisch eigendom van HEEMwonen als u de woning verlaat. U ontvangt in een aantal gevallen mogelijk een vergoeding voor de voorziening. Onze technisch beheerder beoordeelt dit tijdens de vooropname.

2. U moet de zelf aangebrachte voorziening verwijderen, tenzij de nieuwe huurder de voorziening van u overneemt.

De nieuwe huurder is niet verplicht zaken over te nemen of hiervoor te betalen. Wil de nieuwe huurder de voorziening overnemen? Vul dan samen de overnameovereenkomst in.

Wil de nieuwe huurder de voorziening niet van u overnemen? Dan moet u de zelf aangebrachte voorziening alsnog verwijderen en/of ongedaan maken. Dit geldt bijvoorbeeld voor tapijt en rolluiken.

Is er nog geen nieuwe huurder bekend? U kunt met de technisch beheerder de mogelijkheid bekijken om zelf aangebrachte voorzieningen voorlopig in de woning achter te laten. Als de nieuwe huurder de voorzieningen niet wil overnemen, verwijdert u ze alsnog.

3. U moet de zelf aangebrachte voorziening verwijderen en overname is niet mogelijk.

Bepaalde zaken accepteren wij niet en moet u verwijderen. Overname door de nieuwe huurder is in dit geval niet mogelijk. Vaak gaat het om de veiligheid van de nieuwe bewoner. Zoals kunststof of tempex wand- of plafondbekleding die brandgevaarlijk is of rolluiken bij de voor- en achterdeur.

4. U hoeft de door u aangebrachte voorziening niet te verwijderen of ongedaan te maken. Overname is mogelijk door HEEMwonen óf de nieuwe huurder.

In sommige gevallen krijgt u de keuze om de voorziening aan HEEMwonen óf de nieu-

we huurder over te dragen. Onze technisch beheerder beoordeelt dit tijdens de vooropname.

Ik denk dat er asbest in mijn woning zit, wat moet ik doen?

Onze technisch beheerder beoordeelt de situatie tijdens de vooropname. Het is mogelijk dat wij de kosten voor een eventueel noodzakelijk onderzoek en ook de verwijderingskosten bij u in rekening brengen als u de asbesthoudende voorziening in het verleden zelf heeft aangebracht. Asbest kan bijvoorbeeld voorkomen in vloerbedekking of dakplaten. Wij adviseren u asbest niet zelf te verwijderen!

De verhuizing duurt langer dan gepland, wat nu?

Neem zo snel mogelijk contact met ons op als het u niet lukt om u te houden aan de overeengekomen opzeggingsdatum. Zo mogelijk spreken we een nieuwe einddatum af. U betaalt in dat geval huur over de extra dagen dat u de woning van ons huurt.

Ik moet mijn woning in goede staat achterlaten. Wat betekent dat?

Belangrijk is dat u uw woning in technisch goede staat, netjes opgeruimd en schoon achterlaat. De woning in goede staat achterlaten, houdt echter meer in dan dit. Omdat de meningen hierover kunnen verschillen, staat achter in deze folder een *checklist*.



Eindopname en eindafrekening

Op uw laatste huurday komt de technisch beheerder bij u langs voor de eindopname. De technisch beheerder controleert of u de woning correct achterlaat en of u alle afspraken die zijn gemaakt bij de vooropname bent nagekomen. De technisch beheerder kan in een bewoonde woning niet alles zien. Denk bijvoorbeeld aan een beschadiging achter een wandmeubel. Als u dergelijke schade tijdens uw verhuizing herstelt, voorkomt u dat u hiervoor achteraf een rekening krijgt.

Wat moet ik allemaal inleveren op mijn laatste huurday?

Tijdens de eindopname levert u bij de technisch beheerder in:

- alle sleutels van uw woning, hoofdentree, parkeerplaats en dergelijke
- eventuele afstandsbediening(en) van garage of parkeerplaats
- de overnameovereenkomst (als de nieuwe huurder zaken van u heeft overgenomen).
- Heeft u een containerpas voor centrale huisvuilopslag? Laat die in de woning achter.

Is tijdens de eindopname nog niet alles in orde? Dan maakt u die zaken alsnog in orde en levert u diezelfde dag (of op de datum dat de huur van uw woning eindigt) de sleutels vóór 17.00 uur in op ons kantoor Markt 52 in Kerkrade.

Eindafrekening

U ontvangt binnen acht weken na de einddatum van de huur van ons de *eindafrekening*. Als u de woning niet in goede staat heeft achtergelaten, brengen wij u herstelkosten in rekening. Deze kosten staan vermeld op de eindafrekening.

Betaalt u naast de huur servicekosten, dan ontvangt u de afrekening hiervan op een ander moment. Servicekosten rekenen wij namelijk eenmaal per jaar af op basis van de

werkelijk gemaakte kosten. Dit gebeurt in april of mei. Zegt u de huur op in juli, dan duurt het dus bijna een jaar voordat u de afrekening van de servicekosten ontvangt.

Wij zorgen er uiteraard voor dat uw automatische huurincasso of de toezending van accept-girokaarten wordt stopgezet op het moment dat uw huur eindigt.

Wat te doen bij verschil van mening?

Als u de woning netjes achterlaat zoals aangegeven op het formulier voor- en eindopname, zullen zich bij uw verhuizing geen problemen voordoen. Het kan echter voorkomen dat een verschil van mening ontstaat met de technisch beheerder over de manier waarop u de woning heeft achtergelaten. Wij adviseren u om in dat geval meteen contact met ons op te nemen. Wij proberen het probleem dan in goed overleg met u op te lossen.

