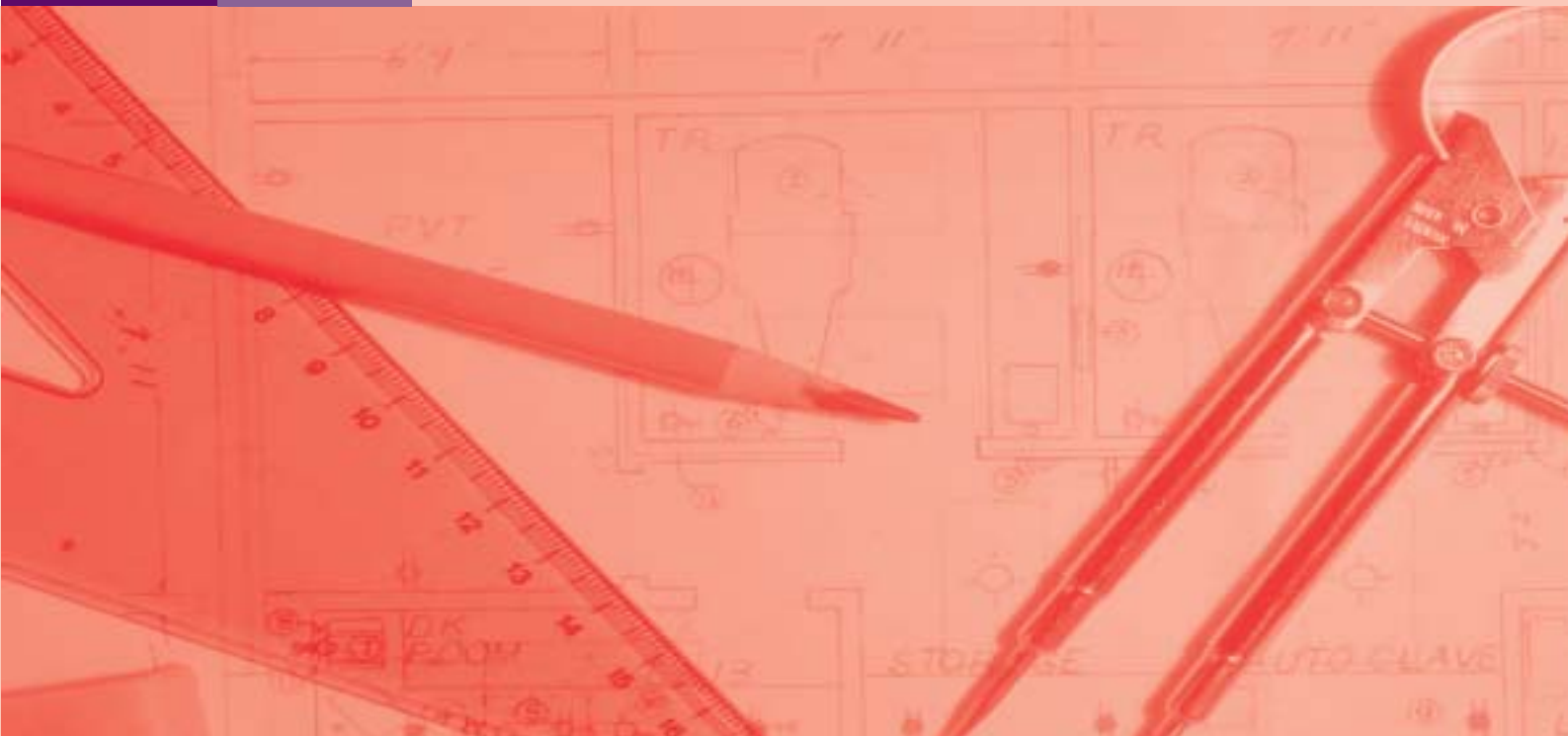


Zelf aanbrenge van voorzieningen



centrada
wonen

elk mens zijn eigen woonwens





Inhoudsopgave

Inleiding	3
Kwaliteitseisen en uitvoeringseisen	4
Vergoedingen	6
Onderhoud en verzekeren van uw woningverandering	8
Overname onroerende zaken	8
Aanpassingen en verhuizingen	8
Meest voorkomende Zelf Aangebrachte Voorzieningen	9
Informatiepakket	9
Advies	10
Kluswijzers	10
Veelgestelde vragen	11
Geschillen	11
Vragen	11



