

Woning verlaten



Huur opzeggen: wat komt daar bij kijken?



Bij een verhuizing komt veel kijken. U moet een aantal formele zaken regelen, de huur moet worden opgezegd en de woning moet 'leeg en schoon' worden opgeleverd. In deze brochure vindt u de belangrijkste informatie over het verlaten van uw huurwoning.

De huur opzeggen

U kunt dagelijks (op werkdagen) de huur van uw woning opzeggen. De opzegtermijn is minimaal één maand. Dus als u de huur per 12 mei wilt beëindigen, dan moet dit uiterlijk 12 april bij ons bekend zijn. In de tussentijdse periode wordt uw woning geïnspecteerd en heeft u de gelegenheid om eventuele werkzaamheden uit te voeren. De opzegtermijn gaat in op de datum van ontvangst van de huuropzegging. Valt de einddatum in het weekend, dan wordt de eerstvolgende werkdag gekozen als einddatum.

Opzeggen van de huur

Opzeggen kan op twee manieren:

- U vult het formulier Huuropzegging in. U kunt dit formulier downloaden via de website www.actiumwonen.nl of aanvragen via telefoonnummer 0900 0604;
- U stuurt ons een ondertekende brief met daarin de datum waarop u de huur wilt opzeggen, het adres van uw huidige huurwoning, uw nieuwe adres en het telefoonnummer waarop u overdag bereikbaar bent. Als er sprake is van medehuurderschap, moet ook de medehuurder de opzegging ondertekenen.

Bij overlijden

Als een huurder is overleden, zijn de nabestaanden of vertegenwoordigers verantwoordelijk voor het opzeggen van de huur en het opleveren van de woning. De procedure voor het opzeggen van de huur en het opleveren van de woning blijft vergelijkbaar met een reguliere verhuizing zoals in deze brochure is omschreven.

Ontvangstbevestiging

Zodra wij uw huuropzegging hebben ontvangen krijgt u een schriftelijke bevestiging van ons. Daarin bevestigen wij de datum waarop de huur wordt beëindigd. Ook staat in deze brief wanneer

de woninginspecteur bij u langs komt voor de voor- en eindopname van uw woning. Mocht een voorgestelde datum en/of tijdstip u niet uitkomen, dan kunt u contact met ons opnemen om een andere afspraak te maken.

Inspectie van uw woning

De woninginspectie bestaat uit een vooropname en een eindopname. Tijdens de vooropname loopt u samen met onze woninginspecteur de woning door. Hij noteert wat er voor de opleveringsdatum door u aan de woning moet gebeuren. U krijgt altijd een afschrift van het opnamerapport, zodat u precies weet welke werkzaamheden u nog moet uitvoeren. Kosten worden vermeld op de voorlopige kostenindicatie die de woninginspecteur u toestuurde.

Tijdens de eindopname loopt de woninginspecteur opnieuw samen met u de woning door. Hij controleert dan of de punten uit de vooropname die op het opnamerapport staan zijn uitgevoerd. Zijn deze punten op de einddatum niet of niet goed hersteld, dan zal Actium overgaan tot het (laten) herstellen van de overgebleven punten. De kosten die voortvloeien uit deze herstelwerkzaamheden worden op de definitieve kostenindicatie vermeld, zodat u weet waar u aan toe bent.



In de huurovereenkomst is vastgelegd dat u bij het verlaten van uw woning, de woning leeg, bezemschoon en conform de staat bij aanvang van de huurovereenkomst moet opleveren. Wanneer uw woning bij de eindinspectie niet voldoet aan de opleverings-eisen, zal Actium de kosten van de herstelwerkzaamheden bij u in rekening brengen.

Overname

Actium neemt geen roerende zaken over. Roerende zaken zijn bijvoorbeeld gordijnrails, gordijnen, vloerbedekking of kledingkasten. Soms wil de nieuwe huurder bepaalde spullen wel van u overnemen. Is de nieuwe huurder bekend, dan zorgen wij dat deze contact met u op kan nemen voor een bezichtiging van de woning. U kunt dan ook samen afspraken maken over een eventuele overname.

