

## HUROPZEGGING

Deze brochure laat u duidelijk zien wat u allemaal moet doen als u de huur bij Rhenam Wonen wilt opzeggen.

Het gaat in feite om vier zaken:

1. het opzeggen van de huur
2. de vooroplevering
3. de oplevering
4. de eindafrekening

Voor de duidelijkheid vindt u alles wat met deze punten te maken heeft zo kort mogelijk uitgelegd. Het is in feite een checklist en als u de punten één voor één afstreept, dan kunt u niets vergeten.

### 1. Hoe zeg ik de huur op?

#### Schriftelijk via een standaardformulier 'huuropzegging'

Dit formulier is verkrijgbaar bij Rhenam Wonen. Als u dat wilt, kunnen we het u ook toesturen. U kunt ook opzeggen aan de balie (het standaardformulier 'huuropzegging' wordt dan samen met u direct ingevuld), per brief, of via ons opzegformulier op onze website.

#### Minimaal één maand van tevoren

De opzegtermijn is minimaal één maand. Opzeggen kan op elke dag van de maand. Er ligt altijd minstens één volle maand tussen de dag van ontvangst van de huuropzegging en het einde van de huur. De opzegtermijn van minimaal 1 maand gaat in als de huuropzegging door Rhenam Wonen is ontvangen.

#### U ontvangt een bevestiging van deze opzegging

Hierin staat onder meer aangegeven de datum en tijd van de vooroplevering en oplevering van uw woning.

### 2. Het vooropleveren van de woning

Rhenam Wonen wil hierbij:

- graag weten hoe de woning er precies uitziet
- u advies geven over de oplevering

Een vooroplevering vindt zo spoedig mogelijk

na ontvangst van de huuropzegging plaats, terwijl u het huis nog bewoont. De opzichter adviseert u hoe u de woning moet opleveren en wat u eventueel moet (laten) herstellen.

Meestal spreken we in overleg een datum en een tijd van de vooroplevering en oplevering af. In andere gevallen (als u bijvoorbeeld telefonisch niet bereikbaar bent) stellen wij een datum voor. Deze datum staat vermeld in de eerder genoemde bevestigingsbrief van de huuropzegging die u van ons ontvangt.

### 3. De oplevering van de woning

#### 3a. Algemene regels

De oplevering vindt plaats als de woning leeg is. Dit betekent ook dat u alle overige contracten, indien aanwezig, heeft opgezegd, zoals:

- de huur van de boiler of gasgeiser
- kabeltelevisie
- telefoonaansluiting

Voor de opzegging van contracten voor gas, licht en water geldt het volgende:

- **U dient zelf uw verhuizing minimaal twee weken van te voren door te geven aan uw energie- gas- en watermaatschappij.** De meest voorkomende bedrijven zijn: Eneco Energie (0900) 0201 en Vitens (0800 - 0650). Raadpleeg hiervoor uw eigen contracten!
- Uw energie- gas- en watermaatschappij stuurt u vervolgens de benodigde verhuisingformulieren voor de oude en nieuwe woning toe. De opzichter heeft dus geen formulier van de Nutsbedrijven bij zich!
- Op de door u opgevraagde formulieren vult u samen met de opzichter de standen van gas, elektriciteit en water in.

Bij flats waar een collectieve verwarming en/of collectieve watervoorziening aanwezig is, neemt de opzichter de standen op, als dit nog niet automatisch gebeurt.

De opzichter komt overeenkomstig de afspraak bij u om de woning op te leveren. Bij de oplevering kan zich een van de volgende situaties voordoen:

Rhenam Wonen  
Postbus 188  
3910 AD Rhenen  
0317 68 32 00

**Rhenen**  
Binnenhof 9  
3911 NP Rhenen  
ma t/m do 08.30 - 12.30 uur  
13.30 - 16.30 uur  
vr 08.30 - 12.30 uur

**Amerongen**  
Allemanswaard 51  
3958 KA Amerongen  
ma t/m vr 09.00 - 12.00 uur

info@rhenam.nl  
www.rhenam.nl

1. **De woning voldoet aan de mutatie-richtlijnen en aan de afspraken die zijn gemaakt tijdens de vooroplevering.**  
De sleutels en eventuele formulieren worden door de opzichter in ontvangst genomen. U ontvangt na ondertekening een kopie van het mutatieformulier.
2. **De woning voldoet niet aan de mutatie-richtlijnen en aan de afspraken die zijn gemaakt tijdens de vooroplevering.**  
De opzichter neemt de sleutels niet in ontvangst. U kunt dan kiezen:
  - a. U kiest ervoor om de woning alsnog conform afspraken in orde te maken. U maakt dan een nieuwe afspraak voor de oplevering. Deze afspraak moet binnen drie dagen na de dag van de oorspronkelijke oplevering plaatsvinden.
  - b. U kiest ervoor de sleutels in te leveren en de werkzaamheden door ons voor uw rekening uit te laten voeren. In dat geval geeft de opzichter een indicatie van de kosten die bij u in rekening worden gebracht. U ontvangt dan na ondertekening een kopie van het mutatieformulier.

