

Bijlage: Informatie en richtlijnen voor de oplevering van woningen.

INFORMATIE EN RICHTLIJNEN

VOOR DE OPLEVERING VAN WONINGEN EN KAMERS

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in april 1999 vastgesteld en als bedoeld in artikel 2 van het ROZ-model Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte.

U heeft de huurovereenkomst opgezegd. Weet u wat er van u verwacht wordt voordat u straks gaat verhuizen en de woning of kamer moet opleveren aan de verhuurder? In deze richtlijnen krijgt u daar informatie over. Hoewel steeds over woningen wordt gesproken, geldt wat hier staat ook voor de oplevering van kamers.

Na ontvangst van de huuropzegging neemt de verhuurder of de beheerder contact met u op om de oplevering van uw woning goed te laten verlopen. Met u wordt afgesproken wanneer er namens de verhuurder door een rapporteur in uw woning een **voorinspectie** plaatsvindt. Op een latere datum volgt nog een **eindinspectie**. Hieronder vindt u een toelichting op de voorinspectie en de eindinspectie.

VOORINSPECTIE

Wat houdt de voorinspectie in?

Op een afgesproken tijdstip vindt er in uw woning door een rapporteur van de verhuurder samen met u een voorinspectie plaats. Het is daarom belangrijk dat u bij die voorinspectie aanwezig bent. Bij de voorinspectie krijgt u van de rapporteur te horen wat u moet doen om de woning naar behoren achter te laten. Dat kan betekenen dat u voor het verlaten van de woning nog onderhoudswerkzaamheden moet verrichten of dat u gebreken moet herstellen. Ook is het mogelijk dat u de door u aangebrachte of van de vorige huurder overgenomen wijzigingen, ongedaan moet maken. Dit alles wordt door de rapporteur in het voorinspectierapport vastgelegd. Dit rapport moet zowel door u als door de rapporteur worden ondertekend. U krijgt een exemplaar van dat rapport.

Niet waargenomen gebreken bij de voorinspectie

De voorinspectie wordt verricht terwijl u nog in de woning woont. Uw inboedel staat nog op de vertrouwde plaats. Daarom is het mogelijk dat de rapporteur niet alles kan waarnemen en daardoor wijzigingen of gebreken over het hoofd ziet. Uiteindelijk moeten die zaken voor de verhuizing door u wel voor elkaar zijn gemaakt. Als u veranderingen heeft aangebracht of als er ergens schade aanwezig is, doet u er verstandig aan om dat tijdens de voorinspectie aan de rapporteur te melden. Ook als u twijfelt of bepaalde werkzaamheden wel of niet door u moeten worden uitgevoerd, kunt u dat het beste aan de rapporteur vragen. Op die manier voorkomt u dat u later tijdens de eindinspectie voor verrassingen komt te staan en geconfronteerd wordt met gebreken of veranderingen die u alsnog ongedaan moet maken of met onderhoud dat u alsnog moet uitvoeren.

HOOFDREGEL

De verhuurder hanteert bij de beëindiging van de huurovereenkomst de volgende hoofdregel: voordat u de woning definitief verlaat, dient u de woning geheel ontruimd en schoon op te leveren, in een goede en in de oorspronkelijke staat. De oorspronkelijke staat is de staat waarin u de woning bij het aangaan van de huurovereenkomst ontving. Het spreekt vanzelf dat de normale veroudering die de woning tijdens uw bewoning, ondanks tijdig en goed onderhoud, heeft ondergaan hierbij buiten beschouwing wordt gelaten. Deze hoofdregel en de andere regels gelden ook voor bijbehorende voorzieningen zoals een berging, schuur of garage.

Op deze hoofdregel gelden twee **uitzonderingen**:

Veranderingen die met schriftelijke toestemming van de verhuurder in de woning zijn aangebracht hoeven niet door u ongedaan gemaakt te worden indien de volgende huurder ze overneemt en indien ze volgens de verhuurder voor overname in aanmerking komen. De afspraken die u hierover maakt met de verhuurder en met de huurder die na u komt, worden vastgelegd in een overname-overeenkomst. Bij de voorinspectie ontvangt u een exemplaar van die overname-overeenkomst.

Daarnaast kunt u met de volgende huurder overeenkomen dat die bepaalde zaken van u overneemt. U moet daarbij denken aan vloerbedekking, vitrage, gordijnen, gordijnrails, zonwering e.d. Ook deze zaken moeten in de overname-overeenkomst worden vermeld.

Het is mogelijk dat er op het moment dat u de woning definitief verlaat nog geen opvolgende huurder is gevonden. Dan kan er dus ook geen overname-overeenkomst worden gesloten. In zo'n geval geldt de bovenstaande hoofdregel onverkort!

EINDINSPECTIE

De oplevering

Met de rapporteur spreekt u af wanneer de gezamenlijke eindinspectie van uw woning plaatsvindt. Zo mogelijk wordt deze afspraak bij de voorinspectie al met u gemaakt. Ook van de eindinspectie wordt door de rapporteur een rapport opgemaakt, dat zowel door hem als door u wordt ondertekend. De woonruimte moet op het moment van de eindinspectie geheel ontruimd en schoon zijn. Dit geldt ook als dat moment niet precies samenvalt met het tijdstip waarop de met u gesloten huurovereenkomst formeel eindigt. Alleen de veranderingen en de zaken NVM/144/03/99

die door de volgende huurder zijn overgenomen en die in de overname-overeenkomst staan vermeld, hoeven niet ongedaan te zijn gemaakt of te zijn verwijderd.