U regelt de overname met het overnameformulier dat u van de woninginspecteur krijgt bij de voorinspectie. Op het overnameformulier noteert u wat de volgende huurder wil overnemen. Dit formulier, ondertekend door u en de nieuwe huurder, kunt u bij de eindopname aan de woninginspecteur geven. Overname is iets tussen u en de nieuwe huurder. Als de nieuwe huurder geen zaken van u wil overnemen, moet u de woning leeg opleveren. Daarnaast kunt u niet alles ter overname aanbieden. De woninginspecteur vertelt u bij de voorinspectie wat wel en niet voor overname in aanmerking komt.

Als er nog geen nieuwe huurder is, dan is het mogelijk de overnamegoederen in de woning achter te laten tot er wel een nieuwe huurder is. Dit is mogelijk voor maximaal drie maanden. Mocht er binnen drie maanden een nieuwe huurder bekend zijn die geen overname wenst, of maar een gedeelte van de goederen wil overnemen, dan geldt dat u maximaal 5 kalenderdagen de tijd krijgt om de goederen te verwijderen. Per dag wordt er € 20,- in rekening gebracht. Is er na drie maanden nog geen nieuwe huurder, dan moet u de spullen ter overname alsnog uit de woning verwijderen. U heeft hiervoor maximaal 5 kalenderdagen de tijd en er worden geen kosten in rekening gebracht.

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Soms zijn er ook veranderingen in of aan de woning die vallen onder het zogenoemde ZAV-beleid dat Actium hanteert. Denk bijvoorbeeld aan een

zelfgeplaatste douchecabine of dakkapel. Voor deze veranderingen zijn vaak vooraf afspraken gemaakt tussen de huurder en Actium die schriftelijk zijn vastgelegd. Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat een verandering bij vertrek uit de woning mag of zelfs moet blijven zitten. Soms ontvangt u een vergoeding voor de door u aangebrachte verandering(en). De woninginspecteur beoordeelt op basis van het ZAV-beleid, de afspraken die hierover zijn gemaakt en de kwaliteit van de zelf aangebrachte veranderingen of deze veranderingen mogen blijven of niet. De spelregels voor het veranderen van uw huurwoning staan in de brochure 'Wonen naar wens!'.

Asbest bij overname en ZAV

Asbest is een verzamelnaam voor een groep in de natuur voorkomende mineralen. Vroeger werd asbest gezien als een ideaal bouw materiaal. Onverwoestbaar, brandwerend en ook nog eens goedkoop. Nu weten we dat inademing van asbestvezels gevaarlijk kan zijn. Om die reden neemt Actium nooit asbesthoudende materialen over. Ook de zelf aangebrachte veranderingen waarin asbest is verwerkt neemt Actium niet over. En we staan niet toe dat deze ter overname worden aangeboden aan een nieuwe huurder. De zittende huurder is vrijwel altijd verantwoordelijk voor het verwijderen van de asbesthoudende onderdelen. De woninginspecteur kan u in voorkomende gevallen nader informeren.

Oplevering van de woning

In deze brochure vindt u een checklist met richtlijnen waarmee u eenvoudig zelf kunt nagaan hoe u de woning, berging en tuin moet achterlaten. Let op: dit zijn richtlijnen en geen volledige opsomming van alle voorkomende situaties. De woninginspecteur beoordeelt de kwaliteit van de oplevering.

Sleutels inleveren

U levert de sleutels van uw woning tijdens de eindopname in bij de woninginspecteur.

