



Opzeggen van de huur

**Wat u moet regelen
voordat u de sleutels inlevert**



Wat u moet regelen voordat u

Huur opzeggen

U kunt de huur van uw woning op elke dag van de maand opzeggen. Er geldt een opzegtermijn van tenminste één maand. U kunt dit doen door gebruik te maken van ons opzegformulier, dat u kunt downloaden van www.stja.nl of afhalen in ons kantoor. De beste manier om op te zeggen is aan onze balie. U krijgt dan direct alle informatie, u kunt uw vragen stellen en u kunt een afspraak maken voor de vooropname. Als opzegdatum hanteren wij de datum op het formulier of – als het formulier veel later dan gedateerd bij ons binnenkomt – de dag van ontvangst. Komt u de huur opzeggen in ons kantoor dan geldt de datum waarop u dit doet. Let wel: in het laatste geval moeten alle contractanten aanwezig zijn om een handtekening te zetten.

Bij overlijden of wanneer een huurder niet meer zelfstandig kan functioneren, kan een gemachtigde de huur opzeggen.

De vooropname

Wat betekent 'in goede staat achterlaten'? Dat verschilt per woning. Daarom komt een medewerker van onze afdeling Technisch Beheer bij u thuis. Tijdens deze vooropname bekijken wij wat u eventueel nog aan de

woning moet herstellen. Het is belangrijk dat u hier zélf bij aanwezig bent. Na de vooropname ontvangt u het Mutatie Gebreken Rapport, met een overzicht van (eventuele) gebreken. Bent u het hier niet mee eens, dan kunt u binnen één week reageren. Doet u dit schriftelijk en met een toelichting waarom u het niet met ons eens bent.

Vervolgafspraken

Als u iets moet herstellen of als de volgende huurder zaken wil overnemen – zoals laminaat of gordijnen – plannen wij na de vooropname nog een eindopname. Bij de eindopname moeten de gebreken uit het Mutatie Gebreken Rapport zijn hersteld. Als alles in de woning in orde is, tekenen beide partijen het rapport voor akkoord. Daarna levert u alle sleutels en toebehoren van de woning in. Soms is een eindopname niet nodig. U kunt de sleutels dan gewoon bij ons kantoor inleveren. Dit moet u wel minimaal drie werkdagen voordat u langs komt met ons afspreken!



U wilt de huur van uw woning opzeggen. Voordat u de sleutels inlevert moeten nog veel zaken worden geregeld. In deze folders leest u welke. En ook wat wij van u verwachten en wat u van STJA kunt verwachten. Het belangrijkste is dat u de woning netjes en in goede staat achterlaat.

de sleutels inlevert

Herstelwerkzaamheden

Zijn er herstelwerkzaamheden geconstateerd dan is het de bedoeling dat u de woning weer in goede staat terugbrengt. Schade die ontstaat tijdens de herstelwerkzaamheden moet u ook herstellen. Als u wilt nemen wij de werkzaamheden tegen betaling van u over. Laat ons dit ruim voor de datum van de eindopname weten, zodat wij alles op tijd voor u in orde kunnen maken. De kosten laten wij u voor zover mogelijk vooraf weten.

Ingebrekestelling

U bent verplicht om de herstelwerkzaamheden die bij de vooropname aan het licht komen uit te voeren. Vóór de eindopname dus. Doet u dit niet, dan moeten wij dat doen en dat betekent dat wij de herstelkosten bij u in rekening brengen. De kosten staan vermeld op de prijslijst die u bij de vooropname krijgt.

Aanpassingen

Heeft u iets aan de woning veranderd of verbeterd? Bij uw vertrek geldt een aantal spelregels voor de aanpassing(en) die u heeft gedaan. Het kan zelfs zo zijn dat u recht heeft op een financiële vergoeding

voor de aanpassingen die u achterlaat. In onze folder *Zelf uw woning aanpassen* vindt u meer informatie. U kunt de folder afhalen in ons kantoor of downloaden van www.stja.nl.

- In de meeste gevallen hoeft u de woning niet in de originele staat te herstellen. Dat geldt als:
- de woningaanpassing technisch goed is uitgevoerd;
 - de woningaanpassing en de gebruikte materialen voldoen aan het minimale kwaliteitsniveau van de woning;
 - de woningaanpassing voldoet aan de veiligheidsvoorschriften van leveranciers van water, gas, elektra, CAI etc.;
 - de woningaanpassing goed is onderhouden.

Wij beoordelen de complete woning, inclusief aanpassingen tijdens de vooropname. Natuurlijk mag u alle veranderingen ook ongedaan maken of verwijderen voordat u de sleutels inlevert.



Overname

Roerende zaken (inventaris) en woningaanpassingen die u zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken, kunt u ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder. STJA kijkt wel eerst of de zaken geschikt zijn voor overname en of de technische staat goed is. U ontvangt een Mutatie Overname Rapport waarin staat wat u mag aanbieden. Na overleg met de nieuwe huurder geeft u in dat rapport aan wat hij of zij eventueel overneemt. Als de nieuwe huurder niets of maar een paar dingen wil overnemen, moet u de rest van de aanpassingen of roerende zaken verwijderen voordat u de sleutels inlevert. Daarna tekent u allebei het rapport en geeft het originele exemplaar aan STJA.

