

DUWOWIJZER 2012

Sleutels inleveren

> Verhuizen



DOWO

Specialist in studentenhuysvesting

Inhoud

Huur opzeggen	4
Een zelfstandige woning: inspectie	4
Een onzelfstandige woning: onderling overdragen	5
Regels bij verhuizen	5
Veranderingen aan de woning	6
Overname	6
Nogmaals	7
Sleutels inleveren of overdragen	7
Intern verhuizen	7
Afrekening servicekosten	8
Eindafrekening	9
Verhuistips	9
En verder...	9

Huur opzeggen

Je kunt de huur op iedere dag die je wenst opzeggen. Je moet daarbij wel een opzegtermijn van één maand in acht nemen. Dus als je de huur per 18 augustus op wilt zeggen, moet je dat uiterlijk 18 juli gemeld hebben. Langer dan een maand van tevoren opzeggen kan natuurlijk ook.

Je kunt online je huuropzegging regelen via een webformulier op onze website, of stuur een e-mail of brief. Natuurlijk kun je ook bij DUWO langskomen om je huuropzegging af te geven. Uiterlijk drie dagen nadat DUWO je opzegging heeft ontvangen, krijg je daarvan een schriftelijke bevestiging.

Een zelfstandige woning: inspectie

Je moet de woning in goede staat achterlaten. Daarom controleert onze inspecteur de woning op eventuele gebreken. In principe vindt een eindinspectie plaats op ongeveer de laatste dag van je huurcontract. Als je twijfelt aan de technische staat van je woning kun je DUWO vragen om een voorinspectie te houden. Tijdens de voorinspectie loopt de inspecteur de woning met je door en geeft aan welke werkzaamheden nodig zijn om de woning in goede staat te brengen en voor wiens rekening ze zijn. Daarbij maakt hij een schatting van de te maken kosten om de woning weer in goede staat achter te laten. De inspecteur zet alles op een formulier, een zogenoemde opnamestaat, die door beide partijen wordt ondertekend. Voor de voorinspectie is het niet nodig bijzondere maatregelen te treffen. Ben je niet in de gelegenheid bij de eindinspectie aanwezig te zijn, dan kan je de afspraak verzetten. Daarnaast mag je ook iemand anders jouw woning laten opleveren en de sleutels voor jou laten inleveren. Je kunt op de website van DUWO een machtigingsformulier downloaden en invullen.



Een onzelfstandige woning: onderling overdragen

Omdat veel huurders de overdracht van hun kamer liever onderling regelen, heeft DUWO eindinspecties van onzelfstandige woonruimte (kamers) afgeschaft.

> Ben je de vertrekkende huurder?

De vertrekkende huurder moet de kamer ontruimd en in goede staat opleveren. Bij 'Regels bij verhuizen' kun je lezen waar je zelf verantwoordelijk voor bent. Aan de hand daarvan kun je beoordelen of je nog reparaties aan de kamer moet uitvoeren. Op het opleverformulier, dat meegestuurd wordt bij de bevestiging van de huur-opzegging, kun je afvinken of je alles gedaan hebt. Gebreken die niet tot jouw verantwoordelijkheid als vertrekkende huurder behoren, moet je met het opleverformulier melden bij DUWO.

In de bevestigingsbrief staan de data vermeld waarop één en ander in orde en geregeld moet zijn.

De nieuwe huurder kan uiteraard gebreken melden. Verkeert de kamer niet in goede staat en gaat het om gebreken die jij had moeten verhelpen? Dan krijg je een rekening voor de kosten die DUWO moet maken om deze gebreken te verhelpen. Dat geldt ook voor de kosten van ontbrekende sleutels en eventueel de kosten voor het vervangen van de sloten.

Regels bij verhuizen

> Wat wordt van je verwacht bij de eindinspectie?

