

OPLEVERING VAN UW HUURWONING

ZUYDVESTE HELPT U OP WEG

U gaat verhuizen en heeft de huurovereenkomst opgezegd. Wij als verhuurder kunnen ons voorstellen dat u soms door de bomen het bos niet meer ziet. Wat wordt van u verwacht als u gaat verhuizen? In welke staat moet u de woning of kamer opleveren aan de verhuurder? Wat moet u wel of niet repareren of verwijderen? Hieronder alles op een rijtje.

ALLES OP ROLLETJES

Wanneer de verhuurmakelaar uw huuropzegging heeft ontvangen, neemt de verhuurder of beheerder contact met u op. We willen dat de oplevering van uw woning zo goed mogelijk verloopt. Daarom wordt met u afgesproken wanneer er een **voorinspectie** wordt gedaan. Op een latere datum volgt een **eindinspectie** ten tijde van de sleuteloverdracht.

VOORINSPECTIE

Wat houdt de voorinspectie in?

Een rapporteur maakt met u een afspraak voor de voorinspectie in uw woning. Het is belangrijk dat u bij die voorinspectie zelf ook aanwezig bent. Bij de voorinspectie krijgt u van de rapporteur te horen wat u moet doen om de woning naar behoren achter te laten. Dat kan betekenen dat u voor het verlaten van de woning bijvoorbeeld nog onderhoudswerkzaamheden moet verrichten of dat u gebreken moet herstellen.

Ook is het mogelijk dat u de door u aangebrachte of van de vorige huurder overgenomen wijzigingen ongedaan moet maken. De rapporteur legt alles

vast in het voorinspectierapport. Dit rapport wordt zowel door u als door de rapporteur ondertekend. U krijgt een exemplaar van dat rapport.

BELANGRIJK

Voorkom verrassingen
en zorg dat u aanwezig bent
bij de voorinspectie

NIET WAARGENOMEN GEBREKEN BIJ DE VOORINSPECTIE

De voorinspectie wordt verricht terwijl u nog in de woning woont. Uw inboedel staat nog op de vertrouwde plaats. Daarom is het mogelijk dat de rapporteur niet alles kan waarnemen en daardoor wijzigingen of gebreken over het hoofd ziet.

Ook kan simpelweg iets over het hoofd worden gezien. Uiteindelijk moeten die zaken voor uw vertrek door u wel voor elkaar zijn gemaakt. Als u veranderingen heeft aangebracht of als er ergens schade aanwezig is, doet u er verstandig aan om

dat tijdens de voorinspectie aan de rapporteur te melden. Ook als u twijfelt of bepaalde werkzaamheden wel of niet door u moeten worden uitgevoerd, kunt u dat het beste aan de rapporteur vragen. Op die manier voorkomt u dat u later tijdens de eindinspectie voor verrassingen komt te staan en geconfronteerd wordt met gebreken of veranderingen die u alsnog ongedaan moet maken of met onderhoud dat u alsnog moet uitvoeren.

HOOFDREGEL

De verhuurder hanteert bij de beëindiging van de huurovereenkomst de volgende hoofdregel: voordat u de woning definitief verlaat, dient u de woning geheel ontruimd en schoon op te leveren, in een goede conditie en in de oorspronkelijke staat. De oorspronkelijke staat is de staat waarin u de woning bij het aangaan van de huurovereenkomst ontving. Het spreekt vanzelf dat de normale veroudering die de woning tijdens uw bewoning, ondanks tijdig en goed onderhoud, heeft ondergaan hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

Deze hoofdregel en de andere regels gelden ook voor bijbehorende voorzieningen zoals een berging, schuur of garage. **Op deze hoofdregel gelden twee uitzonderingen.**

1

UITZONDERINGEN OP DE HOOFDREGEL

Veranderingen die met schriftelijke toestemming van de verhuurder in de woning zijn aangebracht hoeven niet door u ongedaan gemaakt te worden indien de volgende huurder ze overneemt en indien ze volgens de verhuurder voor overname in aanmerking komen.

