



# Maak uw eigen huurhuis

Wat moet u weten?

**RESSORT WONEN**

Postbus 1049 ■ 3180 AA ROZENBURG ■ Telefoon (0181) 25 20 99 ■ Fax (0181) 25 20 98  
E-mail [info@ressortwonen.nl](mailto:info@ressortwonen.nl) ■ Website [www.ressortwonen.nl](http://www.ressortwonen.nl)



# Maak uw eigen huurhuis

Droomt u ook wel eens van een andere keuken, een luxe badkamer, een groter dakraam? Het hoeft niet bij een droom te blijven. Ook in een huurwoning behoort dit soort aanpassingen tegenwoordig allemaal tot de mogelijkheden. Van Ressor Wonen krijgt u veel vrijheid uw huurwoning naar eigen wensen en omstandigheden aan te passen. Wij zijn ook graag bereid u daarover te adviseren. In deze brochure kunt u uitgebreid lezen hoe u een aanpassing kunt aanvragen, wat wel en wat niet mag en wat de consequenties zijn van door u aangebrachte veranderingen.

## MELDEN

Het is verstandig om iedere verandering, hoe klein ook, van tevoren bij ons aan te melden. Als eigenaar van uw huurwoning willen wij graag op de hoogte blijven van wat er met onze woningen gebeurt. Het melden van plannen om veranderingen aan te brengen is echter ook in uw belang. U kunt bijvoorbeeld gratis gebruikmaken van onze ervaring. En wanneer u toestemming heeft gekregen voor uw plannen, mogen uw aanpassingen blijven zitten bij verhuizing. Bovendien komen sommige grote veranderingen zelfs in aanmerking voor een vergoeding.

Meld uw plannen bij ons aan door te bellen of langs te komen bij onze balie. Onze medewerker stuurt of overhandigt u zonnodig een aanvraagformulier. Dat vult u in en stuurt u met bijlagen (bijvoorbeeld kopieën van offertes en bouwtekeningen) naar Ressor Wonen. Wij nemen dan spoedig contact met u op. Een aanvraagformulier vindt u ook achterin deze brochure.

## TOESTEMMING KLEINE EN GROTE AANPASSINGEN

U heeft geen toestemming nodig voor veranderingen aan de woning die zonder of met weinig kosten weer ongedaan te maken zijn.

Bij toestemming is in principe het onderhoud van de verandering voor rekening van de huurder. In de toestemmingsbrief staan de eventuele afspraken over vergoedingen en/of onderhoud vermeld. Bij toestemming hoeft u de veranderingen niet ongedaan te maken, wanneer u in de toekomst de woning verlaat. Maar let op: dit geldt alleen, als u zich heeft gehouden aan de voorwaarden en kwaliteitsadviezen die wij in de toestemmingsbrief hebben vermeld. Als wij de aanpassingen bij uw vertrek niet accepteren, dan heeft u de verplichting de woningaanpassing ongedaan te maken en het geheel in goede staat terug te brengen.

Als het gaat om zaken waar toestemming voor nodig is dan maken we onderscheid tussen grote en kleine aanpassingen.

### Kleine aanpassingen

Voor kleine veranderingen, zoals stucwerk of wandtegels, verlenen wij altijd schriftelijke toestemming. U krijgt wel een lijstje met adviezen over de kwaliteit waaraan de aanpassing moet voldoen. De aanpassing kan dan zonder probleem blijven zitten als wij bij uw vertrek vaststellen dat u zich aan die adviezen heeft gehouden.

**Tip:** schaf bij tegelwerk minstens 1 m<sup>2</sup> reservetegels aan, zodat u eventuele schade in de toekomst makkelijk kunt herstellen.

