

Veranderingen in uw woning

Als huurder wilt u uw huis het liefst aanpassen aan uw smaak en persoonlijke behoefte.

Woningstichting Simpelveld stelt u in de gelegenheid veranderingen in uw woning aan te brengen.

Hiervoor gelden wel bepaalde spelregels, welke zijn vastgelegd in het “Zelf Aangebrachte Voorzieningen” beleid (ZAV-beleid).

In deze folder leggen wij u de spelregels uit. Lees de folder goed door voordat u begint met klussen.

Zo komt u later niet voor vervelende verrassingen te staan. Mocht u na het lezen nog vragen of twijfels hebben, neemt u dan gerust contact op met ons. Wij helpen u graag!

Spelregels

U staat op het punt veranderingen in uw woning aan te brengen. Kleine veranderingen en eenvoudige klusjes, zoals bijvoorbeeld het schilderwerk aan de binnenkant van uw woning, hoeft u niet bij ons te melden. Bij ingrijpende veranderingen daarentegen heeft u wel vooraf goedkeuring nodig van de woningstichting. In bijlage 1 vindt u de Zelf Aangebrachte Voorzieningen-wijzer (ZAV-wijzer). Hier kunt u zien welke veranderingen u, vóór de uitvoering, bij ons moet melden. Houdt u er ook rekening mee dat in een aantal gevallen een gemeentelijke (bouw)vergunning noodzakelijk is. Wij raden u aan voor zo'n klus ook contact op te nemen met uw gemeente.

Meldingsplicht of goedkeuring nodig van de woningstichting? Gebruik dan het meldingsformulier (bijlage 2) om de verandering bij ons kenbaar te maken. Het meldingsformulier is verkrijgbaar op ons kantoor of te downloaden op onze website (www.wssimpelveld.nl). U levert het volledig ingevuld formulier, met een duidelijke omschrijving van de aanpassingen, weer bij ons op kantoor in. Daarna ontvangt u van ons een bevestigingsbrief dat wij uw verzoek hebben ontvangen. Indien noodzakelijk staat in deze brief ook een opsomming van eventuele aanvullende gegevens die noodzakelijk zijn om een goedkeuring te krijgen.

Wat gebeurt er nadat u de bevestiging heeft ontvangen?

Na ontvangst van uw complete stukken ontvangt u binnen een termijn van maximaal 8 weken (wettelijke termijn) een schriftelijk antwoord. Indien wij akkoord gaan met de aanvraag, ontvangt u een goedkeuringsbrief. Als u besluit de voorziening daadwerkelijk aan te gaan brengen, dan verzoeken wij u de goedkeuringsbrief ondertekend aan ons terug te sturen. Hierbij vermeldt u de startdatum van de werkzaamheden. Indien u de voorziening niet gaat aanbrengen, stuurt u de goedkeuring ook terug, maar niet ondertekend en met de vermelding dat u van de aanpassing afziet. In het geval dat uw aanvraag niet wordt goedgekeurd, zal de woningstichting aangeven waarom dit het geval is en of de aangevraagde voorziening wellicht onder andere voorwaarden kan worden gerealiseerd.

Nadat u de goedkeuringsbrief ondertekend heeft teruggestuurd naar de woningstichting kunt u daadwerkelijk starten met klussen. De opzichter kan tijdens en/of na het gereedkomen van de uitvoering uw voorziening komen controleren. In sommige gevallen kan de opzichter u verzoeken kopieën van facturen van aannemers, kassabonnen en eventuele keuringsrapporten af te geven. Het kan ook voorkomen dat de opzichter foto's van uw aanpassing maakt. Dit alles wordt dan bij ons in het archief opgeslagen. Indien wij constateren dat de voorziening slecht van kwaliteit is (bijvoorbeeld niet veilig) dan zult u **te allen tijde** verbeteringen moeten aanbrengen of de voorziening moeten verwijderen. Indien noodzakelijk zullen wij dat ook juridisch afdwingen. De oplevering van de werkzaamheden moet u schriftelijk melden. Bewaar facturen en kassabonnen van de aangebrachte voorziening. De woningstichting kan u verzoeken hiervan kopieën te verstrekken.

Zodra de door u aangebrachte voorziening gereed is, wordt deze gecontroleerd en als deze akkoord wordt bevonden, krijgt u de definitieve goedkeuring.

