

## Procedure Huuropzegging

### 1 Formulier 'Huuropzegging' invullen

De opzegtermijn is minimaal een kalendermaand. Beëindiging van de huur is mogelijk per de laatste dag van de maand. Beëindiging van de huur is ook mogelijk via een zaakgelastigde: formulier 'Huuropzegging' invullen en akte van overlijden meesturen.

### 2 Voorcontrole van de woning

De huismeester maakt een afspraak en stelt een voorlopig woningcontrolerapport op. Dit rapport wordt ondertekend door de huurder. De zaakgelastigde kan deze afspraak van de huurder overnemen: de huurder vult hiervoor de machtiging 'Inspectie huureinde' in.

### 3 Herstelwerkzaamheden door huurder

Naar aanleiding van het voorlopig woningcontrolerapport voert de huurder (of zaakgelastigde) eventuele herstelwerkzaamheden uit.

### 4 Definitieve controle van de woning

De woning moet leeg, bezemschoon en in goede staat worden achtergelaten. De huismeester maakt een afspraak en stelt een definitief woningcontrolerapport op. Dit rapport wordt ondertekend door de huurder. De zaakgelastigde kan deze afspraak van de huurder overnemen: de huurder vult hiervoor de machtiging 'Inspectie huureinde' in. De sleutels worden aan de huismeester overhandigd.

### 5 Overname

Als de huurder (of zaakgelastigde) inventaris of veranderingen aan een nieuwe huurder wil aanbieden, vullen zij samen het overnameformulier in.

### 6 Herstelwerkzaamheden door huurder

De huurder (of zaakgelastigde) heeft nog 7 dagen de tijd om eventuele herstelwerkzaamheden te verrichten die in het definitieve woningcontrolerapport zijn benoemd. Voor deze verlengde huurperiode van 7 dagen wordt huurdering in rekening gebracht.

### 7 Afrekening servicekosten

In het tweede kwartaal van het jaar volgend op de huuropzegging worden de servicekosten afgerekend.

Onze woonwinkel is geopend van maandag t/m donderdag  
van 8.30 tot 17.00 uur, op vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur

**SOR**

Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam

T (010) 444 55 55 F (010) 404 80 26 E [info@sor.nl](mailto:info@sor.nl)

[www.sor.nl](http://www.sor.nl)

Informatie voor huurders

7

# De huur opzeggen



COMFORTABEL WONEN



# De huur opzeggen

## Inhoudsopgave

- 7.1** De huur opzeggen
- 7.2** Voorcontrole
- 7.3** Definitieve controle
- 7.4** Aanpassingen voor gehandicapten (ZAV)
- 7.5** Overname
- 7.6** Afrekening servicekosten
- 7.7** Voordat u vertrekt

**Bij de beëindiging van een huurcontract moeten er diverse zaken geregeld worden. De woning moet weer in orde worden gemaakt voor volgende bewoners. U wilt wellicht inventaris aan de volgende bewoners aanbieden. En er moeten zaken worden afgerekend, zoals de servicekosten. In dit hoofdstuk vindt u alle punten op een rijtje.**

---

## 7.1 De huur opzeggen

De huuropzegging moet schriftelijk gebeuren. U vindt het formulier voor de huuropzegging in deze map. Als er een medehuurder is, zoals uw partner, dan dient deze de huuropzegging ook te ondertekenen. Er geldt een opzegtermijn van minimaal één kalendermaand. De beëindiging van het huurcontract is altijd per de laatste dag van de maand. Het is aan te bevelen om de huur eerder op te zeggen dan een maand tevoren. Dat geeft u bijvoorbeeld meer tijd voor het maken van afspraken over overname of voor herstelwerkzaamheden.

Als u gaat verhuizen dan ontvangen wij graag uw nieuwe adres en telefoonnummer. Dit is nodig om de laatste zaken af te kunnen handelen, zoals de afrekening van de servicekosten. In geval van overlijden van de bewoner, is het om dezelfde reden belangrijk dat wij het adres van de zaakgelastigde ontvangen.