### Grote aanpassingen

Onder grote aanpassingen verstaan wij bijvoorbeeld de installatie van een nieuwe badkamer, keuken of dakkapel. Deze vragen om een wat uitgebreidere beoordeling. Wij adviseren u daarbij graag over bijvoorbeeld de bouwtechnische haalbaarheid van uw ideeën en het gebruik van de meest geschikte materialen. Ook kijken we naar de voorschriften van de overheid. U heeft misschien een bouwvergunning nodig voor de aanpassing. Ook kan het gaan om eisen die nutsbedrijven stellen voor veranderingen aan de installaties voor gas, water en elektriciteit. Met onze



jarenlange ervaring kunnen wij u een advies op maat geven. Ook kunnen wij u behulpzaam zijn bij het vinden van een erkend bedrijf om de klus te laten uitvoeren. Uiteraard schept dit geen enkele verplichting hiermee in zee te gaan.

### BEOORDELING

Uw persoonlijke vrijheid is ons uitgangspunt. Met dat idee in ons achterhoofd zullen wij uw plannen bekijken. Daarbij letten we niet alleen op technische zaken. We kijken ook naar de gevolgen voor het beheer en de verhuurbaarheid van de woning in de nieuwe situatie.

We letten onder andere op de volgende criteria als we uw plannen bekijken.

- Veiligheid. Kunnen bestaande gas-, water- en elektriciteitsleidingen blijven functioneren? Kunnen we er nog bij als iets stuk is? Gebruikt u deugdelijke materialen of vormen die een risico voor bijvoorbeeld kortsluiting?
- Renovatieplannen. Bestaan voor uw wooncomplex renovatie- of onderhoudsplannen? Het zou jammer zijn om op eigen houtje te investeren in een woning die volgend jaar voor een grondige renovatie op onze lijst staat! In gezamenlijk overleg zoeken we in dat geval naar de beste oplossing.
- Verhuurbaarheid. Is de woning nog verhuurbaar na de aanpassing? Erg afwijkende plannen kunnen in de toekomst een probleem opleveren als we een nieuwe huurder moeten vinden.
- Waardedaling. De aanpassing mag niet leiden tot een waardedaling van de woning.
- Wettelijke bouwvoorschriften. De aanpassingen dienen te voldoen aan de wettelijke bouwvoorschriften.

### TIJDELIJKE ACCEPTATIE

Het is denkbaar dat u iets wil veranderen wat de verhuurbaarheid vermindert of leidt tot waardedaling van de woning. Wij kunnen dan met u afspreken dat wij de verandering gedogen. Dat wil zeggen tijdelijk accepteren voor de duur van de huurovereenkomst. Dit houdt wel in dat

u deze verandering aan het einde van de huur weer ongedaan maakt. Deze afspraak ontvangt u van ons op schrift.

### GEEN TOESTEMMING

Het kan gebeuren dat we geen toestemming geven. Maar dat is alleen het geval als uw aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden. U ontvangt van ons altijd een brief waarin we uitleg geven waarom we u geen toestemming geven

### VERGOEDING

Als u als huurder besluit om een grote aanpassing te doen, bijvoorbeeld het plaatsen van een luxe keuken, dan doet u dit met de gedachte dat u er nog jarenlang plezier van zult hebben. Toch kan het gebeuren dat u eerder moet of wilt verhuizen dan gepland. In dat geval komt u onder bepaalde voorwaarden in aanmerking voor een gedeeltelijke vergoeding van de kosten die gemaakt zijn voor de aanpassing. In onze schriftelijke toestemming vermelden we of de aanpassing in aanmerking komt voor een vergoeding

De voorwaarden zijn:

- het gaat om een keuken (exclusief inbouwapparatuur), badkamer, toilet, dakraam, dakkapel, ingrijpende isolatiemaatregelen, centrale verwarming, vaste trap in combinatie met een dakkapel
- u kunt de originele rekeningen voor materiaalkosten en uurlonen aan ons overleggen
- de restwaarde moet meer dan € 500,- zijn
- de totale vergoeding bedraagt maximaal € 5.000,-
- de aanpassing dient bij de huurbeëindiging in goede staat te verkeren
- bij vergoeding door Ressor Wonen kan aan de nieuwe bewoner geen overnamekosten gevraagd worden.

