



ZELF KLUSSEN IN UW WONING

(zelf aanbrengen van veranderingen)

WONINGSTICHTING

ANNA PAULOWNA

©Woningstichting Anna Paulowna

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

Op deze folder is de regeling van de "Geschillenadviescommissie Kop van Noord Holland" van toepassing.

Wijzigingen voorbehouden.

Oktober 2010.

Uw huurwoning (zelf) veranderen.

Wilt u uw woning veranderen? Dat kan!

Als u van tevoren met ons overlegt, zijn er veel mogelijkheden.

In deze folder leest u hoe het werkt.

Over welke veranderingen hebben we het?

Het gaat hier niet over andere gordijnen of andere vloerbedekking.

Onder zelf aangebrachte veranderingen verstaan we aanpassingen in- of aan de woning. Dat kan een andere kraan zijn, maar dat kan ook een dakkapel zijn, of een nieuwe badkamer. In hoofdlijnen is het volgende onderscheid te maken:

Veranderingen die u nooit mag doen:

- Veranderingen waarbij de veiligheid van personen in gevaar komt.
- Veranderingen waarbij de veiligheid van de constructie van het gehuurde in gevaar komt.
- Veranderingen waarbij u overlast bezorgt aan derden.

Veranderingen die u mag doen, maar waarvoor u toestemming moet hebben, bijvoorbeeld:

- Een andere keuken plaatsen.
NB. Bij vertrek uit uw woning neemt Woningstichting Anna Paulowna geen inbouwapparatuur of onderhoud daarvan over. Inbouwapparatuur mag blijven zitten als de volgende huurder het overneemt. Bij het verwijderen van inbouwapparatuur dienen de openvallende delen voorzien te worden van bij de keuken behorende lades of deuren.
- Maken of wijzigen van een badkamer.
- Plaatsen van een bad.
- Plaatsen van een tweede toilet.
- Wegbreken van een (deel van een) muur.
- Plaatsen van een dakkapel.
- Plaatsen van een dakraam.
- Andere tegels in de keuken, badkamer of toilet.

Zo krijgt u toestemming voor het (laten) aanbrengen van veranderingen:

Hieronder leest u hoe u toestemming krijgt om een verandering aan te brengen. Wij willen niet alleen weten *wat* u wilt gaan veranderen; we willen ook weten *hoé* u de verandering technisch gaat uitvoeren.

Vervolgens zijn er drie mogelijkheden:

1. U krijgt toestemming van ons en mag de verandering bij vertrek uit de woning laten zitten.
2. U krijgt toestemming van ons, maar u moet de verandering bij vertrek uit de woning verwijderen.
3. U krijgt geen toestemming van ons.

In het geval dat u de verandering zelf betaalt en aanbrengt:

Als wij het met uw aanpassing eens zijn krijgt u een "akkoordbrief".

Hierin staat of u de verandering bij vertrek uit de woning mag laten zitten, òf dat u de verandering bij vertrek uit de woning ongedaan moet maken (tenzij de volgende huurder de verandering van u overneemt).

NB: U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhouden, repareren of herstellen van de door u aangebrachte verandering. Houd er ook rekening mee dat de door u aangebrachte verandering niet via ons verzekerd wordt. U bent hier zelf verantwoordelijk voor.

Hoe werkt het.

1. U doet een aanvraag voor toestemming bij ons.
Deze aanvraag doet u met het "Aanvraagformulier zelf aanbrengen van een verandering aan de woning". Dit formulier treft u achterin deze folder.

Met dit formulier zet u uiteen:

- wat u wilt veranderen;
 - hoe u de verandering wilt uitvoeren (materialenspecificatie e.d.);
 - wat de verandering gaat kosten;
 - wanneer u de werkzaamheden wilt (laten) uitvoeren;
 - wie de verandering gaat uitvoeren.
2. Woningstichting Anna Paulowna checkt vooraf of de verandering is toegestaan, of de aanvraag technisch voldoet, of de prijzen kloppen, etc.
 3. Als uw aanvraag volledig- en duidelijk is ingediend, ontvangt u van ons binnen vier weken schriftelijk bericht .
Wij noemen dit de "voorlopige toestemming".
In dit bericht staat of u de verandering bij verhuizing weer ongedaan moet maken (tenzij de volgende huurder de verandering van u overneemt).

4. Zodra u onze brief met de "voorlopige toestemming" hebt ontvangen, kunt u starten met de verandering aan te (laten) brengen.
5. Als uw werkzaamheden gereed zijn, meldt u dit zo spoedig mogelijk bij de woningstichting.
6. De woningstichting controleert vervolgens of de verandering op de juiste wijze is uitgevoerd.
7. Als u de verandering conform de "voorlopig toestemming" hebt uitgevoerd, ontvangt u van de woningstichting een "akkoordbrief" van de aanpassing. Bewaart u deze "akkoordbrief" goed, want deze brief is van belang op het moment dat u uit de woning vertrekt.
8. Als de verandering mag blijven zitten, wordt bij uw vertrek uit de woning door de woningstichting beoordeeld of de aangebrachte verandering goed door u is onderhouden.
9. Veranderingen jonger dan vijf jaar, die u volgens de "akkoordbrief" mag laten zitten, worden door de woningstichting van u gekocht, met inachtneming van een jaarlijkse afschrijving.

