



# Zelf aangebrachte voorzieningen

*U huurt een woning Hinke Fongers Beheer Tupla B.V.. Om u nog meer thuis te voelen in uw woning wilt u een aanpassing aan uw woning doen.*

*Hinke Fongers Beheer Tupla B.V. begrijpt dat. Het woonplezier van onze huurders vinden wij namelijk erg belangrijk. Als huurder heeft u de mogelijkheid de woning aan te passen.*

*Er gelden wel regels voor deze zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).*

*Deze regels vindt u in deze brochure.*

## **Wat zijn ‘zelf aangebrachte voorzieningen’?**

Onder ‘zelf aangebrachte voorzieningen’ verstaan we:

Een door een huurder aangebrachte (ingrijpende) verandering aan de woning of tuin. Ingrijpend betekent in dit verband dat de verandering moeilijk ongedaan gemaakt kan worden.

Hinke Fongers Beheer Tupla B.V. spreekt van zelf aangebrachte voorzieningen (ook wel ZAV of voorziening).

- Aard- en nagelvaste toevoegingen. Oftewel: alle zaken die op een of andere manier vast aan huis of tuin verbonden zijn. Ze worden automatisch eigendom van de eigenaar van de betreffende woning.
- Dit is wettelijk zo vastgelegd. Bijvoorbeeld: u plaatst een nieuw bad in uw woning. Het bad wordt wettelijk eigendom van Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. U mag het bad echter wel weer weghalen wanneer u de huurovereenkomst beëindigt. U bent dan wel verplicht om een douchebak of bad terug te plaatsen volgens de standaarduitrusting Hinke Fongers Tupla Beheer B.V.
- Wijzigingen aan de standaarduitrusting van de woning.  
Bijvoorbeeld: u vervangt de standaardkeuken door een keuken
- Verbouwingen. Denk hierbij aan het moderniseren van sanitair, het weghalen van wanden en het wijzigen van de indeling van de woning.

## Spelregels

Het uitgangspunt van Hinke Fongers Tupla Beheer BV is om een ZAV, na toestemming, toe te staan.

Toestaan wil echter niet zeggen dat alles zonder meer kan. Het moet wel duidelijk zijn wat voor gevolgen een eventuele zelf aangebrachte voorziening in uw woning voor u heeft bij verhuizing.

Daarom gelden er een aantal spelregels en voorwaarden voor veranderingen.

## We beschrijven ze kort hieronder.

- Veiligheid van uw woning staat voorop.

De wijzigingen die u doorvoert in uw woning moeten daarom bouwkundig en technisch verantwoord zijn. Het verplaatsen van de meterkast en het weghalen van dragende muren is dan ook niet toegestaan.

- Veranderingen mogen niet in strijd zijn met de dan geldende (wettelijke) veiligheidsvoorschriften zoals het Bouwbesluit en de bouwverordening, de brandweervoorschriften of andere veiligheidsnormen of regels en voorschriften van bijvoorbeeld nutsbedrijven. Het bouwbesluit bevat voorschriften om ongewenste situaties tegen te gaan. Let op: als er voor de verandering een vergunning nodig is van de gemeente, dient u deze zelf te regelen.
- Als werkzaamheden aan de elektrotechnische installatie inhouden dat – volgens de geldende voorschriften – een uitbreiding van de groepenkast vereist is, dan dienen deze werkzaamheden te worden gecontroleerd door een erkend bedrijf. U moet hiervan een keuringsrapport overleggen.

- Specifieke werkzaamheden aan de gasinstallatie of aan de constructie van de woning moeten worden gecontroleerd door een erkend bedrijf. U moet hiervan een bewijs (keuringsrapport) overleggen.
- De uitvoeringswijze en/of aard van de materialen moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen en zoveel mogelijk aansluiten bij de materiaalkeuze van de standaard toepassingen/materialen in de woning.

Indien de verandering door een erkende aannemer wordt uitgevoerd, gaat Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. er in beginsel van uit dat de uitvoeringswijze kwalitatief voldoende is.

- De gebruikte materialen moeten duurzaam (kwaliteit en levensduur: een langere levensduur en beter functionerende producten) zijn, goed schoon te houden zijn en de materialen moeten gebruikelijk/gangbaar zijn.
- Onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven. Ook moeten de eventueel te vervangen elementen op eenvoudige wijze zijn te monteren en demonteren.
- Voor voorzieningen aan gevel of dak is altijd toestemming nodig van Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. . De voorziening aan de buitenzijde doet geen afbreuk aan de uitstraling van de woning en/ of het complex waarvan de woning deel uitmaakt. De bereikbaarheid van de woning moet na de ingreep gewaarborgd blijven.
- De voorziening mag niet in strijd zijn met de gemaakte afspraken binnen de Vereniging van Eigenaren.
- De voorziening levert geen gevaar op voor het welzijn (bijvoorbeeld geen overlast), de veiligheid en de gezondheid van de bewoners en omwonenden (bijvoorbeeld harde vloerbedekking zonder vloerisolatie in een bovenwoning). Deze dienen in overeenstemming te zijn met het gestelde in het huishoudelijk reglement en splitsingsakte.
- De verandering mag geen negatief effect hebben op de verhuurbaarheid van de woning.

## Onderhoud aan een Zelf Aangebrachte Voorziening.

Onderhoud en reparaties aan de door uw zelf aangebrachte voorziening zijn voor uw eigen rekening. Indien u een woning betreft waarin de vorige huurder een ZAV heeft doorgevoerd, stelt Hinke Fongers Beheer u hiervan op de hoogte.

