



VERHUIZEN EN HUUR OPZEGGEN

U staat op het punt te verhuizen. Allerlei zaken moeten worden afgehandeld. Ook tussen u en Mercatus moet een aantal zaken worden afgewerkt. Om dit goed en effectief te kunnen doen, heeft Mercatus de richtlijnen van de Algemene Huurvoorwaarden voor wat betreft het opleveren van de woning bij het einde van de huurovereenkomst in deze brochure op een rijtje gezet. Aan de hand van deze voorwaarden zal de oplevering van uw woning geschieden.

Het opzeggen van de huur

U kunt op de volgende manieren uw huur opzeggen:

- door op het kantoor van Mercatus het formulier “opzegging huurovereenkomst” in te vullen;
- door een opzeggingsbrief naar Mercatus te sturen;
- door op de website van Mercatus, onder het kopje formulieren, “opzegging huurovereenkomst” uit te printen in te vullen en te ondertekenen en op te sturen.

In alle gevallen vermeldt u het adres van de woning die u opzegt en de datum per wanneer u de woning wilt opzeggen. Ook dienen in alle gevallen eventuele medehuurders de huuropzegging te ondertekenen. Uw nieuwe adres en telefoonnummer dient u ook te vermelden.

Opzeggen door een e-mail naar Mercatus te sturen is niet mogelijk. Een opzegging dient schriftelijk te gebeuren, voorzien van een handtekening. Ontvangen wij van u toch een e-mail, dan ontvangt u van ons een brief met de vraag ons een schriftelijke opzegging te sturen. Bij de brief ontvangt u als bijlage het formulier “opzegging huurovereenkomst”.

Opzegtermijn

De huur kan iedere werkdag worden opgezegd. De minimale opzegtermijn is één maand en maximaal drie maanden van te voren. Bijvoorbeeld: als de huuropzegging bij ons op de 17e binnenkomt, dan eindigt de huur op de 17e van de volgende maand, mits deze dag niet in het weekend valt. Is dit wèl het geval, dan schuift de einddatum van de huur op naar de maandag. Wilt u met een nieuwe huurder in contact komen (bijvoorbeeld in verband met overname), dan is het aan te raden een langere opzegtermijn aan te houden.

Bevestiging huuropzegging

Nadat Mercatus uw huuropzegging heeft ontvangen, ontvangt u binnen 10 dagen een bevestigingsbrief. Hierin wordt uw huuropzegging bevestigd en wordt aangegeven wanneer de opzichter voor de voorinspectie komt. Tevens wordt aangegeven wanneer de opzichter voor de eindinspectie komt.

Verder ontvangt u:

- een exemplaar van deze brochure "verhuizen en huur opzeggen";
- een overnamelijst;
- een vragenlijst vertrekkende bewoners.

Oude bewoner / nieuwe bewoner

Nadat u de huur heeft opgezegd, gaat Mercatus op zoek naar een nieuwe huurder. Dit gebeurt door publicatie op onze website www.mercatus.nl. Na een selectie stuurt Mercatus de kandidaat bewoner eerst een brief of e-mail waarin gevraagd wordt nadere gegevens te verstrekken. Pas nadat deze gegevens zijn gecontroleerd krijgt de kandidaat bericht dat de woning daadwerkelijk wordt aangeboden. Vaak zal de kandidaat contact met u opnemen om de woning van binnen te mogen bezichtigen en te overleggen over eventuele overname van goederen. Vraagt u die persoon altijd naar de brief of e-mail van Mercatus om te controleren of deze persoon inderdaad de woning aangeboden heeft gekregen. Het kan zijn dat de nieuwe kandidaat nog niet bekend is wanneer u de woning verlaat. Dat is lastig voor u en voor Mercatus. U moet dan de woning geheel ontruimen en schoon opleveren omdat u geen overname heeft kunnen regelen. U kunt dit enigszins verhelpen door een verzoek in te dienen dat de huurovereenkomst enige tijd wordt verlengd. U betaalt hiervoor de gewone huurprijs.

