



Verhuizen voor huurders

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

Verhuizen voor huurders

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

- ✓ *Inclusief het opleveren van een huurhuis na overlijden*
- ✓ *Inclusief het verhuizen van een koop- naar een huurwoning*
- ✓ *Modelhuurcontracten*
- ✓ *Uitgebreide checklists*

Eerste druk, september 2018

Inhoud

1 Inleiding 6

HET OUDE HUIS VERLATEN

2 Huur (of eigendom) beëindigen 8

- 2.1 Inleiding 9
- 2.2 De huur opzeggen 9
 - Hoe en wanneer opzeggen? 9
 - Dubbele huur? 9
- 2.3 Verhuiskostenvergoeding (of vertrekpremie) 10
 - Van de verhuurder 10
 - Van de werkgever 11
- 2.4 Koophuis overdragen 11

3 De woning opleveren 14

- 3.1 Inleiding 15
- 3.2 Verhuizen
 - Uit een huurhuis 15
 - Wettelijke regels 15
 - Opleveren met opnamestaat 15
 - Opleveren zonder opnamestaat 16
 - Hoe gaat een oplevering in zijn werk? 17
 - Eindafrekening en terugkrijgen waarborgsom 18
 - Spullen overdragen aan de volgende huurder 18
- 3.3 Verhuizen uit een koophuis 20
 - Anders dan bij een huurhuis 20
 - Roerende en onroerende zaken 20
 - De oplevering 21

4 Een huurhuis opleveren van een overleden naaste 24

- 4.1 Inleiding 25
- 4.2 Wat zegt de wet? 25
- 4.3 Uw weg vinden in de papierwinkel 26
 - Akte van overlijden 27
 - Verklaring van Erfrecht 27
 - Een zaakvoerder namens de erfgenamen 27
 - Bankzaken 27
 - Nutsbedrijven 28
 - Instanties die de gemeente informeert 28

5 Voorbereidingen voor de verhuizing 32

- 5.1 Inleiding 33
- 5.2 Verhuischecklist 33
 - Voorbereiden van de verhuizing 33
 - Laatste dagen voor de verhuisdag 34
 - De verhuisdag zelf 34
 - Na de verhuizing 34
 - Niet vergeten bij verhuizen naar een andere gemeente 34
- 5.3 Een aantal 'regelingen' verder uitgelegd 35
 - Adreswijzigingen die automatisch worden geregeld 35
 - Adreswijzigingen die u zelf moet regelen 35
 - Adreswijzigingen laten regelen door een bedrijf 36
 - Drinkwater 37
 - Energie (gas en licht) 38
 - Gemeentelijke belastingen (en waterschapsbelasting) terugvragen 39
 - Huurtoeslag 40
 - Inboedel- en opstalverzekering 40
 - Internet, telefonie en tv 41
 - Parkeervergunning opzeggen, aanvragen of omzetten 43
 - Post laten doorsturen 43
 - Schade tijdens de verhuizing 44
 - Tijdelijke opslag van spullen 45
 - Verhuizing doorgeven aan de gemeente 47
 - Verlof van uw werk 47
 - Wisselen van zorgverleners 47

6 Het verhuizen zelf 50

- 6.1 Inleiding 51
- 6.2 Zelf doen 51
 - Verhuisdozen regelen 51
 - Slim inpakken (en inladen) 52
 - Groen(er) verhuizen 54
 - Verhuishwagen huren 56
 - Aanhanger huren 57
- 6.3 Een verhuisbedrijf inschakelen 58

7 De nieuwe huurwoning aanvaarden 62

- 7.1 Een opnamestaat maken 63
- 7.2 Overname van spullen en/of veranderingen 63
- 7.3 Mogelijke bijkomende kosten 63
 - Inleiding 63
 - Bemiddelingskosten 64
 - Sleutelgeld 64
 - Verhuurkosten 64
 - Waarborgsom 64
 - Te veel betaalde kosten terugvragen 65