Het afschrijfsysteem:

- De woningstichting vergoedt een investering van maximaal € 5.000,-. Alles wat u boven dit bedrag hebt geïnvesteerd kunnen wij helaas niet vergoeden.
- Per jaar trekken we 20% van het investeringsbedrag af.
- We schrijven af per volledige kalendermaand.
- Na vijf jaar vergoeden we niets meer.

Achterin deze folder treft u een (reken)voorbeeld van een vergoeding.

De verandering betalen via een huurverhoging.

Het is ook mogelijk om een verandering te betalen via een verhoging van de netto huur. De woningstichting neemt in dit geval de gehele planning en het aanbrengen van de verandering voor haar rekening.

Over het bedrag waarmee wij de netto huur verhogen, berekenen wij tevens de jaarlijkse huurverhoging.

Het onderhoud, reparatie en herstel van deze veranderingen is in dit geval voor rekening van de woningstichting. Ook de eventuele verzekeringskosten zijn voor onze rekening.

Woningstichting Anna Paulowna wil de huurprijzen laag houden. We stemmen daarom niet in met een verandering, als dit leidt tot een te hoge huurprijs van de woning. Hierover kunnen wij u in voorkomende gevallen nader informeren.

U hebt in het verleden al veranderingen aangebracht, zonder toestemming van de woningstichting.

Als u in het verleden al veranderingen hebt aangebracht waarvoor u géén toestemming hebt gevraagd, is het mogelijk dat wij de verandering accepteren als u de woning gaat verlaten.

Een voorwaarde om de verandering te kunnen laten zitten is dat de woning duidelijk aan kwaliteit gewonnen moet hebben. Dit wordt door onze technische dienst beoordeeld op het moment dat u de huur van de woning opzegt.

Wij betalen in deze gevallen geen vergoeding voor de verandering.

Indien wij de verandering niet accepteren zal deze bij vertrek uit de woning moeten worden verwijderd (tenzij de volgende huurder de verandering van u overneemt).

U hebt in het verleden al veranderingen aangebracht, met toestemming van de woningstichting.

Als u in het verleden al veranderingen hebt aangebracht waarvoor u toestemming hebt gekregen van de woningstichting, dan gelden de afspraken die er destijds over zijn gemaakt. Als er afgesproken is dat u de verandering bij vertrek uit de woning moet verwijderen, dan blijft deze afspraak onveranderd, tenzij wij van mening zijn dat de woning duidelijk aan kwaliteit heeft gewonnen. In dat geval mag u de verandering laten zitten.

Ook dit is ter beoordeling van de technische dienst.

Wij betalen in deze gevallen geen vergoeding voor de verandering.

Hebt u nog vragen?

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen? Bel ons dan gerust of maak een afspraak om langs te komen.

Ons adres: Molenvaart 93, 1761 AC Anna Paulowna.

Ons telefoonnummer: 0223-536700.

Onderhoudsmeldingen: tussen 9:00 en 10:00 uur. Buiten deze tijden alleen voor spoedmeldingen.

Het afschrijfsysteem; een (reken)voorbeeld van een vergoeding:

Stel: uw aangebrachte voorziening heeft € 4.000,- gekost.

De voorziening is aangebracht, volgens de "akkoordbrief", op 5 april 2007; de afschrijfperiode start in mei 2007.

Op 25 februari 2010 gaat u verhuizen; de afschrijfperiode loopt tot en met februari 2010.

In totaal wordt er dus afgeschreven over 2 hele kalenderjaren en 10 maanden.

De voorziening is nog in goede staat.

De woningstichting neemt de voorziening van u over.

U ontvangt van ons:

Totale kosten van de verandering	€ 4.000,-
Af: 1 ^e jaar, 20% afschrijving van € 4.000,-	€ 800,-
Af: 2 ^e jaar, 20% afschrijving van € 4.000,-	€ 800,-
Af: 3 ^e jaar, 20% afschrijving van € 4.000,- x 10/12 ^e deel	€ 667,-
	<u>€ 2.267,-</u>
Vergoeding na 2 jaar en 10 maanden:	<u>€ 1.733,-</u>

Aanvraagformulier zelf aanbrengen van een verandering aan de woning.

Met dit formulier kunt u toestemming vragen om veranderingen aan te (laten) brengen aan uw woning. U komt dan te weten of u de verandering bij het verlaten van de woning weer ongedaan moet maken of dat u deze mag laten zitten.

Uw gegevens:

- Naam :
- Adres :
- Postcode en woonplaats :
- Telefoonnummer(s) :

Omschrijving van de gewenste verandering:

- Wat wilt u veranderen :
- Wat zijn de begrote kosten :
- Op welke plek in de woning :
- Wie gaat de werkzaamheden uitvoeren :
- Wanneer zijn de werkzaamheden gereed :

Uitgebreide toelichting van de gewenste verandering:

(op de volgende pagina kunt u een detailtekening maken)

Verklaring huurder:

Ondergetekende verklaart dat hij/zij de spelregels kent van Woningstichting Anna Paulowna, zoals deze in de folder "Zelf klussen in uw woning" zijn opgenomen. Ondergetekende zal zich houden aan de kwaliteitseisen die door de woningstichting voor de bovengenoemde verandering heeft vastgesteld.

Datum:

Handtekening:

