



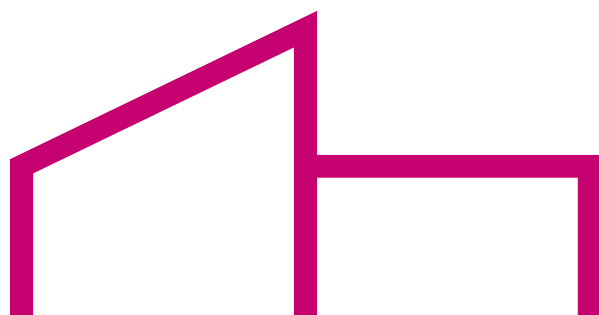
WAT MOET IK REGELEN

ALS EEN (MEDE) HUURDER IS OVERLEDEN

Wanneer een dierbare overlijdt, komt er veel op je af. Naast het verdriet moet je ook praktische zaken regelen.

Heb je te maken met de woning van een overleden huurder? Wij helpen je graag op weg.

In deze brochure lees je wat er gebeurt met de huurwoning, wie verantwoordelijk is voor de afhandeling en waar je allemaal rekening mee moet houden.



Wie zijn nabestaanden en erfgenamen?

Nabestaanden zijn degenen die een persoonlijke band hadden met de overledene. Dit kunnen familieleden zijn, maar ook vrienden of andere dierbaren.

Erfgenamen zijn degenen die wettelijk of via een testament recht hebben op de erfenis. Dat kunnen familieleden zijn, maar ook een kennis of een stichting. Als er geen testament is, bepaalt de wet wie de erfgenamen zijn.

De erfenis (of nalatenschap) bestaat uit alles wat iemand achterlaat: geld, spullen én eventuele schulden.

De erfenis: wat zijn je keuzes?

Als erfgenaam kun je zelf kiezen wat je met de erfenis doet. Er zijn drie mogelijkheden:

- **Zuiver aanvaarden**

Je accepteert alle bezittingen én de schulden. Je bent dan persoonlijk verantwoordelijk voor het betalen van schulden, ook als die hoger zijn dan de waarde van de erfenis.

- **Beneficiair aanvaarden**

Je accepteert de erfenis alleen als er na het betalen van de schulden nog iets overblijft. Zo voorkom je dat je met een restschuld achterblijft. Hiervoor is een officiële verklaring nodig bij de rechtbank.

- **Verwerpen**

Je doet afstand van de erfenis. Je krijgt dan niets, maar bent ook nergens verantwoordelijk voor. Dit moet je ook via de rechtbank regelen.

Er is geen vaste termijn voor het maken van deze keuze. Wel mogen schuldeisers de eerste drie maanden na overlijden geen betaling eisen.

In de tussentijd kun je bepaalde praktische zaken regelen zonder dat dit als "aanvaarding" van de erfenis wordt gezien (zie 'wat zijn beheersdaden en beschikkingshandelingen').

Toegang tot de woning en opzegging van de huur

Na het overlijden van een alleenstaande huurder mogen alleen erfgenamen de woning betreden – ook als zij van plan zijn de erfenis te verwerpen. Zij mogen:

- De woning betreden - bijvoorbeeld om spullen veilig te stellen
- De huur opzeggen
- De woning leegmaken en opleveren

Let op: niet-erfgenamen mogen de woning niet betreden, geen spullen meenemen en de huur niet opzeggen.

Wat zijn beheersdaden en beschikkingshandelingen?

Zolang je nog géén keuze hebt gemaakt over het aanvaarden of verwerpen van de erfenis, mag je wel alvast beheersdaden uitvoeren.

Deze handelingen zijn gericht op behoud van de erfenis en tellen niet als zuivere aanvaarding. Denk aan:

- De huur opzeggen en woning opleveren
- Spullen tijdelijk opslaan
- Waardevolle of emotioneel belangrijke spullen veiligstellen
- Boedelbeschrijving maken (overzicht van spullen en schulden)
- Uitvaart regelen en betalen
- Kringloopspullen afvoeren (zonder duidelijke waarde)

Pas op met beschikkingshandelingen, zoals het verkopen of houden van waardevolle spullen.

Dit wordt gezien als zuivere aanvaarding. Dan kun je de erfenis niet meer verwerpen of beneficiair aanvaarden.

De huur opzeggen of overlijden melden

Ben je erfgenaam? Dan kun je de huur opzeggen via www.actiumwonen.nl/mijn-actium/service/huur-opzeggen. Daarbij hebben we een kopie van de overlijdensakte nodig.

Houd er rekening mee dat de opzegtermijn minimaal één maand is. Maar je mag de woning natuurlijk ook wat langer huren als je meer tijd nodig hebt om de woning leeg te maken.

Na de opzegging nemen we contact met je op om samen een afspraak te maken voor de voorinspectie en de eindinspectie.

Tijdens deze momenten bespreken we ook de mogelijkheid van overname van spullen en eventuele bezichtigingen door nieuwe huurkandidaten.

