



# Huur opzeggen en woningruil

## Huuropzegging.

De huurder - of bij overlijden een van de erfgenamen - kan de huurovereenkomst elke dag van de maand beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. De huurovereenkomst dient schriftelijk opgezegd te worden. U kunt zelf een briefje schrijven waarin u de einde huurdatum, het nieuwe adres en de redenen van uw huuropzegging vermeldt. U kunt ook gebruik maken van het standaardformulier "huuropzegging" dat u tijdens kantooruren aan de receptie kunt ophalen. U kunt dit ook downloaden van onze internetsite [ww.lvr.nl](http://ww.lvr.nl).

Als de huur wordt opgezegd betekent dat, dat u met een aantal zaken rekening dient te houden. Na afloop van de opzegtermijn van een maand wordt u geacht de woning daadwerkelijk verlaten te hebben. Mocht u er niet van overtuigd zijn dat u per die datum ook daadwerkelijk in de nieuwe woning terecht kunt, dan adviseren wij u alsnog een andere einddatum voor uw huurovereenkomst te kiezen. Verlengen van de reeds opgezegde huurovereenkomst is doorgaans alleen mogelijk als de nieuwe huurder nog niet bekend is.

Wanneer u tevens een garage c.q. parkeerplaats gehuurd heeft, eindigt de huurovereenkomst hiervan altijd gelijktijdig met de huurovereenkomst van de woning, conform de met u gesloten huurovereenkomst.

versie 12-04-10/JH

## Kunnen wij u verder helpen?

### Kantooradres:

Erpostraat 1  
6461 HW Kerkrade

### Postadres:

Postbus 135  
6460 AC Kerkrade

### Kantoor tijden:

ma - do van 8.30 - 17.00 uur  
vr van 8.30 - 12.30 uur

### Spreekuurtijden:

Elke werkdag van  
9.00 - 12.00 uur.

**Telefoon:** 045 - 5 466 466 (algemeen)  
045 - 5 466 444 (storingen)

**Email:** [info@lvr.nl](mailto:info@lvr.nl)  
**Web:** [www.lvr.nl](http://www.lvr.nl)

Woningstichting Land van Rode





## Voor- en eindopname.

Wanneer u de huurovereenkomst heeft opgezegd, zal er met u een afspraak worden gemaakt voor een vooropname.

Dat betekent dat een van onze opzichters in uw woning komt kijken om met u te bespreken welke werkzaamheden u nog te doen heeft voordat de woning opgeleverd wordt.

Na de volledige ontruiming van uw woning vindt er een eindopname van de woning plaats. Wij streven ernaar om bij de eindopname van de woning de nieuwe huurder aanwezig te laten zijn.

Voor deze eindopname dient u met de opzichter tijdens de vooropname of het spreekuur een afspraak te maken.

Na de eindopname worden de sleutels afgegeven aan de opzichter, te weten: de centrale sleutels (indien van toepassing) en de huisdeursleutels.

De overige sleutels kunt u in de woning achterlaten. Extra centrale sleutels kunnen worden ingeleverd. Wanneer u de kwitantie kunt overleggen, worden de gemaakte kosten terugbetaald.

Daar bovengenoemde sleutels uiterlijk de laatste werkdag, voorafgaande aan de einddatum van de huurovereenkomst, in ons bezit dienen te zijn, verzoeken wij u tijdig met de opzichter de afspraak voor de eindopname te maken.

## Opleveringsvoorwaarden.

Tijdens de eindopname wordt nagegaan of:

- het verf-, wit- en behangwerk, sanitair, hang-, sluit-, tegel- en glaswerk in een redelijke staat verkeert;
- spijkers, schroeven, haakjes enz. zijn verwijderd uit vloeren, wanden en plafonds en de ontstane gaatjes zijn gedicht (vlak en schoon op te leveren);
- gordijnrails, waslijnen, schappen en verder alles wat niet tot de woning behoort eveneens zijn verwijderd;
- de vloerbedekking van alle vloeren is verwijderd en deze vloeren zijn gerepareerd en schoongemaakt;
- alle niet volgens de voorschriften bijgemaakte lichtpunten, stopcontacten, schakelaars etc. zijn verwijderd en de aanwezige schakelaars en stopcontacten in behoorlijke staat verkeren;
- alle kranen aanwezig zijn en goed functioneren;
- elektra, gas- en waterleiding zijn afgesloten;
- alle wandbekleding welke niet tot de woning behoort, is verwijderd en de wanden zijn hersteld;
- alle aangebrachte wijzigingen in de oorspronkelijke staat zijn teruggebracht. Uitzonderd die wijzigingen die passen binnen het zogenaamde ZAV-beleid;
- eventuele bijbouwsels en aangebrachte betonbestratingen, welke niet deugdelijk en/of zonder toestemming van Land van Rode zijn aangebracht, zijn verwijderd;
- de woning met berging en/of garage schoon is opgeleverd.

Op de bovengenoemde regels zijn enkele uitzonderingen mogelijk.

