
Ik wil de huur opzeggen



Als u gaat verhuizen, dan
moet u de huur opzeggen.
Wat moet u dan allemaal
regelen?



STICHTING WONEN WIERDEN ENTER

Als u de huur op wilt zeggen van uw woning, dan is de eerste stap om dit kenbaar te maken aan Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE).



Het opzeggen van de huur

U kunt de huur op twee manieren opzeggen:

- *Per huuropzeggingsformulier*

U kunt dit formulier aanvragen of downloaden via onze website (www.swwe.nl) en ingevuld aan ons opsturen of afgeven aan de balie. Natuurlijk kunt u ook het formulier aan onze balie invullen.

- *Per brief*

U stuurt ons een aangetekende brief of geeft deze af bij de balie.

Zijn er meerdere huurders, dan moeten zij het huuropzeggingsformulier of de huuropzeggingsbrief ook ondertekenen.

Als u de huur wilt opzeggen, dan moet u ons dat minimaal één maand van tevoren laten weten, maar het mag ook eerder. Hoe eerder u doorgeeft dat u gaat verhuizen, hoe meer tijd er is om afspraken te maken met de nieuwe huurder over overname van roerende zaken. U kunt de huur op iedere werkdag van de maand opzeggen (met uitzondering van de feestdagen). Wel moet u de woning minimaal negen maanden hebben gehuurd.

Als wij uw huuropzegging hebben ontvangen, sturen wij u een schriftelijke bevestiging. Hierin staat precies vermeld op welke datum wij uw huurovereenkomst beëindigen. Daarnaast vermelden wij in de bevestiging de datum voor de vooropname en de eindopname, die wij samen met u hebben afgesproken.

De vooropname

Bij de vooropname loopt de medewerker van de SWWE samen met u de hele woning door en geeft hij aan hoe u alles in goede staat achterlaat. Na afloop van deze inspectie krijgt u een inspectierapport, waarin staat vermeld wat u voor uw vertrek eventueel nog aan de woning moet doen. Ook hoort u van onze medewerker welke bestemming de woning krijgt (nieuwe verhuur, verkoop, herstructurering). Een lijst van meest voorkomende aandachtspunten over het opleveren van de woning aan de SWWE vindt u op de volgende bladzijde. De werkzaamheden die voor u gelden, moet u vervolgens voor het einde van de huurperiode (laten) uitvoeren. In een bijlage die u ontvangt bij de huuropzegging staan ter indicatie de kosten vermeld die wij als SWWE in rekening brengen als wij de werkzaamheden moeten uitvoeren. Als de woning niet schoon is bij de eindopname, brengt de SWWE ook schoonmaakkosten bij u in rekening.

Bij de bevestiging van uw huuropzegging ontvangt u van ons een overnameformulier. Hierop kunt u invullen welke goederen u aan de nieuwe bewoners heeft overgedragen. Zaken die de nieuwe huurder niet overneemt, moet u alsnog verwijderen.

Over het laten zitten van 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (ZAV), de eventuele overname door de SWWE of de nieuwe huurder en de mogelijke vergoedingen daarvoor, kunt u meer lezen in de brochure 'Mag ik iets aan mijn woning veranderen?' en in de brief die u heeft ontvangen naar aanleiding van uw ZAV-aanvraag.

De eindopname

De woning wordt opnieuw samen met u doorlopen, waarna u het eindopnamerapport ondertekent. De sleutels worden in ontvangst genomen.



Overname van goederen

Indien de bestemming verhuur blijft, zal middels het woonruimteverdelingssysteem van de SWWE een nieuwe kandidaat worden geselecteerd voor uw woning. Als regel wordt hiervoor tweewekelijks een woningadvertentie in weekblad 'De Driehoek' geplaatst en staan de woningen op de website van de SWWE. Op deze advertentie en via de website kunnen alle ingeschreven woningzoekenden reageren. De woningzoekende met de langste inschrijfdatum, die voldoet aan de gestelde voorwaarden, krijgt de woning aangeboden. Hij of zij heeft enkele dagen bedenktijd om te beslissen of hij/zij de woning accepteert. De nieuwe kandidaat-huurder neemt in die periode contact met u op om de woning te bezichtigen.

