

Huur opzeggen. Hoe doe ik dat?



Gaat u binnenkort verhuizen? GroenWest wil het u zo gemakkelijk mogelijk maken. Hier leest u wat u kunt doen om uw verhuizing goed voor te bereiden. Uiteraard kunt u met vragen altijd bij één van onze medewerkers terecht.

Wat is mijn opzegtermijn?

Voor het opzeggen van de huur heeft u te maken met een opzegtermijn. Wij vragen u daarom ruim van tevoren, maar in ieder geval met een opzegtermijn van minimaal één maand, de huur op te zeggen.

U kunt de huur op elke werkdag van de maand opzeggen. De datum waarop GroenWest de huur-opzegging ontvangt, beschouwen wij als officiële opzegdatum. Als u bijvoorbeeld per 20 juli de woning wilt verlaten, zorgt u er dan voor dat wij uw huur-opzegging uiterlijk 20 juni binnen hebben.

Als u een langere opzegtermijn aanhoudt, heeft GroenWest meer tijd om een andere huurder te vinden. Het biedt ook voordelen voor u. U heeft dan meer tijd om uw woning op orde te brengen. Daarnaast geeft een langere opzegtermijn u meer tijd om een eventuele overname van zaken in uw woning met de nieuwe huurder te regelen.

Na ontvangst van uw huuropzegging neemt een medewerker van GroenWest binnen twee werkdagen contact met u op om afspraken te maken voor een voor- en eindcontrole. Vervolgens ontvangt u een brief waarin we de huuropzegging bevestigen. In deze brief vermelden we ook de met u gemaakte afspraken voor de voor- en eindcontrole van uw woning. Komt de datum van deze controles u toch niet uit? Laat het ons dan snel weten. In overleg met u maken wij een nieuwe afspraak.

Opzeggen kan op twee manieren

Heeft u uw huuropzegging al schriftelijk doorgegeven aan GroenWest? U hoeft dit niet nogmaals te doen. Bij 'De voorcontrole' leest u wat u verder te wachten staat.

Heeft u uw huur nog niet opgezegd? U kunt op twee manieren uw huur opzeggen.

- Per brief. Vergeet niet om uw nieuwe adres te vermelden in de brief. **Let op:** staat het huurcontract op meerdere namen? Alle huurders die

in het huurcontract worden vermeld, moeten dan de huuropzegging ondertekenen.

- U kunt ook een huuropzeggingsformulier downloaden via www.groenwest.nl of een huuropzeggingsformulier aanvragen bij onze vestiging.

Uw volledig ingevulde en ondertekende huuropzegging stuurt u naar GroenWest o.v.v. Huuropzegging, Postbus 2171, 3440 DD Woerden.

De voorcontrole

In de huurovereenkomst staat dat u de woning in goede staat moet achterlaten. Daarom maken wij met u een afspraak voor een voor- en een eindcontrole. Tijdens de voorcontrole loopt de opzichter met u de woning door en vertelt hoe u de woning moet achterlaten. Op een formulier legt de opzichter vast of er nog werkzaamheden aan de woning moeten worden verricht. Bovendien geeft hij aan wat de geconstateerde gebreken of beschadigingen gaan kosten. U kunt dan beslissen of u de werkzaamheden zelf gaat uitvoeren binnen de afgesproken termijn. U kunt ze ook op uw kosten laten uitvoeren door een aannemer of GroenWest. Na afloop van de voorcontrole ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging van de gemaakte afspraken, zodat er later geen misverstanden ontstaan.

Eventuele gebreken of beschadigingen die tijdens de voorcontrole niet zichtbaar waren, maar bij de eindcontrole wel, brengt GroenWest alsnog bij u in rekening. De eindafrekening wordt pas opgemaakt nadat de woning bij de eindcontrole is goedgekeurd.

Contact met de nieuwe huurders

Na de voorcontrole adverteert GroenWest de woning op www.woningnet.nl. WoningNet selecteert kandidaten die voor de woning in aanmerking komen. De eerste kandidaat ontvangt van ons uw telefoonnummer, zodat deze kandidaat u kan benaderen om de woning te bezichtigen en/of een afspraak te maken voor overname van zaken. Wilt u liever niet dat wij uw



telefoonnummer doorgeven? Geef dit dan aan ons door. Als u of de nieuwe huurder dat wenst, kan een medewerker van GroenWest bij de bezichtiging aanwezig zijn.