De afspraken die u hierover maakt met de verhuurder en met de huurder die na u komt, worden vastgelegd in een overnameovereenkomst tussen u en de nieuwe huurder.

2

Daarnaast kunt u met de volgende huurder overeenkomen dat die bepaalde zaken van u overneemt. U moet daarbij denken aan vloerbedekking, vitrage, gordijnen, gordijnrails, zonwering e.d. Ook deze zaken moeten in de overnameovereenkomst worden vermeld. Het is mogelijk dat er op het moment dat u de woning definitief verlaat

nog geen opvolgende huurder is gevonden. Dan kan er dus ook geen overnameovereenkomst worden gesloten. In zo'n geval geldt de bovenstaande hoofdregel onverkort!

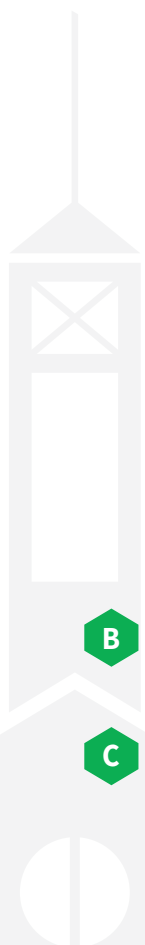
NIETS VERGETEN?

Bekijk de handige checklist verderop in dit document. Zo weet u precies waar urekening mee moet houden en voorkomt u verrassingen

CHECKLIST

Tupla Vastgoed heeft een handige checklist voor u opgesteld. Daarin zijn de meest voorkomende werkzaamheden vermeld die door u moeten zijn uitgevoerd voordat de eindinspectie plaatsvindt.

Op die manier kunt u daar al in een vroeg stadium rekening mee houden. De lijst is niet uitputtend. De checklist biedt u een handreiking om de woning te kunnen controleren. Als u deze werkzaamheden al zoveel en waar mogelijk voorafgaand aan de voorinspectie uitvoert komt u beslagen ten ijs. Op het moment van de eindinspectie van de woning of kamer moet deze voldoen aan de volgende eisen:

- 
- A** Tenzij deze door een opvolgende huurder zijn overgenomen, dienen de volgende voorwerpen en andere zaken te zijn verwijderd:
- Spijkers, schroeven e.d. uit wanden, vloeren en plafonds.
 - Gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt en overschilderd in dezelfde kleur.
 - Vloerbedekking, waaronder parket, zeil, ondertapijt e.d. de ondergrond dient egaal en zonder lijmresten te worden opgeleverd.
 - Zelf aangebrachte zonwering (ook aan de buitenzijde van het pand), gordijnrails en steunen.
 - Gaten moeten vakkundig en netjes zijn gedicht.
 - Naamplaatjes, stickers en plakplaatjes. Beschadigingen die hierdoor ontstaan, moeten zijn hersteld.
 - Aanbouwsels en alle andere bouwsels op terras en elders. Beschadigingen die hierdoor ontstaan, moeten zijn hersteld.
- B** Het gehele pand, inclusief berging, dient schoon en leeg te zijn.
- C** Alle sleutels van de binnendeuren dienen in de sleutelgaten te zitten, terwijl alle sleutels/tags van de buitendeuren (voor deur, balkondeur, en/of bergingsdeur e.d.), dus ook de duplicaten, bij de eindinspectie moeten worden ingeleverd. Sleutels mogen nimmer rechtstreeks aan de opvolgende huurder worden afgegeven!