Inleiding

Klussen in de woning is de laatste jaren in populariteit gestegen. Ook als huurder wilt u graag uw woning naar eigen smaak en inzicht inrichten. Uiteraard wil Centrada graag aan deze wens tegemoet komen. Om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van ons bezit en uw veiligheid gewaarborgd blijft, leest u in deze brochure hoe u, met advies van Centrada, aan de slag kunt gaan.

Voor sommige veranderingen moet u van tevoren toestemming vragen voor andere weer niet. Wij maken daarbij onderscheid tussen roerende zaken en onroerende zaken.

Roerende 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 zijn aangebracht, zoals tapijt, laminaat, inventaris, gordijnen, losstaande kasten enz. Centrada neemt roerende zaken niet van u over als u gaat verhuizen. Wel kunt u roerende zaken door de nieuwe huurder laten overnemen. De nieuwe huurder is echter niet verplicht roerende zaken van u over te nemen.

Onroerende zaken

Als wij spreken over zelf aangebrachte voorzieningen dan gaat het voornamelijk over het aanpassen van onroerende zaken. Onroerende zaken zijn voorzieningen die aard- en nagelvast aan de woning zitten, zoals keukenblok, toilet, en sanitaire voorzieningen in de douche/badkamer. Voor veranderingen aan onroerende zaken moet u van tevoren toestemming vragen. Als u toestemming hebt gekregen en de zelf aangebrachte voorziening is door Centrada goedgekeurd, dan hoeft u als u gaat verhuizen deze verandering niet ongedaan te maken.



Kwaliteitseisen en uitvoeringseisen

Voor de meest voorkomende veranderingen heeft Centrada kwaliteitseisen en uitvoeringseisen opgesteld. De bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning moeten op niveau blijven. Daarnaast hanteert Centrada algemene voorwaarden, die van toepassing zijn voor alle zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.

Centrada beoordeelt uw aanvraag aan de hand van enkele uitgangspunten. Belangrijke algemene voorwaarden en uitgangspunten zijn:

Deugdelijke materialen

Veranderingen behoren te worden aangebracht met nieuwe en deugdelijke materialen en deze moeten op de juiste wijze zijn aangebracht.

Bouwverordening

Veranderingen moeten voldoen aan de eisen, beschreven in de bouwverordening van de gemeente, evenals aan alle nader te stellen eisen door Centrada, Bouw- en woningtoezicht, de nutsbedrijven en brandweer.

Schade

Veranderingen mogen geen schade aan de constructie van de woning of het gebouw veroorzaken en mogen geen nadelige gevolgen hebben voor de veiligheid van de woning wat betreft de sterkte, brandwerendheid en vluchtwegen. De bereikbaarheid van de individuele woningen moet na realisatie van de zelf aangebrachte voorziening gewaarborgd blijven.

Overlast

Huurder dient aanvullende voorzieningen te nemen om overlast voor derden te voorkomen.

Goede staat van onderhoud

Veranderingen moeten te allen tijde in goede staat van onderhoud verkeren. Hiervoor is de huurder verantwoordelijk.

Veiligheid

De veiligheid van de huurders en de omgeving moet gewaarborgd zijn.

Kwaliteit

Met uw aanpassing moet de technische kwaliteit van de woning na de realisatie van de zelf aangebrachte verandering op peil blijven en esthetisch verantwoord zijn.

Onderhoud

Onderhoud van uw aanpassing moet nu en in de toekomst goed mogelijk zijn.

Verhuurbaarheid

Uw aanpassing mag de verhuurbaarheid en de waarde van de woning en omliggende woningen niet schaden. De zelf aangebrachte voorziening mag niet resulteren in vermindering van het aantal punten wat betreft de woningwaardering.



