

aramis

allee
WONEN

Klussen mag



ZELF KLUSSEN

Samen werken aan wonen en wijken

“My home is my castle”

De Engelsen zeggen: “My home is my castle”. Dit betekent ongeveer: “Mijn huis is mij dierbaar”. U zult uw woning daarom volgens uw eigen smaak hebben ingericht, zodat u er naar uw zin kunt wonen. Veel bewoners brengen ter verhoging van hun wooncomfort kleine of grote wijzigingen aan. Daar hebben we geen enkel bezwaar tegen. Integendeel: klussen mag! Wel hebben we een paar spelregels op een rijtje gezet.

Wat zijn de spelregels?

Met een bestand van bijna 10.000 woningen heeft Aramis AlleeWonen met veel mensen (en wensen) rekening te houden. We willen u zoveel mogelijk vrij laten om uw woning naar uw smaak aan te passen. Tegelijk willen we dat onze woningen voor toekomstige huurders kwalitatief goed en aantrekkelijk blijven. Vandaar dat we een aantal voorwaarden stellen aan veranderingen in de woning:



Wanneer is toestemming nodig?

- De verandering moet vakkundig worden uitgevoerd.
- De verandering moet voldoen aan de kwaliteitseisen die Aramis AlleeWonen hieraan stelt bij het verlenen van toestemming.
- De verandering moet voldoen aan de eisen van de gemeente en energie- en waterbedrijven.
- De verandering mag geen gevaar opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de huurder en omwonenden.
- De verandering mag niet leiden tot overlastklachten van omwonenden.
- De woning moet aantrekkelijk blijven voor toekomstige huurders.
- De huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de voorziening, voor eventuele (gevolg) schade en voor het verwijderen van de voorziening als dat noodzakelijk is voor door Aramis AlleeWonen uit te voeren onderhouds- of reparatiewerkzaamheden.

Er zijn een heleboel soorten wijzigingen denkbaar in en aan een woning. In grote lijnen vallen die wijzigingen uiteen in twee categorieën: ‘roerende’ en ‘onroerende’ wijzigingen. Onder ‘roerende’ wijzigingen vallen bijvoorbeeld het aanbrengen van gordijnen en vloerbedekking of het plaatsen van meubels. Daarvoor heeft u uiteraard geen toestemming nodig. Die toestemming is ook niet nodig voor het sauzen van wanden, het schilderen van binnenhoutwerk of het behangen van wanden.

‘Onroerende’ wijzigingen zijn bijvoorbeeld een nieuw keukenblok, een ligbad of een tegelvloer. Voor dat soort wijzigingen heeft u vooraf schriftelijke toestemming van Aramis AlleeWonen nodig. Voor kleine ‘onroerende’ wijzigingen, die zonder hoge kosten eenvoudig weer ongedaan gemaakt kunnen worden, is geen toestemming nodig. Voorbeelden hiervan zijn: het plaatsen van een douchecabine, het vervangen van kranen en het vervangen van binnendeuren.

Toestemming vragen

Bij ingrijpende veranderingen is het vragen van alleen advies niet voldoende. U heeft hier schriftelijke toestemming voor nodig. In het volgende overzicht staan veranderingen vermeld waarvoor u vooraf toestemming moet vragen. Neemt u voor veranderingen die niet in het overzicht staan contact op met de wijkopzichter van Aramis AlleeWonen. Hij kan u vertellen wat de mogelijkheden zijn. Onze wijkopzichters zijn bereikbaar op werkdagen van 08.30 tot 09.30 uur via het telefoonnummer van HetPunt: (0165) 58 03 99. Bij deze folder hoort een handig formulier, waarmee u toestemming kunt vragen voor een ingrijpende verandering. Dit formulier is ook verkrijgbaar in de winkel van HetPunt en is digitaal in te vullen via de website www.hetpunt.nl.



Gewenste verandering	Toestemming nodig
Terrein/tuin	
Tuinafscheiding plaatsen	ja
Afscheidingswand bij open keuken plaatsen	ja
Carport plaatsen	ja
Gevel/dak	
(Schotel)antenne plaatsen	ja
Zonwering/rolluiken aanbrengen	nee
Dakraam plaatsen*	ja
Afdak/luifel aanbrengen	ja
Installatie	
Cv-installatie aanbrengen*	ja
Radiator verwijderen	ja
(Design) radiator plaatsen	ja
Thermostatische knoppen	ja
Buitenwaterkraan aanbrengen	ja
Indeling van de woning	
Niet-dragende binnenwand verwijderen	ja
Niet-dragende binnenwand plaatsen	ja
Inbouwkast verwijderen	ja
Afscheidingswand bij open keuken plaatsen	ja
Serre/aanbouw plaatsen	ja
Isolatie	
Dak- en vloerisolatie aanbrengen	ja
Isolatieglas aanbrengen	ja