Lukt dit niet en bent u het niet eens bent met de reactie die u van ons ontvangt, dan kunt u terecht bij de Geschillenadviescommissie van HEEMwonen. Deze commissie beoordeelt uw klacht en brengt advies uit aan de directie van HEEMwonen.

Het is van belang dat u bij het indienen van uw klacht bij de Geschillenadviescommissie de juiste weg bewandelt. Lees hiervoor de folder *Klachten en geschillen*, die u kunt downloaden van onze website.

Hoe zit het met mijn meterstanden?

Als u verhuist bent u zelf verantwoordelijk voor het opnemen en doorgeven van de eindstanden van gas, water en electriciteit. Gas en electriciteit geeft u door aan uw energieleverancier en water aan WML. Dit kunt u heel eenvoudig via internet doen.

Nog vragen?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Wij adviseren u om uw vragen tijdig aan ons te stellen als u gaat verhuizen.

Neem in dat geval contact met ons op via (045) 645 44 44. Wij helpen u graag verder!

Checklist oplevering

Als u uw woning gaat verlaten, komt onze technisch beheerder bij u langs voor de eindopname. Hij controleert of aan onderstaande punten is voldaan

- Zorg dat tapijt of andere vloerbedekking (inclusief lijmresten) is verwijderd, tenzij de nieuwe huurder de vloerbedekking overneemt. Herstel de vloer. De vloer moet in ieder geval vlak zijn.
Is uw woning vóór 1994 gebouwd? Dan is het mogelijk dat er asbest in of onder de vloerbedekking zit. Zo ja, blijf hier dan vanaf. De technisch beheerder beoordeelt de situatie tijdens de vooropname en maakt hierover afspraken met u.
- Zorg dat de wanden voorzien zijn van standaard plinten. Nieuwbouw vormt hierop een uitzondering. Afwijkende plinten (bijvoorbeeld behorend bij een laminaatvloer) kunt u ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder.
- Schilderwerk plafond of wanden: alleen gangbare/neutrale kleuren zijn toegestaan. Tijdens de vooropname geeft de technisch beheerder aan of het nodig is wanden of plafonds over te schilderen. Verwijder spijkers, schroeven, haakjes, pluggen en dergelijke uit vloeren, wanden en plafonds.
- Maak gaten in vloeren, wanden en plafonds netjes dicht (vlak en schoon opleveren), indien van toepassing in dezelfde structuur als de ondergrond. Herstel de wanden zodat deze er netjes uitzien. Is het behang goed aangebracht, onbeschadigd en niet verkleurd? Dan hoeft u het behang niet te verwijderen. Kinderbehang en (geschilderd) behang in extreme kleuren en/of met motieven, kunt u ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder.
- Het schilderwerk van ramen, deuren, kozijnen, plinten, radiatoren en leidingen moet in gangbare/neutrale kleuren zijn uitgevoerd. De technisch beheerder beoordeelt het schilderwerk tijdens de vooropname en maakt hierover afspraken met u.
- Contactdozen van elektra en licht moeten bereikbaar zijn. Zitten er verfspatten op het schakelmateriaal? Reinig het dan en lever het onbeschadigd op.
- Plinten, aftimmerlatten, deuren, deurkozijnen en deurschilden moeten schoon zijn en vrij van verfspatten.
- Zorg dat er na het verwijderen van uw lampen een kroonsteentje en centraaldoosdeksel met haakje is aangebracht bij het lichtpunt.
- Zorg dat de deurschilden en deurkrukken deugdelijk zijn gemonteerd.
- Verwijder zelf aangebrachte stickers en/of lijmresten.
- Is bij de vooropname afgesproken dat een door u zelf aangebrachte voorziening door u verwijderd moet worden? Dan wordt dat tijdens de eindopname gecontroleerd.
- Verwijder kunststof of tempex plafond- of wandbekleding en herstel de situatie ter plekke. Kunststof of tempex bekleding is niet toegestaan in verband met brandgevaar.
- Verwijder meubels, gordijnrails, waslijnen, schappen en dergelijke, tenzij de nieuwe huurder deze zaken overneemt. Leg dit goed vast in de overnameovereenkomst, zodat HEEMwonen weet welke spullen in de woning moeten blijven.
- Verwijder beugels en dergelijke van de gevel. Als u zaken verwijdert, haal de pluggen eruit, maak de pluggaten in de kleur van de ondergrond dicht en reinig de gevel. De technisch beheerder geeft tijdens de vooropname nadere instructies
- Verwijdert u rolluiken? Reinig dan de gevel erboven en verwijder de kit. Rolluiken voor de voordeur zijn vanuit veiligheidsoverwegingen niet toegestaan en moet u altijd verwijderen.
- Tijdens de eindopname noteert de technisch beheerder de meterstanden op het formulier voor- en eindopname. Meldt u zelf af bij uw energieleverancier.
- Laat de woning, berging en/of garage netjes, schoon en opgeruimd achter, zodat HEEMwonen achteraf geen herstel-, verwijderings- of schoonmaakkosten aan u in rekening hoeft te brengen.

Contactgegevens HEEMwonen

Bezoekadres: Markt 52, Kerkrade ☎ (045) 645 4444

Postadres: Postbus 135, 6460 AC Kerkrade

✉ info@heemwonen.nl 🌐 www.heemwonen.nl

juni 2018