

## HOE KUNT U PROBLEEMLOOS VERHUIZEN

### Inleiding

In deze folder geven wij informatie over de stappen die moeten worden gezet als u een huurwoning van Adelbrecht Vastgoed Beheer B.V. gaat verlaten. U hebt in dat geval de huur van uw woning opgezegd.

### Huuropzegging

U kunt iedere werkdag van de maand de huur schriftelijk, per aangetekend schrijven, opzeggen. Daarbij geldt een opzegtermijn van minimaal één volledige kalendermaand na ontvangst van uw huuropzegging. De huuropzegging is alleen mogelijk per de eerste dag van iedere maand waarbij de huuropzegging uiterlijk op de laatste dag van de tweede maand voor de opzegdatum door verhuurder is ontvangen. Indien de brief later door verhuurder wordt ontvangen, dan wordt er automatisch een extra maand huur in rekening gebracht.

Indien u ervoor kiest om de huuropzegging niet per aangetekend schrijven te verzenden, dan is dit volledig op uw eigen risico. Mocht verhuurder de huuropzegging niet binnen de gestelde termijn hebben ontvangen en u gaat alsnog de huur schriftelijk opzeggen, dan wordt er automatisch een nieuw opzegtermijn gehanteerd. Er kan niet met terugwerkende kracht worden opgezegd!

Weet u al eerder dat u gaat verhuizen? Zeg dan eerder uw huur op, dan kunnen wij eerder een nieuwe huurder zoeken en heeft u meer de tijd om alle zaken correct af te handelen. U kunt maximaal 3 maanden van te voren opzeggen.

Voor het opzeggen van de huur kunt u ons een brief schrijven of het speciaal daarvoor bestemde formulier welke op onze site staat gebruiken.

### Inspectie van het gehuurde

Na ontvangst van uw huuropzegging sturen wij een schriftelijke bevestiging waarin een datum vermeld staat voor de voorinspectie van het gehuurde. Indien deze datum of het tijdstip u niet uitkomt, dan kun u de betreffende inspecteur op werkdagen tussen 09.00 en 10.30 uur bereiken onder nummer: 020-6170366 voor het maken van een nieuwe afspraak. Bij deze inspectie wordt u kenbaar gemaakt hoe u de woning op dient te leveren en wat u eventueel moet herstellen. De inspecteur zal hierbij in drievoud een rapport opmaken waarvan u één exemplaar ontvangt. Dit formulier dient door u te worden ondertekend. Teneinde dit naar behoren te kunnen doen is het noodzakelijk dat u het gehuurde in zodanige staat laat zien, dat een verantwoorde inspectie mogelijk is. Vóór de inspectiedatum dient u de voor uw rekening komende gebreken, beschadigingen en/of wijzigingen te herstellen. Bijgaand treft u hiervoor de "richtlijnen oplevering" aan. Zijn er wijzigingen aangebracht met schriftelijke toestemming om deze in het gehuurde achter te laten, dan dient u deze toestemming bij de inspectie te laten zien.

De inspecteur zal ter plaatse een afspraak met u maken m.b.t. de eindinspectie en tevens sleuteloverdracht. Deze afspraak vindt plaats op uiterlijk de laatste dag van de maand waarin de huurovereenkomst is beëindigd (tenzij dit in het weekeinde valt; in dat geval zal de inspecteur deze datum nader bepalen).

#### Aangebrachte veranderingen in de woning

Wellicht heeft u zaken in uw woning veranderd, bijvoorbeeld sierpleister of een andere binnendeur aangebracht of een vaatwasmachine-aansluiting geplaatst. Voor veranderingen in of aan het gehuurde is vooraf onze toestemming nodig. Indien u de verandering destijds niet bij ons heeft gemeld, dan beoordeelt onze inspecteur of deze verandering kan blijven zitten. Hij kijkt dan of de veranderingen bouwkundig en technisch verantwoord zijn, geen gevaar of hinder opleveren en ook de verhuurbaarheid niet in gevaar brengen. Ook mogen de veranderingen niet in strijd zijn met het beleid van de verhuurder of met wettelijke bepalingen of regels van ter zake bevoegde instanties. Verhuurder behoudt altijd het recht om herstel in "oude" staat te vorderen.

#### Huuropzegging bij overlijden

Soms wordt de huurovereenkomst beëindigd wegens overlijden. Op grond van de wet eindigt de huurovereenkomst aan het eind van de tweede maand na de datum van het overlijden, tenzij er medehuurders zijn welke de huurovereenkomst voortzetten (wij spreken hierbij over de persoon met wie de overledene gehuwd is of een geregistreerd partnerschap heeft of welke de huurovereenkomst mede heeft ondertekend). Eerdere opzegging door erfgenamen of zaakwaarnemers is mogelijk met inachtneming van één volledige kalendermaand opzegtermijn, zoals beschreven bij "huuropzegging".

#### Het stopzetten van de huurbetalingen

Indien u ons heeft gemachtigd om de huur automatisch door ons van uw rekening af te laten schrijven, dan zal deze incasso automatisch per de dag van het beëindigen van de huurovereenkomst worden stopgezet. Indien u zelf de bank heeft gemachtigd om periodiek de huur over te maken, dan dient u deze zelf bij de bank stop te zetten.

