

Zelf aangebrachte veranderingen



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN

Beter Wonen wil staan voor haar naam. De woningen die wij verhuren hebben een goede kwaliteit. Bewoners vinden het echter steeds vaker belangrijk om hun woning naar eigen inzicht en persoonlijke smaak in te richten en aan te passen. Daaraan willen wij graag meewerken. Als huurders de woning als hun eigen thuis beschouwen bevordert dat hun woonplezier. Daarom hebben wij een eigentijdse formulering gegeven aan ons beleid als de klant veranderingen wil aanbrengen.

Dat noemen wij het ZAV-beleid, Zelf Aangebrachte Veranderingen of Verbeteringen.



Zelf aangebrachte veranderingen

Uitgangspunt daarvan is, dat huurder en verhuurder elkaars belang bij een goede staat van de woning respecteren. Ook als wij van mening verschillen over wat nu precies een goede staat is.

Het belang van de bewoner is, dat hij gedurende de tijd dat hij de woning gebruikt deze naar eigen smaak en wens kan aanpassen.

Het belang van Beter Wonen is dat de woning bij vertrek van de huurder opnieuw goed te verhuren is. Voor beide partijen zijn er vaak ook financiële belangen mee gemoeid. De huurder wil graag een vergoeding voor de meerwaarde die de investering oplevert.

Beter Wonen wil geen kosten voor het ongedaan maken van de verandering als daardoor de waarde wordt verlaagd of de verhuurbaarheid vermindert.

Die verschillende belangen zijn gelukkig vaak goed met elkaar te verenigen.

Gezamenlijk belang is in ieder geval, dat de huurder zich thuis voelt in de woning en dat veranderingen geen schade aan de constructie van de woning of onveiligheid van installaties veroorzaken.

Huurder en verhuurder zullen dus altijd aansturen op goede afspraken over voorgenomen veranderingen. Voor de huurder betekent dit dat hij veranderingen van ingrijpende aard vooraf met Beter Wonen bespreekt en in geval van twijfel ook die weg kiest.

Voor ons als verhuurder betekent het, dat wij open staan voor overleg en graag bereid zijn u te adviseren hoe werkzaamheden het best kunnen worden uitgevoerd.





Wij hebben de meest voorkomende veranderingen op een rijtje gezet.

- het plaatsen van een nieuwe keuken of onderdelen van een keuken
- het aanpassen van de badkamer of douche zoals een douchecabine of een ligbad
- het leggen van parket, plavuizen of tegels
- het aanpassen van het elektriciteitsnet via het plaatsen of verplaatsen van wandcontactdozen, schakelaars, buitenverlichting of verlichting in en naar de berging
- het aanbrengen van granol, steenstrips, sierpleister of structuurverf
- het aanbrengen van extra hang- en sluitwerk
- het verwijderen of plaatsen van een niet-dragende scheidingswand
- het aanbrengen van zonneschermen en zonweringen
- het veranderen en vervangen van binnenkozijnen en binnendeuren
- het plaatsen van een schutting
- het aanbrengen van een dakraam
- het aanleggen van een buitenkraan, schrobputten en buitenriolering

Welke veranderingen komen het meest voor?



Waarom vooraf overleg?

Wij attenderen bewoners niet graag achteraf op een niet goed uitgevoerde verandering.

Dat brengt doorgaans wrevel en irritatie met zich mee. Daarom hechten we waarde aan het vooraf advies geven hoe een verbouwing aan te pakken.

Dat is een betere aanpak voor beide partijen.

Wij informeren u dan over hetgeen bij verbeteringen aan de orde kan komen en maken op basis daarvan goede afspraken.

Dan weten beide partijen precies waar ze aan toe zijn.

Bij aanvragen voor een verandering zullen wij kijken naar de veiligheid van de woning en voor de bewoners, de kwaliteit ervan, eventuele overlast voor burens, welke onderhoud de verbetering met zich meebrengt en hoe de toekomstige verhuurbaarheid is.

U kunt zich voorstellen dat de constructieve bouwtechnische staat van uw woning geen gevaar mag lopen door zomaar een (tussen)muur te slopen. Daar letten wij op.

Ook zult u het met ons eens zijn dat een toekomstige nieuwe huurder niet gedupeerd mag worden door een niet goed uitgevoerde klus.