Eindafrekening

Na uw vertrek uit de woning en inlevering van de sleutels ontvangt u binnen twee maanden de schriftelijke eindafrekening. Te veel of te weinig betaalde huur wordt hierin verrekend, ook eventuele reparatiekosten en nog openstaande rekeningen zijn hierin opgenomen. Een afrekening van de servicekosten van het lopende jaar kan helaas niet in de eindafrekening worden meegenomen. Dit gebeurt telkens na afloop van een volledig kalenderjaar. U ontvangt hiervan een aparte afrekening zodra dit mogelijk is. Uiteraard heeft deze afrekening alleen betrekking op de periode dat u nog in de woning woont. Als u vragen heeft over de eindafrekening, kunt u altijd contact met ons opnemen.

Automatische incasso

Als u ons gemachtigd heeft de huur automatisch van uw rekening af te schrijven, wordt dit automatisch stopgezet op de laatste dag dat u de woning huurt.

Huurtoeslag

Wanneer u gebruik maakt van huurtoeslag, is het belangrijk om wijzigingen in uw situatie door te geven aan de Belastingdienst. Dus ook een verhuizing. U kunt deze wijzigingen doorgeven met het aanvraag- en wijzigingsprogramma huur- en zorgtoeslag via www.toeslagen.nl.

Tips

- Met de verhuisservice van TNT Post kunt u regelen dat u meteen uw post op uw nieuwe adres ontvangt en familie, vrienden en belangrijke organisaties op de hoogte worden gebracht van uw verhuizing;
- Meld uw verhuizing op tijd bij uw energieleverancier en het waterleidingbedrijf. Op de websites van deze organisaties vindt u informatie over hoe u dit het beste kunt doen. De meterstanden worden tijdens de opname van de woning, in uw aanwezigheid, door de woninginspecteur genoteerd. U bent echter zelf verantwoordelijk voor het tijdig doorgeven van de meterstanden;

- Geef uw verhuizing ook door aan de gemeente. Dit moet binnen 5 dagen na verhuizing.

Vragen?

Wij hebben ons best gedaan u in deze brochure zo zorgvuldig mogelijk te informeren. Hebt u nog vragen na het lezen van deze brochure, dan kunt u altijd contact met ons opnemen via telefoonnummer 0900 0604. Langs komen in één van onze vestigingen kan natuurlijk ook.

Openingstijden

Onze vestigingen in Assen, Oosterwolde en Ruinen zijn geopend van maandag t/m vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur. Onze vestiging in Smilde is geopend op maandag en vrijdag van 8.30 uur tot 12.30 uur en op dinsdag, woensdag en donderdag van 12.30 uur tot 16.30 uur.



Richtlijnen bij verhuizing

Met deze richtlijnen kunt u eenvoudig nagaan hoe u uw woning, berging en tuin moet achterlaten als u gaat verhuizen. Deze lijst is bedoeld als hulpmiddel, het is geen volledige opsomming van alle voorkomende situaties. Als algemene richtlijn geldt dat uw woning bij oplevering schoon, heel, veilig en leeg moet zijn. Sommige onderdelen, zoals vloerbedekking, kunt u ter overname aan een volgende huurder aanbieden. De woninginspecteur vertelt u wat wel en niet voor overname in aanmerking komt.

Vloeren

- Vloerbedekking, laminaat of parket is verwijderd, tenzij sprake is van overname;
- Plavuizen en tegels zijn verwijderd, tenzij anders overeengekomen. Indien ze kunnen achterblijven zijn ze netjes gelegd, liggen ze niet los en zijn ze onbeschadigd. Reservetegels moeten aanwezig zijn in de woning;
- Indien de vloer kaal wordt opgeleverd, is deze vlak, vrij van spijkers en schroeven, schoon en onbeschadigd;
- Tegelvloeren in de badkamer en het toilet zijn schoon;
- Plinten zijn aanwezig, zitten vast, zijn niet gesausd, 'schilderklaar' en onbeschadigd.