#### **Let op!**

De huur moet altijd betaald worden tot aan de opzegdatum, ongeacht of de sleutels eerder ingeleverd worden. Wanneer u na de opleveringsdatum in het bezit blijft van de sleutels, omdat u de woning nog in de juiste staat moet brengen, wordt de huur van die extra dagen bij u in rekening gebracht.

### **3b. De staat van de woning bij oplevering**

Op grond van artikel 10 van onze algemene voorwaarden bent u als vertrekkend huurder verplicht om de woning in goede staat, geheel ontruimd en schoon op te leveren. Rhenam Wonen verwacht:

- een lege, schone en onbeschadigde woning
- een schone douche, toilet en keuken die ook 'nat' zijn gereinigd
- vloeren die geschikt zijn om vloerbedekking op aan te brengen
- wanden die geschikt zijn om te behangen of te sausen
- binnendeuren die onbeschadigd zijn en vrij van stickers
- binnenschilderwerk dat er netjes uitziet in neutrale kleuren
- dat alle stickers en lijmresten op wanden, vloeren en plafonds zijn verwijderd
- een tuin die netjes is, vrij van onkruid en tevens vrij is van opstallen zoals verdiepte zitplaatsen, vijvers, muurtjes, bielsen, duivenhokken e.d.
- dat de sleutels van binnendeuren en vaste kasten in de sloten zitten
- dat alle sleutels van buitendeuren (minimaal twee) ingeleverd worden bij de opzichter tijdens de oplevering

Bovendien bestaan er regels voor het overdoen van uw roerende- en onroerende goederen aan de nieuwe huurder.

#### **Roerend goed:**

dit zijn goederen die niet aard- en nagelvast bevestigd zijn in de woning.

#### **Onroerend goed:**

dit zijn goederen (zelf aangebrachte voorzieningen) die aard- en nagelvast zijn bevestigd.

### **3c. De regels voor het overdoen van uw roerende- en onroerende goederen**

#### **Roerend goed:**

Dit zijn goederen die niet aard- en nagelvast bevestigd zijn in de woning. Het is natuurlijk aan u om te beslissen, wat u met roerende zaken doet. De een wil zijn vloerbedekking, gordijnen, vitrage, rails, afzuigkap, zonwering e.d. meenemen, de ander wil ze liever overdoen aan de volgende huurder.

Als u alles meeneemt is er niets aan de hand. Als u ze over wilt dragen aan een volgende huurder moet u wel wat regelen. Bij het overdragen van roerend goed aan de nieuwe huurder moet u alle over te dragen roerende goederen vermelden op het formulier overnameverklaring roerende goederen. Dit formulier ontvangt u gelijktijdig met de brief (bevestiging) van de huuropzegging. Dit formulier (in drievoud) moet u in overleg met de nieuwe huurder invullen en ondertekenen (beiden). Eén exemplaar (wit) overhandigt u aan de opzichter tijdens de oplevering.

Als de nieuwe huurder nog niet bekend is, kunt u afspraken maken met Rhenam Wonen over het achterlaten van de roerende goederen totdat er wel een nieuwe huurder bekend is. Dit is dan geheel voor eigen rekening en risico en u betaalt dan een waarborgsom.

#### **Waarborgsom**

- U betaalt voor inlevering van de sleutels een waarborgsom aan Rhenam Wonen. De waarborgsom bedraagt minimaal € 225,-.
- Rhenam Wonen betaalt de waarborgsom terug als de nieuwe huurder de roerende goederen overneemt.
- Als de nieuwe huurder de spullen niet overneemt, stelt Rhenam Wonen u in de gelegenheid de spullen alsnog te verwijderen. Hiervoor heeft u maximaal drie dagen de gelegenheid. Er zijn dan twee mogelijkheden:
  - a. U heeft de spullen verwijderd. De waarborgsom wordt terugbetaald.
  - b. U heeft de spullen niet verwijderd. Rhenam Wonen verwijdert de spullen. De kosten worden aan u doorberekend, met aftrek van de waarborgsom.

#### **Onroerend goed**

Dit zijn goederen (zelf aangebrachte voorzieningen) die aard- en nagelvast zijn bevestigd. In de loop van de tijd heeft u misschien een aantal voorzieningen in, aan of bij de woning aangebracht of heeft u de woning gewijzigd. Hiervoor heeft u (als het goed is) toestemming gevraagd aan Rhenam Wonen. Vervolgens heeft u van Rhenam Wonen een brief ontvangen waarin is omschreven aan welke voorwaarden de voorziening moet voldoen. Bij oplevering moet de voorziening al dan niet verwijderd worden. Als u geen toestemming heeft gevraagd dan kan dit altijd nog tijdens de vooroplevering van de woning.

