

Zelf aangebrachte veranderingen




Lyaemer
Wonen

onbelemmerd de ruimte

Wonen in je 'eigen' huis

Iedereen wil zich prettig voelen in zijn huis. Hij wil de woning aanpassen aan zijn persoonlijke smaak en wensen. In een koopwoning heb je alles voor het zeggen. De huurder van nu wil dat in zijn huurwoning ook.

Ook u hebt misschien wel eens overwogen om een luxe keuken of badkamer aan te schaffen, maar om dat nu te investeren in een huurhuis????

Wel, dan moet u weten dat Lyaemer Wonen een beleid heeft ten aanzien van Zelf Aangebrachte Veranderingen.

Uitgangspunt daarbij is dat bij verhuizing de woning in "Goede Staat" moet worden opgeleverd.

Deze brochure informeert u over de mogelijkheden om uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen, waarbij de woning in die Goede staat wordt opgeleverd.

U als huurder mag natuurlijk veranderingen in uw huis aanbrengen. In uw belang, maar ook in het belang van eventueel toekomstige huurder, is het verstandig altijd eerst met Lyaemer Wonen in overleg te gaan.

Bij het aanbrengen van veranderingen wordt er een onderscheid gemaakt tussen roerende en onroerende zaken.

Voor het aanpassen van roerende zaken heeft u geen toestemming nodig. Roerende zaken zijn alle voorzieningen die niet aard- en nagelvast aan de woning zitten: tapijt, gordijnen, losstaande kasten etcetera.

Onroerende zaken zijn alle zaken die aard- en nagelvast aan de woning zitten, zoals een keukenblok, een toiletpot of een cv ketel. Dergelijke zaken kun u niet verwijderen of veranderen zonder beschadiging aan de woning te brengen. Logisch dat u hiervoor eerst toestemming vraagt. Maar er is nog een reden waarom u toestemming moet vragen. Juridisch gezien zijn onroerende zaken eigendom van Lyaemer Wonen.

Heeft u met Lyaemer Wonen goede afspraken gemaakt en de door u aangebrachte veranderingen in overleg vast laten

leggen , dan is alles in orde. Het uitgangspunt ten aanzien van Zelf Aangebrachte Veranderingen is namelijk, dat op grond van richtlijnen afspraken kunnen worden gemaakt per individuele huurder.

Voorbeelden van Zelf Aangebrachte Veranderingen

Een aantal Zelf Aangebrachte Veranderingen op een rij:

- plaatsen of verwijderen wand;
- plaatsen berging/aanbouw;
- verbeteren badkamer of toilet;
- plaatsen van een extra dakraam;
- plaatsen nieuwe keuken of onderdelen ervan;
- plaatsen zonwering.

Achterin deze brochure vindt u de ZAV-lijst waarin beschreven staat op welke wijze Lyaemer Wonen met de door u gewenste veranderingen omgaat. Kan de verandering blijven als u de woning verlaat, kan deze worden overgedragen aan een nieuwe huurder of neemt Lyaemer Wonen de verandering over.

Begin verhuur

Als nieuwe huurder wordt u een woning in “Goede Staat” ter beschikking gesteld.

Bij het ondertekenen van het huurcontract wordt u o.a. geïnformeerd over het beleid betreffende Zelf Aangebrachte Veranderingen. Daarbij wordt nadrukkelijk aangegeven dat u er goed aan doet de door u gewenste veranderingen aan ons voor te leggen. Hiermee worden later problemen voorkomen.