Als de kandidaat-huurder de woning wil accepteren én hij/zij voldoet aan de gestelde criteria, dan is de woningtoewijzing definitief. Na de definitieve woningtoewijzing kunt u de overname gaan regelen. De over te nemen goederen moet u noteren op het overnameformulier. Vervolgens is het belangrijk dat beide partijen het formulier ondertekenen. Daarmee kunt u bij de eindopname aantonen dat de nieuwe huurder de betreffende zaken daadwerkelijk overneemt. De nieuwe huurder is na ondertekening van het overnameformulier en na het beëindigen van de huurovereenkomst van de oude huurder verantwoordelijk voor de zaken die worden overgenomen. Voor de nieuwe huurder geldt te zijner tijd dezelfde procedure bij beëindiging van de huurovereenkomst. Beschadigingen, gevaarlijke situaties en onroerende zaken kunt u niet overdragen. De medewerker van de SWWE kan u tijdens de vooropname verder informeren over de overname van goederen.

Opzeggen gas, water, elektra en CAI

U bent vrij in de keuze van uw energieleverancier. Wij attenderen u er op om tijdig de overeenkomst met uw leverancier te beëindigen.

Verhuizing doorgeven bij gemeente

Als u gaat verhuizen, moet u dat doorgeven aan de gemeente waar u komt te wonen (en soms ook aan de gemeente waaruit u vertrekt). Verhuist u binnen de gemeente Wierden, dan moet u dit binnen vijf dagen na vestiging op het nieuwe adres doorgeven aan de gemeente.

Eindafrekening

Binnen één maand na de eindopname ontvangt u een eindafrekening. Als er sprake is van een schadebedrag of een nog openstaande huur, wordt dat duidelijk vermeld. De jaarafrekening van eventuele stook- en servicekosten vindt éénmaal per jaar plaats in de maand mei of juni.



Aandachtspunten voor het opleveren van de woning

Als u een woning van de SWWE huurt, treft u deze in goede staat aan. De SWWE verwacht op haar beurt van de bewoners dat zij de woning op correcte wijze gebruiken en bij verhuizing in een goede staat achterlaten. Goed is een rekbaar begrip en beperkt zich niet alleen tot veilig, compleet, onbeschadigd, schoon en leeg. Wat de woningstichting daaronder wel verstaat, wordt hierna als toelichting op de huurovereenkomst en de Algemene Huurvoorwaarden nader omschreven. Deze opsomming is niet volledig, maar geeft een indruk hoe u de woning aan de SWWE moet opleveren bij het beëindigen van de huurovereenkomst.

Oplevering

Hieronder treft u een aantal opleveringseisen voor specifieke onderdelen van de woning aan. Tijdens de vooropname worden deze zaken met u besproken. In het algemeen geldt dat alle zaken in en aan de woning in een goede (technische) staat moeten zijn.

Vloeren

Vloeren dienen vlak en zonder grove lijmresten te worden opgeleverd.

Vloerbedekking

Vloerbedekking wordt niet door de SWWE overgenomen. Een nieuwe huurder kan dit wel overnemen. Asbesthoudende vloerbedekking of zeil kan niet door een nieuwe huurder worden overgenomen en wordt altijd op kosten van de SWWE verwijderd.

Tegelvloeren

Dubbelhardgebakken vloertegels in douche- of toiletruimtes kunnen, mits vakkundig en esthetisch verantwoord aangebracht (dit ter beoordeling van de SWWE) door de SWWE om niet worden overgenomen. Wel dient er ongeveer 1 m² reservetegels aanwezig te zijn voor eventuele reparaties.