Inspectie van de woning

Normaal gesproken komt binnen 10 dagen na ontvangst van uw huuropzegging de opzichter bij u langs om de woning op te nemen. Tijdens het bezoek gaat de opzichter samen met u de woning door. Dit wordt de voorinspectie van de woning genoemd. Na afloop krijgt u een rapport. Zowel deze werkzaamheden, als ook de algemene werkzaamheden die later in deze brochure worden vermeld, dient u voor het einde van de huurovereenkomst te hebben uitgevoerd of te laten uitvoeren. In de voorinspectiestaat staan de kosten vermeld die in rekening worden gebracht als Mercatus de werkzaamheden moet (laten) uitvoeren. De datum voor de eindinspectie wordt u in de bevestiging van de huuropzegging medegedeeld. De voorinspectie is HET moment om te bepalen of de datum van de eindinspectie nog juist is. Indien u het risico van een rekening van Mercatus zoveel mogelijk wilt verkleinen of geheel vermijden, kunt u Mercatus verzoeken de afspraak voor de eindinspectie 5 à 7 dagen voor afloop van het huurcontract te maken. Meer informatie hierover kunt u vinden in de brochure Algemene Huurvoorwaarden.

Tussentijdse controle

Het is mogelijk uw woning tussentijds te laten controleren. U heeft de huur nog niet opgezegd, maar u denkt er wel over om de woning te gaan verlaten, dan kunt u een tussentijdse controle aanvragen. Het voordeel hiervan is dat u tijdig op de hoogte bent van de eventuele kosten om aanpassingen en/of veranderingen aan de woning ongedaan te maken.

Overname van onroerende zaken door de nieuwe huurder

Het kan zijn dat u wijzigingen in of aan de woning heeft aangebracht. Indien u de woning gaat verlaten beoordelen wij nauwlettend de gevolgen van deze wijzigingen. Belangrijke criteria zijn de gevolgen voor verhuurbaarheid en onderhoud. In artikel 12 van de Algemene Huurvoorwaarden staan de afspraken, die gelden voor de oplevering van een woning, als men de woning verlaat. Als de mutatieopzichter de wijzigingen aanmerkt als "overdraagbaar" dan zijn deze zaken over te nemen door de nieuwe bewoner of Mercatus. Let wel, voorwaarde is dat u de verandering destijds heeft aangebracht met toestemming van Mercatus.

Tijdens de voorinspectie zal de opzichter de aangebrachte wijzigingen toetsen aan de voorwaarden die gesteld worden voor het aanbrengen van dergelijke voorzieningen (Artikel 9 Algemene Huurvoorwaarden). Is dit niet het geval dan dient u de wijzigingen op eigen kosten voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de woning in goede verhuurbare staat te brengen. Overigens bent u volgens de huurovereenkomst verplicht om bij ingrijpende wijzigingen vooraf schriftelijk toestemming te vragen aan Mercatus. U voorkomt daarmee dat bovenstaande situatie zich voordoet.

Voldoen de aangebrachte wijzigingen aan de toetsing, dan is overname door de nieuwe bewoner mogelijk. U mag de nieuwe bewoner echter niet verplichten de wijziging over te nemen. Wordt de aangebrachte wijziging niet overgenomen, dan dient u deze te verwijderen. De kosten van verwijdering zijn voor uw rekening. Wil de nieuwe bewoner de aangebrachte wijziging overnemen dan maakt u gebruik van de "Overnamelijst". Dit is een overeenkomst tussen u, de nieuwe bewoner en Mercatus. Op dit formulier staan de voorwaarden vermeld die gelden voor overgenomen voorzieningen. Van belang is dat de nieuwe bewoner niet verplicht is een vergoeding te betalen voor de over te nemen wijziging.

Kijk voor meer informatie voor het zelf aanbrengen van toevoegingen en veranderingen in de brochure "Zelf aanbrengen van veranderingen. (ZAV)".

Overname onroerende zaken door Mercatus

Onder onroerende zaken verstaan wij zaken die de woningindeling veranderen en/of aard- en nagelvast zitten. Een aantal, van tevoren bepaalde, ingrijpende wijzigingen wordt, indien deugdelijk en in goede staat, overgenomen door Mercatus. Dit gaat in de regel niet gepaard met een vergoeding. Bij vooraf met Mercatus besproken aangebrachte wijzigingen kan sprake zijn van een vergoeding.

Vergoeding?

Voor bepaalde wijzigingen is het mogelijk een vergoeding te ontvangen, die gerelateerd is aan de waarde van de wijziging en een afschrijvingstermijn. Indien van toepassing wordt de vergoeding uitgekeerd bij het verlaten van de woning. De waarde is gebaseerd op de gemaakte kosten (op basis van originele facturen). Wanneer werkzaamheden zelfstandig worden uitgevoerd wordt de waarde vastgesteld op het gebruikte materiaal (op basis van originele facturen) plus maximaal 40 uur à €11,34.