8 De huurovereenkomst 66

- 8.1 Inhoud van de huurovereenkomst 67
- 8.2 De huurprijs en servicekosten 67
 - Kale huurprijs of all-inhuur 67
 - Sociaal (gereguleerd) of geliberaliseerd 68
 - Uw aanvangshuur controleren 69
 - Huurverlaging wegens onderhoudsgebreken 70
 - Servicekosten 71
 - Overige diensten 72
- 8.3 Typen huurovereenkomsten 72
 - Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd 72
- 8.4 Aanvullende regels in de huurovereenkomst 73
 - Boetebeding 73
 - Verbod op onderverhuur 74
 - Verhuurdersverklaring 74
- 8.5 Huurtoeslag aanvragen 74

9 Woningruil 76

- Toestemming nodig van verhuurders 77
- Nieuwe huurovereenkomsten 77
- En als de verhuurder niet toestemt? 77

Bijlagen

- 1 Huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte 79
- 2 Vormen van tijdelijk huren 83
- 3 Opnamestaat voor zelfstandige woonruimte 86
- Colofon 88
- Informatie over de Woonbond 88

Hoofdstuk 1

Inleiding



Zo'n 200.000 per jaar

Verhuizen is een ingrijpende gebeurtenis in iemands leven. Hoeveel mensen dit doen, wisselt van jaar tot jaar, maar het gaat om honderdduizenden. Ter indicatie hier de laatste cijfers van de rijksoverheid over het aantal verhuizingen in Nederland. Ze beslaan de periode 2013-2015 en gaan over het aantal verhuisbewegingen. Dat is wat anders dan het aantal mensen dat verhuist.

Bij een verhuisbeweging kunnen namelijk meerdere personen verhuizen. In de jaren 2013-2015 ging het om de volgende aantallen verhuisbewegingen:

- een kleine 200.000 van de ene naar de andere huurwoning;
- een kleine 300.000 van geen woning naar een huurwoning. Dit zijn (semi-)starters die bij hun verhuizing geen woning achterlaten;
- ruim 40.000 van een koop naar een huurwoning;
- ruim 100.000 van een huur naar een koopwoning;
- zo'n 10.000 vanuit het buitenland naar een huurwoning.

Totaal dus zo'n 650.000 verhuisbewegingen. Daaruit kunnen we afleiden dat jaarlijks grofweg ruim 200.000 huishoudens uit en/of naar een huurwoning verhuizen. Zij krijgen allemaal, afhankelijk van hun specifieke situatie, te maken met allerlei vragen. Hoe zeg ik de huur op, hoe laat ik mijn oude huur- (of koop)woning achter, waar moet ik op letten bij de verhuizing, waar vind ik een betrouwbaar verhuisbedrijf, wat moet er in een huurcontract staan, moet ik bemiddelingskosten en/of een waarborgsom betalen, etc. etc. Honderden vragen waarmee u bij een verhuizing te maken kunt krijgen. We proberen ze allemaal in dit boek te behandelen, zodanig dat u hiernaast geen andere informatie meer nodig heeft.

Voor wie?

Het boek is geschreven voor:

- huurders die naar een andere huurwoning verhuizen;
- huiseigenaren die naar een huurwoning verhuizen;
- mensen die geen woning achterlaten en naar een huurwoning verhuizen;
- huurders die hun huurwoning verlaten omdat ze een huis kopen.

We gaan er daarbij van uit dat u de nieuwe huurwoning al heeft gevonden en/of toegewezen hebt gekregen. Dit boek gaat dus niet over het zoeken van een (nieuwe) huurwoning. Ook behandelen we niet het verkopen van een koophuis door huiseigenaren die naar een huurwoning verhuizen (wel het 'opleveren' van het koophuis nadat u uw huis heeft verkocht).

Er is een apart hoofdstuk voor nabestaanden van mensen die na overlijden een huurwoning achterlaten. De Woonbond wordt regelmatig benaderd door nabestaanden die vragen wat ze dan allemaal moeten doen. Ook die worden geholpen met dit boek.

Opbouw

Het boek bestaat uit drie delen:

- het eerste gaat over het verlaten van uw oude huur- (of koop)woning;
- het tweede gaat over het verhuizen zelf;
- het derde gaat over het aanvaarden van de nieuwe huurwoning.

In de uitvoerige inhoudsopgave kunt u lezen welke onderwerpen in deze delen allemaal aan bod komen. Aan het eind is nog een kort hoofdstuk opgenomen over een heel specifieke manier om een nieuwe huurwoning te vinden, namelijk woningruil. Het boek wordt afgesloten met drie bijlagen.