Verder is voor ons de verhuurbaarheid van belang. Die mag in de toekomst geen moeilijkheden op gaan leveren. Als wij in zo'n situatie komen zullen wij u meedelen hoe wij daar op het moment dat u de woning gaat verlaten, mee zullen omgaan.





Een andere reden voor overleg is het onderhoud aan de verandering en een eventuele financiële vergoeding bij het einde van de huur.

Die moet vooraf zijn overeengekomen want achteraf worden geen afspraken over vergoedingen gemaakt. Het zijn echter een beperkt aantal veranderingen waarvoor de vergoedingsregeling van toepassing is.

Alleen voor wijzigingen die in het woningwaarderingssysteem passen en daarvoor punten krijgen kan een financiële tegemoetkoming worden gegeven.

Voor luxe veranderingen wordt nooit een vergoeding gegeven. Een voorbeeld daarvan is een luxe keuken met inbouwapparatuur. Bij vertrek kunt u die uiteraard meenemen. Dan dient u er wel voor te zorgen dat de oorspronkelijke of een daaraan gelijkwaardige keuken wordt teruggeplaatst.

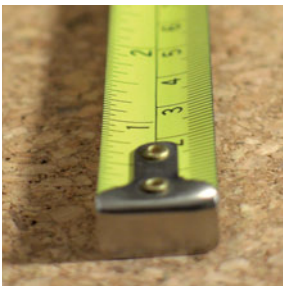


Ook moet bedacht worden dat een volgende bewoner nooit verplicht kan worden om voor een aangebrachte verandering een overname-som te betalen.



Op welke momenten komen veranderingen aan de orde?

Er zijn drie momenten waarop aangebrachte veranderingen speciale aandacht krijgen. Dat is bij het begin van de huurperiode, tijdens en bij het einde van de huurperiode.



1 - Aan het begin van de huur

- 1 Het is altijd van belang dat er aan het begin van de huurperiode duidelijkheid bestaat over de toestand van (en voorzieningen in) de woning. Daarom maakt Beter Wonen voor de sleutels aan de nieuwe bewoners worden afgegeven de woning in goede staat. De bevindingen worden per vertrek vastgelegd in een opnamestaat. Deze staat verschaft duidelijkheid over wat er in de woning aanwezig is.
- 2 De nieuwe huurder wordt voor het tekenen van de huurovereenkomst uitgenodigd deze goede staat te bevestigen en de opnamestaat voor akkoord te ondertekenen. Uiteraard is daarbij gelegenheid opmerkingen te bespreken.
- 3 Beter Wonen onderhoudt en vervangt waar nodig de door de vorige huurder aangebrachte veranderingen.

De nieuwe huurder mag in die gevallen rekenen op een zelfde kwaliteit voorziening als waar hij bij aanvang van de huur de beschikking over kreeg.

- 4 De verhuurder zorgt ervoor dat de huurder bij het tekenen van de huurovereenkomst de beschikking krijgt over alle relevante informatie over het beleid ten aanzien van het zelf aanbrengen van veranderingen (toestemming, te gebruiken materialen, werkwijze, achterlaten van veranderingen, vergoedingen, etc.)

2 - Tijdens de huur

- 1 U bent volledig vrij in het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.
- 2 U heeft toestemming van Beter Wonen nodig voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning.
- 3 Als u ingrijpende veranderingen binnen de woning wilt aanbrengen, vraag dan vóóraf toestemming aan Beter Wonen.
- 4 De verhuurder geeft toestemming wanneer de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden en niet leiden tot een waarde-daling van de woning. De beoordeling hiervan is aan Beter Wonen.
- 5 Beter Wonen kan bij toestemming niet de voorwaarde verbinden dat kwalitatief goed uitgevoerde veranderingen bij vertrek ongedaan worden gemaakt.



