

veranderingen

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

03 Toestemming vragen

Voorwaarden

- › Bouwtechnische eisen
- › Onderhoudstechnische eisen
- › Verhuurtechnische eisen

04 Onderhoud

Toestemming

- › Definitieve toestemming
- › Niet toegestaan
- › Tijdelijke toestemming

06 Gevolgen huuropzegging

Vergoeding

07 Overzicht maximale vergoedingen- & afschrijvingstermijnen

08 Lijst met aanpassingen

09 Tot slot

Geriefverbetering tegen huurverhoging

10 Overzicht zelf aangebrachte voorzieningen

Zelf veranderingen aanbrengen

De door u gehuurde woning wilt u natuurlijk zoveel mogelijk aanpassen en inrichten aan uw persoonlijke smaak. Misschien denkt u er zelfs over om een (kleine) verbouwing uit te voeren. In uw huurwoning mag en kan veel maar hieraan zijn wel regels verbonden. Wilt u uw woning gaan veranderen? In deze brochure vindt u de benodigde informatie over onze voorwaarden, het aanvragen van toestemming en eventuele vergoedingen.

Toestemming vragen

Heeft u voor uw woningen veranderplannen? Of ze nu groot of klein zijn, meld ze altijd bij ons. Hiermee voorkomt u dat als u geen toestemming heeft gekregen de verbouwing (op eigen kosten) ongedaan moet maken. Na ontvangst van uw verzoek, krijgt u uiterlijk binnen vier weken bericht of wij toestemming kunnen verlenen aan uw veranderplan. Aan deze toestemming kunnen wij (aanvullende) kwaliteitseisen stellen.

Ook is het mogelijk dat u toestemming krijgt onder de voorwaarde dat u de voorziening bij

beëindiging van de huurovereenkomst weer ongedaan maakt.

Het is in uw belang om vooraf onze toestemming te vragen. Niet alleen is de aanvraag bepalend voor het vooraf verkrijgen van een mogelijke vergoeding (zie Vergoeding), maar ook voor het vaststellen van de eisen waaraan de door u aangebrachte voorziening moet voldoen. In het geval dat u geen toestemming heeft gevraagd, wordt de door u aangebrachte verandering getoetst aan de eisen en voorwaarden die op het moment van beëindiging van de huurovereenkomst van toepassing zijn. Het is dan mogelijk dat u de aangebrachte verandering ongedaan moet maken die u, als u toestemming had gevraagd (en gekregen), niet had hoeven verwijderen.

Voorwaarden

U krijgt van ons veel vrijheid om uw huurwoning naar uw smaak in te richten en zelfs mogelijk te verbouwen. Aan een mogelijke verbouwing hebben wij voorwaarden verbonden. Deze zijn in algemene zin:

U krijgt van ons veel vrijheid om uw huurwoning naar smaak in te richten.

Bouwtechnische eisen

- › Technische eisen van de gemeente, nutsbedrijven en HW Wonen;
- › De voorziening is kwalitatief goed en goed uitgevoerd;
- › De voorziening vormt geen gevaar voor de directe gebruikers en derden;
- › De voorziening schaadt de gezondheid niet;
- › De voorziening veroorzaakt geen overlast aan omwonenden.

Onderhoudstechnische eisen

- › De onderhoudsconsequenties zijn aanvaardbaar;
- › De onderhoudsgevoelige elementen zijn goed bereikbaar;
- › De gebruikte materialen zijn naleverbaar;
- › De voorziening kan bij grote gebreken vervangen worden door een voorziening op standaardniveau;
- › Als door, of namens, ons onderhoud wordt gepleegd, moet u, als dit noodzakelijk is, de voorziening (tijdelijk) kunnen verwijderen;
- › De voorziening moet bij beëindiging van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud verkeren.

Verhuurtechnische eisen

- › De voorziening schaadt de verhuurbaarheid niet;
- › De huurprijs wordt door de aangebrachte voorziening niet (te) hoog opgedreven;
- › Alle uit de voorziening voortvloeiende kosten en risico's (bijvoorbeeld een hogere OZB en/of verzekeringspremie en/of financiële- en/of bouwkundige schade) komen voor rekening van de huurder.

Onderhoud

Het onderhoud aan de door u zelf aangebrachte voorzieningen is uw verantwoordelijkheid. Eventuele kosten zijn dan ook volledig voor uw eigen rekening.

