



# U heeft de huur opgezegd

Informatie voor  
huurders





# Talis

## U heeft de huur opgezegd

### Informatie voor huurders

Onlangs heeft u de huur opgezegd. Wat dat voor u als vertrekkende huurder inhoudt, leest u in deze folder.

Wij raden u met klem aan deze informatie aandachtig te lezen en de adviezen op te volgen. Dat is vooral in uw eigen belang. Wij vertrouwen erop dat u met deze informatie uw woning in goede staat achterlaat.

## Extra service aan vertrekkende huurder

Wonen is gebruiken. Wonen is ook de woning goed onderhouden en schoonhouden. Als u straks de laatste verhuisdoos heeft weggehaald, verhuurt Talis de woning weer aan een andere klant.

Talis verwacht dan ook de woning aan te treffen in een goede staat van onderhoud. U heeft zich daartoe volgens de huurovereenkomst verplicht. Net als u, wil ook Talis voorkomen dat er straks bij het verlaten van de woning problemen ontstaan.

## Controle

Wij willen u in een zo vroeg mogelijk stadium informeren. Om alle mogelijke gebreken in kaart te brengen, is er met u een afspraak gemaakt voor een controle. Op het afgesproken tijdstip komen een verhuurconsulent en een aannemer in uw aanwezigheid de woning bekijken. Beschouwt u dit als een extra service aan u als vertrekkende huurder. Het is onverstandig van deze service af te zien. U wordt dan immers al op voorhand aansprakelijk gesteld voor alle gebreken die bij de laatste huurdag naar voren komen.



## Eventuele schades herstellen

Bij de controle bekijkt de verhuurconsulent samen met u hoe u de woning moet achterlaten en wat u eventueel nog dient te herstellen om de verhuur aan een nieuwe huurder mogelijk te maken. Juist door deze controle bent u in de gelegenheid schades te herstellen voordat u de sleutels inlevert.

## Schriftelijk rapport

Van de verhuurconsulent krijgt u een schriftelijk rapport, waarin u kunt zien wat u nog moet doen. Daarin staat ook een indicatie van wat het kost als Talis het herstel moet laten uitvoeren.

## Opsomming onderhoudsplichten

In deze folder is een lijst opgenomen waarmee u als het ware door uw woning kunt lopen. Die lijst vermeldt uw onderhoudsplichten en komt overeen met de opsomming in het huurreglement.

## Overname kan niet zomaar

De nieuwe huurder wil graag de woning bezichtigen.

Wij vragen u vriendelijk hieraan alle medewerking te verlenen (vraag ter controle altijd naar de toewijzingsbrief).

Met de nieuwe huurder kunt u in principe de mogelijke overname regelen van alle denkbare roerende zaken, zoals zonweringen, gordijnrails en dergelijke.

Anders ligt dat bij overname van onroerende goederen. Overname daarvan is alleen mogelijk met toestemming van Talis. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om tegel- en parketvloeren.

## Overnameformulier

Alle zaken die de nieuwe huurder overneemt, dient u te vermelden op het overnameformulier. Dat formulier wordt in drievoud opgemaakt en ondertekend door u en de nieuwe huurder. Eén exemplaar is voor u bestemd, één voor de nieuwe huurder en één voor Talis. Het overnameformulier krijgt u bij de controle van de verhuurconsulent. U geeft het formulier op de laatste huurdag aan de aannemer.

Met nadruk wijzen wij erop dat overname alleen mogelijk is door een door Talis geselecteerde nieuwe huurder.



## Weigering overname

Het is niet zo dat Talis een overeengekomen overname automatisch goedkeurt. Uit een oogpunt van onderhoud, veiligheid of overlast kunnen er redenen zijn om de overname te weigeren.

Wij zullen de nieuwe huurder wijzen op de mogelijkheden tot overname, waartoe deze overigens niet verplicht is. Laat u als vertrekkende huurder roerende en/of onroerende goederen achter die niet in de overnameovereenkomst zijn omschreven, dan worden deze op uw kosten verwijderd.

## Bouwkundige veranderingen

Sommige van deze goederen kunnen veranderingen zijn die u gedurende de huurperiode in of aan de woning hebt aangebracht: bijvoorbeeld een open haard, een verwijderde tussenwand of een verlaagd plafond. Dergelijke bouwkundige veranderingen heeft u uitsluitend mogen aanbrengen met onze toestemming. Heeft u geen toestemming gevraagd of werd die geweigerd maar bracht u de verandering wel aan, dan zal Talis beoordelen of verwijdering/herstel noodzakelijk is.

Afhankelijk van dit oordeel kunt u aansprakelijk worden gesteld voor het terugbrengen in goede staat.