#### Nieuwe huurder

Zodra wij weten dat uw woning beschikbaar komt voor verhuur, gaan wij op zoek naar een nieuwe kandidaat huurder. Deze kandidaat komt uw woning bezichtigen nadat hij/zij de woning van ons aangeboden heeft gekregen. In de regel is het zo dat wij een lange wachtlijst hebben en dat verhuurder altijd zelf met nieuwe kandidaten komt. Het is mogelijk om eventueel zelf een nieuwe huurder aan te dragen, maar dat wil niet zeggen dat deze persoon ook daadwerkelijk voor de woning in aanmerking komt. Na de voorinspectie zal dit door de afdeling verhuur worden beoordeeld. Over het oordeel van de afdeling verhuur is geen discussie mogelijk.

#### Overname

Met de nieuwe kandidaat-huurders kunt u afspraken maken over overname (houdt u er rekening mee dat u opvolgende huurders niet kunt verplichten zaken van u over te nemen). Dergelijke afspraken kunnen pas gemaakt worden nadat zeker is gesteld dat deze ook daadwerkelijk huurder van de woning zal worden. Afspraken over overname dienen schriftelijk door de vertrekkende huurder en de opvolgende huurder te worden vastgelegd; hier dient door beide partijen voor te worden getekend. De nieuwe huurder neemt hierdoor de herstelverplichting van de oude huurder over. Dit formulier dient bij de eindinspectie/sleuteloverdracht aan de inspecteur te worden overhandigd of ter plaatse op het inspectierapport te worden vermeld. Alle partijen dienen bij de eindinspectie aanwezig te zijn.

Adelbrecht Vastgoed Beheer B.V. is **geen** partij bij overname!

Ziet de kandidaat-huurder later af van de woning, dan is de overname ongeldig.

#### Eindopname

De opzichter komt aan het eind van de huurovereenkomst nog een keer bij u langs. Samen met u bekijkt hij of de genoteerde herstelwerkzaamheden bij de vooropname in orde zijn. Zaken waarbij dat niet het geval is, worden opnieuw genoteerd op de opnamestaat. U hebt tot het eind van de huurovereenkomst of in bijzondere gevallen ook daarna, de tijd om zaken alsnog te herstellen of te verwijderen. Indien dit na het beëindigen van de huurovereenkomst plaats zal vinden, zal verhuurder u huur over de maand (of een gedeelte daarvan) waarin de herstelwerkzaamheden plaatsvinden in rekening brengen. Indien de opzichter wederom constateert dat de woning niet juist is opgeleverd, dan zal verhuurder de woning weer in orde brengen op uw kosten.

Schade die voortvloeit uit ongeoorloofde en/of vroegtijdige sleutelafgifte aan derden, brengt verhuurder bij u als vertrekkende huurder in rekening. Dit kan betekenen dat naast de kosten tot herstel van schade en gebreken, ook de kosten voor gerechtelijke uitzetting en de huurderiving bij u in rekening worden gebracht.

#### Nutsvoorzieningen

De opzichter neemt tijdens de eindopname de meterstanden op. Hij vult deze in op het inspectierapport. U bent als huurder zelf verantwoordelijk voor het beëindigen van de contracten met deze nutsbedrijven zoals b.v. Nuon, Eneco, Waternet etc. Tevens dient u zelf zorg te dragen voor het opzeggen van onderhoudscontracten voor b.v. de centrale verwarmingsinstallatie of huurkachels en –geisers. Ook bent u verantwoordelijk voor het beëindigen van overeenkomsten met b.v. UPC, KPN etc.

#### Eindafrekening

Indien de woning in goede staat is opgeleverd, zal binnen 30 dagen na de eindinspectie/sleuteloverdracht een eventueel in het verleden door u betaalde waarborgsom worden geretourneerd. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed!

Met betrekking tot het uitkeren van de waarborgsom delen wij mede eventuele huurachterstanden c.q. kosten van reparaties welke voor uw rekening komen en door verhuurder uitgevoerd dienen te worden hierop in mindering te brengen. Indien er sprake is van een huurachterstand, doen wij u een overzicht van uw huurbetalingen toekomen.

Indien u een complex bewoonde waar u in het kader van leveringen en diensten servicekosten betaalt, zal de jaarlijkse afrekening hiervan u op een later tijdstip worden toegezonden. Het is hiervoor van belang dat uw nieuwe adres bij verhuurder bekend is.

#### Huurtoeslag

Indien u huurtoeslag ontvangt, dan dient u bij de Belastingdienst melding te maken van uw verhuizing. U kunt namelijk maar voor één woning tegelijkertijd huurtoeslag ontvangen. Indien u na uw verhuizing ook huurtoeslag wilt ontvangen, dan moet u hiervoor opnieuw een aanvraag bij de Belastingdienst indienen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar: [www.toeslagen.nl](http://www.toeslagen.nl) of de Belasting telefoon 0800-0543.