Kosten

Centrada verstrekt tijdens de verandering geen vergoeding of subsidies. De volgende huurder heeft geen verplichting een overnamebedrag te betalen voor veranderingen die u aan de woning heeft aangebracht. Alle kosten die voortkomen uit de zelf aangebrachte voorziening zijn voor rekening van de aanvrager. Dat betekent dat u bijvoorbeeld aansprakelijk bent voor optredende gebreken en het afsluiten van verzekeringen.

Erkend installateur

Voor wijzigingen aan gas- en elektrische installaties dient de huurder de benodigde keuringsrapporten te kunnen overleggen.

Sloop, renovatie of verkoop

Als er op het moment van uw aanvraag sloopplannen, renovatieplannen of verkoopplannen bekend zijn voor uw complex of uw woning, geven wij geen toestemming voor uw aanpassing.

Vereniging van Eigenaars

Indien u in een woninggebouw woont met ook kopers zal Centrada, indien nodig, overeenstemming zoeken met de Vereniging van Eigenaars.

Doelgroepwijziging

Indien een doelgroepwijziging is vastgelegd voor een complex, kan dat betekenen dat bepaalde veranderingen niet worden geaccepteerd.

Stijl

De zelf aangebrachte voorziening mag niet in een verhuurbelemmerende stijl worden uitgevoerd, maar dient in een stijl te zijn aangebracht die in het algemeen wordt geaccepteerd. Beoordeling geschiedt door Centrada.

Toestemming

De huurder heeft vooraf schriftelijk toestemming gevraagd en verkregen.

Verwijderen, tenzij

U dient een zelf aangebrachte voorziening waarvoor Centrada geen toestemming heeft verleend te verwijderen bij vertrek uit de woning. Er bestaat een mogelijkheid dat de zelf aangebrachte voorziening kan worden overgenomen door de nieuwe huurder, zie overname onroerende zaken.

Goedkeuring

Als blijkt dat er veranderingen zijn aangebracht, die niet schriftelijk door Centrada zijn goedgekeurd, bent u verplicht de woning op te leveren volgens de "Opnamestaat bij aanvang Huur/T5". Als dit niet volgens de door Centrada gestelde kwaliteitseisen en uitvoeringseisen gebeurt, kan Centrada dit op uw kosten (verder) aanpassen.



Vergoedingen

De kosten voor het klussen zijn geheel voor rekening van de bewoner. Alleen voor veranderingen die de verhuurbaarheid en/of de (huur)waarde van de woning verhogen en die met voorafgaande toestemming van Centrada zijn aangebracht en na de uitvoering van de werkzaamheden zijn goedgekeurd, kunnen onder strikte voorwaarden bij het einde van de huur voor een vergoeding in aanmerking komen als deze verandering extra punten oplevert. Centrada hanteert voor onderhoud en vervanging een periode van maximaal 15 jaar.

De mogelijke vergoeding wordt vooraf bij het verlenen van de goedkeuring vastgesteld door vermelding van de puntenverhoging en een voorbeeldberekening. Centrada hanteert hiervoor de volgende formule: vergoeding voor het aantal extra punten, doorberekend per jaar, maal de te verwachte levensduur, min de te verwachten onderhoud-/ vervangingskosten over de verwachte levensduur. De waarde per punt wordt ontleend uit het woningwaardering-/puntenstelsel van het ministerie van VROM.

De voorzieningen die mogelijk voor een vergoeding in aanmerking kunnen komen zijn:

- Keuken: de lengte van het aanrecht bepaalt het aantal punten, inbouwapparatuur telt niet mee (levensduur: 15 jaar).
- Warmte-isolatie: zoals isolatieglas, spouwisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie (levensduur: 10 jaar).
- Bad- doucheruimte: plaatsen van een bad, of een bad en een afzonderlijke douche (levensduur: 15 jaar).

