

## **Informatie "Verhuizen voor verhuurders" van de Woonbond.**

Alles wat u moet weten als u verhuist uit en/of naar een huurwoning

### **Wel of niet vergoeding voor de zelf aangebrachte veranderingen?**

Wanneer heeft u recht op een vergoeding voor een verandering die u tijdens uw huurperiode heeft aangebracht? Dat is in twee gevallen.

1. Uw verhuurder heeft in zijn zogenaamde 'ZAV-beleid' (ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Veranderingen) bepaald dat u in aanmerking komt voor een vergoeding. Vooral woningcorporaties hebben vaak zo'n ZAV-beleid.
2. Er is sprake van 'ongerechtvaardigde verrijking' door de verhuurder. Twee voorbeelden:
  - U heeft kosten gemaakt die u nog niet heeft kunnen terugverdienen. Heeft u zelf bijvoorbeeld een hr-ketel geïnstalleerd, dan heeft u daarna lagere stookkosten. Maar als u kort daarna verhuist, heeft u hiermee uw investering nog niet terug;
  - De verhuurder heeft voordeel door 'uw' verandering. Dat kan zijn doordat hij lagere onderhoudskosten heeft. Of omdat hij vanwege 'uw' verandering een hogere huur kan aanvragen voor de volgende verhuurder.

Dat u bij het krijgen van toestemming voor de verandering eventueel met uw verhuurder heeft afgesproken dat deze geen vergoeding verstrekt, is hierbij niet doorslaggevend. Ook in dat geval heeft u een recht op vergoeding.

### **Voorbeeld van checklist oplevering huurhuis**

U kunt aan uw huurder vragen of er een checklist is voor de oplevering van een huurhuis.

Hieronder een voorbeeld van een willekeurige woningcorporatie.

Het geeft een goed idee van wat er van de huurder wordt verwacht. Of dat terecht is, blijft hier buiten beschouwing. Dat hangt af van de omstandigheden van uw specifieke geval.

### **Schoonmaken**

- Keuken en sanitair (inclusief tegels en kranen) ontdoen van vuil, vet en kalkaanslag.
- Eventuele inbouwapparatuur dient schoon en vetvrij te zijn en goed te functioneren.
- Afvoeren van wastafel, gootsteen, toilet en dergelijke schoonmaken.
- Kranen en ander sanitaire voorzieningen, zoals douchekop en – slang, zijn aanwezig en functioneren.

- Stickers en lijmresten op deuren en kasten e.d. verwijderen. Afvalcontainers leeg en schoon achterlaten (inclusief. Eventueel afvalpasje).
- Gebruiksvoorschriften, vulslang, vulsleutel en ontluuchtingsleutel achterlaten bij cv-ketel.
- Mechanische ventilatieroosters zijn schoon en functioneren.
- Controleer de inhoud van koelkast en eventuele vaatwasser en magnetron/oven en maak ze schoon.
- Eventuele kruipruimte, kelder, balkon of schuur schoonmaken.
- Alle vloeren, ook garage en berging, zijn bezemschoon.

### **Eventuele herstelwerkzaamheden**

- ✚ Vloeren vlak opleveren. Dit betekent dat de vloerbedekking, vloerzeil, parket, laminaat, ondertapijt en trapbekleding moeten worden verwijderd.
- ✚ Plavuizen dienen te worden verwijderd. De vloer moet na verwijdering worden geëgaliseerd.
- ✚ Herstellen van schade aan vloeren (gaten, cement- en lijmresten, kapotte plinten).
- ✚ Plinten en dorpels zijn onbeschadigd en zonder verfresten en dienen, indien geschilderd in een lichte kleur opgeleverd.
- ✚ Wand en plafonds vlak opleveren. Eventuele decoraties (schrootjes, sierpleister, steenstrips en ornamenten) moeten worden verwijderd en de gevolgschade daarvan hersteld.
- ✚ Granolwanden, structuurverf, spachtelputz en structuurbehang worden niet geaccepteerd.
- ✚ Spijkers, schroeven, pluggen e.d. uit wanden, vloeren en plafonds verwijderen en gaten dicht maken.
- ✚ Schilder- en sauswerk in extreme kleuren terugbrengen in neutrale kleuren.
- ✚ Alle deuren in een lichte neutrale kleur opleveren.
- ✚ Al het schakelmateriaal en stopcontacten moeten aanwezig zijn en functioneren. Ze zijn onbeschadigd, ongeverfd, niet beplakt en schoon.
- ✚ Zelf aangebrachte losse snoeren en kabels verwijderen.
- ✚ Kroonsteentjes plaatsen op blootliggende elektriciteitsleidingen.
- ✚ Alle deuren moeten aanwezig zijn en goed sluiten. De deuren zijn vrij van krassen en/of beschadigingen. Ook zijn de deuren niet ingekort.
- ✚ Al het hang- en sluitwerk functioneert goed. Alle sleutels van binnendeuren- en ramen zitten in de sleutelgaten. Alle sleutels van buitendeuren (ook duplicaten) worden bij de eindinspectie ingeleverd.
- ✚ Alle ramen zijn mechanisch in orde en sluiten goed. De kozijnen zijn onbeschadigd. De ruiten zijn zonder krassen, scheuren of barsten en zonder sticker- of lijmresten.
- ✚ Vensterbanken zijn aanwezig en onbeschadigd, de gaten in kozijnen zijn hersteld.

- + Zonwering (ook buiten), gordijnrails en steunen verwijderen en gaten dichten.
- + Gaten in wand- en vloertegels en voegen zijn hersteld en/of tegelwerk vervangen.
- + Het sanitair is volledig en zonder beschadigingen (let op gescheurde toiletpot, kapotte wc-bril, beschadigde douchebak/ligbad, lekkende of niet werkende kranen)
- + De keuken is zonder beschadiging (let op keukenblad, scharnieren van keukenkastjes).
- + Een eventuele huurgeiser of-boiler moet worden verwijderd. Een eventueel huurcontract dient door de huurder zelf te worden opgezegd.
- + Heeft de woning een tuin, dan is bij de eindinspectie tenminste het oorspronkelijke aantal vierkante meters bestrating aan pad en terras aanwezig, zonder kuilen en netjes gelegd. Ook de tuin zelf ziet er netjes uit, zonder kuilen van weggehaalde planten. Alle aanwezige losse spullen zijn afgevoerd.
- + Zelf aangebrachte veranderingen (of van de vorige huurder overgenomen veranderingen) worden tijdens de voorinspectie besproken.

### **Slijtage versus schade**

U hoeft bij verhuizing niet te betalen voor het herstellen van normale slijtage van onderdelen van de woning.

Maar u betaalt wel voor schade. Hoe verhouden die twee zich tot elkaar?

Een voorbeeld: aan het eind van de huurperiode moet een deur worden vervangen omdat u die beschadigd heeft. Als deze deur tien jaar oud is en een deur gemiddeld twintig jaar meegaat, hoeft u maar de helft van de kosten van de nieuwe deur te betalen. De andere helft komt voor rekening van de verhuurder. Deze prijsvermindering heet wel 'aftrek nieuw-voor-oud'.

Verhuurders hanteren meestal lijstjes waarop veel voorkomende herstelkosten zijn uitgesplitst naar materiaal- en arbeidskosten. De aftrek nieuw-voor-oud wordt daarbij nogal eens vergeten.

Bron: Woonbond.nl

---