- Vloeren, wanden, trappen en plafonds dienen schoon te worden opgeleverd.
- De vloerbedekking en onderbedekking van vloeren en trappen moeten (inclusief foam- en lijmresten) worden verwijderd, tenzij de nieuwe huurder de vloerbedekking overneemt. Harde vloerbedekking, zoals laminaat, parket en plavuizen, moet worden verwijderd, tenzij je kunt aantonen (bijvoorbeeld met foto's) dat voldoende maatregelen zijn genomen om geluidsoverlast naar burens te voorkomen, de bedekking in goede staat verkeert en de nieuwe huurder deze wil overnemen. Dit moet wel worden vastgelegd op een overnameformulier.
- Het schilderwerk op muren, wanden en plafonds wordt alleen geaccepteerd als de kleur en de kwaliteit naar het oordeel van de inspecteur de verhuurbaarheid niet in gevaar brengen. In principe moet na één keer overschilderen met een lichte kleur de muur, wand of het plafond egaal dekkend zijn. Dit betekent dat schilderen in donkere kleuren niet wordt geaccepteerd.
- Radiatoren en cv-leidingen mogen alleen met speciale radiatorenlak zijn geschilderd.
- Schilderwerk op kunststof ramen en deuren wordt niet geaccepteerd.
- Wandens moeten behangbaar zijn en daarom worden opgeleverd zonder kunststof schroten, betimmeringen, granol, grove structuurverf, steenstrips, dikke behanglagen en niet afstoombare afwerkingen. Bepaalde afwerkingen kunnen eventueel worden overgedragen als de nieuwe huurder (en bij een zelfstandige woning de inspecteur) daarmee akkoord gaan.
- Gaten in wanden, tegelwerk, vloer en plafond moeten zijn gedicht en glad afgewerkt. Pluggen moeten zijn verwijderd.
- Op de lichtpunten moeten kroonsteentjes zijn aangebracht (alle armaturen verwijderen). Losse kabels, snoeren en zelf aangebrachte kabelgootjes dienen te zijn verwijderd.
- Stopcontacten en schakelaars moeten vastzitten, onbeschadigd zijn en vrij van verf en verfresten.
- De standaard elektrische bel/intercom dient aanwezig en aangesloten te zijn en te functioneren.

- De cv-installatie moet voldoende zijn gevuld (een vulset is aanwezig).
- De gasleidingen behoren te zijn voorzien van een kraan of een plug.
- Het hang- en sluitwerk moet in onderhouden staat verkeren, namelijk schoon en geolied. Tevens dienen alle sleutels aanwezig te zijn (ook duplicaatsleutels).
- Het sanitair moet schoon, onbeschadigd en compleet zijn volgens de standaard uitrusting van de woning.
- Kozijnen, deuren, ramen, ruiten, keukenkastjes en keukenblok met aanrechtblad dienen schoon, onderhouden en vrij van beschadigingen te zijn.
- Stickers en plakplastic worden niet geaccepteerd.
- De woning dient in hygiënisch verantwoorde staat te worden achtergelaten.
- De tuin moet in behoorlijke staat worden opgeleverd. Gaten, rommel en illegale bouwsels worden niet geaccepteerd.
- Balkons moeten leeg en schoon zijn (geen waslijnen, plantenbakken, haken, enzovoort).

Veranderingen aan de woning

In de periode waarin je de woning huurde, heb je misschien veranderingen aangebracht. Deze veranderingen hoeven niet altijd ongedaan gemaakt te worden. Dat hangt af van de bouwtechnische kwaliteit ervan en de mogelijkheden voor onderhoud en verhuur. Heb je een zelfstandige woning, dan beoordeelt de inspecteur deze zaken en hij bespreekt ze met je.

Sommige veranderingen worden goedgekeurd. Je kunt er zelfs een vergoeding voor krijgen. Een goedgekeurde verandering wordt een onderdeel van de woning en vervalt automatisch aan de verhuurder. Je kunt de verandering dus niet overdoen aan de nieuwe huurder. Je kunt hierover alles lezen in de brochure '**Veranderingen en onderhoud**'. Lees ook artikel 13 van de '**Huurvoorwaarden**'.

Overname

Roerende goederen, zoals zachte vloerbedekking, gordijnen en meubilair kunnen wel worden overgenomen door de nieuwe huurder, als die tenminste al bekend is. Een uitzondering geldt voor asbesthoudend zeil. Dat wordt kosteloos door DUWO verwijderd.

Als je er niet zeker van bent of het oude zeil asbesthoudend is, dan kun je bij DUWO advies vragen. Een medewerker komt dan kijken.

Verlaat je een zelfstandige woning en de nieuwe huurder wil roerende goederen overnemen, dan tekenen jullie beiden een overnameformulier, waarop is vastgelegd wat precies wordt overgenomen. De formulieren worden door de inspecteur verstrekt.

Als de overname is geregeld weet de inspecteur tijdens de eindinspectie welke roerende goederen in de woning mogen worden achtergelaten. Deze zaken worden eigendom van de nieuwe huurder, die tevens verantwoordelijk is voor het onderhoud en verwijdering van de goederen bij verhuizing.

