

[HUURDERSINFORMATIE]

Zelf klussen

Een huurwoning naar uw eigen smaak? Dat kan!



(com•wonen)

Leven in de wijk

Zelf klussen

Een huurwoning naar uw eigen smaak? Dat kan!

U richt uw huis in naar uw eigen smaak. Met zorg kiest u behang, verf en vloerbedekking uit. Maar misschien wilt u ook wel een andere keuken of een bad plaatsen of zelfs een binnenwand wegbreken. We geven u graag de ruimte om uw woning naar eigen wens te verbeteren. Er zijn veel mogelijkheden en een aantal voorwaarden. Voor sommige aanpassingen krijgt u zelfs een vergoeding als u de woning verlaat.

Mogelijkheden en voorwaarden

U bent in ruime mate vrij om uw woning naar eigen wens aan te passen. We bieden u die mogelijkheid graag, maar we stellen ook voorwaarden. De meeste veranderingen zijn toegestaan zolang ze geen gevaar opleveren voor de veiligheid, de gezondheid of het milieu. Ook mogen ze het woongenot van u of andere huurders niet schaden en niet in strijd zijn met wettelijke voorschriften. Naast deze algemene voorwaarden stellen we voor veel klussen ook speciale voorwaarden. De klussenlijst in deze folder bevat de meest voorkomende klussen.

Een vaste, lage prijs

Voor ingrijpende klussen moet u altijd vooraf schriftelijk toestemming aan ons vragen. Dit geldt in ieder geval voor:

- aan-, bij- of verbouwingen;
- veranderingen aan het gevelbeeld;
- wijzigingen aan de woningplattegrond;
- het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke;
- het plaatsen van antennes en schotels;
- wijzigingen aan gas-, water en elektravoorzieningen;
- het vervangen of aanpassen van de keuken;
- het treffen van isolatievoorzieningen;
- het aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat en plavuizen;
- het aanbrengen van wandbedekking anders dan muurverf en behang;
- het plaatsen van erfafscheidingen, schuurtjes en dergelijke.





U kunt een klus schriftelijk (met de antwoordkaart in deze folder), telefonisch of per e-mail bij ons melden. Hebt u de klus bij ons gemeld, dan krijgt u een brief waarin staat of we toestemming verlenen en of er voor de aanpassing een vergoeding geldt. Ook geven we dan aan welke voorwaarden gelden voor veiligheid, kwaliteitsniveau, overlastbeperkende maatregelen en het eventueel verwijderen van de aanpassing bij het einde van de huurovereenkomst.

Vereniging van Eigenaren

Als uw woning deel uitmaakt van een complex met een Vereniging van Eigenaren (VvE), dan bestaat de kans dat de VvE andere of aanvullende voorwaarden stelt. Deze gelden dan ook voor u.

Woonwinkel

Wilt u een nieuwe keuken? Dan verwijzen we u graag naar onze Woonwinkel. Daar kunt u zelf uw keuken samenstellen tegen betaalbare prijzen. U hebt de keuze uit verschillende modellen en uitvoeringen Bruynzeel-keukens en een ruime sortering keukenapparatuur. U kunt de keuken kopen en in termijnen betalen. Ook kunt u het aankoopbedrag in uw huurprijs laten verrekenen. Meer weten? Ook voor de Woonwinkel kunt u bellen naar 0900 - 266 966 36. Onze adviseur Woonwinkel helpt u graag verder.

Advies en tips

Een goede voorbereiding is het halve werk! Ga dus, voor u begint, goed na hoe u de werkzaamheden het beste kunt uitvoeren. Wij geven u graag advies. Bij bouwmarkten en op internet vindt u ook handige tips voor de meest voorkomende klussen.

Onderhoud

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de veranderingen die u hebt aangebracht. Beschadigingen aan een door u geïnstalleerd keukenblok bijvoorbeeld, moet u zelf (laten) herstellen.





Als u verhuist

De meeste aanpassingen mogen blijven zitten wanneer u verhuist, als zij veilig en onbeschadigd zijn en functioneren. Wij moeten die aanpassing kunnen onderhouden.

Neemt u de door u geplaatste voorziening mee wanneer u verhuist, dan moet u die vervangen door een voorziening van dezelfde kwaliteit als die oorspronkelijk in de woning aanwezig was.