Wanden

- Wanden die voorzien zijn van structuur of sierpleister mogen een reliëf hebben van maximaal 3 millimeter. Schroten en lambrisering verwijderen;
- Wanden zijn glad en gereed om te behangen of sausen. Afgescheurd of loszittend behang moet men verwijderen. Een 'kale' vlakke muur is uiteraard altijd goed;
- Wanden zijn vrij van schroeven, spijkers en pluggen. Grote gaten of een groot aantal kleine gaten dicht bij elkaar zijn dicht gemaakt. Betegelde wanden (toilet, keuken en badkamer) zijn schoon en onbeschadigd;
- De woning is vrij van plakplaatjes, stickers en plakplastic.

Plafonds

- Plafonds zijn vrij van beschadigingen en schimmel, ze zijn schoon en egaal in een wit tint geschilderd;
- Kunststof schroten moeten altijd worden verwijderd in verband met brandgevaar.

Deuren en ramen

- Deuren zijn aanwezig, heel, 'schilderklaar' en schoon;
- Het deurbeslag is heel en onbeschilderd;
- Alle sleutels van ramen en deuren zijn aanwezig;
- De ramen zijn onbeschadigd en schoon.

Trap

- De trap is vrij van vloerbedekking, spijkers en schroeven. De traptreden zijn vlak en schoon;
- De trapleuningen zijn aanwezig, schoon, heel en zitten vast;
- De vlizotrap is heel en compleet (inclusief haak, stok of trekkoord).

Keuken

- Het keukenblok en aanrechtblad zijn heel, schoon en leeg;
- De afzuiging is schoon (indien van toepassing).

Sanitair

- Toiletten zijn compleet, schoon (vet- en kalkvrij) en heel;
- Wasbakken, fonteintjes, kranen, douchegarnituur, afvoerputjes, spiegels en planchetten zijn aanwezig. Alles moet schoon (vet- en kalkvrij) en heel zijn.

CV

- De cv-installatie is voldoende gevuld met water. De vulslang en de ontluchtings sleutel zijn aanwezig;
- Indien u de sleutels in de periode tussen oktober en maart inlevert, verzoeken wij u de thermostaat af te stellen op 15 graden en alle radiatoren open te zetten. De stookkosten zijn uiteraard voor Actium;
- Radiatoren zijn roestvrij, niet gesausd, stickervrij en schoon.

Elektra

- Alle standaard stopcontacten en schakelaars voor lichtpunten zijn aanwezig, heel, schoon en ongeverfd. Doorgekoppelde elektra verwijderen;
- Alle lichtpunten zijn voorzien van een veilige afsluiting (bijv. kroonsteentjes). Er hangen geen losse draden uit muren of plafonds;
- De standaard aansluitpunten voor telefoon, televisie en internet zijn in goede staat. Zelf aangebrachte aansluitingen verwijderen;
- De verzegeling van de groepenkast en de gasinstallatie is niet verbroken.

Berging, schuurtjes en garages

- Berging en schuurtjes zijn leeg en bezemschoon. Zelf aangebrachte elektra mag blijven zitten indien vakkundig en veilig aangebracht;
- Zelfgeplaatste schuren en garages kunnen, als de kwaliteit voldoende is en voldaan is aan geldende wet- en regelgeving, ter overname worden aangeboden. Overname is nooit mogelijk indien er asbest aanwezig is.

Tuin

- De tuin verkeert in onderhouden staat;
- Struiken, planten en bomen woekeren niet en zien er verzorgd uit;
- Schuttingen en andere erfafscheidingen verkeren in goede staat, zijn heel en recht;
- Het terras is bezemschoon, losse rommel, tuinafval of vuilnis is verwijderd en de containers zijn geleegd.

Actium

Postbus 500, 9400 AM Assen

T. 0900 0604

F. (0592) 400 400

E. info@actiumwonen.nl

I. www.actiumwonen.nl

Bezoekadressen

Assen, Industrieweg 15

Assen, Eemland 1 (alleen op afspraak)

Oosterwolde, Nanningaweg 37

Ruinen, Leeuwte 31

Smilde, Tramweg 61