Bij de eindinspectie moet u de sleutels van de woning inleveren.

Controle op basis van het voorinspectierapport

Tijdens de eindinspectie wordt gecontroleerd of alle werkzaamheden zijn uitgevoerd die in het voorinspectierapport vermeld staan. Is dat niet of slechts gedeeltelijk het geval, dan wordt dit in het eindinspectierapport opgenomen. Dat geldt eveneens voor zaken die u uit de woning had behoren te verwijderen.

Als bij de eindinspectie blijkt dat herstelwerkzaamheden die u volgens het voorinspectierapport had moeten verrichten niet zijn uitgevoerd, dan zal de verhuurder die werkzaamheden op uw kosten laten uitvoeren. Wij wijzen u daar nadrukkelijk op!

Als er nieuwe gebreken of veranderingen aan het licht komen

Het kan gebeuren dat er tijdens de eindinspectie schade, achterstallig onderhoud, andere gebreken of veranderingen aan het licht komen die u voor uw rekening ongedaan had moeten maken en die de rapporteur bij de voorinspectie niet heeft geconstateerd. Is dat het geval, dan wordt dat opgenomen in het eindinspectierapport. Het hangt van de omstandigheden af of u nog een korte tijd krijgt om die gebreken alsnog ongedaan te maken. Als de woning al opnieuw verhuurd is, dan kan de verhuurder na de ingangsdatum van de nieuwe huurovereenkomst u geen gelegenheid meer geven om werkzaamheden in de woning uit te voeren, tenzij de nieuwe huurder u daarvoor toestemming verleent. Als de verhuurder of de nieuwe huurder u geen toestemming geven of als u van de geboden gelegenheid geen of een onjuist gebruik maakt, dan zal de verhuurder zich genoodzaakt zien om de herstelkosten van de betreffende schade, onderhouds- of herstelwerkzaamheden op u te verhalen.

CHECKLIST

Bij deze richtlijnen vindt u een afzonderlijke checklist. Daarin zijn de meest voorkomende werkzaamheden vermeld die door u moeten zijn uitgevoerd voordat de eindinspectie plaatsvindt. Op die manier kunt u daar al in een vroeg stadium rekening mee houden. De lijst is niet uitputtend. De checklist biedt u een handreiking om de woning te kunnen controleren.

Op het moment van eindinspectie van de woning of kamer moet deze voldoen aan de volgende eisen:

Tenzij deze door een opvolgende huurder zijn overgenomen, dienen de volgende voorwerpen en andere zaken te zijn verwijderd:

Spijkers, schroeven e.d. uit wanden, vloeren en plafonds. Gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt.

Vloerbedekking, waaronder parket, plavuizen, zeil, ondertapijt e.d. De ondergrond dient egaal en zonder lijmresten te worden opgeleverd.

Zonwering (ook aan de buitenzijde van het pand), gordijnrails en steunen. Gaten moeten vakkundig en netjes zijn gedicht.

Naamplaatjes, stickers en plakplaatjes. Beschadigingen die hierdoor ontstaan, moeten zijn hersteld.

Aanbouwsels en alle andere bouwsels in de tuin en elders. Beschadigingen die hierdoor ontstaan, moeten zijn hersteld.

Het gehele pand, inclusief schuur, berging en/of garage, dient schoon en leeg te zijn.

Alle sleutels van de binnendeuren dienen in de sleutelgaten te zitten, terwijl alle sleutels van de buitendeuren (voordeur, achterdeur, balkondeur, garagedeur, schuurdeur en/of bergingsdeur e.d.), dus ook de duplicaten, bij de eindinspectie moeten worden ingeleverd. Sleutels mogen nimmer aan de opvolgende huurder worden afgegeven!

Alle schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten) dienen onbeschadigd, ongeverfd en in de oorspronkelijke kleur te zijn. Zelf aangebrachte elektriciteitsvoorzieningen (waaronder draden over vloer of plint) dienen te zijn verwijderd.

De oorspronkelijke bel moet op de oorspronkelijke plaats zitten.

Alle plafonds dienen in de oorspronkelijke toestand en in de oorspronkelijke witte kleur te worden achtergelaten.

Heeft uw woning een tuin, dan moet bij de eindinspectie het oorspronkelijke aantal vierkante meters bestrating aan pad en terras aanwezig zijn, zonder kuilen en netjes gelegd. Ook de tuin zelf dient er netjes uit te zien, zonder kuilen van weggehaalde struiken of planten.

Alle kasten, keuken, sanitair en tegelwerk dienen schoongemaakt en zonder beschadigingen te zijn.

Het tot de woonruimte behorende hang- en sluitwerk dient naar behoren te functioneren.

Indien de gehuurde woonruimte is voorzien van een individuele centrale verwarmingsinstallatie, dan dient daarbij aanwezig te zijn: een instructieboekje of -formulier, een vulsleutel, een vul slang en een ontluchtingssleuteltje.

Beschadigde deuren, wanden, sanitair en kranen moeten zijn hersteld of vervangen.

Tegels waarin gaten zijn geboord of die op andere wijze zijn beschadigd, moeten zijn vervangen door gelijke tegels.