Tijdens de huur

- 6 Als een verandering de verhuurbaarheid schaadt of leidt tot een waardedaling van de woning kunnen verhuurder en huurder afspreken dat de verhuurder de verandering gedooft en dat de huurder de verandering bij verhuizing ongedaan moet maken.
- 7 Beter Wonen zal bij toestemming voorwaarden stellen die bijvoorbeeld betrekking hebben op:
 - de aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
 - het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
 - het onderhoud van de verandering (tijdens de duur van de overeenkomst voor rekening van de huurder) en hoe de toestand van het veranderde bij het einde van de huur moet zijn.
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen verzekering, belasting en aansprakelijkheid
- 8 De verhuurder heeft in overleg met en na advies van de Huurders Vereniging IJsselmuiden een algemene vergoedingsregeling vastgesteld. Die is van toepassing voor veranderingen die de verhuurbaarheid en/of waarde van de woning verhogen en in het woningwaarderingssysteem passen. De vergoedingsregeling gaat uit van de reële waarde van de investering en houdt rekening met de verwachte levensduur van de aangebrachte verandering.



- 9 Beter Wonen kan zich het recht voorbehouden om in bepaalde situaties toestemming te geven voor veranderingen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dat kan als verrekening in de huurprijs niet mogelijk is omdat het bovenmatig luxe voorzieningen zijn (zoals dure badkamers, keukens en inbouwapparatuur) die bijvoorbeeld meer dan het dubbele van een standaardvoorziening kosten. Ook kan dat gebeuren bij voorgenomen sloop of renovatie van de woning. Bij voorgenomen sloop of renovatie is het dan wel een voorwaarde dat de huurder daarvan door de verhuurder op de hoogte is gesteld.
- 10 Huurder en verhuurder leggen voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk vast of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die op grond van de vergoedingsregeling wordt berekend. Deze afspraak wordt door beide partijen ondertekend.
- 11 Achteraf worden geen vergoedingen meer vastgesteld of verstrekt.



3 - Bij het einde van de huur

- 1 De huurder levert de woning in goede staat op. Zonder toestemming aangebrachte veranderingen worden beoordeeld op dezelfde gronden als bij toestemming vooraf. De goede staat en de vraag of de verhuurbaarheid of waarde van de woning vermindert is daarbij van belang. Ook de toename van het toekomstig onderhoud wordt in deze beoordeling betrokken. Beter Wonen kan alleen op grond van deze criteria gehele of gedeeltelijke ongedaanmaking verlangen.
- 2 Huurder en verhuurder inspecteren de woning zo spoedig mogelijk na de huuropzegging. Bij die voorinspectie bekijken zij in ieder geval ook de zelf aangebrachte veranderingen. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin huurder en Beter Wonen hun bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning weergeven, inclusief de gebreken die door beiden zijn geconstateerd.
- 3 Na afloop van of zo snel mogelijk na de voorinspectie stelt de verhuurder de huurder schriftelijk op de hoogte van de werkzaamheden die de verhuurder nog van de bewoner verwacht, welke kosten daarmee eventueel samenhangen en welke vergoedingen de huurder ontvangt voor zelf aangebrachte veranderingen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen een redelijke termijn te verhelpen. Dit laatste kan ook na de eindinspectie van toepassing zijn.





Geschillen

In alle gevallen waarin huurder en verhuurder geen overeenstemming bereiken over zelf aangebrachte veranderingen kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan een geschillencommissie, die een bindend advies geeft.

Bij Beter Wonen is dat de bestaande klachten-adviescommissie.



Veranderingen die niet aangevraagd hoeven te worden en (mits goed uitgevoerd) aan het einde van de huurperiode kunnen blijven zitten:

wandafwerking schuimvinyl, steenstrips, granol, houten schroten, behang, sierpleister of spachtelpoets;

plafondafwerking schilderwerk, verlaagd plafond, balken;

kleur van behang- en gangbaar schilderwerk binnen de woning;

vloerafwerking vloerbedekking, parket en laminaat (parket en laminaat niet toegestaan in flats, appartementen of etagewoningen);

interieur extra telefoonaansluiting of CAI, extra stopcontact of schakelaar, aanbrengen wasmachine-aansluiting, binnendeur vervangen, ander hang- en sluitwerk, het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk, vensterbank verbreden (niet verlijmen), aanrechtblad vervangen, vaste kasten verwijderen, Velux-dakraam aanbrengen, dakisolatie aanbrengen;

exterieur erfafscheiding aanbrengen, bestrating aanpassen, zonwering aanbrengen, luifel aanbrengen.



Dorpsweg 2

8271 BM IJsselmuiden

Tel. (038) 332 33 99

E-mail: info@bwij.nl

www.bwij.nl



Beter Wonen
IJSSELMUIDEN