Roerende zaken, zoals gordijnen en vloerbedekking, mag u voor overname aan de nieuwe huurder aanbieden.

Vergoedingen

Voor een aantal aanpassingen van uw woning kunt u, als u verhuist, een vergoeding krijgen:

keuken exclusief apparatuur

- keukenblok inclusief blad
- keukenbovenkastje
- wandtegelwerk

sanitair

- extra toilet inclusief reservoir
- extra wastafel
- bad inclusief badmengkraan
- wandtegelwerk
- vloertegelwerk

dak

- dakraam
- dakkapel

isolatie

- isolatieglas
- vloer- of dakisolatie

vaste zoldertrap

inbraakbeveiliging

individuele centrale verwarming

inclusief radiatoren



De vergoeding is een normbedrag, gebaseerd op materiaal en arbeid en heeft een afschrijvingstermijn van tien jaar met tien procent per jaar. Als u in aanmerking komt voor een vergoeding, dan ontvangt u die wanneer u uit de woning verhuist. De aanpassingen moeten daarvoor aan een aantal voorwaarden voldoen:

- u hebt de verandering vooraf bij ons aangevraagd en u hebt toestemming gekregen;
- u hebt de verandering volgens onze voorwaarden uitgevoerd;
- de aanpassing is in goede staat, functioneert en is veilig.

Klussenlijst

In deze lijst staat welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. Staat uw klus er niet bij, informeer hier dan naar bij uw Wijkpunt of Servicepunt. Voor de uitvoering van de klus hanteren wij voorwaarden. Wij kunnen u over de uitvoering van de klus adviseren. Een verandering kan zo ingrijpend zijn, dat wij eerst met u een afspraak willen maken. Als u toestemming vraagt, ontvangt u onze voorwaarden en informatie over een eventuele vergoeding bij het verlaten van de woning. U hoort dan ook meteen of de verandering mag blijven zitten bij verhuizing.

We maken het volgende onderscheid:

-  **Toegestaan:** deze verandering kunt u onder onze algemene voorwaarden aanbrenge.
- ×** **Niet toegestaan:** deze verandering mag u niet aanbrenge.
-  **Speciale voorwaarden:** u mag deze verandering alleen volgens onze speciale voorwaarden aanbrenge. Daarom is het noodzakelijk dat u de aanpassing vooraf aan ons meldt.
- €** **Vergoeding:** voor deze verandering kunt u bij het verlaten van de woning een vergoeding ontvangen.
- MB Mag Blijven:** de aanpassing mag bij einde huurovereenkomst blijven zitten, mits goed uitgevoerd en onderhouden.



	klussen		toegestaan	niet toegestaan	speciale voorwaarden	vergoeding	mag blijven	
				×		€	MB	
A	aan-, bij- of verbouwingen				•		ja	
	afvoeren	(vaat)wasmachineafvoer	•				ja	
	airconditioner				•		nee	
D	antennes/schotelantennes				•		nee	
	dak	dakkapel			•	•	ja	
		dakraam			•	•	ja	
	deuren	binnendeur wijzigen				•		ja
		binnendeur verwijderen				•		nee
		binnendeur vervangen				•		ja
		kattenluikje in achterdeur				•		nee
		kattenluikje in voordeur			•			
duiventil					•	nee		
E	elektra	uitbreiding			•		ja	
		verlichting			•		ja	
		wasmachineaansluiting			•		ja	
		schakelmateriaal			•		ja	
	energiebesparende maatregelen	dubbelglas				•	•	ja
		vloer- of dakisolatie				•	•	ja
		zonnepaneel				•		ja