## Herstelwerk voor rekening van huurder

Op deze en de volgende pagina's krijgt u een overzicht van de herstelwerkzaamheden die voor rekening van de huurder komen. Met deze lijst kunt u zelf de woning al controleren voordat Talis dat komt doen.

### Timmerwerk

- Repareren of vervangen van buitenramen en deuren die zijn stukgewaaid omdat ze niet goed werden gesloten.
- Repareren van gaten in of beschadigingen aan deuren. Dit houdt ook in het wederom inhangen van ontbrekende binnendeuren, deskundig pasgemaakt en afgehangen en voorzien van deugdelijk sluitwerk.
- Repareren van beschadigingen aan vaste kasten.
- Repareren van beschadigingen aan keukenblokken en bovenkastjes; verhangen van bovenkastjes.



- Reparatie van trapleuningen en stootborden. Ontbrekende leuningen opnieuw aanbrengen.
- Reparatie van beschadigde betimmeringen als plinten, kozijnbetimmeringen, houten vensterbanken, stofdorpels en knieschotten. Opnieuw aanbrengen als deze betimmeringen ontbreken.

In woningen van voor 1994 kan het zijn dat asbesthoudend materiaal voorkomt. Bij twijfel of materiaal in of aan uw woning asbesthoudend is, neem contact op met Talis.

Verwijder nooit zelf asbesthoudend materiaal, zoals asbesthoudend vloerzeil of golfplaten. Wilt u iets overschilderen waarvan u vermoedt dat het asbesthoudend is, neem eerst contact op met Talis. Ga niet alvast schuren. Nooit asbesthoudend materiaal zagen, boren schuren of breken.

## Metsel-, beton-, pleisterwerk

- Reparatie van gaten en sparingen in metselwerk, ontstaan door bijvoorbeeld voorzieningen voor ventilatioeroosters, gevelgaskachels en dergelijke.
- Reparatie en egaliseren van cementafwerkvloeren die zijn

beschadigd door verwijderen van vloerbedekking en dergelijke. Dit geldt voor woningen gebouwd na 1994 en woningen gebouwd voor 1994 waar het asbesthoudende materiaal eerder verwijderd is. In verband met mogelijk asbesthoudende materialen dient in woningen gebouwd voor 1994 vloerbedekking te blijven liggen.

- Reparatie en vervanging van wand-, vloer- en vensterbanktegels die zijn beschadigd door bevestiging van accessoires, of ontbreken door opstellen of bevestigen van toestellen, ligbaden en betimmeringen.
- Reparaties van beschadigingen aan wanden, die ontstaan zijn door ophangen, bevestigen of verwijderen van lichtarmaturen, schilderijen, fotolijstjes, gordijnen, vitrage, luxaflex en lamellen worden door de aannemer hersteld op kosten van Talis. Dit geldt ook voor reparaties aan de plafonds.
- Wandbekleding, betimmeringen of grof structuurwerk verwijderen en gevolgschade herstellen, wanden behangklaar opleveren.
- Aanvullen van ontbrekende betontegels, opsluitbanden of andere tegelbestrating in en rond de woning (dus ook eventuele terrassen en tegelpaden).



## Hang- en sluitwerk

- Vervangen van scharnieren, deurkruiken, raamboompjes, uitzetijzers, sloten en slotplaatjes inclusief bevestigingsmiddelen, die stuk zijn.
- Aanbrengen van hangroeden in hangkasten indien deze ontbreken.

## Loodgieterswerk, sanitair en cv

- Vervangen van zeepbak- en closetrolhouders, als deze tot de inventaris behoren en ontbreken of beschadigd zijn.
- Aanbrengen van roosters voor natuurlijke of mechanische ventilatie, als deze tot de inventaris behoren en beschadigd zijn of ontbreken.
- Repareren of vervangen van kranen op fonteintjes, wastafels, wasmachine of douchemengkranen, als deze standaard in de woning aanwezig zijn en door ondeskundige behandeling niet meer functioneren.
- Vervangen van doucheslang en sproeikop, als deze standaard in de woning aanwezig dienen te zijn en ontbreken of door ondeskundig gebruik zijn beschadigd.

- Vernieuwen van sifons, afvoeren en dekseltjes van wastafels, wasmachines en doucheafvoeren, als deze standaard in de woning aanwezig dienen te zijn en ontbreken of door ondeskundig gebruik zijn beschadigd.
- Vervangen van beschadigde closetpotten, wastafels en fonteintjes.
- Closetzitting wordt altijd door aannemer vervangen op kosten van Talis.
- Vastzetten van wastafels en fonteintjes die van de muur zijn losgeraakt.
- Vervangen van gebroken spiegels en planchetten.
- Afdoppen van alle gas- en waterleidingen, ook als het de warmtebron of andere toestellen van de vertrekkende huurder zijn die moeten worden verwijderd.
- Leveren van cv-vulslang met sleutel als deze ontbreekt in een woning met een individuele cv.
- Verwijderen van ondeskundig aangebrachte toestellen als lig-en zitbaden en wastafels; is het bad geaard, voorzien van een inspectieluik en aangesloten op een warmwaterbron van voldoende capaciteit?
- Op druk brengen van de cv-installatie.