Voorbeeldberekening

De lengte van het aanrechtblad van de keuken bepaalt het aantal punten (exclusief ingebouwde spoelbakken en kookplaat).

Punten per aanrechtlengte:

0 punten bij een aanrecht tot 1 meter.

4 punten bij een aanrecht van 1 tot 2 meter.

7 punten bij een aanrecht van 2 meter of meer.

Voorbeeld:

In een woning van Centrada stond een keukenopstelling van 1.80 meter lang.

Huurder heeft in 2000 voor keukenvervanging toestemming aangevraagd en gekregen.

Voor deze keuken met een aanrecht langer dan 2 meter heeft de huurder € 5.000,- betaald.

De huurder gaat in 2006 verhuizen en op basis van de berekening van de opzichter in 2000, komt de vergoeding als volgt tot stand.

Op basis van de kwaliteit en lengte van het aanrecht levert deze keuken 3 extra punten op (7 ten opzichte van 4, zie het overzicht hierboven). Deze keuken heeft een levensduur van 15 jaar. Gemiddelde vergoeding per punt: € 4,48 (conform woningwaarderings-/ puntenstelsel voor zelfstandige woningen 1 juli 2005 - 1 juli 2006).



Voorbeeldberekening verwachte levensduur van 15 jaar

Jaar	punten	waarde	totaal	maanden	totaal	onderhoud	vergoeding
1 ^{ste} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 2.419,20	€ 1.800,00	€ 619,20
2 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 2.257,92	€ 1.680,00	€ 577,92
3 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 2.096,64	€ 1.560,00	€ 536,64
4 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 1.935,36	€ 1.440,00	€ 495,36
5 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 1.774,08	€ 1.320,00	€ 454,08
6 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 1.612,80	€ 1.200,00	€ 412,80
7 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 1.451,52	€ 1.080,00	€ 371,52
8 ^{ste} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 1.290,24	€ 960,00	€ 330,24
9 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 1.128,96	€ 840,00	€ 288,96
10 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 967,68	€ 720,00	€ 247,68
11 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 806,40	€ 600,00	€ 206,40
12 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 645,12	€ 480,00	€ 165,12
13 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 483,84	€ 360,00	€ 123,84
14 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 322,56	€ 240,00	€ 82,56
15 ^{de} jaar	3	€ 4,48	€ 13,44	12	€ 161,28	€ 120,00	€ 41,28

Toelichting op de tabel voor een vergoeding bij verhuizing in het 7^{de} jaar nadat de voorziening is aangebracht.

$$\begin{aligned} 3 \text{ punten} \times \text{vergoeding } € 4,48 &= € 13,44 \times 12 \text{ maanden} \times \text{levensduur } 9 \text{ jaar} &= € 1.451,52 \\ \text{minus: onderhoud- / vervangingskosten } 12 \times € 10.- \times \text{levensduur } 9 \text{ jaar} &= € 1.080,00 \\ &= € 371,52 \end{aligned}$$

De vergoeding wordt bij het einde van de huur verrekend.



Onderhoud en verzekeren van uw woningverandering

Onderhoud

De veranderingen die u in uw woning aanbrengt moet u zelf onderhouden volgens de verzorgingsplicht. Als u via het onderhoudsfonds een verandering wilt laten repareren dan gebeurt dat volgens de richtlijnen die vermeld staan in de brochure "Onderhoud, wie doet wat?".

Wanneer de voorziening is goedgekeurd door Centrada, waarvoor een vergoeding is verstrekt omdat er een huurverhoging wordt doorgevoerd, neemt Centrada het onderhoud voor haar rekening. Bij mutatie, wordt als onderhoud niet meer mogelijk is, de voorziening teruggebracht naar de standaard voorziening, volgens de kwaliteitseisen van Centrada.

Verzekering

Roerende zaken dient u te verzekeren via een inboedelverzekering. Onroerende zaken zijn door Centrada verzekerd, indien herstel noodzakelijk is via de opstalverzekering van Centrada, zal dit altijd een standaardvoorziening worden.

