

Zelf aangebrachte voorzieningen

Veranderingen in en om uw woning

Zelf aangebrachte voorzieningen

Bij het inrichten van een woning heeft iedereen zijn eigen smaak en ideeën om zijn of haar woongenot te optimaliseren. Niet alleen ten aanzien van de inrichting, maar ook als het gaat om veranderingen in of aan de woning zelf. Ook als huurder bij Vesteda beschikt u over dergelijke mogelijkheden. Deze noemen we: zelf aangebrachte voorzieningen. Het nieuwe Huurrecht dat per 1 augustus 2003 is ingegaan heeft gevolgen voor de wijze waarop huurders en verhuurders van woningen met elkaar omgaan in het kader van zelf aangebrachte voorzieningen. In deze brochure wil Vesteda u graag informeren over wat dit voor u betekent. Het soort verandering is hierbij van belang: kleine veranderingen in uw woning, grote veranderingen in uw woning en veranderingen aan de buitenzijde van uw woning.

1. Kleine veranderingen in uw woning

Kleine veranderingen zijn veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.

Voorbeelden van kleine veranderingen zijn: het boren van gaatjes ten behoeve van gordijnrails of planken aan de muur, het vervangen van badkameraccessoires (wc-bril, toiletrolhouder) of het aanbrengen van behang of binnenschilderwerk dat niet sterk afwijkt van gangbare kleurstellingen. Voor kleine veranderingen hoeft u geen toestemming te vragen. Vesteda heeft in de huurovereenkomst als voorwaarde opgenomen dat deze veranderingen bij het beëindigen van de huurovereenkomst worden hersteld in de oorspronkelijke staat. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan het dichtmaken van boorgaten. Kleine veranderingen komen nooit voor vergoeding in aanmerking.

2. Grote veranderingen in uw woning

Grote veranderingen zijn vaak van meer blijvende aard en kunnen slechts door het maken van noemenswaardige kosten in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Voor grote veranderingen dient u altijd schriftelijke toestemming van Vesteda te hebben. Voorbeelden hiervan zijn: een andere keuken, een nieuwe badkamer, het plaatsen van binnenwanden, het vervangen van binnendeuren, het leggen van vloerbedekking (laminaat, tegels en dergelijke) of het omtimmeren van radiatoren.

Goede afspraken in uw belang

Het is dus in beginsel mogelijk om veranderingen in de woning aan te brengen. Hierover dienen van tevoren afspraken te worden gemaakt. Vesteda wil hiermee voorkomen dat haar woningen in waarde dalen of slecht verhuurbaar worden als gevolg van niet passende veranderingen in de woning of mogelijk slecht uitgevoerde werkzaamheden. Voor u maakt de wet het mogelijk dat u als huurder in sommige gevallen recht heeft op een vergoeding voor de door u zelf aangebrachte voorziening, op het moment dat u de woning verlaat. Die hoogte van de vergoeding wordt pas op dat moment bepaald en is mede afhankelijk van de huurstijging die structureel door uw verbouwing/aanpassing kan worden gevraagd. Vesteda wil u er dan ook nadrukkelijk op wijzen dat vergoeding geen automatisme is, maar afhankelijk is van een aantal factoren die pas op het moment van verhuizen bekend zijn. De eventuele vergoeding geldt alleen voor de grote veranderingen in uw woning. Bij de beantwoording van uw aanvraag in het geval van een grote verandering zal Vesteda ook aangeven op welke wijze een eventuele vergoeding na afloop van uw huurovereenkomst zal worden bepaald. Een grote wijziging aanbrengen in de woning zonder voorafgaande toestemming van Vesteda is dus niet toegestaan en zorgt ervoor dat al uw rechten vervallen. Dat houdt in dat u bij verhuizing de woning in oorspronkelijke staat moet terugbrengen.

Kleine veranderingen in uw woning:

- geen toestemming nodig;
- bij vertrek herstellen in oorspronkelijke staat;
- geen recht op eventuele vergoeding.

Grote veranderingen in uw woning:

- altijd toestemming nodig;
- afspraak over herstellen in oorspronkelijke staat;
- mogelijk recht op eventuele vergoeding.

3. Veranderingen aan de buitenzijde van uw woning

Veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van de woning zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij u hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van Vesteda.

Te denken valt aan het plaatsen van dakkapellen en schuttingen, het realiseren van aanbouwen of het aanbrengen van zonweringen en rolluiken.

Veranderingen aan de buitenzijde van uw woning:

- altijd toestemming nodig;
- afspraak over herstellen in oorspronkelijke staat.

Aanvraagformulier

Informeert u zich dus van tevoren goed over de 'spelregels' die Vesteda heeft opgesteld en vraag daar waar nodig altijd schriftelijk toestemming voordat u aan de slag gaat. U dient hiervoor gebruik maken van het aanvraagformulier, verkrijgbaar bij uw Vesteda woongalerie (kijk voor het dichtstbijzijnde adres achterin deze brochure), of te downloaden vanaf de website www.vesteda.com. Bij uw woongalerie kunt u ook adviezen vragen over het uitvoeren van de werkzaamheden, ter voorkoming van problemen bij beëindiging van de huurovereenkomst.