Voorwaarden

Alle veranderingen moeten voldoen aan bepaalde eisen. Daarbij wordt gekeken naar de veiligheid van de woning, het onderhoud, de toekomstige verhuurbaarheid en de (mogelijke) overlast voor andere huurders. De voorgenomen verandering dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Veranderingen mogen de verhuurbaarheid en de waarde van de woning niet aantasten. Daarom mag de verandering niet te veel afwijken van de algemeen heersende smaak en norm. Denk hierbij aan extreem kleur- en materiaalgebruik.
- Buren en omwonenden mogen geen overlast ondervinden van de gewenste veranderingen.
- U moet de verandering, vóór de uitvoering, bij ons melden. Het is niet toegestaan te starten met klussen voordat u een schriftelijke voorlopige goedkeuring van ons heeft gekregen.
- U gaat zelf na of u een gemeentelijke (bouw)vergunning nodig heeft. De kosten voor het verkrijgen van een (bouw)vergunning zijn voor uw rekening.
- De veiligheid van uw woning moet gewaarborgd blijven. Denk hierbij aan het gebruik van materialen, vluchtwegen, ventilatie, brandwerendheid, sterkte, etc. Zo moeten de veranderingen voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het kader van het Bouwbesluit. Onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven.
- Veranderingen aan gas, elektra en water dienen door een erkend installateur te worden uitgevoerd. U dient hiervan een keuringsrapport en facturen te overhandigen bij opname van de aanpassing. Het kan tevens voorkomen dat de woningstichting u om een door de gemeente goedgekeurde bouwtechnische berekening verzoekt bij ingrepen van bouwkundige c.q. constructieve aard (bijvoorbeeld een vaste trap naar de zolder).
- De uitvoering van en het onderhoud aan de veranderingen zijn voor uw rekening. Vrijgekomen puin en bouwafval dient u zelf af te voeren naar de hiervoor bestemde stortplaatsen.

Indien de aanpassingen niet volgens de gestelde voorwaarden worden uitgevoerd, kan de woningstichting (na aanzegging), het werk laten stopzetten of laten herstellen en de kosten op u verhalen. Woningstichting Simepveld behoudt zich het recht voor een voorheen goedgekeurde zelf aangebrachte voorziening te laten verwijderen, indien door de opzichter wordt geconstateerd dat deze onvoldoende onderhouden is en/of de verhuurbaarheid van de woning in gevaar brengt. De woningstichting zal op basis van de door haar gestelde criteria bepalen of iets wel of niet goed onderhouden is. U bent als aanvrager tijdens en na de uitvoering verantwoordelijk en aansprakelijk voor de risico's (en gevolgschade) van de zelf aangebrachte voorziening. Woningstichting Simepveld kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Onderhoud

U bent als huurder zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw zelf aangebrachte voorziening en de daarmee gepaard gaande kosten. Dit geldt ook als Woningstichting Simepveld u toestemming heeft gegeven voor de voorziening. Bovendien bent u verantwoordelijk voor de gevolgen van de voorziening op het gebied van verzekering, belasting, aansprakelijkheid en dergelijke.

Heeft u inbouwapparatuur aangebracht? Dan bent u verantwoordelijk voor het onderhoud en het herstel hiervan. Indien een defect optreedt, moet u dit op eigen kosten vervangen. Woningstichting Simepveld vergoedt nooit de kosten voor inbouwapparatuur. In sommige gevallen zal de woningstichting zorgdragen voor vervanging van de aanpassing. Bijvoorbeeld als vervanging noodzakelijk is omdat de aangebrachte voorziening niet meer functioneert zoals het hoort door slijtage of ouderdom. Woningstichting Simepveld plaatst dan altijd een standaard voorziening terug.

Overname door Woningstichting Simepveld

Indien u de voorziening correct heeft onderhouden en deze voldoet aan de ZAV richtlijnen, dan kan Woningstichting Simepveld deze onder voorwaarden bij uw vertrek overnemen. Dit wordt tijdens de woningopname door onze opzichter gecontroleerd en schriftelijk vastgelegd. In de ZAV-wijzer kunt u terugvinden welke veranderingen hiervoor in aanmerking komen. In enkele gevallen krijgt u een vergoeding voor de verandering die u heeft aangebracht. Verderop in deze folder kunt u meer hierover lezen.