Als u tijdens uw verbouwing schade veroorzaakt kunt u deze niet verhalen op Centrada. Bij het niet naleven van de voorwaarden bent u volledig aansprakelijk voor alle schade en voor de kosten die gemaakt moeten worden om de wijziging ongedaan te maken. Daarnaast moet u in het bezit zijn van een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering. Dit is nodig voor het geval er tijdens de uitvoering van het plan schade ontstaat.

Overname onroerende zaken

Wanneer een voorziening van onroerende zaken voldoet aan de kwaliteitseisen van Centrada, maar in verband met de verhuurbaarheid niet kan worden goedgekeurd bestaat de mogelijkheid om de voorziening door een nieuwe huurder te laten overnemen. Het onderhoud van deze voorziening komt in deze situatie voor rekening van de nieuwe huurder. Wanneer de huurder de voorziening niet meer kan onderhouden, dient deze door de huurder op zijn kosten te worden vervangen, of terug te worden gebracht naar de standaard voorziening volgens de kwaliteitseisen van Centrada.

Aanpassingen en verhuizen

Als u gaat verhuizen mogen alle aanpassingen blijven zitten als u voor de verbouwing toestemming heeft gekregen van Centrada. Hebt u geen toestemming gekregen, dan zal de woonmakelaar alsnog uw aanpassing beoordelen en bepalen of deze kan blijven zitten. Overname door een volgende huurder kan in principe alleen bij roerende goederen.

U kunt wijzigingen en aanpassingen van onroerende zaken ook meenemen, maar dan moet u wel een gelijkwaardige voorziening terugplaatsen. Neemt u bijvoorbeeld uw keuken mee, dan moet u een keuken terugplaatsen die voldoet aan de standaard kwaliteit van Centrada.



Meest voorkomende zelf aangebrachte voorzieningen

Hieronder treft u een overzicht aan van de meest voorkomende zelf aangebrachte voorzieningen. Voor onderstaande voorzieningen is het noodzakelijk om een verzoek in te dienen om deze voorziening aan te brengen.

1. Indeling woning:
 - het plaatsen/ verwijderen van een niet dragende wand;
 - het aanbrengen van granol, sierpleister, steenstrips, structuurverf;
 - leggen van parket, plavuizen, tegels;
 - vervangen van binnendeuren;
 - het plaatsen van een schotel.
2. Keuken: plaatsen van een nieuwe keuken (onderdelen).
3. Badkamer en toiletruimte: plaatsen/ vervangen van onderdelen in badkamer of toiletruimte.
4. Gevel en aanzicht woning: aanbrengen van hang- en sluitwerk in het kader van inbraakpreventie.
5. Terrein en tuin: tuinafscheiding. Plaatsen van een schutting.
6. Gas, water en elektra: (ver)plaatsen van wandcontactdozen, schakelaars, buitenverlichting.

Uiteraard kunt u altijd contact met Centrada opnemen om te overleggen of u wel of niet een goedkeuring nodig heeft voor het aanbrengen van uw voorziening. Daarnaast willen wij u uiteraard graag adviseren over het aanbrengen van de voorziening.

Informatiepakket

Wilt u een verandering aan uw woning uitvoeren? Vraag dan via onze internetsite of via onze klantenservice (0320-239600, keuze 1) het gratis ZAV- informatiepakket aan. Geef bij uw aanvraag aan, naar welke verandering van uw woning uw interesse uitgaat, zodat wij u informatie op maat kunnen leveren.

Het informatiepakket bestaat uit:

- Brochure "Zelf aanbrengen van voorzieningen";
- ZAV - aanvraagformulier;
- ZAV - kluswijzer (voor de door u aangevraagde verandering aan uw woning).

Vul het formulier in en stuur dit (voorzien van alle benodigde documenten) op naar Centrada, t.a.v. afdeling klantenservice. Uiteraard kunt u ook alle formulieren, brochures en kluswijzers downloaden van onze internetsite www.centrada.nl.