Parketvloeren en laminaatvloeren

Parketvloeren en laminaatvloeren moeten van een voldoende geëigende geluiddempende onderlaag zijn voorzien. Genoemde vloeren worden niet door de SWWE overgenomen, maar kunnen wel door een nieuwe huurder overgenomen worden, mits de vloer in technisch goede staat verkeert (dit ter beoordeling van de SWWE).

Trappen

Trappen moeten zonder grove lijmresten opgeleverd worden. De trap hoeft niet schilderklar te worden opgeleverd, maar dusdanig dat de volgende huurder de trap kan bekleden zonder extra werkzaamheden te verrichten. Alle trapbekleding kan door de nieuwe huurder worden overgenomen. Indien een nieuwe huurder de trapbekleding niet overneemt, moet deze door (of op rekening van) de vertrekkende bewoner worden verwijderd.

Schilderwerk

Technisch slecht aangebracht schilder- en sauswerk en ernstige beschadigingen moeten vakkundig hersteld worden.

Alle kapotte en beschadigde ruiten moeten vakkundig worden vervangen (een en ander ter beoordeling van de SWWE).



Wanden

De SWWE neemt geen wandbekleding over, zoals bijvoorbeeld:

- sierpleister (grof)
- vloerbedekking
- spiegelwand
- jute
- lambrisering
- kurk
- tegelboard
- linoleum
- pvc-bekleding
- ondeskundig aangebrachte na-isolatie
- ondeskundig aangebrachte sierpleister/
structuursaus

Wandbekleding kan wel door een nieuwe huurder worden overgenomen. Alle rechten en plichten gaan dan over van de vertrekkende huurder op de nieuwe huurder. Behang- en sauswerk vallen niet onder 'over te nemen' bekleding.

Wandtegels in douche, keuken en toilet kunnen - mits vakkundig aangebracht en esthetisch verantwoord (dit ter beoordeling van de SWWE) - door de SWWE om niet worden overgenomen. Wel dient er ongeveer 1 m² reservetegels aanwezig te zijn voor eventuele reparaties.

Plafonds

Plafonds welke ernstig verkleurd zijn, bijvoorbeeld door nicotineaanslag, moeten worden schoongemaakt en met een speciaal isolerende saus voorbehandeld worden (dit ter beoordeling van de SWWE).

Plafonds moeten onbeschadigd opgeleverd worden. Plafonds, anders dan standaard (mits in technisch goede staat, dit ter beoordeling van de SWWE), kunnen door de nieuwe huurder worden overgenomen, of om niet door de SWWE.

Keukenblokken

Veranderingen aan keukenblokken worden alleen door de SWWE overgenomen als er toestemming is gevraagd en de wijziging of uitbreiding volgens het programma van de SWWE is uitgevoerd. Keukens welke niet volgens het programma van de SWWE zijn aangebracht en wel in technisch goede staat zijn (dit ter beoordeling van de SWWE), kunnen door de SWWE om niet overgenomen worden of kunnen door de nieuwe huurder worden overgenomen. Indien de keuken niet wordt overgenomen, dient de vertrekkende huurder het standaard keukenblok en de bovenkastjes te herplaatsen en het geheel in goede staat op te leveren, inclusief wandtegels.

Deuren

Deuren moeten onbeschadigd en in standaard uitvoering opgeleverd worden. Geschilderde deuren worden door de SWWE geaccepteerd, mits het schilderwerk van goede kwaliteit is. Er mag niet geschilderd zijn met latexverf. De SWWE neemt geen deurbekleding over.

Beklede deuren, met bijv. plakplastic, fineer, triplexplaten, kurk en dergelijke kunnen eventueel door de nieuwe huurder worden overgenomen. Stickers op deuren moeten altijd verwijderd worden. Reliëfschilderwerk wordt niet geaccepteerd.

Sanitair

Sanitair, kranen, douchegarnituur, zeepbakjes en dergelijke moeten schoon en kalkvrij zijn, goed functioneren en zonder beschadiging worden opgeleverd.