Overname nieuwe huurder

Voor verschillende veranderingen geldt dat u deze mag aanbrengen maar in principe bij verhuizing moet verwijderen. Het is echter mogelijk dat de nieuwe huurder een aantal zaken van u wil overnemen. Afspraken betreffende de overname en eventuele overnamekosten maakt u met de nieuwe huurder. Hier speelt de woningstichting geen rol in. Ook kunt u nooit een vergoeding eisen van de nieuwe huurder. Als de nieuwe huurder niets wil overnemen, moet u de veranderingen alsnog bij verhuizing uit de woning verwijderen. Heeft u de verandering niet verwijderd, dan laat de woningstichting deze op uw kosten verwijderen.

Niet toegestaan

Voor een aantal veranderingen verleent Woningstichting Simpelveld nooit toestemming. Indien u toch besluit deze voorziening aan te brengen is dit voor eigen rekening en risico. Indien wij zo'n voorziening constateren zullen wij u dwingend verzoeken om deze te verwijderen binnen een door de woningstichting gestelde termijn.

Overname met vergoedingen

In sommige gevallen krijgt u een vergoeding voor een verandering die u aan de woning doet. Voor welke veranderingen een vergoeding wordt gegeven, kunt u vinden in de ZAV-wijzer. Uiteraard worden er geen vergoedingen verstrekt voor veranderingen waar wij geen goedkeuring voor hebben gegeven. De veranderingen moeten voldoen aan de eerder genoemde voorwaarden. Tevens vergoeden wij alleen veranderingen als u (kopieën) facturen van aannemers, kassabonnen en benodigde vergunningen kunt overhandigen. Werkzaamheden die zijn uitgevoerd aan gas, elektra en water moeten **altijd** door een erkend installateur uitgevoerd worden. Hiervan moet u ook een keuringsrapport kunnen overleggen.

De vergoedingsregeling wordt bepaald op basis van een afschrijvingsmodel zoals aangegeven in de ZAV-wijzer. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van de ouderdom en de onderhoudsstaat waarin de verandering zich bevindt. De vergoeding wordt pas op het moment dat u gaat verhuizen bepaald en uitbetaald. Dus niet wanneer u nog in de woning woont.

Tot slot bent u altijd vrij de voorziening mee te nemen naar uw nieuwe woning. U maakt dan gebruik van het zogeheten 'wegbreekrecht'. Uiteraard dient u alle beschadigingen als gevolg van het verwijderen van de voorziening te herstellen. Houdt u er wel rekening mee dat u, afhankelijk van de situatie, voor eigen rekening een standaard voorziening moet terugplaatsen in de woning.

ZAV
BIJLAGE 1: ZAV-wijzer

Alle in de ZAV-wijzer opgenomen veranderingen dienen aan de hand van het meldingsformulier gemeld te worden. Heeft u volgens deze wijzer geen toestemming nodig voor een ZAV, dan dient u deze wel te melden. Hiervoor krijgt u wel altijd goedkeuring. De ZAV-wijzer is niet limitatief opgesteld! Indien u voorzieningen wil aanbrengen die niet benoemd zijn dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

A goedkeuring nodig

B overname door Woningstichting Simplveld (zonder vergoeding)

C overname door Woningstichting Simplveld (met vergoeding)

D verwijderen tenzij overname nieuwe huurder

E niet toegestaan

F afschrijvingstabel voor categorie C

	A	B	C	D	E	F	
GEVEL EN DAK							
- Dakkapel/dakraam	♦		♦			10 jr.	*1
- Aan- en uitbouw woning	♦		♦			15 jr.	
- Bijkeuken	♦		♦			10 jr.	
- Serre	♦			♦			
- Berging	♦		♦			10 jr.	
- Garage	♦		♦			15 jr.	
- Carport	♦			♦			
- Rolluik/zonwering	♦			♦			*2
- Schotel- of zendantenne	♦			♦			*11
- Gevelkachel					♦		
- Airco's	♦			♦			
ISOLATIE							
- Isolatieglas	♦		♦			5 jr.	
- Dak isoleren	♦	♦					
- Leidingen en kruipruimten isoleren	♦	♦					
ELEKTRA							
- Extra wandcontactdozen	♦	♦					*3
- Uitbreiding elektra-installatie	♦	♦					*3
- Wasmachineaansluiting	♦	♦					*3
- Wasdrogeraansluiting	♦	♦					*3
- Vaatwasseraansluiting	♦	♦					*3
- Extra groep elektrisch koken	♦	♦					*3
- Buitenverlichting	♦	♦					*3
- Elektra in berging of garage	♦	♦					*3
- Uitbreiding elektra (algemeen)	♦	♦					