September 2016, Huuropzegging

## Rhenam Wonen kan onroerende goederen accepteren, indien in goede staat, zoals:

- plavuizen in de woning (met uitzondering van de flats)
- (extra) tegelwerk in de keuken, douche en toiletruimte
- sierpleister op wanden
- lambriserings in de gangen en trapopgangen
- centrale verwarming installatie
- garage
- bijkeuken
- dakkapel
- dakraam (Velux)
- isolatieglas
- luxe keukeninrichting

## Bij acceptatie bepaalt Rhenam Wonen of er een eventuele vergoeding tegenover staat.

Het spreekt vanzelf, dat al deze onroerende goederen:

- vakkundig en volgens de voorschriften aangelegd of gebouwd moeten zijn.
- in een redelijke staat van onderhoud moeten verkeren.

## Voorbeelden van zelf aangebrachte voorzieningen die te allen tijde ongedaan moeten worden gemaakt, tenzij...

Wanneer de verhuurder de onroerende goederen of wijzigingen niet accepteert, staat zij in bepaalde gevallen toe dat de volgende huurder ze van u overneemt. Vooraf is dan wel toestemming van de verhuurder noodzakelijk. De regel dat bepaalde wijzigingen ongedaan moeten worden gemaakt, zijn niet gemaakt om u dwars te zitten. Het gaat erom dat de verhuurder zijn woningen verhuurbaar moet houden, niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Want wat u nu mooi vindt, is in de ogen van een toekomstige huurder misschien niet acceptabel. Op dat moment zit de verhuurder met de financiële schade. Nadat de wijzigingen ongedaan zijn gemaakt, moeten ook wanden, vloeren e.d. worden hersteld.

## Onroerend goed dat de nieuwe huurder kan overnemen:

- kurk- en vinylbekleding op wanden en plafonds
- steenstrips
- houten balken tegen plafond

- sierpleister op wanden afwijkend van de standaard
- gelijmd parket en/of kurkvloeren en vinyl
- plavuizen/tegelvloeren in woon- en slaapkamers
- lambriserings en wandbetimmeringen (behalve in gangen en trapopgangen)
- vensterbanken over bestaande vensterbanken
- beplating op binnendeuren (tweezijdig aangebracht)
- binnenschilderwerk in een andere dan de standaard kleuren
- rioleringen voor wasmachines e.d.
- verplaatste of verwijderde wanden
- lig-en zitbaden
- schotelantenne
- inbouwapparatuur van de keuken
- carport
- schuttingen
- zonneschermen

## Ook hier geldt dat deze onroerende goederen:

- Correct en volgens de regels moeten zijn uitgevoerd.
- In een redelijke staat van onderhoud moeten verkeren.
- Bovendien geldt dat deze zaken alleen met toestemming van de verhuurder, door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen.

Het formulier *overnameverklaring onroerende goederen en/of wijzigingen* ontvangt u per post, bij de bevestiging van de huuropzegging. Dit formulier (in drievoud) moet u in overleg met de nieuwe huurder invullen en beiden ondertekenen. Het witte exemplaar overhandigt u aan de opzichter tijdens de oplevering.

## De nieuwe huurder is overigens nooit verplicht om wijzigingen van u over te nemen.

## Wanneer de nieuwe huurder geen zaken overneemt moet u de wijzigingen altijd ongedaan maken.

Rhenam Wonen  
Postbus 188  
3910 AD Rhenen  
0317 68 32 00

Rhenen  
Binnenhof 9  
3911 NP Rhenen  
ma t/m do 08.30 - 12.30 uur  
13.30 - 16.30 uur  
vr 08.30 - 12.30 uur

Amerongen  
Allemanswaard 51  
3958 KA Amerongen  
ma t/m vr 09.00 - 12.00 uur

info@rhenam.nl  
www.rhenam.nl

### **3d. Onroerend goed dat u altijd moet verwijderen**

Opstallen die zonder toestemming en/of zonder bouwvergunning zijn gebouwd en niet voldoen aan de kwaliteitseisen van Rhenam Wonen. Hierbij moet u denken aan:

- plaatstalen garages, carports,
- houten bergingen,
- duivenhokken,
- tuinhuisjes,
- klompenhokken,
- afdaken

Voorzieningen zoals:

- pvc-schrootjes,
- tempex tegels tegen plafond of wanden.

## **4. De eindafrekening**

Na het beëindigen van de huurovereenkomst en op basis van de eindopname, verreken Rhenam Wonen nog een aantal zaken met u. In verband met deze afrekening is het van belang dat uw bank- of girorekeningnummer en uw nieuwe adres bij ons bekend zijn. Heeft u deze gegevens niet doorgegeven bij de huuropzegging, geeft u deze dan alsnog door aan de afdeling Wonen & Vastgoed.

### **Wat verrekenen wij met u na uw vertrek?**

- In de eindafrekening verrekenen wij de te veel of te weinig betaalde huur. Als er kosten gemaakt zijn voor herstel van de woning, dan vermelden wij deze op de eindafrekening.
- Afrekening stookkosten: deze afrekening vindt plaats met bewoners van woningen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, al dan niet met individuele warmtemeters.
- De eventuele waarborgsom (roerende goederen) wordt teruggestort als de nieuwe huurder de woning accepteert.