Voor de duidelijkheid: eigen tijd die u in de verbouwing heeft gestopt, wordt niet vergoed.

Wij raden u aan alle bonnen, rekeningen, garantiebewijzen en dergelijke goed te bewaren.

### Afschrijvingsschema vergoedingen

Indien u binnen 10 jaar na het aanbrengen verhuist kunt u dus onder bepaalde voorwaarden recht hebben op een vergoeding. Echter, wij vergoeden nooit alle kosten. In onderstaand schema <sup>1)</sup> treft u het percentage vergoeding per jaar na de aanpassing.

Ter verduidelijking geven we u een voorbeeld. U overweegt een nieuwe keuken te laten plaatsen. U meldt uw plan aan bij Ressor Wonen en na overleg krijgt u toestemming.

U investeert € 6.800,-. Daarvan bestaat € 2.800,- uit inbouwapparatuur. Deze komt niet voor overname en dus vergoeding door Ressor Wonen in aanmerking. U mag uiteraard zelf aangebrachte apparatuur wel over laten nemen door de volgende huurder van uw woning. U bewaart alle facturen van materialen en werkzaamheden die door erkende bedrijven zijn uitgevoerd. In het vierde jaar nadat u uw keuken heeft geplaatst besluit u te verhuizen. Dan is de berekening van de vergoeding als volgt.

- Het deel van de investering dat wordt vergoed loopt jaarlijks met 5% af te beginnen met 50% in jaar één.
- In jaar vier bedraagt de vergoeding dus 35% van uw investering van € 4.000,- in de keuken, de apparatuur niet meegerekend.
- In dit voorbeeld ontvangt u bij de eindafrekening een bedrag van € 1.400,-.

### Betaling

De vergoeding wordt verwerkt in de eindafrekening na opzegging van de huur.

#### 1) Afschrijvingsschema vergoedingen

Bij vertrek in jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Vergoeding investering	50%	45%	40%	35%	30%	25%	20%	15%	10%	5%	0%

### ZELF VERBOUWEN, ZELF ONDERHOUDEN

Heeft u zelf een aanpassing in uw woning aangebracht, dan bent u natuurlijk degene die er uitgebreid van kan genieten. Maar let op: het onderhoud van uw aanpassing is dan óók uw zaak. Onderhoud en reparatie van uw aanpassingen zijn uw eigen verantwoordelijkheid. Bij vragen of problemen adviseren wij u contact op te nemen met de leverancier, het bedrijf of de persoon die de klus voor u heeft uitgevoerd.

### OVERNAME

Als u toestemming voor een wijziging heeft gekregen, heeft u de zekerheid dat die bij vertrek mag blijven zitten.

Voorwaarde daarbij is wel dat de verandering nog in goede staat verkeert. Als u hiervoor geen vergoeding ontvangt van Ressor Wonen, dan kunt u de nieuwe huurder vragen deze tegen betaling over te nemen. Uw opvolger is echter niet verplicht op uw aanbod in te gaan. In dat geval kunt u de wijziging achterlaten of verwijderen. Indien u de aanpassing verwijdert heeft dat uiteraard consequenties. Bij verwijdering van een door u zelf geplaatste keuken bijvoorbeeld dient u een standaardkeuken terug te laten plaatsen.

### Nog geen nieuwe huurder

Het kan gebeuren dat er op het moment dat u verhuist nog geen nieuwe huurder bekend is. In dat geval vervalt de mogelijkheid om een overname af te spreken voor kleinere aanpassingen met een investeringsbedrag beneden € 500,-.



Voor grotere aanpassingen vervalt deze echter niet zonder meer. U krijgt van ons bij duurdere veranderingen de gelegenheid de reactie van een nieuwe huurder af te wachten. Komt u met deze nieuwe huurder tot een akkoord, dan is er verder niets aan de hand. Het kan echter ook zijn dat u niet tot een akkoord komt. De nieuwe huurder wil de overnamekosten niet betalen of weigert de aanpassing ook gratis te aanvaarden. U heeft dan de verplichting de verandering alsnog te verwijderen. U betaalt dan tevens huur voor de periode die de woning extra leeg staat vanwege uw werkzaamheden. Daarom is het belangrijk dat u zo vroeg mogelijk opzegt als u weet dat u gaat verhuizen. Meer tijd voor ons om een volgende huurder te vinden vergroot de kans dat u veranderingen kunt laten overnemen.