ZAV

A goedkeuring nodig

B overname door Woningstichting Simpelveld (zonder vergoeding)

C overname door Woningstichting Simpelveld (met vergoeding)

D verwijderen tenzij overname nieuwe huurder

E niet toegestaan

F afschrijvingstabel voor categorie C

	A	B	C	D	E	F	
INSTALLATIES							
- Aanbrengen CV-installatie	♦		♦			10 jr.	*3
- Extra radiator plaatsen	♦	♦					
- Verplaatsen radiator	♦	♦					
- Radiator thermostaatkranen	♦	♦					
- Wasemkap of afzuigkap	♦			♦			
- Buitenkraan		♦					
- Aanbrengen mechanische ventilatie	♦	♦					*3
- Gas/water/elektrische installatie	♦	♦					*3
- Allesbrander/hout en/of gaskachel					♦		
- Vloerverwarming					♦		
INDELING VAN DE WONING							
- Wand verwijderen/verplaatsen	♦	♦					*4
- Vlizotrap aanbrengen	♦	♦					
- Vaste trap naar zolder	♦		♦			5 jr.	*1 & 5
- Vaste kasten slopen	♦	♦					
- Schoorsteen slopen	♦	♦					
- Open haard					♦		
WAND EN PLAFOND							
- Steenstrips/sierpleister > 3 mm	♦			♦			
- Verlaagd plafond	♦	♦					
- Houten balken	♦			♦			*6
- Gipsplaten plafond	♦	♦					
- Houten schroten	♦			♦			
- Kunststof schroten					♦		
- Styropor (tempex) plafond					♦		
VLOEREN							
- Tegels	♦			♦			*7
- Laminaat/parket	♦			♦			*8
- Vaste kurkvloer	♦			♦			
- Gietvloeren	♦			♦			

ZAV

A goedkeuring nodig

B overname door Woningstichting Sijmpelveld (zonder vergoeding)

C overname door Woningstichting Sijmpelveld (met vergoeding)

D verwijderen tenzij overname nieuwe huurder

E niet toegestaan

F afschrijvingstabel voor categorie C

	A	B	C	D	E	F	
KEUKEN							
- Nieuwe keuken zonder inbouwapparatuur	♦	♦					
- Nieuwe keuken met inbouwapparatuur	♦			♦			*9
- Aanrechtblad vervangen	♦	♦					
- Tegelwerk vervangen	♦	♦					*7
- Kraan vervangen	♦	♦					
BADKAMER EN TOILETRUIMTE							
- Badkamer renoveren	♦	♦					
- Tegelwerk vervangen	♦	♦					*7
- Aanbrengen 2 ^e toilet in douche	♦	♦					
- Douchecabine				♦			
- Ligbad	♦	♦					
- Wastafel/fontein/toiletpot	♦	♦					
- Thermostaatmengkranen plaatsen	♦	♦					
- Vervangen douchekop/toiletbril		♦					
- Accessoires aanbrengen				♦			
KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN							
- Inbraakwerend hang- en sluitwerk	♦	♦					*10
- Binnendeuren vervangen	♦	♦					
- Nieuwe vensterbanken aanbrengen	♦	♦					
- Dichtzetten deurgat	♦	♦					
- Schuifdeur/harmonicadeur	♦			♦			
- Kattenluik in buitendeur					♦		
TERREIN EN TUIN							
- Vrijstaand tuinhuisje (achterzijde)	♦			♦			
- Extra bestrating of sierbestrating				♦			
- Afdakjes/luifel	♦			♦			
- Pergola				♦			
- Vijver				♦			

- Schutting (erfafscheiding)	◆		◆			
------------------------------	---	--	---	--	--	--

Opmerkingen:

- * 1: Vergoeding mogelijk indien op de zolder een slaapkamer is gemaakt.
- * 2: Bij verwijdering dienen beschadigingen aan metselwerk hersteld te worden. Er mag nooit in een betonnen latei worden geboord.
- * 3: Kopie van een keuringsrapport en facturen van de aannemer verstrekken.
- * 4: Bij het slopen van dragende wanden dient een bouwtechnische berekening en goedkeuring van een erkend constructeur verstrekt te worden.
- * 5: Een bouwtechnische berekening en goedkeuring van een erkend constructeur verstrekken.
- * 6: Alleen in combinatie met stucwerk of gipsplaten.
- * 7: Er dient minimaal 5-10% reservemateriaal aanwezig te zijn. Tegelwerk voor vloeren in gangen, woonkamer, slaapkamer en andere vertrekken (met uitzondering van de keuken, badkamer en toilet) wordt alleen toegestaan in grondgebonden woningen.
- * 8: Alleen toegestaan tenzij voldoende geluidsisolatie is toegepast.
- * 9: Wordt niet onderhouden of bij defect vervangen door uw woningstichting.
- * 10: Vraag de richtlijnen op bij uw woningstichting.
- * 11: Slechts beperkt en onder strikte voorwaarden mogelijk. In geval van een vergunningsplichtige zendantenne, geen overname (op nieuwe huurder) mogelijk.

Voor vragen ten aanzien van de uitvoering van technische zaken staan wij u graag te woord. Deze lijst is niet limitatief opgesteld.

Hoogte van de vergoeding

Zoals aangegeven komen alleen de voorzieningen van categorie C van bijlage 1 in aanmerking voor een mogelijke vergoeding. Hierbij zijn twee randvoorwaarden gesteld:

- alleen voorzieningen met een (aanvangs)investeringswaarde van groter dan € 1.000 incl. BTW komen in aanmerking voor vergoeding;
- voor enkele bouwdelen wordt gewerkt met een vergoedingplafond, te weten: Garage – aanbouw – bijkeuken – berging: maximaal investeringsbedrag dat in aanmerking komt voor vergoeding bedraagt € 7.500 (incl. BTW). CV-installatie: maximaal investeringsbedrag dat in aanmerking komt voor vergoeding bedraagt € 3.500 (incl. BTW).

De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de ouderdom van de voorziening en wordt bepaald aan de hand van de afschrijvingstermijnen zoals opgenomen in kolom F van bijlage 1. De hierbij behorende jaarlijkse restwaarden voor de verschillende termijnen zijn als volgt:

Jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Restwaarde in % (15 jr)	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5
Restwaarde in % (10 jr)	75	67,5	60	52,5	45	37,5	30	22,5	15	7,5	0	0	0	0	0
Restwaarde in % (5 jr)	75	60	45	30	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Rekenvoorbeeld: Aanbouw totale investering voor huurder: € 10.000 (inclusief BTW). WSS gaat uit van een maximaal investeringsbedrag voor aanbouwen van € 7.500 (inclusief BTW). In het tweede jaar vertrekt huurder en de aanbouw is correct aangevraagd middels een ZAV-formulier en ook goed onderhouden. Huurder ontvangt een restwaarde van € 7.500 x 70% = € 5.250.

Geen recht op uitkering

Indien door de huurder niet voldaan is aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het ZAV- beleid, vervalt het recht op eventuele uitkering. In gevallen waar bijvoorbeeld sprake is van uitzetting, huurachterstand of overige vorderingen, behoudt WSS zich het recht voor niet uit te keren of de openstaande vorderingen te verrekenen met eventuele vergoedingen.

BIJLAGE 2: Meldingsformulier

ALGEMENE GEGEVENS	
Naam en voorletters:	
Straat en huisnummer:	
Postcode en woonplaats:	
Telefoon thuis:	
Telefoon werk of mobiel:	
E-mail adres:	
GEGEVENS ZAV	
Omschrijving voorziening:	
Waar in/buiten de woning?	
Wanneer wilt u de klus uitvoeren?	
Met welke materialen gaat u de klus uitvoeren?	
Verdere opmerkingen:	

Dit formulier dient u ondertekend terug te sturen naar Woningstichting Simplveld, Postbus 21059, 6369 ZH te Simplveld.
 Hierbij verklaar ik dat ik me ga houden aan de voorwaarden zoals benoemd in de brochure ‘Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in uw woning’.

Datum: Handtekening aanvrager:

Indien geen losse meldingsformulieren zijn bijgevoegd kunt u deze op vragen bij Woningstichting Simplveld of downloaden via onze website.