Binnen 3 weken krijgt u een antwoord (met een motivering van ons besluit):

- Krijgt u toestemming, dan kunt u meteen beginnen met de klus;
- Als wij uw verzoek afwijzen, dan voldeed de aanvraag niet aan de gestelde voorwaarden;
- U zult schriftelijk geïnformeerd worden op welke gronden uw verzoek is afgewezen.



Advies

Indien u wijzigingen in of aan uw woning wilt uitvoeren kunt u Centrada vragen om deskundig advies. Dit advies is gratis. Onze opzichters adviseren u graag op technisch gebied en met betrekking tot de materiaalkeuze. Zij kennen de woningen en kennen de gebruikte materialen. Zij hebben vaak praktische tips over de uitvoering en weten wanneer u wel of niet contact moet opnemen met andere instanties, voor bijvoorbeeld een bouwvergunning. Van bijna alle woningen zijn bovendien bouw- en installatietekeningen aanwezig. Aan het opvragen van tekeningen zijn wel kopieerkosten verbonden. Indien u van het advies van de opzichters gebruik wilt maken kunt u een afspraak maken met de opzichter via het team Klantenservice, bereikbaar op telefoonnummer 0320-239600, keuze 1.

Kluswijzers

Centrada heeft kluswijzers opgesteld over de tien meest voorkomende zelf aangebrachte voorzieningen. Hierin leest u onder meer:

- Doe het zelf tips;
- Het benodigde gereedschap;
- De voorbereidingen die u moet treffen;
- De uitvoering die u kunt toepassen;
- Aanvullende kwaliteitseisen.

De volgende ZAV kluswijzers zijn gratis te verkrijgen bij Centrada of te downloaden van onze website:

- Zelf klussen met elektriciteit;
- Zelf sanitair installeren;
- Zelf uw eigendommen beveiligen;
- Zelf een erf afscheiding plaatsen;
- Zelf een keuken installeren;
- Zelf uw interieur verfraaien;
- Zelf uw wand verfraaien;
- Zelf wanden plaatsen of verwijderen;
- Zelf een deur vervangen;
- Zelf een schotel aanbrengen.



Veel gestelde vragen

Vraag 1:

Als ik definitief toestemming heb gekregen voor bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken, betekent dit dan dat ik de keuken moet achterlaten bij beëindiging van het huurcontract?

Antwoord:

Nee, u mag gebruik maken van het zogenaamde wegbreekrecht. Dit houdt in dat u de zelf geplaatste keuken mag meenemen, ondanks dat deze tot de onroerende zaak behoort en formeel gezien eigendom is van Centrada. De voorwaarde is, dat u een keuken terugplaatst die voldoet aan de kwaliteitseisen en uitvoeringseisen van Centrada, zoals deze zijn opgesteld door Centrada.

Vraag 2:

Ik heb in het verleden in mijn huidige woning een keukenblok geplaatst, kan ik alsnog toestemming krijgen?

Antwoord:

Ja, u kunt alsnog een verzoek om toestemming richten aan Centrada. U kunt hiervoor alsnog het ZAV- aanvraagformulier opvragen bij de klantenservice van Centrada. Eén van onze opzichters zal vervolgens ter plekke bekijken of de aanpassing (nog) voldoet aan de kwaliteitseisen en uitvoeringseisen van Centrada. Is dit het geval? Dan krijgt u van ons alsnog toestemming! Het grote voordeel hiervan is dat u weet waar u aan toe bent als u gaat verhuizen.

Geschillen

Bij geschillen naar aanleiding van een zelf aangebrachte voorziening kan de huurder in beroep gaan bij de geschillencommissie. Uiteraard zal eerst Centrada schriftelijk geïnformeerd moeten worden om het geschil op te lossen, alvorens u naar de Geschillencommissie gaat.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brochure of over het aanbrengen van uw voorziening? Neem dan contact op met de klantenservice van Centrada, telefoon 0320-239 600, keuze 1 of kijk op www.centrada.nl.



Centrada
Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T. 0320 239 600
E. wonen@centrada.nl
W. www.centrada.nl