### GESCHILLEN

Het kan voorkomen dat wij het met u niet eens kunnen worden over een zelf aangebrachte verandering. Wij kunnen dan de kwestie afhandelen volgens de klachtenprocedure van Ressor Wonen. Meer informatie hierover kunt u lezen in onze brochure 'Vertel ons uw klachten'.

### BELEID ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN (ZAV)

Wilt u meer weten over het zelf aanbrengen van aanpassingen, dan kunt u bij ons terecht voor uitgebreide informatie over ons Beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).

### CONSEQUENTIES INBOEDELVERZEKERING

Controleer of uw verzekering schade dekt die door uw verbouwing eventueel bij anderen ontstaat. Controleer ook of uw verzekering schade aan uw verandering dekt, het zogenaamde huurdersbelang. Waarschijnlijk is een aanvullende verzekering nodig. Onze opstalverzekering dekt alleen de schade aan de standaardsituatie (zoals u de woning van ons heeft ontvangen bij het begin van de huur, exclusief de eventuele veranderingen die u heeft overgenomen van een vorige huurder).

### AANVRAAGFORMULIER

Met het aanvraagformulier aan het einde van deze brochure kunt u toestemming vragen om veranderingen aan te brengen in de woning.

Als u een aanvraag wilt doen, vult u dan het formulier in en ondertekent dit. U kunt het naar ons opsturen of afgeven aan de balie.



## Aanvraagformulier 'Maak uw eigen huurhuis'

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

Korte omschrijving woningaanpassing:

Voor een verdere omschrijving kunt u de achterzijde van dit formulier gebruiken.

#### Verklaring huurder

Ondergetekende verklaart dat hij/zij de voorwaarden kent zoals deze in de brochure 'Maak uw eigen huurhuis' staan beschreven. Daarnaast zal hij/zij zich houden aan de voorwaarden en kwaliteitsadviezen die Ressor Wonen specifiek heeft opgesteld voor bovengenoemde woningaanpassing.

Plaats en datum:

Handtekening huurder:

Wij zullen uw aanmelding bevestigen.

Stuur dit formulier naar Ressor Wonen, Postbus 1049, 3180 AA Rozenburg of lever het in bij onze balie, Juliana van Stolberglaan 7, Rozenburg.



**NADERE DETAILS WONINGAANPASSING:**

Waar in de woning? .....

.....  
.....  
.....  
.....

Welke materialen gebruikt u? .....

.....  
.....  
.....  
.....

Wanneer wilt u de klus uitvoeren? .....