Let op! Geef geen sleutels af aan de nieuwe huurder. Doet u dat wel, dan bent u verantwoordelijk voor de gedragingen van de nieuwe huurder in de woning. U bent dan ook aansprakelijk voor alle gebreken of beschadigingen die wij bij de eindcontrole in de woning constateren, ook al is die door de nieuwe huurder veroorzaakt.

Overname? Een zaak tussen u en de nieuwe huurder

Overname is een zaak tussen u en de nieuwe huurder. De nieuwe huurder is nooit verplicht iets over te nemen. Voor overname komen alleen roerende zaken in aanmerking zoals tapijt, gordijnen, houten vloeren, afzuigkap en meubels. Wij adviseren u dit goed te regelen. Bij de voorcontrole bekijkt u samen met de opzichter welke zaken eventueel voor overname in aanmerking komen. Als u dat wenst, geeft de opzichter u een overnameformulier, waarin de afspraken tussen u en de nieuwe huurder worden vastgelegd. U tekent daarom samen met de nieuwe huurder dit overnameformulier.

Bij de eindcontrole geeft u vervolgens een exemplaar van het ondertekende overnameformulier aan de opzichter.

Wijzigingen aan de woning

U hoeft de woning niet in oorspronkelijke staat, maar wel in goede staat achter te laten. Wij accepteren veel veranderingen, die u in of aan de woning heeft aangebracht. Onder bepaalde voorwaarden, dat wel. In goede staat betekent dat de veranderingen in ieder

geval technisch in orde, veilig en goed onderhouden zijn. Veranderingen waar u toestemming voor heeft gekregen mogen in het algemeen blijven zitten. Wilt u ze meenemen naar uw nieuwe woning? Wij stellen als enige voorwaarde dat u de woning goed, zonder gebreken en onbeschadigd achterlaat. Het komt ook voor, dat de opzichter tijdens de voorcontrole wijzigingen of verbouwingen, die zonder toestemming zijn aangebracht, alsnog goedkeurt. Keurt hij ze echter af, dan vragen wij u de veranderingen te verwijderen en de woning weer in goede staat te brengen.

Woont u in een woning met een bouwjaar van vóór 1994?

Overleg dan eerst met GroenWest voor u zelf aangebrachte zaken uit uw woning gaat verwijderen. In bouwmaterialen van vóór 1994, zoals bijvoorbeeld vinylvloerbedekking, kan asbest verwerkt zitten. De opzichter kan u tijdens de voorcontrole hierover meer vertellen. Als uw woning nog niet is gecontroleerd op asbest, zal uw woning door een gespecialiseerd bedrijf op asbest worden gecontroleerd. Wilt u meer weten over asbest en hoe GroenWest hiermee omgaat? U leest het in onze folder 'Asbest' en op onze website onder 'Ik ben huurder → Asbest'.

De eindcontrole

De eindcontrole is bedoeld om te bekijken of de eventueel afgesproken werkzaamheden zijn uitgevoerd en of de woning leeg en schoon wordt achtergelaten. Samen met u voert de opzichter de eindcontrole uit. Deze eindcontrole vindt nooit later plaats dan de dag waarop de huur eindigt. Als GroenWest door uw afwezigheid niet tijdig een eindcontrole kan uitvoeren, is het voor u niet meer mogelijk eventueel geconstateerde gebreken, beschadigingen of wijzigingen zelf te herstellen. De kosten van dat

herstel brengen wij bij u in rekening. De woning wordt in deze situatie pas later verhuurd. De huur die GroenWest daardoor misloopt, brengen wij ook bij u in rekening.

Als alles in orde is, dan tekent u het formulier voor akkoord en levert u de sleutels van uw woning in. Is de woning niet goed achtergelaten, dan ontvangt u een zogenaamde ingebrekestelling in de vorm van een brief, waarin wij u in het algemeen extra tijd geven om alsnog de gebreken of beschadigingen te herstellen. In de brief vermelden wij de kosten van de eventueel geconstateerde gebreken, beschadigingen en huurdering. U kunt dan beslissen of wij de werkzaamheden op uw kosten voor u zullen verrichten of dat u dat zelf doet.