Antislip-strips c.q. -stickers kunnen alleen door de nieuwe huurder worden overgenomen. Wijzigingen in/aan het sanitair kunnen in bepaalde gevallen door de SWWE worden overgenomen (een en ander ter beoordeling van de SWWE).



Technische installaties

Op de bedrading van alle lichtpunten moeten kroonsteentjes bevestigd zijn, alle schakelaars en wandcontactdozen moeten onbeschadigd en ongeverfd zijn en goed bevestigd zitten in de muurdozen. Gas- en waterleidingen moeten afgedopt zijn (op plaatsen waar bijvoorbeeld een geiser of kachel is verwijderd).

Houtwerk

Het houtwerk, zoals kozijnen, plinten en dergelijke kan opgeleverd worden in alle kleuren, mits in een goede kwaliteit en met een voor het doel geschikte verf uitgevoerd (dit ter beoordeling van de SWWE).

CV-installatie

Het schilderwerk van de radiatoren moet in goede technische staat worden opgeleverd, dit ter beoordeling van de SWWE. Vulslang en ontluchtingsleutel moeten in de woning aanwezig zijn.

Veranderingen in en aan de woning

Veranderingen in en aan de woning, zonder toestemming van de SWWE aangebracht, moeten worden verwijderd, tenzij de nieuwe huurder dit overneemt en hiervoor een schriftelijke overeenkomst met de door de SWWE opgestelde voorwaarden wil accepteren.

Veranderingen in en aan de woning, met toestemming van de SWWE aangebracht, kunnen door de SWWE overgenomen worden indien ze bouwtechnisch, verhuurtechnisch en esthetisch goed zijn bevonden (dit ter beoordeling van de SWWE). Veranderingen die in een

zodanige slechte toestand verkeren, dat sloop noodzakelijk is (dit ter beoordeling van de SWWE), moeten door de vertrekkende huurder worden verwijderd. Deze kunnen niet worden overgenomen door de nieuwe huurder. Dit geldt voor veranderingen met of zonder toestemming van de SWWE aangebracht.

Tuinen

Tuinen moeten in een redelijke staat worden opgeleverd (een en ander ter beoordeling van de SWWE). Terrassen en paden moeten in de vereiste vierkante meters aanwezig en gelegd zijn, zodanig dat woning en schuur goed bereikbaar zijn. De bestrating moet op de goede hoogte, vlak en op afschot liggen.

Bomen en struiken die overlast veroorzaken, niet onderhouden zijn of te groot zijn voor de tuin moeten verwijderd worden (dit ter beoordeling van de SWWE).

Containers en afvalpas

De grijze en groene container horen bij de woning. De containers moeten vanzelfsprekend leeg en schoon achtergelaten worden.

De gemeentelijke afvalpas is gekoppeld aan het adres van de woning. Daarom moet de pas bij verhuizing op het 'oude' adres achterblijven.

Ongediertebestrijding

Mocht bij het verlaten van de woning blijken dat zich ongedierte in het gehuurde bevindt, dan worden de kosten van ongediertebestrijding in rekening gebracht bij de vertrekkende huurder.



Meer informatie?

Wellicht heeft u na het lezen van deze informatie nog enkele vragen. Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Onze medewerkers helpen u graag. Het telefoonnummer is (0546) 577 440. U bent natuurlijk ook van harte welkom op ons kantoor aan de Nijverdalsestraat 83 in Wierden.

Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 08.30 tot 12.30 uur en van 13.30 tot 16.30 uur.

Op vrijdag zijn wij van 8.30 tot 12.30 uur geopend. U kunt uw vragen ook per e-mail stellen: info@swwe.nl. Wilt u ook uw postadres vermelden? Wij kunnen u dan zo nodig informatie toesturen.

Bezoekadres

Nijverdalsestraat 83
7642 AC Wierden

Postadres

Postbus 228
7640 AE Wierden

E-mail

info@swwe.nl

Telefoon

(0546) 577 440

Fax

(0546) 577 447

Internet

www.swwe.nl

*Aan de inhoud van deze folder kunnen
geen rechten worden ontleend.*