Gewenste verandering	Toestemming nodig
Inrichting van de woning	
Steenstrips aanbrengen	ja
Lambrisering aanbrengen	nee
Sierpleister aanbrengen > 3mm	ja
Wandtegels aanbrengen	ja
Vensterbanken vervangen	nee
Laminaat/parket leggen	nee
Vloertegels leggen	ja
Vinyl leggen	nee
Keuken*	
Nieuwe keuken plaatsen	ja
Sanitair*	
Toilet plaatsen	ja
Wastafel plaatsen	ja
Ligbad plaatsen	ja
Douchecabine plaatsen	nee
Thermostaatkraan aanbrengen	nee
Elektra*	
Wandcontactdozen bijplaatsen	ja
Verlichting in berging aanbrengen	ja
Extra groepen aanbrengen	ja
Wasmachineaansluiting aanbrengen	ja
Vaatwasmachineaansluiting aanbrengen	ja
Deuren*	
Binnendeuren vervangen	nee

Na uw aanvraag...

Uw verzoek om toestemming wordt binnen vier weken na ontvangst door de wijkopzichter beoordeeld. Soms is het nodig een afspraak te maken voor een huisbezoek of wordt u gevraagd om bouwtekeningen te overleggen. U krijgt bij iedere aanvraag schriftelijk bericht of u wel of geen toestemming voor de verandering krijgt. Als er toestemming wordt verleend, zal daarbij in de meeste gevallen een aantal voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld op het gebied van materiaalkeuze en onderhoudsplicht. Bovendien zal Aramis AlleeWonen duidelijk aangeven of de wijziging aan het einde van de huurovereenkomst gehandhaafd kan blijven en of er een vergoeding wordt verstrekt.

U krijgt eventueel ook te horen of u een bouwvergunning van de gemeente nodig heeft. Pas vanaf het moment dat u de schriftelijke toestemming in huis heeft, mag u de verandering aanbrengen. Soms is het ook mogelijk de door u gewenste voorziening door Aramis AlleeWonen te laten aanbrengen tegen een verhoging van de maandelijkse huurprijs.

* Kluswijzer beschikbaar

Verhuizing en vergoeding

Als u gaat verhuizen, zijn er drie mogelijkheden:

1. U neemt de voorziening mee naar uw nieuwe woning. Voorwaarde is wel dat u een voorziening terugplaatst vergelijkbaar met wat aanwezig was toen u de woning betrok.
2. Aramis AlleeWonen neemt de door u aangebrachte wijzigingen over. Dat zal over het algemeen het geval zijn als de wijzigingen in een goede technische en bouwkundige staat verkeren en als ze voldoen aan de door Aramis AlleeWonen gestelde normen.
3. U moet de wijziging(en) ongedaan maken. Dat zal het geval zijn als de wijziging in een slechte staat verkeert of niet voldoet aan de normen van Aramis AlleeWonen. Bij wijzigingen waarvoor u toestemming heeft gevraagd én heeft gekregen, zal deze situatie zich overigens niet voordoen, tenzij u de wijziging op een andere manier dan afgesproken heeft uitgevoerd.

Belangrijk: 'onroerende' wijzigingen die u in de woning heeft aangebracht, kunnen nooit rechtstreeks worden overgenomen door een nieuwe huurder. Over de overname van 'roerende' zaken zoals gordijnen, vloerbedekking, laminaat, zonneschermen, inbouwapparatuur en dergelijke kunt u vanzelfsprekend wel afspraken maken met de nieuwe huurder. U kunt hiervoor gebruik maken van het overnameformulier dat verkrijgbaar is bij de wijkopzichter. De nieuwe huurder is overigens nooit verplicht om zaken van u over te nemen en/of hiervoor een vergoeding te betalen.

Vergoeding bij verhuizing

Sommige door huurders aangebrachte voorzieningen zijn echt verbeteringen aan de woning. Een luxere keuken, een tweede toilet en isolatieglas zijn bijvoorbeeld voorzieningen die de kwaliteit en de waarde van de woning verhogen. Wanneer u zo'n voorziening heeft aangebracht en snel daarna verhuist, vinden we dat u onvoldoende plezier heeft gehad van uw investering. U heeft dan recht op een financiële vergoeding. De voorziening moet uiteraard voldoen aan onze kwaliteitseisen en goed onderhouden zijn. Het gaat overigens alleen om voorzieningen die nog niet in de woning aanwezig waren toen u er kwam wonen.

Hoe wordt de vergoeding berekend?