Soms constateert de opzichter bij de eindcontrole nog niet eerder vastgestelde gebreken of beschadigingen. In dat geval kan GroenWest u, indien mogelijk iets langer de tijd geven om gebreken of beschadigingen alsnog te herstellen. Als GroenWest hierdoor langer aan u verhuurt dan was afgesproken, berekenen wij de huur door. Zo nodig brengen wij ook een vergoeding bij u in rekening voor de nieuwe huurder, bijvoorbeeld als deze kosten moet maken voor verblijf. Ook legt de opzichter zijn bevindingen vast op een formulier met daarop de kosten van eventueel geconstateerde gebreken of beschadigingen.

De afrekening

Binnen vier weken na oplevering van de woning ontvangt u een afrekening. Hierin vindt u het volgende terug:

- de gemaakte kosten voor herstelwerkzaamheden;
- het eventueel openstaande huursaldo;
- overige vorderingen.

Afrekening servicekosten

Voor sommige wooncomplexen, zoals flatgebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen, kan er na de afrekening nog een afrekening van de servicekosten volgen. Dit kunnen gemeenschappelijke kosten zijn, zoals tuinonderhoud, liftvoorzieningen, stookkosten, werkzaamheden van de huismeester en schoonmaakwerkzaamheden in het complex. Deze afrekening wordt opgemaakt in mei of juni. Dat kan zelfs tot meer dan een half jaar zijn na de huuropzegging. Sommige huurders krijgen geld retour in verband met de afrekening van de servicekosten of stookkosten. Andere zullen nog moeten bijbetalen.

Opzeggen gas, water en elektra

Verhuizen brengt altijd veel administratie met zich mee. Als vertrekkende huurder stuurt u de meterstanden van gas, water en elektra op naar uw energieleverancier. De leverancier stuurt vervolgens de eindafrekening naar uw nieuwe adres.


De woning schoon en leeg achterlaten.

Denkt u bij het verlaten van uw woning aan de volgende zaken:

- keuken, badkamer en toilet zijn schoon en heel;
- deuren, ramen en kozijnen zijn schoon en heel;
- de rest van de gehele woning is leeg en bezemschoon en vet-, kalk- en ongediertevrij;
- balkon, berging, zolder en/of schuur zijn leeg en bezemschoon;
- stofresten en vuil in de woning zijn verwijderd;
- vloerbedekkingen, inclusief foam-, lijm- en tapijtresten en onderlagen op vloeren en trappen zijn verwijderd;
- de tuin ziet er verzorgd uit: er groeit geen overdadig onkruid, er is geen hoge begroeiing en er ligt geen zwerfvuil in de tuin; verwijder en egaliseer de eventueel aanwezige vijver;
- lichtschakelaars, stopcontacten, wandcontactdozen, deurkrukken en kunststofkozijnen zijn onbeschilderd en heel;
- wanden en plafonds worden zonder haken, schroeven, spijkers en pluggen opgeleverd. Gaten zijn gedicht. De gaten en pluggen van gordijnrails mogen blijven zitten;
- de gaten in granol of structuurwerk zijn gedicht overeenkomstig de aanwezige structuur;
- wand- en plafondafwerkingen van hout, kunststof, vinyl en kurk en brandgevaarlijke afwerkingen zijn verwijderd;
- stickers, posters, plakhaken, plakspiegels et cetera zijn verwijderd;
- plafonds moeten in twee behandelingen kunnen worden gewit;
- alle gebreken of beschadigingen zijn hersteld;
- alle lichtpunten zijn voorzien van kroonstenen en afdekplaatjes, inclusief haakjes;
- Elke radiator en alle leidingen laat u in een lichte kleur achter, waarbij verf is gebruikt die geschikt is voor radiatoren en leidingen.

Verhuistips

Wat moet u allemaal regelen en waar moet u aan denken?