Toestemming

In de 'Lijst met aanpassingen' die u achterin deze brochure vindt, is aangegeven welke veranderingen u mag treffen en of deze veranderingen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de woning achter mogen blijven. Er zijn drie mogelijkheden, namelijk:

Definitieve toestemming

Als voor een door u te treffen verandering toestemming wordt verleend zonder het voorbehoud dat deze voorziening bij vertrek ongedaan gemaakt moet worden, dan kan deze verandering bij uw vertrek uit de woning in de woning achterblijven. Deze voorziening moet dan wel in goede staat (van onderhoud) zijn. Vanzelfsprekend mag u een door u aangebrachte voorziening weghalen en meenemen. In dat geval moet de woning door u aan ons in goede staat worden opgeleverd.

Eventuele wijzigingen aan de elektrische, gas- en waterinstallaties worden pas na goedkeuring door een erkende installateur door ons geaccepteerd. Is er sprake van een geriefverbetering? Dan is het mogelijk dat u bij beëindiging van uw huurovereenkomst hiervoor een vergoeding ontvangt. Geriefverbeteringen zijn voorzieningen die extra woningwaarderingpunten (wvs) opleveren.

Deze vergoeding is gebonden aan een maximum en een afschrijvingstermijn. Deze vindt u terug te vinden op de tabel 'Maximale ZAV

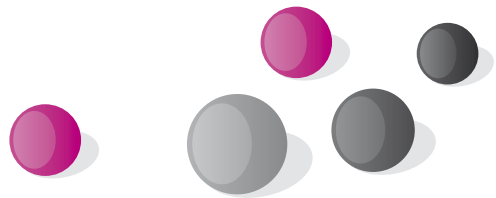
vergoedingen en afschrijvingslijst' die u verderop in deze brochure vindt.)

Niet toegestaan

Geven wij u geen toestemming om de verandering aan te brengen dan mag u de verandering niet aan (laten) brengen, ook al verwacht u dat een nieuwe huurder deze voorziening mogelijk over wil nemen. Het gaat hier bijvoorbeeld om veranderingen die constructief onverantwoord zijn, niet voldoen aan de geldende (veiligheids)eisen of niet of slechts met zeer veel moeite (hoge kosten) ongedaan gemaakt kunnen worden.

Tijdelijke toestemming

Tijdelijke toestemming wil zeggen dat u de verandering wel mag uitvoeren, maar dat deze bij beëindiging van de huurovereenkomst niet in de woning achter mag blijven. Het gaat hier meestal over veranderingen die voor ons de verhuurbaarheid schaden en een relatief grote inspanning (hoge kosten) vragen om ongedaan te maken.



Gevolgen huuropzegging

Als u de woning verlaat, kunt u de veranderingen die u zelf (met definitieve toestemming) heeft aangebracht, in de woning achterlaten. Vanzelfsprekend moeten deze veranderingen dan in goede staat zijn. In de afgedrukte lijst van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), die u verderop in deze brochure vindt, staat duidelijk vermeld welke wijzigingen wel en welke niet bij vertrek achter mogen blijven.

Bij zogenaamde onroerende zaken die u heeft aangebracht (bijvoorbeeld een ligbad of keukenblok) heeft u het wegbreekrecht. Dit houdt in dat u deze veranderingen bij uw vertrek uit de woning mee kunt nemen. De voorwaarde die wij hieraan stellen is dat dit 'meenemen' geen schade aan de woning oplevert. De standaardinrichting, die bij het betrekken van de woning aanwezig was, moet door u worden teruggeplaatst. Als u besluit bij vertrek uit de woning onroerende zaken achter te laten, worden wij na uw vertrek automatisch eigenaar van de in de

woning achter gelaten onroerende zaken.

Roerende zaken zoals gordijnen en vloerbedekking kunt u altijd aan de nieuwe huurder ter overname aanbieden.

Regelt u met de nieuwe huurder dat er roerende zaken in de woning achterblijven? Dan vragen u en de nieuwe huurder een overnameformulier te tekenen. De reden hiervoor is dat wij dan weten welke roerende goederen in de woning aanwezig zijn op het moment dat wij de sleutels van u als de vertrekkende huurder ontvangen. Weten wij dit namelijk niet dan loopt u het risico dat deze roerende zaken op uw kosten worden verwijderd en afgevoerd.