## Elektrische installatie

- Vervangen van stopcontacten en schakelaars waarvan de buitenkasten geverfd of stuk zijn.
- Vastzetten van stopcontacten en schakelaars.
- Aanbrengen van centraaldoosdeksels als deze ontbreken.
- Aanbrengen van een goed functionerende voordeurbel als deze ontbreekt.
- Herstellen van de door huurder aangebrachte wijzigingen aan de oorspronkelijke elektrische installatie, zodat deze weer voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften.
- Terugbrengen in de oorspronkelijke staat (halve of hele snelheid) van schakelaars voor de eventuele mechanische ventilatie.
- Verwijderen van individuele tv -RFM- antennes en mogelijke schade herstellen.
- Telefoonset intercom onbeschadigd en in goed functionerende staat opleveren.
- Elektrische installatie controleren of vervangen, als u daarin wijzigingen heeft aangebracht.

## Glas-, schilder-, saus- en behangwerk

- Vernieuwen van alle gebroken ruiten.
- Verwijderen van stickers, plakplaatjes, beschilderingen en dergelijke.
- Uitvoeren van verfwerkzaamheden, noodzakelijk om de woning in de goede staat terug te brengen, bijvoorbeeld omdat u eerder schilderwerk kwalitatief slecht heeft uitgevoerd.
- Herstellen van schilderwerk aan de binnenkant van gevelkozijnen van ramen en deuren, als dat niet geheel dekkend, strak en egaal is uitgevoerd.
- Schilderwerk wordt afgekeurd als het vol zit met zakkers, kwaststrepen, kwastharen, stof-, zanddelen of als er muurverf is gebruikt. Is het hout kaal of gebladderd als gevolg van onvoldoende of geen onderhoud, dan is herstel van het verfwerk ook noodzakelijk. Dit geldt ook voor binnendeurenkozijnen, puien en trappen.
- Herstellen van schade als gevolg van ruwe bewoning of bijvoorbeeld door het plaatsen van kattenluiken. Hetzelfde geldt voor binnendeuren (oorspronkelijk geschilderde stompe deuren), waarbij schade door stickers, gaatjes door punaises en haakjes, krassen en deuken moeten worden hersteld.

- Gaat het om binnendeuren (opdekdeuren), dan is herstel niet mogelijk. De deuren zullen op uw kosten worden vervangen. U kunt ook zelf de deur vervangen door een standaard opdekdeur.
- Ook het schilderwerk van losse en vaste kasten, aanrecht- en bovenkastjes (geschilderde uitvoering) moet aan bovengenoemde eisen voldoen. Gaat het daarbij om fabrieksmatig geplastificeerde losse kasten, dan geldt hetzelfde als bij soortgelijke deuren en worden deze bij niet natuurlijke slijtage op uw kosten vervangen.
- Radiatoren en cv-leidingen moeten met hittebestendige radiatorenverf dekkend, strak en egaal zijn geschilderd. Zakkers, kwaststrepen, kwastharen of zanddelen mogen er niet in zitten.
- Sauswerk op wanden en plafonds wordt toegestaan als de kleuren zijn geaccepteerd, dit overigens uitsluitend ter beoordeling van Talis. Het sauswerk dient dekkend, strak en egaal te zijn uitgevoerd. Sauswerk mag niet voorkomen op stopcontacten, schakelaars, plinten en plafondlatten.
- Behangwerk op met schuurwerk uitgevoerde wanden is toegestaan mits het goed vlak, strak en netjes is aangebracht. Losgescheurd en gedeeltelijk verwijderd behang, alsmede behang beplakt met objecten waardoor een vlakke ondergrond ontbreekt, wordt niet geaccepteerd.
- Wandafwerking in wc, doucheruimte en keuken moet hersteld worden. Gaatjes voor bevestiging van accessoires wordt door de aannemer hersteld op kosten van Talis. Kleuren en profielen worden door de verhuurconsulent beoordeeld.
- Vrijstelling kan worden verkregen voor herstelschilderwerk als de eventueel bekende en door Talis aangewezen nieuwe huurder te kennen geeft een en ander toch te zullen schilderen. Dat moet dan wel worden kenbaar gemaakt op het overnameformulier.