			toegestaan	niet toegestaan	speciale voorwaarden	vergoeding	mag blijven
	klussen			X		€	MB
G	gas, water en elektra	verplaatsen energiemeters		•			
		verwijderen meterkasten		•			
		kleine aanpassingen aan de waterleiding	•				ja
I	inbraakbeveiliging	maatregelen politiekeurmerk			•	•	ja
	indeling van de woning	plattegrond wijzigen, bijvoorbeeld van twee kamers één maken			•		ja
	installaties	cv aanbrengen/uitbreiden			•	•	ja
		radiator verwijderen			•		nee
		close-in boiler			•		ja
		thermostaatkranen	•				ja
K	keuken	bijplaatsen/vervangen			•	•	ja
		tegelwerk (wand)			•	•	ja
		extra bovenkastje			•	•	ja
	kranen		•				ja
O	open haard				•		ja
P	plafonds	houten schroten of balken	•				ja
		gipsplaten	•		•		ja
		kunststofschroten		•			
		templexplaten of -tegels		•			
		systeemplafond	•				ja
S	sanitair	toilet (-pot, -reservoir) aanpassen	•				ja
		tweede toilet aanbrengen			•	•	ja
		wastafel/fontein (bij)plaatsen			•	•	ja
		lavet verwijderen			•		ja
		ligbad plaatsen			•	•	ja
		douchebak/-cabine plaatsen			•		ja
		douchegarnituur vervangen	•				ja
		tegelwerk (wand en vloer)			•	•	ja
T	tuin	berging/schuur			•		ja
		erfafscheiding achterzijde			•		ja
		erfafscheiding voorzijde			•		ja
		gevelbegroeiing		•			
		(sier-)bestrating			•		ja
		vijver			•		ja
	trap	vaste zoldertrap			•	•	ja
V	ventilatie	kanalen en roosters			•		ja
	vloer	harde vloerbedekking (plavuizen, parket, laminaat etc.)			•		ja
		kurk			•		ja
		vinyl			•		ja
		vloerverwarming			•		ja
W	wanden	verwijderen (zie indeling woning)			•		ja
		steenstrips			•		ja
		houten schroten	•				ja
		vouwwand	•				ja
		structuurverf/granol			•		ja
		glasvezelbehang	•				ja
		stucwerk	•				ja
		wandtegels			•		ja
		tegels en voegen schilderen		•			
	waterleiding	buitenkraan			•		ja
Z	zonwering	screen, uitvalscherf, rolluik			•		ja

Reglement zelf klussen

1 Tijdens de huur

- 1.1 De huurder mag in de woning veranderingen en toevoegingen aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Dat geldt niet voor veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
- 1.2 Voor andere veranderingen en toevoegingen verzoekt de huurder de verhuurder schriftelijk om toestemming. Hieronder vallen onder meer:
 - veranderingen van constructieve aard (aan-, bij- of verbouwen, wegbreken);
 - het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke;
 - het plaatsen van antennes, schotels en andere zend-/ontvangst-apparatuur;
 - het treffen van isolatievoorzieningen;
 - het aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat en plavuizen;
 - het aanbrengen van wandbedekking anders dan muurverf en behang (granol, stucwerk, jute e.d.);
 - het aanbrengen van reclameborden of andere bekendmakingen van commerciële aard;
 - het plaatsen van erfafscheidingen, schuurtjes en dergelijke;
 - veranderingen aan het gevelbeeld;
 - veranderingen aan gas-, water en elektravoorzieningen;
 - wijzigingen aan de woningplattegrond;
 - het vervangen of aanpassen van de keuken.
- 1.3 Com-wonen brengt voor de behandeling van een verzoek geen kosten in rekening.
- 1.4 Com-wonen weigert toestemming alleen als de voorgenomen verandering:
 - de belangen van verhuurder, of de door hem te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt;
 - in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling;
 - onrechtmatig is jegens derden;
 - leidt tot een waardedaling van de woning.
- 1.5 Com-wonen informeert de huurder binnen acht weken na aanvraag over zijn beslissing. Als de verhuurder geen toestemming verleent, geeft hij de redenen daarvoor.
- 1.6 Com-wonen kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
 - 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;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - veranderingen aan de elektriciteits- en gasinstallatie.Deze moeten worden uitgevoerd door een erkend installatiebedrijf. Er moet, indien van toepassing, in opdracht van de huurder een keuringsrapport zijn opgemaakt.
- 1.7 De huurder is alleen verplicht veranderingen die hij met toestemming van Com-wonen heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, als de verhuurder dat bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk aangeeft.

Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, maakt de huurder op eerste aanzegging van Com-wonen ongedaan. Dit geldt niet voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
- 1.8 De huurder brengt veranderingen aan de woning geheel voor eigen rekening en risico aan. Com-wonen is een vergoeding of bijdrage verschul-

digd als hij dat bij het verlenen van de toestemming heeft toegezegd.

- 1.9 De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging door hem. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor schade als gevolg van door de huurder aangebrachte veranderingen aan de woning.

2 Vergoeding

- 2.1 Com-wonen kan een vergoeding verstrekken voor klussen die met schriftelijke toestemming van Com-wonen zijn uitgevoerd. De vergoeding is gebaseerd op afschrijvingstermijnen (na datum aanbrengen van de verandering) en normbedragen die Com-wonen bepaalt.
- 2.2 Com-wonen kan de normbedragen en de afschrijvingstermijnen jaarlijks per 1 juli aanpassen.
- 2.3 Een eventuele vergoeding is aan de orde bij beëindiging van de huurovereenkomst. Om voor een vergoeding in aanmerking te komen moet de huurder voldoen aan de voorwaarden. Het aantal afschrijvingsjaren wordt als volgt bepaald: het kalenderjaar waarin de vergoeding is toegekend wordt afgetrokken van het kalenderjaar waarin de huurovereenkomst eindigt. Dit aantal jaren wordt afgetrokken van de afschrijvingstermijn, per resterend jaar wordt een vergoeding betaald. Een eventuele vergoeding wordt verrekend via de eindafrekening.
- 2.4 Com-wonen houdt zich het recht voor om in bepaalde situaties toestemming te geven voor veranderingen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dit is bijvoorbeeld in het geval van voorgenomen sloop en renovatie van de woning, voor zover de huurder in alle redelijkheid bij het aanbrengen van veranderingen hiervan op de hoogte kon zijn.
- 2.5 Com-wonen geeft voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk aan of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die wordt berekend.

3 Bij beëindiging van de huur

- 3.1 De huurder levert de woning in goede staat op. Zonder toestemming uitgevoerde klussen worden beoordeeld op grond van het gestelde in artikel 1.4. Indien het gestelde in artikel 1.4 van toepassing is, dan moet de huurder de veranderingen ongedaan maken.
- 3.2 Als de staat van de woning bij aanvang van de huur niet gezamenlijk is vastgelegd, moet Com-wonen aantonen dat eventuele veranderingen door of namens de huurder zijn aangebracht.
- 3.3 De huurder en Com-wonen inspecteren de woning zo snel mogelijk na huuropzegging. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, dat beide partijen voor akkoord ondertekenen.
- 3.4 Com-wonen stelt de huurder naar aanleiding van de inspectie schriftelijk op de hoogte van de werkzaamheden die de huurder voor de einddatum van de huurovereenkomst moet uitvoeren, welke kosten gemoeid zijn bij eventueel niet nakomen en welke vergoeding de huurder ontvangt voor aangebrachte veranderingen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen redelijke termijn te verhelpen.
- 3.5 Als de huurder de door hem aangebrachte veranderingen bij het einde van de huur wil meenemen, dan moet hij dat onderdeel van de woning terugbrengen in de staat van voor de verandering of een gelijkwaardige voorziening aanbrengen.

4 Geschillen

- 4.1 Als de huurder en Com-wonen geen overeenstemming bereiken over de uitvoering van deze voorwaarden, kunnen zij de kwestie voorleggen aan de onafhankelijke Geschillenadviescommissie (GAC), waarbij Com-wonen is aangesloten.



(com•wonen]

Postbus 4468
3006 AL Rotterdam
[T] 0900 - 266 966 36

Wijkpunt Rotterdam Zuid
Dantestraat 458
Rotterdam

Wijkpunt Rotterdam Noord
Heer Bokelweg 121
Rotterdam

Wijkpunt Capelle aan den IJssel
Bongerd 2
Capelle aan den IJssel

Servicepunt Bospolder-Tussendijken
Spanjaardstraat 23
Rotterdam

Meer informatie

Hebt u nog vragen of wilt u een van onze folders ontvangen?
Veel zaken kunt u zelf direct regelen via onze website: www.comwonen.nl

Natuurlijk kunt u ons ook bellen op 0900 - 266 966 36 of kom langs bij het
Wijkpunt of Servicepunt bij u in de buurt.