Vergoeding

Is de door u te treffen verandering een geriefverbetering dan kunt u na realisatie van deze verandering in aanmerking komen voor een mogelijke vergoeding. Om voor deze vergoeding in aanmerking te komen moet u voor de door u te plaatsen voorziening eerst schriftelijk onze toestemming vragen (en

Maximale ZAV vergoedingen- & afschrijvingstermijnen (januari 2010)

Omschrijving ZAV	Maximale vergoeding ZAV	Afschrijvings-termijn (jaren)	Maximale vergoeding vooraf (10%)	Afschrijving per jaar
Dubbele beglazing per m2	€ 45,00	10	€ 4,50	€ 4,50
Badkamerverbetering	€ 3.000,00	20	€ 300,00	€ 150,00
Plaatsen ligbad	€ 200,00	10	€ 20,00	€ 20,00
Plaatsen 2 ^e toilet	€ 200,00	10	€ 20,00	€ 20,00
Toiletrenovatie	€ 500,00	20	€ 50,00	€ 25,00
Keukenblok vervangen	€ 1.000,00	10	€ 100,00	€ 100,00
Tegels keuken vervangen	€ 500,00	10	€ 50,00	€ 50,00
Plaatsen inbouwapparatuur	€ 500,00	5	€ 50,00	€ 100,00
Aanbrengen CV ketel	€ 1.500,00	10	€ 150,00	€ 150,00
Aanbrengen installatie (zonder ketel)	€ 3.000,00	20	€ 300,00	€ 150,00
Plaatsen berging/schuur	€ 5.000,00	25	€ 500,00	€ 200,00
Plaatsen serre/bijkeuken	€ 5.000,00	25	€ 500,00	€ 200,00
Plaatsen carport	€ 2.100,00	14	€ 210,00	€ 84,00
Plaatsen vaste trap	€ 650,00	25	€ 65,00	€ 26,00
Aanbrengen dakisolatie per m ²	€ 25,00	10	€ 2,50	€ 2,50
Aanbrengen spouwisolatie per m ²	€ 20,00	10	€ 2,00	€ 2,00
Plaatsen dakkapel	€ 2.500,00	25	€ 250,00	€ 100,00
Plaatsen dakraam	€ 450,00	25	€ 45,00	€ 18,00
Plaatsen extra elektra per groep	€ 25,00	5	€ 2,00	€ 5,00

Heeft u voor uw woning veranderplannen?
Meld ze altijd bij ons.

krijgen). Na controle én goedkeuring door één van onze opzichter krijgt u 10% van de investering (= materiaalkosten, arbeidsloon en BTW) uitgekeerd. De investering moet u altijd met een betalingsbewijs aan ons kunnen aantonen

Ook bij beëindiging van de huurovereenkomst is het mogelijk dat u een vergoeding ontvangt voor een door u aangebrachte verandering. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van uw investering, de geldende maximale vergoeding en het aantal verstreken afschrijvingstermijnen. De eventueel al verkregen vergoeding 'vooraf' wordt in mindering gebracht op de nog te ontvangen vergoeding. Zijn de afschrijvingstermijnen van de door u aangebrachte geriefverbeteringen verstreken, dan mag u de eventueel verstrekte vergoeding 'vooraf' behouden. Als u vooraf toestemming van ons heeft verkregen voor een geriefverbetering dan ontvangt u dus altijd 10% van de investering met een maximum van de in de tabel aangegeven maxima.

Lijst met aanpassingen

In de lijst 'ZAV – Zelf Aangebrachte Voorzieningen' (zie pagina 10 en verder) zijn de mogelijke woningaanpassingen opgesomd. Bij de aanpassingen staat vermeld welke vorm van toestemming u kunt krijgen. Zoals al eerder is aangegeven moet u vooraf altijd aan ons schriftelijk toestemming vragen. Elke aanvraag wordt getoetst aan de gestelde randvoorwaarden. Pas na onze schriftelijke toestemming kunt u de door u gewenste werkzaamheden (laten) uitvoeren. Als u aanpassingen wilt doen die niet op deze lijst voorkomen, neemt u dan altijd vooraf contact met ons op.