Nieuwe huurder nog niet bekend

Het kan zijn dat er nog geen nieuwe huurder is als u de woning verlaat. Zodra dit wel het geval is neemt de nieuwe huurder contact met u op en kunt u de overname gaan regelen. Neemt hij of zij niet alles over, dan moet u de resterende zaken binnen vier werkdagen verwijderen. Wanneer u dat niet tijdig regelt berekenen wij de huur voor de extra dagen aan u door. Vanaf het

moment dat u verhuist totdat er een nieuwe huurder is bent u verantwoordelijk voor de zaken die u achterlaat. Dit betekent dat u ons niet aansprakelijk kunt stellen voor vernielingen of diefstal.

De eindafrekening

U kunt ongeveer één maand nadat u de woning verlaat een eindafrekening verwachten, met daarop de eventueel nog te betalen huur. Hebben wij herstelwerkzaamheden uitgevoerd en bent u verantwoordelijk voor de betaling, dan ontvangt u de eindafrekening pas zodra wij weten wat de reparatie heeft gekost.

Automatische incasso

Heeft u ons gemachtigd de huur te incasseren? Dan komt die machtiging automatisch te vervallen met terugwerkende kracht vanaf de eerste dag van de maand waarin u opzegt. Na uw verhuizing krijgt u de eindafrekening thuisgestuurd.





Hoe ziet de woning eruit als u vertrekt?

Bij de eindopname moet uw huis schoon en leeg zijn. Dat geldt ook voor aanrechtkastjes, de berging en de schuur.

Een paar punten van aandacht:

- het sanitair, de kranen en de accessoires zijn schoon en kalkvrij;
- eventuele stickers zijn verwijderd;
- eventuele schimmelplekken (door vocht) zijn verwijderd;
- de grijze en groene afvalcontainers en de rode milieubox zijn leeg;
- heeft u een tuin, dan is deze onderhouden en onkruidvrij.

Grof vuil

Grof vuil mag u niet bij de afvalcontainer zetten. U moet de afvoer zelf regelen. Dat kunt u doen door het weg te brengen naar een afvalbrengpunt of een afspraak te maken met Twente Milieu, telefoon (0546) 80 02 00. Twente Milieu haalt het dan op het afgesproken tijdstip bij u op.

Afmelden nutsvoorzieningen

Gas en elektra

Gas en elektra worden niet afgesloten na de eindopname, maar u moet zich wel afmelden als gebruiker bij uw leverancier. Bent u klant bij WoonEnergie? Geef dan minimaal vier weken voor uw verhuizing uw huidige en uw nieuwe adres door met de datum van sleuteloverdracht. Binnen één week na uw verhuizing geeft u de meterstanden door van beide adressen.

Dat kan op drie manieren:

- via het gratis telefoonnummer 0800 1466
- via www.woonenergie.nl
- schriftelijk naar: Postbus 2201, 1200 CE Hilversum.

Heeft u een andere leverancier voor gas en elektra? Informeer dan op tijd – minimaal twee weken voor uw verhuizing – hoe u de afmelding kunt regelen.

Water

Bij de eindopname wordt het water niet afgesloten, maar u moet wel aan Vitens Overijssel doorgeven dat u verhuist. Bij de vooropname krijgt u van ons een formulier om uw verbruik op dit adres op te zeggen. Afmelden kan ook op www.vitens.nl.

Heeft u energielevering via WoonEnergie?

Als u verhuist naar een huurwoning, gaat het leveringscontract van WoonEnergie met u mee. Is uw nieuwe verhuurder ook bij dit energiebedrijf aangesloten, dan stuurt WoonEnergie u een nieuwe aanbieding voordat uw contract afloopt. Is uw nieuwe verhuurder niet aangesloten bij WoonEnergie? Dan kunt u na afloop van het contractjaar wel een individueel contract afsluiten, maar profiteert u niet van de (prijs)voordelen. Verhuist u naar een koopwoning, dan verhuist het leveringscontract van WoonEnergie mee, tot het einde van het contractjaar.

Kabel

Voor het afsluiten van de kabel voor ontvangst van radio, televisie en eventueel internet kunt u terecht bij Cogas Kabel. Voor vragen hierover kunt u bellen met Cogas Kabel op (0546) 83 66 66 of kijk op www.cogas.nl.

En dan nog even dit

Opzeggen garage, parkeerplaats, berging

Ook als u een garage, parkeerplaats, berging of andere ruimte van ons huurt, moet u hiervan de huur opzeggen als u verhuist. Daarvoor geldt dezelfde werkwijze als in deze folder genoemd.

Verhuizing doorgeven aan gemeente

Uw verhuizing moet u eveneens doorgeven aan de afdeling Publiekszaken van de gemeente Almelo. Dat kunt u doen door even langs te gaan of het digitaal te regelen via het e-Loket op www.almelo.nl. Regelt u dit uiterlijk op de dag van uw vertrek, want zo voorkomt u vervelende gevolgen.

Huurtoeslag

Krijgt u huurtoeslag dan dient u uw verhuizing te melden bij de Belastingdienst. Dat kan via telefoon 0800 05 43 of regel het via www.toeslagen.nl.



Woningstichting St. Joseph Almelo

Heetveldsweg 1a
7603 BG Almelo

Postbus 33
7600 AA Almelo

T (0546) 87 58 00
F (0546) 87 06 59

E info@stja.nl
W www.stja.nl

Kantoor open

ma. t/m do. 09.00-16.00
vrijdag 09.00-12.00