Nogmaals

> De woning verkeert in goede staat als:

- de woning schoon wordt opgeleverd.
- de reparatie- en onderhoudsverplichtingen, zoals ze in deze brochure staan, zijn nagekomen.
- de schade waarvoor je aansprakelijk bent gesteld, is hersteld.
- niet goedgekeurde veranderingen ongedaan zijn gemaakt.
- de woning leeg is, met uitzondering van de door DUWO verstrekte of door de nieuwe huurder overgenomen inventaris en stoffering.

Indien bij de eindinspectie van een zelfstandige woning gebreken worden geconstateerd, dan dien je het herstel te betalen. De kosten van het herstel worden voor de uitvoering van de werkzaamheden bekendgemaakt. Als de gebreken zo ernstig zijn dat de woning na je vertrek niet direct opnieuw kan worden verhuurd dan wordt – voor het aantal dagen dat de woning leeg staat – huur bij je in rekening gebracht.

Sleutels inleveren of overdragen

> De sleutels van een zelfstandige woning inleveren

Bij de eindinspectie lever je alle sleutels (ook duplicaat sleutels) in bij onze inspecteur. Als je hierbij niet aanwezig kunt zijn en je niet door derden laat vertegenwoordigen, neem dan contact op met DUWO om afspraken te maken over het inleveren van de sleutels.

Als je je door een ander laat vertegenwoordigen dien je iemand te machtigen tot het bijwonen van de eindinspectie. Hiervoor moet je een machtigingsformulier van onze website downloaden en invullen. Tevens moet je een kopie van je paspoort of identiteitsbewijs aan de gemachtigde geven. Op vertoon van zijn of haar legitimatiebewijs kan de gemachtigde jou waarnemen.

> De sleutels van een onzelfstandige woning overdragen

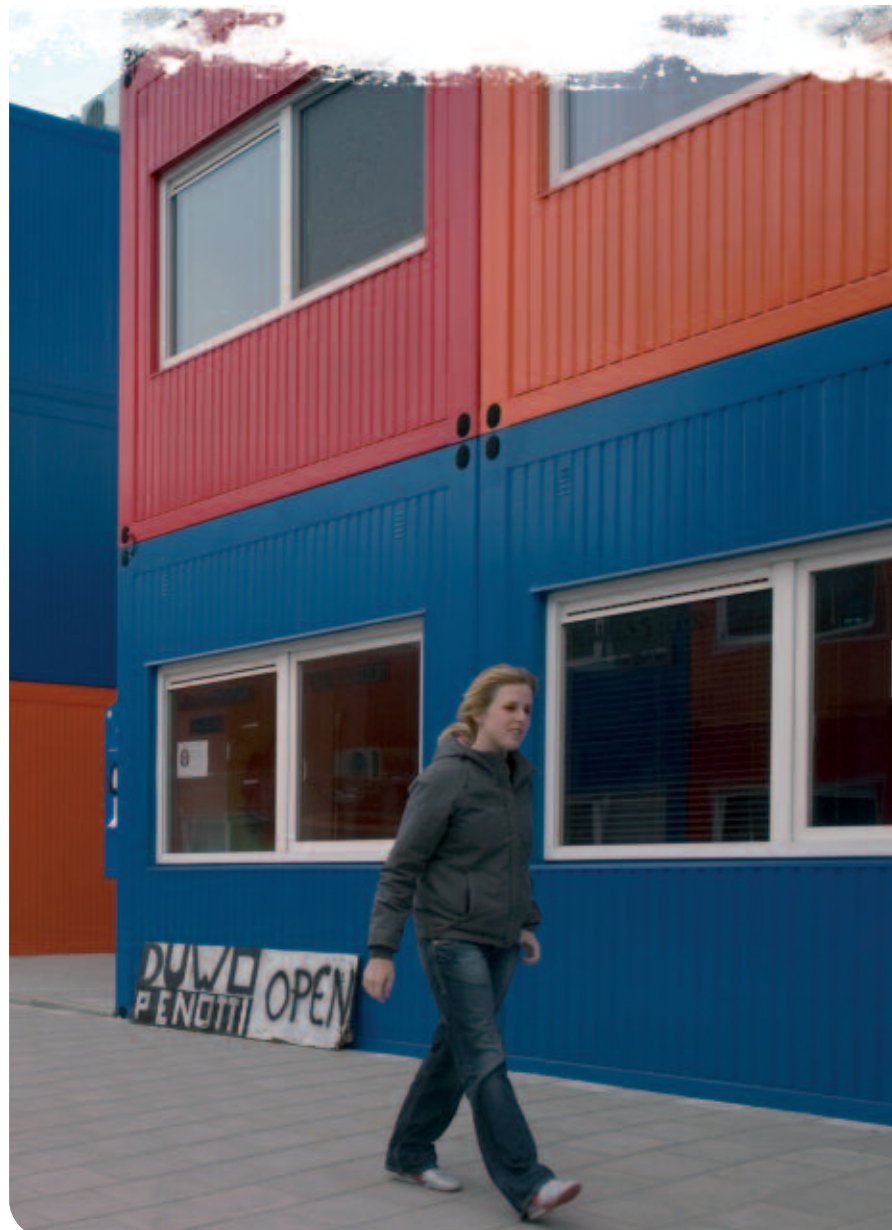
Als vertrekkende huurder moet je alle sleutels die je in bezit hebt aan de nieuwe huurder overhandigen. Het gaat om tenminste één sleutel van alle (toegangs)deuren en eventueel een sleutel van bijvoorbeeld de (fietsen)berging en/of het postvakje. Lukt het je niet de sleutels tijdig aan de nieuwe huurder over te dragen? Draag ze dan over aan een huisgenoot en zorg ervoor dat de nieuwe huurder de sleutel uiterlijk een dag na jouw vertrek in zijn bezit krijgt. Lukt het je echt niet de sleutels rechtstreeks of via een huisgenoot over te dragen, lever ze dan in bij DUWO.