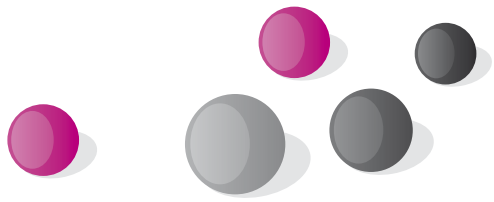
Tot slot

De belangrijkste punten bij het (laten) aanbrengen van een wijziging van de woning zijn:

- › vraag altijd schriftelijk onze toestemming om een verandering in de door u gehuurde woning aan te brengen;
- › vraag naar de eisen die wij stellen aan de door u uit te (laten) voeren werkzaamheden. Heeft u dan toch nog vragen? Neem dan contact met ons op;
- › kosten voor het onderhoud aan de door u zelf aangebrachte- of overgenomen voorziening zijn voor uw eigen rekening;
- › in bepaalde gevallen is het mogelijk, bij het verlaten van de woning, een vergoeding te krijgen voor door u aangebrachte voorziening(en);
- › een vergoeding vooraf is alleen mogelijk als u (na 1 oktober 2010) schriftelijk toestemming heeft gevraagd en gekregen voor het aanbrengen van een voorziening.

Geriefverbetering tegen huurverhoging

Op uw verzoek zijn wij in veel gevallen bereid om tegen een kostendekkende huurverhoging geriefverbeteringen aan te brengen. Geriefverbeteringen zijn voorzieningen die extra woningwaarderingpunten (wws) opleveren. Globaal komt het neer op de in de tabel 'Maximale vergoedingen en afschrijvingstermijnen' opgenomen voorzieningen. Als u belangstelling heeft voor deze regeling, dan kunt u dit kenbaar maken bij uw schriftelijk verzoek tot het (laten) aanbrengen van de door u gewenste voorziening. Wij beoordelen dan of aan uw verzoek wordt voldaan en wij bepalen hoe hoog de huurverhoging wordt. Uiteraard krijgt u van ons een schriftelijke reactie waarna u op ons aanbod wel of niet in kunt gaan.



ZAV - Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Indeling	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Aan- of bijbouwen.	JA	JA	JA
› Het plaatsen van een dakkapel	JA	JA	JA
› Verwijderen of plaatsen van (niet) dragende wanden of gedeelten daarvan. Het verwijderen van dragende wanden is alleen toegestaan onder strikte voorwaarden en met onze begeleiding.	JA	JA	NEE
› Plaatsen toog, glaswand of schuifseparatie daar waar wand verwijderd mag worden.	JA	JA	NEE
› Verwijderen van vaste kastruimte.	JA	JA	NEE
› Bewoonbaar maken van een zolderruimte door het plaatsen van een vaste trap.	JA	JA	JA
› Wijzigen van de kozijnindeling.	JA	JA	NEE

NIET toegestaan

- › Geschikt maken voor bewoning van vliering lager dan 2,30 meter, kelder of berging
- › Bevloeren van vlieringen of kapruimte waar plafondhangers zijn toegepast

Inrichting

	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Parket en laminaat in gestapelde bouw, mits aantoonbaar op een zwevende vloer aangebracht	JA	JA	NEE
› Plavuizen, vloertegels op de begane grond en boven kelders	JA	JA	NEE
› Parket en laminaat op de begane grond en boven kelder	JA	JA	NEE
› Vervangen binnendeuren en dorpels	NEE	JA	NEE
› Aanbrengen, vervangen of verbreden vensterbanken	NEE	JA	NEE
› Moderniseren van de schoorsteenmantel	JA	JA	NEE
› Granol, sierpleister, structuur en structuurpasta met een korrelgrootte van minder of gelijk aan 2mm	NEE	JA	NEE
› Granol, sierpleister, structuur en structuurpasta met een korrelgrootte van meer dan 2mm	JA	NEE	NEE
› Houtschroten	JA	JA	NEE
› Aanbrengen van open haarden/houtkachels in eengezinswoningen	JA	JA	NEE
› Gelijmde vloerbedekking op trappen en wanden	NEE	NEE	NEE
› Verwijderen van deuren en dorpels	JA	JA	NEE

Ook bij beëindiging van de huurovereenkomst kunt u een vergoeding krijgen van een door u aangebrachte verandering.