De vergoeding wordt berekend op basis van de materiaalkosten die u heeft gemaakt. Daarnaast wordt ook gekeken naar het moment waarop de voorziening is aangebracht. Er gelden per aangebrachte voorziening maximale vergoedingen. Ook geldt per woning een maximaal bedrag. In het onderstaande overzicht leest u welke voorzieningen in aanmerking komen voor een vergoeding, wat de maximale vergoeding is en wat de afschrijvingstermijn is.

Rekenvoorbeeld

U gaat verhuizen. Vier jaar geleden heeft u een luxe keuken geplaatst. Voor de keuken wordt een afschrijvingstermijn van 10 jaar gerekend. U toont door middel van een factuur aan dat de materiaalkosten van de keuken € 4.500,— bedroegen. U heeft vier jaar gebruik kunnen maken van die keuken; die jaren krijgt u niet meer vergoed. Uw vergoeding bedraagt daarom € 2.700,— (€ 4.500,— minus 4/10 deel van € 4.500,—).

U heeft tevens uw badkamer verbouwd voor € 6.000,— en kunt dit met een factuur aantonen. Na vier jaar bedraagt de restwaarde € 4.400,— (€ 6.000,— minus 4/15 deel van € 6.000,—). Let op! Per woning geldt een maximum vergoeding van € 4.500,—. Uitgaande van bovenstaand voorbeeld wordt er € 4.500,— uitgekeerd.

Een aantal veranderingen wordt altijd vergoed met tenminste € 125,—. De daadwerkelijke vergoeding kan hoger zijn en is afhankelijk van de werkelijke gemaakte materiaalkosten en het jaartal van aanpassing.

Voorziening	Maximale vergoeding (€)	Minimale vergoeding (€)	Afschrijvings-termijn (jaren)
Luxe keuken	4.500,—		10
Luxe badkamer	4.500,—		15
Luxe toilet	1.250,—		15
Cv-installatie	4.500,—		15
Vaste trap naar zolder	4.500,—	125,—	15
Zolder begaanbaar maken	500,—		15
Dubbel glas	reëel investeringsbedrag		15
Inbraakpreventie	750,—		15
Dakraam	500,—		15
Dakkapel	1.500,—	125,—	15
Uitbouw aan woning	3.500,—	125,—	15
Carport	750,—	125,—	15

Maximum uit te keren bedrag per woning	4.500,—	Prijspeil 2006
--	---------	----------------

Rekenvoorbeeld

Materiaalkosten van de keuken		€ 4.500,—
Totale afschrijvingstermijn	10 jaar	: 10
Afschrijving per jaar		€ 450,—
Gebruiksperiode	4 jaar	
Resterende termijn	6 jaar	x 6

Uw vergoeding van de keuken	€ 2.700,—
------------------------------------	------------------

Materiaalkosten van de badkamer		€ 6.000,—
Totaal afschrijvingstermijn	15 jaar	: 15
Afschrijving per jaar		€ 400,—
Gebruiksperiode	4 jaar	
Resterende termijn	11 jaar	x 11

Uw vergoeding van de badkamer	€ 4.400,—
--------------------------------------	------------------



Welke wijzigingen worden niet geaccepteerd?

Niet-acceptabele veranderingen zijn onder andere:

- Tegelvloer in etalagewoning;
- Kurkbekleding;
- Afwijkend model buitendeur;
- Kattenluikje in binnen- of buitendeur;
- Kunststof schrootjes op wanden of plafonds;
- Schilderwerk op kunststof kozijnen;
- Geschilderde wandtegels;
- Gestorte betonpaden in de tuin.

Tot slot

Als u besluit tot een aanpassing of verbouwing van uw woning, laat u dan goed informeren. Deze folder is de eerste stap. Heeft u vragen over deze folder of zijn er onduidelijkheden, neemt u dan gerust contact op met HetPunt.

Onze adviseurs helpen u graag verder. Zij zijn bereikbaar op werkdagen van 08.30 tot 17.30 uur via telefoonnummer (0165) 58 03 99. Voor informatie over specifieke veranderingen in uw woning kunt u terecht bij onze wijkopzichters. Zij zijn bereikbaar op hetzelfde telefoonnummer, van 08.30 tot 09.30 uur.



AlleeWonen wordt gevormd door
Aramis AlleeWonen en Singelveste AlleeWonen.

Meer informatie?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Onze adviseurs zijn graag bereid u nader te informeren. Ze zijn bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.30 uur in HetPunt, Laan van Brabant 50, telefoonnummer (0165) 58 03 99.

aramis

allee
WONEN

Postbus 231 4700 AE Roosendaal
Bezoekadres HetPunt
Laan van Brabant 50 4701 BL Roosendaal
Telefoon (0165) 58 03 99

www.hetpunt.nl