## Sleutels en/of buttons

- Op de laatste huurdag neemt de aannemer de volgende van label voorziene sleutels en/of buttons in: voordeursleutels, keuken-/ achterdeursleutels, sleutels voor schuurdeur, garage, berging, watermeterkast, vuilnisopslagplaats, algemene toegangsdeur fietsenberging, garagedeur, briefkast, cv-ontluchting, tuinpoort, achterpadpoort althans voor zover u in uw woning over dergelijke ruimten of voorzieningen beschikt.
- De overige binnendeur- en kastsleutels steekt u in de desbetreffende deuren. Ontbrekende of niet passende sleutels worden u in rekening gebracht.
- Huurders mogen de sleutels onderling niet uitwisselen. U mag kandidaat-huurders geen sleutels overhandigen.

## Diversen

*Onder noodzakelijke herstelwerkzaamheden vallen verder:*

- Verwijderen van achtergebleven vloerbedekking, -inclusief lijmresten -, met uitzondering van het voorbehoud zoals vernoemd in 'metsel-, beton-, pleisterwerk', tenzij de nieuwe huurder deze heeft overgenomen en daarvan melding wordt gemaakt op het overnameformulier. Daarbij moet worden omschreven om welke vertrekken het gaat.
- Verwijderen van alle voorwerpen die worden achtergelaten in en rond de woning.
- Het in goede staat brengen van de bij de woning behorende tuinen, inclusief het straatwerk. Bestrating moet op afschot zijn aangebracht zodat regenwater van de gevel afloopt en voldoende kan worden afgevoerd! Verwijderen van onkruid en klimplanten tegen gevels.
- Het geheel ontruimen van woning, box, berging en dergelijke, schoon en vrij van vuil en ongedierte, met nadruk op het tegelwerk, sanitair en aanrechtblok.

## Asbest

Talis laat al haar woningen van voor 1994 bij mutatie op aanwezigheid van asbest controleren. Als u in een woning van voor 1994 woont, is het mogelijk dat bij de controle van uw woning, een asbestinventariseerder meekomt. Dit is het geval als er in het verleden nog geen onderzoek is geweest naar de aanwezigheid van asbest. De asbestinventariseerder onderzoekt de woning op asbesthoudende materialen.

Dit heeft meestal geen gevolgen voor u als huurder, behalve als de asbestinventariseerder het vermoeden heeft dat bij de vloerbedekking in het verleden gewerkt is met asbesthoudende lijm of een asbesthoudende onderlaag. In dat geval is het niet toegestaan om zelf uw vloerafwerking (zoals vloerbedekking, zeil, laminaat, plavuizen of parket) te verwijderen of ter overname aan te bieden aan de nieuwe huurder. Uw verhuurconsulent vertelt u hier bij de controle meer over. Informatie over asbest vindt u op onze website.

## Controle en verrekening



## Laatste huurdag

Gebreken

Na de controle kent u de zichtbare gebreken van de woning. U weet wat u moet herstellen of veranderen en wat het u ongeveer kost als u dat niet doet.

Met de lijst van de vorige pagina's kunt u vervolgens de lege woning nalopen en herstellen en wijzigen wat nodig is.

Doorgaans is er geen tijd meer om dat te doen op of na de laatste huurdag.

## Inleveren sleutels

Op de laatste huurdag geeft u de sleutels en/of buttons aan de aannemer.

Nogmaals: Het is niet toegestaan de sleutels en/of buttons rechtstreeks te overhandigen aan de nieuwe huurder.

## Afrekening

Zodra u de woning heeft verlaten en de sleutels en/of buttons zijn ingeleverd, ontvangt een eindafrekening, waarop de volgende posten kunnen voorkomen:

- Huurachterstand
- Te veel betaalde huur

Van de eventueel te veel betaalde huur worden eventuele kosten afgetrokken. Het restant wordt aan u overgemaakt. Zijn de kosten hoger dan de eventueel te veel betaalde huur, dan krijgt u in deze eindafrekening het verzoek tot betaling van het verschil.

## Samenvattend...

Nadat u de huur heeft opgezegd, komt een verhuurconsulent met een aannemer samen met u de woning bekijken. De geconstateerde herstelwerkzaamheden moet u uitvoeren. Op de laatste huurdag komt de aannemer de sleutels ophalen.



Postbus 628, 6500 AP Nijmegen / T (024) 352 39 11 / [welkom@talīs.nl](mailto:welkom@talīs.nl) / [www.talīs.nl](http://www.talīs.nl)

### **Uitgave**

September 2017

### **Tekst en samenstelling**

Talīs

### **Redactie en grafisch ontwerp**

LaVerbe, Nijmegen

### **Drukwerk**

DPN Rikken Print, Nijmegen

*Deze publicatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Aan de inhoud ervan kunnen geen rechten worden ontleend.*