Zo kan het zijn, dat u met de nieuwe huurder afspraken heeft gemaakt voor overname van bepaalde goederen of aanpassingen.

Van deze overnames hebben wij dan een schriftelijke verklaring van de nieuwe huurder nodig. Overname kan alleen plaatsvinden na overleg met Woningstichting Land van Rode.





## Wij wijzen u er echter op dat:

- zaken die niet in goede staat verkeren;
- zaken die afwezig zijn;
- door de huurder aangebrachte plafond- en/of muurbetimmeringen;
- tempetegels tegen het plafond, niet voor overname in aanmerking komen.

Voormelde punten dienen ten alle tijden in goede c.q. originele staat opgeleverd te worden voor einddatum huurovereenkomst. Tegelvloeren kunnen slechts overgenomen worden bij eengezins- en meergezinswoningen op de begane grond, als er voldoende reservetegels zijn voor reparaties.

Om de kosten zoveel mogelijk te beperken, adviseren wij u eventuele herstelwerkzaamheden - voor zover mogelijk - zelf uit te voeren dan wel te doen verrichten.

De kosten van de na oplevering nog geconstateerde gebreken zullen u in rekening worden gebracht.

## Huurtoeslag bij beëindiging van de huur bij onze corporatie.

Ontvangt u huurtoeslag en eindigt de huur in de loop van de maand, dan ontvangt u in principe over deze hele maand nog huurtoeslag.

Huurtoeslag voor het nieuwe adres dient u per omgaande bij de Belastingdienst aan te vragen.

De inschrijving van uw verhuizing bij de Gemeente naar het nieuwe adres is bepalend per welke datum u huurtoeslag gaat ontvangen. Huurtoeslag wordt in principe toegekend per de 1<sup>e</sup> van de maand. Het gelijktijdig ontvangen van huurtoeslag op het oude en nieuwe adres is niet mogelijk. In geval van overlijden eindigt de huurtoeslag altijd aan het einde van de maand waarin betrokkene is overleden.

## Huuropzegging door één van de huurders

Wanneer een van de partners schriftelijk de huur opzegt terwijl men gehuwd is, dient een kopie van het echtscheidingsvonnis overlegd te worden. Tevens dient nagegaan te worden of het vonnis definitief is (heeft men berust in het vonnis of is men in hoger beroep gegaan). Als hoofdregel kan gehanteerd worden dat de tenaamstelling door corporaties gewijzigd kan worden op het moment dat de partij, aan wie het gebruik van de woning is toegewezen, een bewijs van inschrijving van het echtscheidingsvonnis in de registers van de Burgerlijke Stand overlegt.

Na deze huuropzegging vindt een opname van de woning plaats, waarvoor beide huurders worden uitgenodigd. In de opnamestaat wordt aangegeven welke werkzaamheden moeten worden verricht om de woning in goede staat op te leveren. Op basis van de taxatie van de corporatie kunnen de echtgenoten dan in het kader van de scheiding en deling van de huwelijksgoederengemeenschap, nadere afspraken maken. Zolang de echtscheiding nog niet is uitgesproken zijn beide partners van rechtswege huurder, ook al verblijft een van hen gedurende de echtscheiding elders.





## Woningruil

Ruilen van woning is mogelijk wanneer de gezins- en inkomenssituatie past bij de gevraagde woning. Via een ruilformulier kunt u een aanvraag indienen bij de betrokken woningcorporatie(s)/huiseigenaar. Ook bestaat bij woningstichting “Land van Rode” de mogelijkheid om te ruilen tussen een huurwoning en een koopwoning. Alle woningeigenaren moeten met de gevraagde woningruil instemmen voordat de ruil plaats kan vinden.

## Voortzetting huurovereenkomst bij overlijden

De medehuurder wordt na overlijden van de huurder automatisch huurder. Wij moeten een en ander wel administratief vastleggen. Denk aan de gevolgen voor huurtoeslag en pijnlijke misverstanden door tenaamstelling van brieven aan de overledene.

Wij verzoeken u ons altijd op hoogte te stellen van het overlijden van de huurder. Als de persoon die in de woning woont géén medehuurder is, maar wel aan de eisen voor medehuurderschap voldoet, dan kan deze binnen zes maanden na overlijden van de huurder een verzoek voor medehuurderschap indienen.

Mocht de woningstichting het verzoek afwijzen, dan kan binnen zes maanden het verzoek aan de kantonrechter worden voorgelegd. Gebeurt dit niet binnen zes maanden na overlijden van de huurder dan eindigt de huurovereenkomst.

Het kan ook zo zijn, dat er na overlijden van de huurder geen medehuurder is of niemand die aan de voorwaarden voldoet. In dit geval eindigt de huurovereenkomst aan het einde van de tweede maand na het overlijden van de huurder.

Erfgenamen kunnen de huurovereenkomst al na één maand na overlijden van de huurder beëindigen (overeenkomstig de bepalingen in de huurovereenkomst).