Tijdens de verhuur

Bent u van plan iets aan uw woning te veranderen, dan adviseren wij u, zoals al eerder is aangegeven, dit altijd aan ons voor te leggen. Bij voorkeur dient u uw voorstel schriftelijk in. Wij beoordelen uw voorstel op een aantal **voorwaarden**, namelijk op:

- Verhuurbaarheid:
De ZAV mag geen afbreuk doen aan de toekomstige verhuurbaarheid van de woning
- Veiligheid:
De ZAV moet veilig worden aangebracht, mag dus geen nadelige gevolgen hebben voor de veiligheid van de woning wat betreft sterkte, brandwerendheid en vluchtwegen
- Hinder & Overlast:
Bij het realiseren van de ZAV moet eventuele hinder en overlast voor omwonenden worden vermeden, ook na de realisatie mag de ZAV geen hinder veroorzaken aan derden
- Technische kwaliteit:
De technische kwaliteit van het gehuurde moet na realisatie van de ZAV op peil blijven en voldoen aan de door Lyaemer Wonen gehanteerde technische eisen
- Onderhoud:
De ZAV mag geen consequenties hebben voor het door Lyaemer Wonen uit te voeren onderhoud
- Puntentotaal:
De ZAV mag niet resulteren in vermindering van het aantal punten wat betreft de woningwaardering
- Bereikbaarheid:
De bereikbaarheid van de individuele woningen moet na de realisatie van de ZAV gewaarborgd blijven

Naast de genoemde voorwaarden dient een ZAV ook aan algemene voorwaarden te voldoen.

Een ZAV moet op de juiste wijze en met deugelijke materialen worden uitgevoerd. Deze moet voldoen aan de eisen, beschreven in de bouwverordening van de gemeente, aan de

eisen die Lyaemer Wonen stelt, de nutsbedrijven en brandweer. Alle kosten voortkomen uit het aanbrengen van de ZAV zijn voor rekening van de aanvrager. Onder die kosten vallen tevens aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken, het afsluiten van verzekeringen.

Als u om toestemming vraagt om de ZAV aan te brengen kunnen ook afspraken gemaakt worden over:

- Komt onderhoud voor uw rekening of voor rekening van Lyaemer Wonen;
- Mag de door u aangebrachte verandering worden overgenomen door de eventuele volgende huurder;
- Is het Lyaemer Wonen die de verandering zal overnemen;
- Wordt bij overname door Lyaemer Wonen een vergoeding verstrekt.

Toestemming

Wij kennen twee soorten toestemming. Tijdelijke toestemming en definitieve toestemming.

Tijdelijke toestemming.

De naam zegt het al. U krijgt toestemming om de door u aangevraagde ZAV aan te brengen maar deze moet verwijderd worden als u de woning gaat verlaten. In een aantal gevallen kan de nieuwe huurder de verandering alsnog overnemen en mag de verandering in de woning achterblijven. In de ZAV-lijst vindt u die veranderingen aangegeven onder kolom 3 'mag niet blijven, tenzij'.

Definitieve toestemming

Van definitieve toestemming is sprake als de ZAV bij het verlaten van de woning mag blijven zitten. In de ZAV-lijst vindt u die veranderingen onder kolom 1 en 2.

Definitieve toestemming wordt onder voorbehoud gegeven.

Tijdens en na de uitvoering zal de opzichter controleren of de aanpassing daadwerkelijk volgens onze eisen wordt uitgevoerd.

Is de opzichter akkoord? Dan wordt het voorbehoud omgezet in een definitieve toestemming. Dit wordt schriftelijk vastgelegd.

Einde verhuur

Wanneer u besluit te verhuizen moet u uw woning in '**Goede Staat**' opleveren.

Dus niet in oorspronkelijke staat. Zoals gezegd is het vooral op zo'n moment van belang dat u de gemaakte afspraken aan ons kunt tonen.

Heeft u bijvoorbeeld volgens afspraak een bad geplaatst of een garage gebouwd, dan kan de woning later "met bad" of "met garage" worden aangeboden. Al dan niet met onderhoud voor de nieuwe huurder of voor Lyaemer Wonen.

Uiteraard mag u de ZAV altijd meenemen. Realiseert u zich wel dat u een gelijkwaardige verandering moet terugplaatsen.

Bijvoorbeeld als u uw keuken meeneemt bij het verlaten van de woning, dan wordt van u verwacht dat u een keuken plaatst die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke keuken, bij aanvang van het huurcontract.