Bij de beoordeling van de aanvraag worden tenminste de volgende voorwaarden gehanteerd:

- de veiligheid qua sterkte, brandwerendheid van de materialen, vluchtwegen, ventilatie et cetera moet gewaarborgd zijn;
- de wijze waarop de verandering wordt doorgevoerd (bouwtekeningen of installatietekeningen) moet vooraf duidelijk zijn;
- de werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd;
- de nieuwe voorziening en het gebruik daarvan mogen geen overlast en hinder voor omwonenden opleveren;
- de verhuurbaarheid of de waarde van de woning mag niet in ongunstige zin worden beïnvloed;
- de bouwtechnische kwaliteit van de woning moet op peil blijven;
- er mag niet in strijd worden gehandeld met het Bouwbesluit, eisen van de nutsbedrijven en overige (plaatselijke) verordeningen;
- de veranderingen mogen geen belemmering vormen voor het verrichten van onderhoud door Vesteda aan de woning; indien dit wel het geval is dient u de voorziening op uw kosten (tijdelijk) te verwijderen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid moeten worden geregeld;
- de bereikbaarheid van de woning(en) dient gewaarborgd te blijven;
- voor de eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen dient huurder zelf zorg te dragen;
- alle kosten verbandhoudende met de voorgenomen veranderingen zijn voor rekening van huurder;
- het onderhoud van de veranderingen blijft voor rekening van huurder.

Verhuisplannen?

Mocht u plannen hebben om te verhuizen, dan kunt u uiteraard de door u aangebrachte voorzieningen weer meenemen, tenzij deze 'aard- en nagelvast' aan de woning zijn verbonden. Bij grote veranderingen zal dat al snel het geval zijn. Denkt u aan een verbouwde badkamer waarvan u de onderdelen niet zonder slopen kunt verwijderen. Dit geldt in de meeste gevallen ook voor een nieuwe keuken. Indien u toch besluit om een en ander mee te nemen, dan dient u dat aan Vesteda te melden, zodat er afspraken gemaakt kunnen worden over de staat van oplevering. Zonder afwijkende afspraak dient u de woning achter te laten in de staat waarin die is betrokken.

Voorbeeld: u verhuist en besluit de zelf aangebrachte keuken mee te nemen. In dat geval dient u de woning achter te laten met een vervangend exemplaar dat in kwaliteit gelijkwaardig is aan de voor de woning geldende standaardkeuken. Houdt u er daarbij rekening mee dat in dat geval vaak ook de afwerking van wanden, plafond en vloeren in de oude staat moet worden teruggebracht.

Kiest u ervoor om bepaalde aangebrachte voorzieningen achter te laten in de woning, dan kan Vesteda daar een vergoeding voor geven. Dit zal alleen gebeuren indien Vesteda door de aanwezigheid van die voorziening (bijvoorbeeld een luxe keuken) een hogere huur aan de toekomstige huurder(s) kan vragen. Daarbij houden wij er rekening mee dat er gedurende het gebruik door de vertrekkende huurder slijtage is opgetreden aan de voorziening (zogenaamde afschrijving). Een eventuele huurverhoging als gevolg van marktomstandigheden telt niet mee in de bepaling van de vergoeding.

Voorbeeld: U woont al tien jaar in uw woning en de huur die u betaalt is € 600,- per maand. U wilt graag een andere keuken aanbrengen en u vraagt en krijgt daarvoor toestemming van Vesteda. Twee jaar na het aanbrengen van de keuken gaat u verhuizen. Vesteda bepaalt dat er inmiddels een huur van € 650,- kan worden gevraagd aan een toekomstige huurder. De woningen in uw complex zijn bijvoorbeeld erg gewild en daardoor is een dergelijke prijs haalbaar. In uw woning zit bovendien nog een vrijwel nieuwe keuken, waardoor uw woning extra aantrekkelijk is en zelfs een huurprijs van € 680,- per maand kan worden gevraagd. Die € 30,- extra per maand is de basis voor de vergoeding die Vesteda aan u gaat betalen. Hoe hoog de vergoeding uiteindelijk zal zijn wordt u via een berekening getoond. Vaststaat dat afschrijvingen (slijtage) en onderhoudskosten van de keuken op de vergoeding in mindering worden gebracht.

Geschillenregeling

Mocht u het niet eens zijn met onze beslissing over het aanbrengen van voorzieningen en de vergoeding bij verhuizing, dan kunt u schriftelijke bezwaar aantekenen bij Vesteda. Wij zullen ons best doen om tot een oplossing te komen. Wettelijk bent u gerechtigd om een geschil uiteindelijk voor te leggen aan de rechter.

U ziet dat wij u als klant van Vesteda graag willen helpen bij het optimaliseren van uw woongenot. Neem bij grote veranderingen, veranderingen aan de buitenzijde van uw woning en bij twijfel - vóórdat u aan de slag gaat - altijd contact op met uw Vesteda woongalerie voor overleg of vereiste toestemming. U vindt de adresgegevens van de dichtstbijzijnde woongalerie op de volgende pagina.

Kwaliteit is te huur

De visie van Vesteda, als specialist in het ontwikkelen en verhuren van zo'n 30.000 luxe woningen en appartementen, is dat kwaliteit voorop moet staan. Of het nu gaat om het gebouw, de omgeving waarin het staat, het interieur dat past bij deze tijd of de diensten en de service die uw wonen nog aangenamer maken. Huren bij Vesteda betekent vooral gemak, vrijheid en rust. Kunnen gaan wanneer u dat wilt, geen zorgen over onderhoud, en door de services die Vesteda in de meeste woningen biedt houdt u kostbare tijd over om de dingen te doen die u echt belangrijk vindt.

Meldpunt Storingen

0800 – 837 83 32
of naambellen: 0800 – VESTEDA
(voor spoedeisende gevallen óók buiten kantooruren!)