Inrichting	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Steenstrips	JA	NEE	NEE

NIET toegestaan

- › Aanbrengen van (voorzet) openhaarden / houtkachels in gestapelde woningen, aangesloten op rookkanalen
- › Aanbrengen van zachtboard- of piepschuimplafond of PVC schrootjes

Keuken	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Verplaatsen of wijzigen keukenopstelling	JA	JA	NEE
› Aanbrengen of vervangen van wandtegels	JA	JA	NEE
› Plaatsen, uitbreiden, of vervangen van het keukenblok	JA	JA	JA
› Schilderen van frontjes	JA	JA	NEE
› Plaatsen van inbouwapparatuur	JA	JA	JA

NIET toegestaan

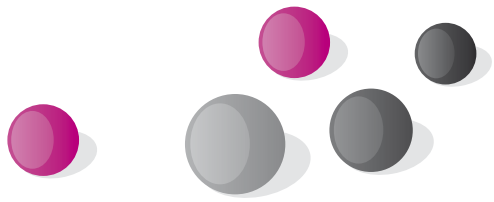
- › Verven van tegels

Toilet & badkamer	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Plaatsen van andere toiletpot of fonteintje	JA	JA	NEE
› Plaatsen van een ligbad	JA	JA	JA
› Plaatsen van andere kranen, wastafel en/of douchecabine	JA	JA	NEE
› Plaatsen 2e toilet	JA	JA	JA
› Aanbrengen of vervangen van wand- of vloertegels	JA	JA	NEE

NIET toegestaan

- › Verven van tegels

Gas, water en/of elektra	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	JA	JA	NEE
› Aanbrengen van extra groepen	JA	JA	JA
› Plaatsen wasmachineaansluiting	NEE	JA	NEE
› Aanleggen van elektra in bergingen/garages	JA	JA	NEE
› Aanbrengen van gasleiding ten behoeve van plaatsen gaskachel	JA	JA	NEE
› Plaatsen buitenverlichting	JA	JA	NEE



Installaties

	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Aanbrengen van een individuele CV (ketel en installatie)	JA	JA	JA
› Plaatsen van een close-in-boiler	JA	JA	NEE
› Plaatsen thermostaatkraan CV	JA	JA	NEE
› Aanbrengen mechanische ventilatie	JA	JA	NEE
› Radiatoren vervangen	JA	JA	NEE
› Radiator verplaatsen	JA	NEE	NEE
› Radiator schilderen	NEE	JA	NEE
› Vloerverwarming	JA	JA	NEE
› Alarmeringsinstallaties	JA	NEE	NEE

NIET toegestaan

- › Aanbrengen van individuele afzuiging, indien collectieve mechanische ventilatie of eengebalanceerd ventilatiesysteem aanwezig is
- › Plaatsen elektrische raamventilator indien mechanische ventilatie aanwezig is
- › Aansluiten van een elektrisch aangedreven wasemkap op collectieve Ventilatiekanalen van gestapelde woningen
- › Radiator verwijderen

Gevel

	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Plaatsen van dubbel glas	JA	JA	JA
› Aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie	JA	JA	JA
› Plaatsen dakraam	JA	JA	JA
› Aanbrengen inbraakwerende voorzieningen	JA	JA	NEE
› Plaatsen zonwering	JA	JA	NEE
› Plaatsen van een buitenkraan	JA	JA	NEE
› Plaatsen antennes en schotelantennes	JA	NEE	NEE
› Aanbrengen van een kattenluikje	JA	NEE	NEE

NIET toegestaan

- › Het schilderen van schoon metselwerk
- › Het schilderen van kunststof en aluminium kozijnen

Tuin

	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
› Vergroten of vernieuwen buitenberging	JA	JA	NEE
› Plaatsen van een schutting	JA	JA	NEE
› Uitbreiden bestrating	NEE	JA	NEE
› Plaatsen van berging of schuur	JA	JA	JA
› Plaatsen van dierenverblijf	JA	NEE	NEE
› Vijver	JA	NEE	NEE

Algemene gegevens

Postbus 1502
3260 BA Oud-Beijerland
www.hwwonen.nl
post@hwwonen.nl
Telefoon: (0186) 899 899
Rekeningnummer:
BNG 28.50.66.439 (huurbetalingen)

Bezoekadressen

Vestiging Oud-Beijerland
Lamborghinilaan 4
3261 ND Oud-Beijerland

Vestiging Puttershoek
Pieter Repelaerstraat 55^A
3297 BL Puttershoek

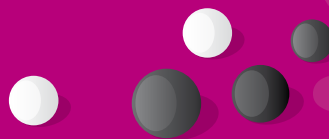
Vestiging 's-Gravendeel
Langestraat 33
3295 BJ 's-Gravendeel

Reparaties

Melden van reparatieverzoeken:
(0186) 899 800
servicebureau@hwwonen.nl

Spoedeisende reparatieverzoeken:
buiten kantooruren (0186) 899 800

Openingstijden:
maandag t/m donderdag 08.00 - 17.00 uur
vrijdag 08.00 - 12.00 uur



informatie