Een opvolgende huurder kan nooit verplicht worden om een overnamesom te betalen aan de vertrekkende huurder, die de verandering heeft aangebracht.

Overname door Lyaemer Wonen

Zijn de in uw huis aangebrachte veranderingen aangevraagd en volgens de gestelde voorwaarden uitgevoerd dan kan Lyaemer Wonen, wanneer u besluit te verhuizen, de veranderingen overnemen.

Als Lyaemer Wonen aan de nieuwe huurder geen huurverhoging voor de verandering berekend en de woning inclusief de verandering heeft verhuurd dan moet de nieuwe huurder de verandering onderhouden.

Soms is het mogelijk dat u bij het verlaten van de woning een vergoeding ontvangt voor de ZAV.

In de toestemmingsbrief zal altijd duidelijk worden aangegeven of u voor een vergoeding in aanmerking komt. De vergoeding wordt gebaseerd op de materiaalkosten en de levensduur van de verandering.

Hulp

Medewerkers van Lyaemer Wonen helpen u graag bij het maken van plannen en kunnen u adviseren bij de uitvoering daarvan.

Wanneer u graag veranderingen in uw woning wilt aanbrengen, maar om welke reden dan ook daar zelf niet toe in de gelegenheid bent, kom dan eens langs voor advies.

Als u uw wensen kenbaar maakt zullen wij hierop aangeven wat er zoal gedaan kan worden.

Het is tenslotte in ieders belang dat de kwaliteit van de verandering optimaal is en de woning ten goede komt.

Veel gestelde vragen

Voordat u uw plannen in wilt dienen, zijn er vaak al vragen. Hieronder geven wij het antwoord op veel gestelde vragen.

1. Als ik definitieve toestemming heb gekregen voor bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken, betekent dit dan dat ik de keuken moet achterlaten bij het verlaten van de woning?

Antwoord: Nee, u mag gebruik maken van het zogenaamde wegbreekrecht. Dit houdt in dat u de door u geplaatste keuken mag meenemen, ondanks dat deze tot de onroerende zaken behoort en formeel gezien eigendom is van Lyaemer Wonen. De enige voorwaarde is wel dat u een keuken terugplaatst die qua afmeting en kwaliteit overeenkomt met de keuken die in de woning aanwezig was toen u de woning betrok.

2. Als ik definitieve toestemming heb gekregen betekent dit dan dat Lyaemer Wonen de voorziening onderhoudt?

Antwoord: Nee, u bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de door u aangebrachte veranderingen. In gevallen waarin wij wél het onderhoud van de ZAV voor onze rekening nemen staat dit vermeld in de toestemmingsbrief.

3. Ik heb vorig jaar een nieuw keukenblok geplaatst kan ik alsnog toestemming krijgen?

Antwoord: Ja, u kunt alsnog een verzoek om toestemming indienen. De opzichter komt vervolgens bij u langs om de verandering te beoordelen en als deze voldoet aan de door Lyaemer Wonen gestelde eisen, dan krijgt u alsnog toestemming. Hiermee weet u waar u aan toe bent als u gaat verhuizen.

De ZAV-lijst

In de ZAV-lijst staan veranderingen die u in de woning kunt aanbrengen. In de drie kolommen staat aangegeven wat de eventuele status van zo'n verandering kan zijn als u de woning gaat verlaten.

Kolom 1.

Veranderingen waarvoor toestemming is vereist en die de kwaliteit van de woning verbeteren, zodat hiervoor eventueel, ter beoordeling van Lyaemer Wonen, een vergoeding kan worden verstrekt.

Kolom 2.

Ook voor deze veranderingen geldt dat vooraf toestemming moet zijn gegeven door Lyaemer Wonen. Als de verandering, bij het verlaten van de woning, in goede staat verkeert mag de verandering blijven zitten. Lyaemer Wonen onderhoudt de verandering op standaardniveau

Kolom 3.