Als u zaakgelastigde bent van de overleden huurder, verzoeken wij u de akte van overlijden samen met de huuropzegging naar ons op te sturen. Zonder deze documenten kunnen wij een verzoek tot huuropzegging niet in behandeling nemen. Wanneer de overleden huurder huurtoeslag ontving, dan wordt de toeslag na het overlijden per de eerste van de volgende maand stopgezet door de Belastingdienst. De erfgenaam is vanaf het overlijden verantwoordelijk voor de betaling van de volledige huur.

---

## 7.2 Voorcontrole

U bent als huurder verantwoordelijk voor het leeg, schoon en in goede staat achterlaten van de woning. De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden zijn dan ook voor uw rekening.

De huismeester voert zo spoedig mogelijk na ontvangst van de huuropzegging een voorcontrole uit. Hij maakt daarvoor met u een afspraak. Als u zelf niet aanwezig kunt zijn, kunt u een zaakgelastigde een machtiging meegeven om u te vertegenwoordigen. Een voorbeeld van deze machtiging treft u als bijlage in deze woonmap aan. De voorcontrole heeft een adviserend karakter. Dit heeft te maken met het feit dat bij de voorcontrole het huis meestal nog is ingericht en niet alles goed bekeken kan worden. Bij deze controle worden de volgende zaken voor u duidelijk:

- Welke gebreken (schades) er aan de woning zijn, of welke zaken er ontbreken en moeten worden hersteld.
- Welke veranderingen aan de woning niet acceptabel zijn en daarom in de oorspronkelijke staat moeten worden teruggebracht. Dit kunnen ook veranderingen zijn die al door een vorige bewoner zijn aangebracht en door u destijds zijn overgenomen.
- Welke veranderingen door de SOR worden overgenomen en daarom kunnen blijven zitten.
- Welke veranderingen of inventaris u ter overname kunt aanbieden aan de volgende huurder, mits deze bekend is voor het einde van de huurperiode. Let wel: de nieuwe huurder kan niet verplicht worden zaken over te nemen. Overigens is dit een zaak tussen u en de nieuwe huurder. De SOR moet alleen weten welke zaken worden overgenomen. Zie verder onder 7.5 Overname.

De huismeester maakt van zijn bevindingen een 'voorlopig woningcontrolerapport' op, dat u of uw zaakgelastigde ondertekent. U ontvangt hiervan een kopie. Op het voorlopige rapport staat dat de huurder van de woning of zijn zaakgelastigde verklaart:

- 1 de woning naar genoegen van de verhuurder te zullen opleveren

- 2 de aangegeven zaken vóór de opleveringsdatum te veranderen of te herstellen
- 3 medewerkers van de SOR toe te laten voor de definitieve controle op de dag van oplevering of verhuizing
- 4 de schade of wijzigingen die bij de definitieve controle alsnog worden vastgesteld – en die niet geconstateerd konden worden tijdens de voorlopige woningcontrole – tijdig te herstellen.

U kunt zelf herstelwerkzaamheden of wijzigingen op deskundige wijze (laten) uitvoeren. U kunt deze echter ook door de SOR laten uitvoeren. De opzichter van het gebouw kan u een schatting van de kosten geven die u na uitvoering in rekening worden gebracht.

---

## 7.3 Definitieve controle

De woning en de bijbehorende berging moeten leeg, schoon en in goede staat worden achtergelaten. Als u grof vuil heeft, kunt u de Rotebellen om dit op te laten halen. Houdt u er rekening mee dat dit twee weken van tevoren moet worden afgesproken.