Alleen erfgenamen mogen de huur formeel opzeggen. Ben je wel een nabestaande, maar geen erfgenaam? Dan kun je het overlijden wel bij ons melden door een kopie van de overlijdensakte aan te leveren via www.actiumwonen.nl/document-aanleveren

We kunnen de huur dan nog niet beëindigen, maar zorgen er alvast voor dat het proces in gang wordt gezet.

Zijn er geen erfgenamen bekend, of laat niemand van zich horen? Dan starten wij, samen met de gemeente, een onderzoek naar de nalatenschap.

Na de huuropzegging - wat kun je verwachten?

Na het opzeggen van de huur volgt er nog een afrondende periode. Er moeten afspraken gemaakt worden over inspecties, de oplevering van de woning en eventuele bezichtigingen door nieuwe huurkandidaten.

We leggen stap voor stap uit wat je kunt verwachten, en waar je rekening mee kunt houden. Zo weet je precies waar je aan toe bent.

- **Kopie overlijdensakte**

Om de huuropzegging te verwerken, hebben wij een kopie van de overlijdensakte nodig. Zonder dit document kunnen we de huuropzegging niet officieel afronden.

- **Voorinspectie**

Tijdens de voorinspectie loopt onze medewerker samen met jou door de woning. We leggen uit hoe de woning opgeleverd moet worden.

Daarna wordt de woning aangeboden aan woningzoekenden via Thuis Kompas.

- **Bezichtiging door nieuwe huurders**

De eerste kandidaat-huurder krijgt jouw telefoonnummer om een afspraak te maken. Tijdens de bezichtiging kan besproken worden welke spullen eventueel overgenomen worden.

Wil je geen bezichtigingen? Dan is overname van spullen niet mogelijk en moet de woning volledig leeg en schoon worden opgeleverd.

- **Eindinspectie**

Deze vindt meestal plaats op de laatste dag van de huur. Je levert de sleutels in en wij controleren of de woning goed is achtergelaten.

- **De eindafrekening**

Nadat je de sleutels hebt ingeleverd, moeten er nog een paar dingen worden afgehandeld. Zo kan het zijn dat er nog geld verrekend moet worden.

Binnen vier tot zes weken ontvang je van ons de eindafrekening op je eigen adres. Hierin staat precies of je nog geld van ons terugkrijgt, of dat je als erfgenaam nog iets moet betalen.

- **Geld terug**

Misschien krijg je nog een bedrag van ons terug. Denk bijvoorbeeld aan te veel betaalde huur.

Dit bedrag storten wij binnen twee weken nadat je de eindafrekening hebt ontvangen, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is.

- **Geld verschuldigd**

Het kan ook zijn dat je nog een bedrag aan ons moet betalen. Bijvoorbeeld als er nog huur openstaat of als er kosten zijn gemaakt om de woning weer in goede staat te brengen (schoonmaak of herstelwerk)

Als je vragen hebt over de eindafrekening, neem dan gerust contact met ons op.

Servicekosten en overige zaken

Naast het opzeggen van de huur en het opleveren van de woning zijn er nog andere praktische zaken om te regelen.

Denk aan lopende kosten, contracten en toeslagen. Hieronder volgen een paar extra tips over wat je kunt verwachten en wat je eventueel nog moet regelen.

- **Servicekosten (bij appartementen)**

In verband met het overlijden versturen wij géén eindafrekening van servicekosten. Wil je deze toch ontvangen, neem dan contact met ons op.

Een eventueel tegoed wordt uitgekeerd, een tekort moet worden bijbetaald.

- **Gas, water en licht**

Zeg de contracten pas op ná de eindinspectie, wanneer de meterstanden zijn opgenomen.

- **(Huur)toeslagen stopzetten**

Bel de nabestaandenlijn van de Belastingdienst - 0800-2358354 - voor hulp bij het stopzetten van toeslagen.

- **Bankzaken regelen**

Neem contact op met de bank van de overledene. De bank kan de rekeningen tijdelijk blokkeren en je verder op weg helpen.

- **Post doorsturen**

Via PostNL kun je de post van de overledene tijdelijk laten doorsturen naar jouw adres.

- **Verzekeringen**

Controleer of er nog verzekeringen lopen, zoals een inboedelverzekering of zorgverzekering. Deze kun je meestal schriftelijk opzeggen.

- **Gemeente en andere instanties**

De gemeente wordt automatisch geïnformeerd via de Basisregistratie Personen (BRP), maar andere instanties moet je soms zelf op de hoogte brengen.

Tot slot

Wij begrijpen dat dit een emotionele en intensieve periode is. Heb je vragen of loop je ergens tegenaan? Neem gerust contact met ons op. We denken met je mee en helpen waar we kunnen.

Overlijden melden

www.actiumwonen.nl/mijn-actium/service/huur-opzeggen

Contact

www.actiumwonen.nl/contact

actium