Ook hiervoor moet toestemming worden gevraagd, maar deze veranderingen mogen niet blijven zitten, tenzij de nieuwe bewoner ermee akkoord gaat. Lyaemer Wonen onderhoudt en vervangt deze verandering niet.

	1	2	3
Zelf Aangebrachte Verandering	Mag blijven (eventueel vergoeding)	Mag blijven mits	Mag niet blijven tenzij
Indeling woning:			
Verwijderen van een wand		*	
Plaatsen van een wand		*	
Plaatsen toog, daar waar een wand verwijderd mag worden		*	
Plaatsen glaswand daar waar een wand verwijderd mag worden		*	
Verwijderen van vaste kastruimte		*	
Inrichting woning:			
Granol, sierpleister, structuurverf en pasta			*
Steenstrips, kunststrips, sierlijsten			*
Parket, laminaat			*
Plavuizen, vloertegels			*
Aanbrengen/verplaatsen van binnendeuren en kozijnen		*	
Aanbrengen/vervangen en verbreden van vensterbanken		*	

	1	2	3
Zelf Aangebrachte verandering	Mag blijven (eventueel vergoeding)	Mag blijven mits	Mag niet blijven tenzij
Moderniseren van de schoorsteenmantel		*	
Verwijderen van binnendeurkozijnen en dorpels		*	
Keuken:			
Plaatsen van nieuwe keuken of uitbreiden/veranderen huidige keuken (frontjes, grepen, aanrechtblad, extra kastjes, tegelwerk e.d.)		*	
Plaatsen inbouwapparatuur			*
Isolatie:			
Aanbrengen van vloer-, dak- of glasisolatie		*	
Badkamer en toilet:			
Het vervangen van een lavet door een wastafel en douche	*		
Plaatsen van een douchecabine		*	
Plaatsen van een ligbad		*	
Badkamer en toilet:			
Het aanbrengen van extra wandtegels in keuken, badkamer en toilet		*	
Het plaatsen van een extra wastafel		*	

	1	2	3
Zelf Aangebrachte verandering	Mag blijven (eventueel vergoeding)	Mag blijven mits	Mag niet blijven tenzij
Gas, water en electra:			
Wijzigingen/uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars		*	
Aanbrengen extra groepen of extra wasmachine aansluiting		*	
Aanbrengen buitenverlichting		*	
Aanleggen van elektra in berging of garage		*	
Het aanleggen van een gasleiding voor plaatsen van een gashaard		*	
Installaties:			
Aanbrengen of wijzigen van individuele cv-installaties	*		
Radiatoren verwijderen/verplaatsen		*	
Plaatsen thermostaatkraan		*	
Plaatsen van een gevelkachel		*	
Plaatsen van een buitenwaterkraan		*	
Aanbrengen van mechanische ventilatie		*	
Gevel en aanzicht woning:			
Aanbrengen van dakramen	*		
Plaatsen van een dakkapel	*		

	1	2	3
Zelf Aangebrachte verandering	Mag blijven (eventueel vergoeding)	Mag blijven mits	Mag niet blijven tenzij
Plaatsen van een zonnescherm of zonnewering			*
Terrein en tuin			
Keukenaanbouw steen	*		
Keukenaanbouw hout			*
Plaatsen van schutting			*
Uitbreiding bestrating		*	
Bouwen van stenen berging en garage	*		
Bouwen van houten berging en garage			*
Het plaatsen van een carport			*
Het plaatsen van een serre	*		
Vervolg terrein en tuin			
Aanleggen van een vijver in de tuin			*
Plaatsen van een dierenverblijf voor kleine huisdieren in de tuin (bijv. honden)			*

Lyaemer Wonen
Straatweg 54
8531 PZ Lemmer
tel: 0514-609000
fax: 0514-609001
e-mail: info@lyaemerwonen.nl
www.hurenenwonenu.nl

Openingstijden:
maandag tot en met donderdag: 8.30 uur tot 16.30 uur
vrijdag: 8.30 uur tot 12.00 uur