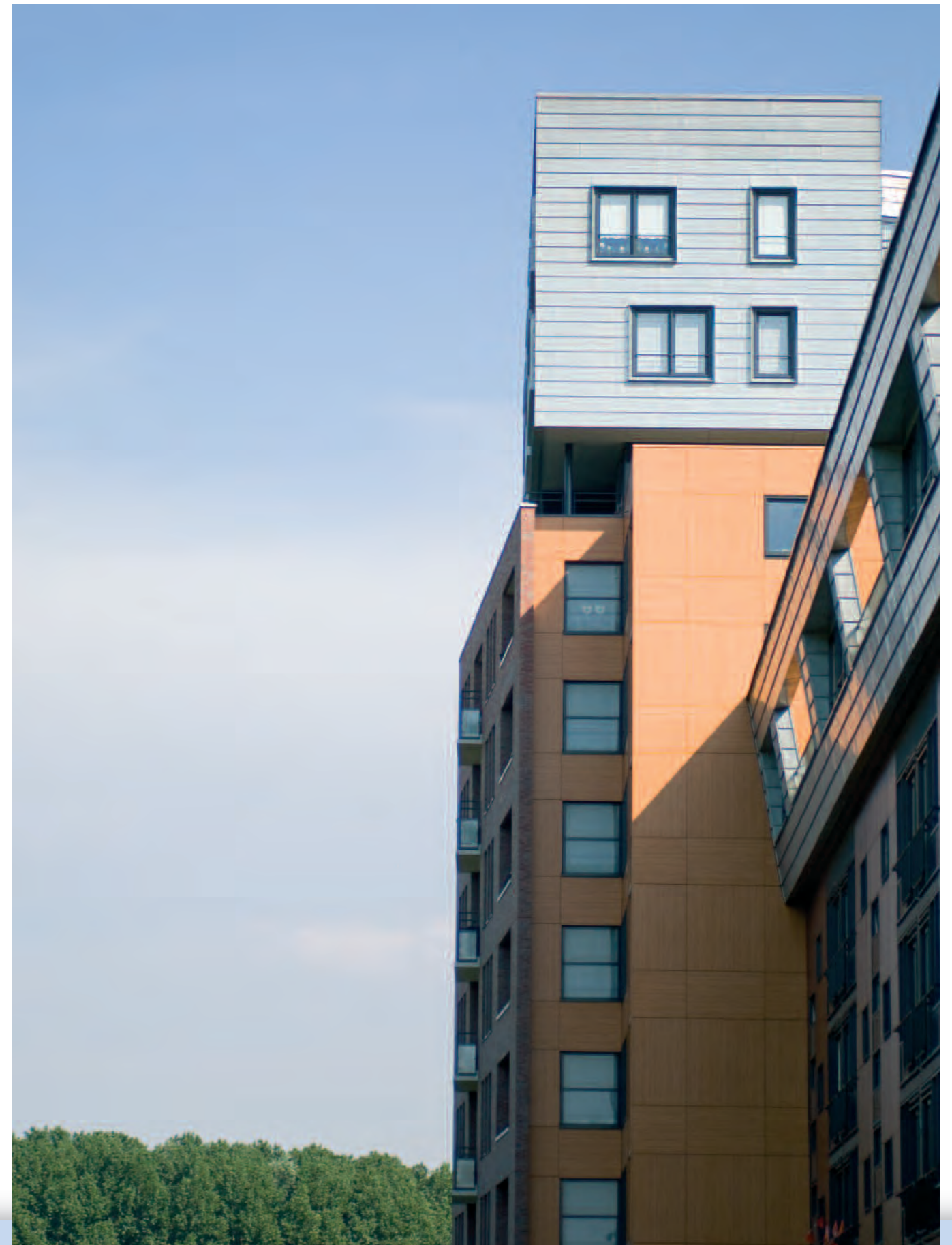
.....  
.....  
.....  
.....

Wie gaat de klus uitvoeren? .....

.....  
.....  
.....  
.....

Bijlagen (tekeningen, vergunningen, offertes en dergelijke):

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



Als u naar aanleiding van deze brochure nog vragen heeft, beantwoorden wij deze graag.

**Bezoekadres:**

Juliana van Stolberglaan 7  
3181 HH ROZENBURG

**Postadres:**

Postbus 1049  
3180 AA ROZENBURG

Telefoon : (0181) 25 20 99  
Fax : (0181) 25 20 98  
E-mail : [info@ressortwonen.nl](mailto:info@ressortwonen.nl)  
Website : [www.ressortwonen.nl](http://www.ressortwonen.nl)

**Openingstijden:**

maandag t/m vrijdag  
van 8.30 - 16.30 uur

**Colofon:**

Dit is een uitgave van Resort Wonen, Rozenburg.  
Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Juli 2008

**Vormgeving en opmaak:**

Jacques, bureau voor grafische vormgeving,  
Maassluis

**Tekst:**

Resort Wonen, Rozenburg  
Bureau Stroomlijn, Maassluis

**Fotografie:**

Theo van Pelt, Maassluis

**Druk:**

Drukgroep Maasland, Maasdijk