De definitieve controle doet de huismeester in de lege woning in aanwezigheid van u als huurder of zaakgelastigde. Dit gebeurt volgens afspraak, maar uiterlijk op de laatste dag van de maand. Bij de eindinspectie worden alle sleutels aan de huismeester overhandigd. Ook wordt het definitieve woningcontrolerapport opgesteld en de eventuele overname afgehandeld. De gegevens op het definitieve rapport zijn bindend voor zowel de huurder als de verhuurder.

U krijgt hierna zeven dagen de tijd om eventueel nieuw geconstateerde zaken te herstellen of te veranderen. U kunt de sleutels direct daarna inleveren. Zonodig kan de SOR de werkzaamheden voor uw rekening uitvoeren. Het te laat herstellen van schade of inleveren van de sleutels van de woning zorgt ervoor dat de SOR de woning later beschikbaar krijgt voor nieuwe verhuur. Deze huurschade wordt u in rekening gebracht.

---

## 7.4 Aanpassingen voor gehandicapten (ZAV)

Wanneer de gemeente betaald heeft voor aanpassingen van uw woning in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (voorheen Wet Voorzieningen Gehandicapten), mogen deze niet worden verwijderd. De aanpassingen zijn, zoals dat heet, nagelvast en horen daardoor bij de woning. De gemeente gaat ervan uit dat de SOR de woning verhuurt aan iemand die deze aanpassingen ook nodig heeft.

---

## 7.5 Overname

Bij de voorcontrole komt ook de eventuele overname van inventaris door de volgende huurder aan de orde. Wij streven ernaar om u als vertrekkend huurder of zaakgelastigde in contact te brengen met de nieuwe huurder. U vult samen een overnameformulier in (een lijst van veranderingen en spullen die overgenomen worden) en u ondertekent deze beiden. Bij het overnemen van veranderingen neemt de nieuwe huurder tevens de afspraken over die de oude huurder hierover met de SOR heeft gemaakt. Als de SOR akkoord is met de over te nemen veranderingen aan de woning én als de nieuwe huurder het huurcontract heeft ondertekend, is de overname van de inventaris een feit.

Voor de overname van losse goederen hoeft de SOR geen toestemming te verlenen. Ze moeten echter wel vermeld staan op het overnameformulier, zodat de SOR bij de eindcontrole kan zien dat de nieuwe huurder instemt met het achterlaten van de losse goederen.

---

## 7.6 Afrekening servicekosten

De jaarlijkse afrekening van de servicekosten vindt plaats in het tweede kwartaal van het daarop volgende jaar. Als u verhuist bent of u bent zaakgelastigde, kunt u dus een afrekening

(positief of negatief) verwachten. Het is daarom belangrijk dat wij uw (nieuwe) correspondentie-adres ontvangen. Op het formulier huuropzegging kunt u deze gegevens invullen.

---

## 7.7 Voordat u vertrekt

Voordat u vertrekt, moet u niet vergeten om:

- Uw fiets uit de berging of het fietsenrek te halen.
- Met de nutsbedrijven (en eventueel boilerverhuurder Tempus Energielease) contact op te nemen over het aflopen van de huur. Veelal hoeven de nutsbedrijven de aansluiting niet te komen afsluiten en kunt u volstaan met het invullen van een opzeggingsformulier (met meterstanden). Houdt u er rekening mee dat de centrale verwarming in een vorstperiode niet uitgezet wordt. Dit om te voorkomen dat de leidingen bevroren. U blijft namelijk tot het einde van de huurovereenkomst aansprakelijk voor schade aan de woning.
- Met het telefoonbedrijf te regelen dat de telefoon wordt afgesloten.
- Op het postkantoor een verhuisbericht achter te laten, waarmee uw post drie maanden naar het nieuwe adres wordt doorgestuurd.
- Uw inboedelverzekering te laten overschrijven.
- Binnen vijf dagen na de verhuizing de afdeling burgerzaken/publiekszaken van de gemeente te informeren; dit is des te meer van belang wanneer u voor de nieuwe woning recht denkt te hebben op huurtoeslag.