Welke vergoedingsregelingen, in het kader van het ZAV-beleid, hanteert Mercatus?

Voor een keuken, badkamer of toilet geldt een termijn voor de vergoeding van 10 jaar. De vergoeding zal bij ontbinding van het contract worden uitgekeerd volgens onderstaande tabel. Dit volgens "Algemene Leveringsvoorwaarden Showroom".

Vergoedingsregeling Keuken, badkamer of toilet.	
Vertrek binnen	% vergoeding
1 jaar	75
2 jaar	60
3 jaar	50
4 jaar	40
5 jaar	30
6 jaar	25
7 jaar	20
8 jaar	15
9 jaar	10
10 jaar	5

- Voor cv-installaties geldt een vergoedingstermijn van 15 jaar. Deze afschrijving zal over 15 periodes in gelijke delen vergoed worden. Het maximale bedrag in de vergoedingsregeling is €4.536,17
- Voor de overige ZAV-regelingen geldt een vergoedingstermijn van 10 jaar. Deze afschrijving zal over 10 periodes in gelijke delen vergoed worden.

Overname van roerende zaken

Onder roerende zaken worden zaken verstaan die de inrichting van een woning betreffen zoals vloerbedekking, gordijnen of gordijnrails, losse kasten enzovoorts. Als de nieuwe bewoner dit soort zaken van u wilt overnemen, is dat mogelijk. U mag de nieuwe bewoner hiertoe echter niet verplichten! Ook deze overname legt u (net als de overname onroerende zaken) vast op de "Overnamelijst". Op deze manier weet de mutatieopzichter welke zaken in de woning achterblijven.

Het opleveren van de woning

De woning dient bij het einde van de huur leeg en schoon te worden opgeleverd. Dus zonder stoffering, meubilair enzovoorts. Uitzonderingen vormen de zaken vermeld op de "Overnamelijst".

Bij de oplevering van de woning wordt rekening gehouden met de volgende punten:

- is uw woning goed schoon, dus stof- en vetvrij;
- zijn alle sleutels aanwezig, van voor-, achter-, berging-, balkon-, kast- en binnendeuren, postkast, enzovoorts;
- heeft u eventuele glasschade hersteld;
- zijn stickers, plakkers en plakplastic verwijderd;
- zijn gaten in muren, tegels en plafonds netjes hersteld;
- zijn vloerbedekking en trapbekleding verwijderd;
- zijn de lijmresten van vloerbedekking verwijderd;
- is de ondergrond egaal na verwijdering van lijmresten;
- zijn de wanden in orde; schrootjes, granol of ander stucwerk, kurk en linnenbehang moeten worden verwijderd, tenzij wordt aangegeven "laten zitten";
- hangen alle deuren in de kozijnen;
- zijn alle deuren onbeschadigd;
- is het sanitair in zijn geheel in orde, wastafels, spiegels, kranen, douchegarnituur;
- zijn de keukenkastjes, keukenblok en aanrecht schoon, heel en compleet;
- zijn de gasleidingen voorzien van een plug of een kraan;
- zijn de schakelaars en wandcontactdozen deugdelijk en onbeschadigd;
- is de berging schoon en leeg;
- is de erfafscheiding (schutting of heg) in orde, zo niet, afgebroken en afgevoerd;
- heeft u overlast of schade veroorzakende bomen uit uw tuin verwijderd.

Eindinspectie en inname sleutels

Aan het einde van de huur komt de mutatieopzichter opnieuw met u de woning doornemen en bekijkt of de met u gemaakte afspraken zijn nagekomen. U krijgt echter geen gelegenheid meer om eventuele werkzaamheden te verrichten. Bij de eindinspectie neemt de opzichter ook de sleutels in ontvangst. Overhandigt u de sleutels dus niet aan de nieuwe bewoners. Die krijgen namelijk andere sleutels.

Eindafrekening

Binnen twee weken na de eindinspectie ontvangt u een eindafrekening. Dit is een afrekening van openstaande huur of teveel betaalde huur, herstelkosten en/of schadebedragen en het eventueel terug betalen van de waarborgsom.

Meer informatie

Heeft u nog vragen na het lezen van informatie? De medewerkers van de afdeling klant & advies kunnen u verder informeren, telefoonnummer (0527) 635500.



Bezoekadres
Nijverheidstraat 10
Emmeloord

Correspondentie
postbus 20
8300 AA Emmeloord

Telefoon 0527 - 63 55 00
Fax 0527 - 6148 51

E-mail info@mercatus.nl
Internet www.mercatus.nl