- 
- Zeg uw huur minimaal één maand van te voren op.
 - De huurbetaling wordt automatisch beëindigd op de datum van de laatste dag van de huurovereenkomst, evenals de mogelijke huurtoeslag. Betaalt u huur via een periodieke overschrijving? Vergeet u dan vooral niet de bank opdracht te geven de betalingen stop te zetten.
 - Geef twee weken voor uw verhuizing uw adreswijziging door aan uw energie- en waterleverancier of zeg het contract op. Bij de eindinspectie worden de meterstanden opgenomen die u aan uw leverancier moet doorgeven.
 - Geef uw adreswijziging door aan diverse instanties (zie hiervoor de checklist 'Wie moeten weten dat u verhuist?' op pagina 6 van deze brochure).
 - Bij het postkantoor of online, via www.postnl.nl, kunt u met de PostNL Verhuisservice uw adreswijziging doorgeven aan een aantal instanties en organisaties. Ook kan PostNL tegen een geringe vergoeding post doorsturen naar uw nieuwe adres. Vergeet niet de ontbrekende instanties/organisaties zelf in te lichten!
 - Als u al Huurtoeslag ontvangt, geef dan tijdig wijzigingen in de huur door aan de dienst Toeslagen van de Belastingdienst. Een wijziging in uw huur kan van invloed zijn op de hoogte van uw Huurtoeslag.
 - Regel verhuisdozen, dekens en inpakmateriaal.
 - Regel vervoer voor de verhuizing.
 - Begin op tijd met het inpakken.
 - Als u spullen heeft die u niet mee wilt verhuizen, gooi ze dan weg, verkoop ze of doneer ze aan een instantie zoals de kringloopwinkel.
 - Zorg ervoor dat u belangrijke papieren die u nog nodig hebt op de dag van de verhuizing bij de hand hebt.
 - Zorg, indien van toepassing, dat er een ingevuld overnameformulier in de woning aanwezig is bij de eindcontrole.
 - Lever uw woning schoon en zoals de opzichter bij de voorcontrole heeft aangegeven op.
 - Als u een afvalpas heeft, vergeet dan niet die af te geven aan de opzichter.
 - Heeft u nog grof vuil dat niet in de vuilnisbak past? De gemeente haalt het (tegen betaling) voor u op. Informeer zelf op welke dagen u het grof vuil buiten kunt zetten of bij de gemeente kunt afleveren.

Wie moeten weten dat u verhuist?



Inkomen

- Werkgever
- Uitkeringsinstanties zoals UWV, CWI

Overheid

- Gemeente (geef dit uiterlijk 5 dagen voor uw verhuizing door)
- Belastingdienst (alleen als u huurtoeslag ontvangt)

Nuts-bedrijven

- Energieleverancier
- Waterbedrijf

Financiële instellingen

- Bank
- Beleggingsmaatschappijen

Verzekeringen

- Verzekeringsmaatschappijen
- Assurantietussenpersoon

Medisch

- Huisarts
- Tandarts
- Ziekenhuis
- Fysiotherapeut
- Apotheek
- Opticien

Opleiding

- School
- Opleidingsinstituut (zoals schriftelijke cursussen, volksuniversiteit etc)

Communicatie en media

- Telefoonprovider (zowel voor vaste als mobiele telefonie)
- Internetprovider
- Kabelmaatschappij

Sociaal

- Familie, kennissen en vrienden

Divers

- Religieuze instellingen
- Garage / autodealer
- Sportverenigingen
- Vakbond
- Scholen en opleidingsinstututen
- Postorderbedrijven
- Dagbladen
- Tijdschriften
- Omroepvereniging
- Diverse klantenkaarten en spaarprogramma's zoals Airmiles, Bonuskaart etc.



We wensen u een goede verhuizing. En veel geluk in uw nieuwe woning!



GroenWest |

Bezoekadres

Oslolaan 2, Woerden

T 088 012 90 00

Openingstijden

Ma t/m vr: 8.30 - 17.00 uur

Correspondentieadres

Postbus 2171, 3440 DD Woerden

I www.groenwest.nl

E info@groenwest.nl

KvK 30039900

BTW NL 803326907B01

IBAN NL17 RABO 0338 3005 38