- D** Alle schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten) dienen onbeschadigd, ongeverfd en in de oorspronkelijke kleur te zijn. Zelf aangebrachte elektriciteitsvoorzieningen (waaronder draden over vloer of plint) dienen te zijn verwijderd.
- E** De oorspronkelijke bel moet op de oorspronkelijke plaats zitten.
- F** Alle plafonds dienen in de oorspronkelijke toestand en in de oorspronkelijke witte kleur te worden achtergelaten.
- G** Heeft uw woning een terras, dan moet bij de eindinspectie het oorspronkelijke aantal vierkante meters bestrating aan pad en terras aanwezig zijn, zonder kuilen en netjes gelegd. Ook de tuin zelf dient er netjes uit te zien, zonder kuilen van weggehaalde struiken of planten.
- H** Alle kasten, keuken, sanitair en tegelwerk dienen schoongemaakt en zonder beschadigingen te zijn.
- I** Het tot de woonruimte behorende hang- en sluitwerk dient naar behoren te functioneren.
- J** De woonruimte is voorzien van een individuele verwarmingsinstallatie. Hierbij dient het instructieboekje en onderhoudsformulier van de installateur aanwezig te zijn.
- K** Beschadigde deuren, wanden, sanitair en kranen moeten zijn hersteld of vervangen.
- L** Tegels waarin gaten zijn geboord of die op andere wijze zijn beschadigd, moeten zijn vervangen door gelijke tegels.
- M** De woning dient schoon te zijn. Dit is een subjectief begrip, maar neemt u het zekere voor het onzeker. Schoon betekent ondermeer: volledig stof-, vlek-, vuil- en vetvrij.

VEELGESTELDE VRAGEN

Kan ik een vergoeding voor verbeteringen krijgen die ik heb aangebracht?

De verhuurder is niet verplicht om u een vergoeding te betalen voor verbeteringen, die u heeft aangebracht. Soms is dit echter onredelijk en moet de verhuurder u toch een vergoeding betalen.

Er moet dan sprake zijn van alle volgende eisen:

- De verbeteringen blijven in de woning, en;
- U heeft de door u gemaakte kosten nog niet (volledig) kunnen terugverdienen (bijvoorbeeld isolatie), en;
- De verbeteringen leveren de verhuurder een voordeel op. Hij kan bijvoorbeeld meer huur vragen of kosten besparen. Wil de verhuurder u geen vergoeding geven voor uw verbeteringen, terwijl de woning daardoor wel meer waard is geworden? Dan kunt u de rechter om een uitspraak vragen. In de praktijk zijn dit echter vaak lastige procedures.

Mag ik de aangebrachte verbeteringen meenemen als ik verhuis?

Ja, u mag aangebrachte verbeteringen in een huurwoning meenemen als u de woning ontruimt. U heeft namelijk een zogenaamd wegbreekrecht. U mag dus een door u gelegde parketvloer, keuken of andere verbeteringen uit de woning halen en meenemen.

U moet de woning wel weer onbeschadigd en in de oorspronkelijke staat achterlaten.

Mag ik aangebrachte verbeteringen over laten nemen door de nieuwe huurder?

Een nieuwe huurder is niet verplicht om uw verbeteringen over te nemen of daarvoor een vergoeding te betalen. Als de nieuwe huurder hier wel mee akkoord gaat, moet deze bij oplevering van de huurwoning uw gedane verbeteringen terugdraaien. Ook is de nieuwe huurder verantwoordelijk voor het onderhoud aan de verbeteringen. De overname kan worden vastgelegd in een overnameformulier.

Moet ik een rekening voor herstelkosten zomaar betalen?

Het kan voorkomen dat u uw huurwoning niet achterlaat in een goede staat. Dan mag de verhuurder de kosten, die voor het herstel moeten worden gemaakt, aan u doorberekenen. Daarbij gelden wel bepaalde voorwaarden:

- De verhuurder moet na opzegging van de huur op tijd de woning inspecteren en duidelijk aangeven wat er precies hersteld moet worden;
- De verhuurder moet u eerst de kans geven om de gevraagde herstelwerkzaamheden zelf uit te voeren;
- Eventueel in rekening gebrachte kosten moeten redelijk zijn. De verhuurder mag bijvoorbeeld niet de volledige kosten van vernieuwing in rekening brengen als er een beschadigde deur vervangen moet worden.

Mag de verhuurder mijn woning inspecteren als ik opzeg?

De verhuurder mag uw woning inspecteren als u de huur opzegt. Meestal vinden er twee inspecties plaats: een voorinspectie en een eindinspectie. Elke inspectie wordt aangekondigd.