#### Niet vergeten

Zorg dat u de gemeente op de hoogte stelt van uw adreswijziging. Dit kunt u doen bij de afdeling Burgerzaken op het gemeentehuis.

#### Heeft u nog vragen?

Voor vragen verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling verhuur. Deze zijn telefonisch bereikbaar op werkdagen onder nummer: 020-6170211. Indien u bij ons op kantoor langs wilt komen, is het noodzakelijk hiervoor een afspraak te maken.

**Bezoekadres** : Maassluisstraat 572 a te Amsterdam.

**Correspondentieadres** : Postbus 9148  
1006 AC Amsterdam

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn geweest en wensen u veel succes met uw verhuizing.

*(Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend).*

## Richtlijnen voor oplevering

**Bij het einde van de huurovereenkomst dient het gehuurde (incl. box, berging, zolder, balkon en schuur) als volgt te worden opgeleverd:**

- geheel ontruimd;
- schoon;
- alle beschadigde en defecte onderdelen hersteld c.q. vervangen;
- met inachtneming van de volgende punten:

### Schilder-, wit en behangwerk

- Het schilder- en witwerk dient in redelijke staat te verkeren; dit ter beoordeling van de verhuurder (in neutrale tint).
- Alle muren, voorzover deze van behang behoren te zijn voorzien, dienen vlak te zijn behangen (sierpleisterwerk, kurkwanden, betimmeringen etc. dienen te worden verwijderd).
- Stickers dienen te worden verwijderd. Hierbij let men op het zichtbaar bijwerken van de beschadigingen.

### Muren, plafonds, vensterbanken, kozijnen, tegelwerken en ruiten

- Gaten en overige beschadigingen dienen te zijn hersteld.
- Beschadigde of verdwenen tegels dienen in dezelfde kleur en door een zelfde soort te worden vervangen.
- Gebroken binnenruiten (doen) vervangen en, voorzover niet gedekt door een glasfonds, ook de buitenruiten.
- Bekledingen (hout, kunststof e.d.) op de originele plafonds, wanden enz. dienen te worden verwijderd, inclusief lijmresten.

### Bouwsels, tussenwanden, kasten, deuren, wasbakken, spoelbakken e.d.

- Verwijderen hang- en legkasten, keukenkastjes, pannenrekken, tussenwanden en kastwanden herplaatsen en waar nodig schilderen.
- Verwijderde deuren herplaatsen, compleet afgewerkt voorzien van hang- en sluitwerk en goed functionerend.
- Bouwsels (b.v. binnenwanden, kasten, boekenrekken e.d.) die zijn aangebracht, verwijderen.
- Verwijderde wasbakken, spoelbakken e.d. herplaatsen.
- Zolder- en/of zolderkamer in oorspronkelijke staat terugbrengen.
- Alles op zodanige wijze afwerken dat het voor wederhuur geschikt is.

### Vloeren

- Alle vloerbedekking (ook plavuizen, parket, e.d.) inclusief eventuele lijm- en cementresten verwijderen. Waar nodig vloer egaliseren.

### Overige

- Stopcontacten en schakelaars moeten onbeschadigd zijn, functioneren en goed vastzitten.
- Gas, water- en elektraleidingen weer in deugdelijke en oorspronkelijke staat laten brengen (door een erkende installateur laten uitvoeren).
- Ondeugdelijk aangelegde elektraleidingen laten verwijderen.
- Wijzigingen aan C.V. installaties en andere in de woning aanwezige installaties dienen ongedaan te worden gemaakt. De installaties moeten weer in oorspronkelijke toestand gebracht worden.
- Verwijderen van antennes inclusief bekabeling aan daken, gevels e.d. Beschadigingen moeten worden hersteld.
- Een gebroken of gescheurde toiletpot, wastafel en/of fonteintje vervangen.
- Herstel van overige, hier niet genoemde beschadigingen en herstellen van oorspronkelijke indeling.

### Wijzigingen in/op of aan het gehuurde

Bij wijzigingen in, op of aan het gehuurde gelden de navolgende regels.

- In het verleden door ons schriftelijk goedgekeurde wijzigingen zonder voorwaarden blijven bestaan.
- Wijzigingen die wij schriftelijk hebben goedgekeurd onder voorbehoud van herstel in de oorspronkelijke toestand moeten door de vertrekkende huurder ongedaan worden gemaakt.
- Niet goedgekeurde wijzigingen dienen in de oorspronkelijke toestand te worden teruggebracht.
- Verder wordt U verwezen naar de formulieren van wijziging die U tijdens de voorinspectie van de woning door de opzichter zullen worden overhandigd.

### Inleveren sleutels

- Alle sleutels van voordeur, achterdeur, box of schuur, evenals 2 stuks van de eventuele toegangsdeur tot de gemeenschappelijke hal/portiek/boxingang, brief- en boodschappenkast dienen aan de betreffende opzichter, dan wel huismeester te worden overhandigd, dit uiterlijk op de laatste werkdag van de laatste huurperiode.
- Wanneer de sleutels niet tijdig binnen zijn, dan zullen op uw kosten nieuwe sloten worden gemonteerd.