Intern verhuizen

In complexen met onzelfstandige woonruimte komt het regelmatig voor dat bewoners van de ene naar de andere kamer verhuizen. Ook bij zo'n interne verhuizing is de eerder beschreven procedure van toepassing. Ook hier moet een nieuwe huur-overeenkomst worden getekend en wordt de kamer onderling overgedragen. Lees ook de brochure '[Een nieuwe woning](#)'.

Afrekening Servicekosten

Voor de servicekosten betaal je elke maand een voorschotbedrag. Na afloop van ieder jaar wordt berekend hoe hoog de werkelijk gemaakte servicekosten zijn. Het kan zijn dat de werkelijk gemaakte kosten hoger zijn uitgevallen dan het bedrag dat je hebt betaald. In dat geval ontvang je een navordering. Heb je teveel betaald, dan krijg je dit bedrag terug. Zorg er dus voor dat je nieuwe adres, postadres en je bank- of giro-nummer bij DUWO bekend zijn.



Eindafrekening

Binnen één maand nadat je de woning hebt verlaten, sturen we de eindafrekening. In de eindafrekening worden de posten huur en eventuele kosten voor herstelwerkzaamheden verrekend. Op een later tijdstip volgt de eerder genoemde afrekening servicekosten.

Verhuistips

- Met de verhuisservice van TNT is een verhuisbericht eenvoudig geregeld. Kijk op www.tntpost.nl.
- Niks geen erkende verhuizer! Doe het zelf en goedkoop: huur een bakfiets of een bus.
- Spaar van tevoren oude dozen en plak er etiketten op, zodat je kunt opschrijven wat erin zit.
- Gooi huisraad die je niet meeneemt niet weg, maar gun het een tweede leven en breng het naar de kringloopwinkel.
- Als je toch in de kringloopwinkel bent, je vindt er ongetwijfeld leuke spulletjes voor je nieuwe woning.
- Zorg ervoor dat je op de dag van de verhuizing al je spullen hebt uitgezocht en alles al ingepakt klaar hebt staan. Dat scheelt veel werk en irritaties. De mensen die je helpen zullen je dankbaar zijn. De klus is dan zo geklaard.
- Als je naar een andere gemeente verhuist, schrijf je daar in. Je wordt dan automatisch uitgeschreven bij de gemeente waar je eerst woonde. Ook als je binnen de gemeente verhuist moet je dit doorgeven.

En verder...

Tot ziens en geluk in je nieuwe woning!

> Adressen

Vestiging Delft

Kanaalweg 4
2628 EB Delft

T 015 - 219 22 00

F 015 - 215 80 15

E delft@duwo.nl

Vestiging Den Haag/Leiden

Stamkartplein 98
2521 ER Den Haag

T 070 - 305 14 00

F 070 - 305 14 04

E denhaag@duwo.nl

Vestiging Amsterdam

Uilenstede 108
1183 AM Amstelveen

T 020 - 543 11 00

F 020 - 543 11 01

E amsterdam@duwo.nl

Correspondentieadres alle locaties:

Postbus 54
2600 AB Delft

I www.duwo.nl