### ***Standaarduitrusting***

Betreft het een ZAV die tot de standaard uitrusting van de woning behoort, dan zijn de onderhoudskosten voor Hinke Fongers Beheer. Denk hierbij aan een keuken of een badkamer. Hinke Fongers Beheer verzorgt in dat geval reparaties met standaardmaterialen. Bijvoorbeeld bij het vervangen van een eenhendel mengkraan in de keuken, dan plaatst Hinke Fongers Beheer een standaard mengkraan. Dit is een kraan uit ons eigen assortiment.

### ***Geen standaarduitrusting***

Wanneer het een ZAV betreft die niet tot de standaard uitrusting van een woning behoort, dan is het onderhoud altijd voor rekening van de nieuwe huurder. Indien u toestemming, van Hinke Fongers Beheer, heeft tot het aanbrengen van een ZAV hoeft u deze niet te verwijderen als u de woning verlaat.

### ***Overname roerende zaken door nieuwe huurder***

Dit zijn aanpassingen waarvoor geldt: 'toegestaan tijdens de verhuurperiode, verwijderen bij vertrek'. Indien mogelijk stelt Hinke Fongers Beheer de oude huurder (door middel van het uitwisselen van contactgegevens) in de gelegenheid de 'roerende' aanpassingen aan de nieuwe huurder over te dragen. De nieuwe huurder is niet verplicht de aanwezige roerende zaken over te nemen. De nieuwe huurder wordt gewezen op zijn verantwoordelijkheid voor het onderhoud aan deze (roerende) aanpassingen. De aanwezigheid van roerende zaken wordt bij de huuringang op het overnameformulier vastgelegd en door beide partijen ondertekend en gearhiveerd.

### ***Bij vertrek uit de woning***

Wanneer u de huur opzegt en u de woning wilt verlaten, bekijkt Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. of uw woning in goede staat is, ongeacht of door u een eventuele ZAV is aangebracht. De

aangebrachte voorzieningen die met toestemming zijn aangebracht mogen in de woning achterblijven en hoeft u deze niet te verwijderen. Dit geldt niet voor de overgenomen roerende zaken die op uw verzoek in de woning zijn gebleven. Uiteraard moet de ZAV nog wel in goede staat zijn en aan de regels voldoen. Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. zal geen vergoeding bijdragen als u de ZAV achterlaat.

## ***Vergoeding***

Het uitgangspunt is dat u geen vergoeding voor de aanpassing krijgt.

Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. gaat er vanuit dat u tijdens de huurperiode zelf voldoende nut van de aanpassing heeft gehad.

De aanpassing wordt altijd bij mutatie beoordeeld. Dan wordt meestal bepaald of u voor vergoeding in aanmerking komt. De vergoedingen zijn alleen van toepassing als de huurder vertrekt uit de huurwoning en gelden niet als de huurder de woning koopt.

## ***Advies Hinke Fongers Tupla Beheer B.V.***

Wilt u iets aan uw woning veranderen maar twijfelt u of u de juiste keuze maakt? Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. geeft u graag advies en tips over de uitvoering van uw veranderingen. Dat kan technisch advies zijn, maar we kunnen u ook adviseren over materiaalkeuze, constructie en werkwijze.

Zo komt u nooit voor verrassingen te staan.

## ***Algemene regels***

**Voor vloeren en schotels gelden een aantal algemene regels.**

## ***Vloeren***

Sommige vloeren, zoals harde vloerbedekking, houten vloeren en plavuizen, kunnen geluidshinder veroorzaken voor omwonenden. Daarom gelden speciale voorwaarden voor het toepassen hiervan:

- Zorg voor een voldoende geluidsisolerende laag tussen de vloer en de vloerbedekking. Dat betekent dat de tussenlaag voorzien moet zijn van een geluidreducerende werking van minimaal 10 decibel (volgens de ISO NEN 717-2 (Delta L<sub>lin</sub> waarde). Indien in het huishoudelijk reglement of statuten een afwijkende regelgeving is opgenomen, dan is het

huishoudelijk reglement of statuten leidend. Op verzoek dient de huurder hiervan een verklaring/bewijs te tonen. Legt u tapijt? Dan is een isolatielaag niet nodig.

- Breng de harde vloerbedekking altijd zwevend aan. Dat betekent dat de vloerbedekking niet in aanraking mag komen met de omringende wanden. Hiermee voorkomt u dat geluiden bij u thuis bij uw burens doorklinken. Zorg er dus voor dat er tussen de vloerbedekking en de wanden ruimte is.
- Zorg dat de harde vloerbedekking niet rechtstreeks met de vloer zelf in aanraking komt. Schroeven of boren door de (houten) vloer heen is dus niet toegestaan.
- Breng uw vloer zodanig aan dat deze ook makkelijk weer verwijderd kan worden.

### ***Schotelantennes***

Het plaatsen van schotelantennes is verboden.

#### ***Hoe vraag ik toestemming aan?***

Wanneer u de wens heeft bepaalde zaken in de woning te veranderen, is het belangrijk allereerst te kijken voor welke veranderingen u toestemming nodig heeft.

## Wat is het verschil tussen een schriftelijke melding of een schriftelijke aanvraag?

### ***Schriftelijke melding***

Wanneer u een kleine verandering in de woning wenst uit te voeren, dan kunt u dit aangeven via een schriftelijke melding. U ontvangt dan alleen een bevestiging dat de melding is ontvangen. U ontvangt geen goedkeuring voor de uit te voeren werkzaamheden. Alleen als er onoverkomenlijke bezwaren zijn, neemt Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. binnen 2 weken contact met u op. Dat betekent, dat de tijd tussen de melding en de uitvoering minimaal 2 weken moet bedragen.

### ***Schriftelijke aanvraag***

Wanneer u een ingrijpende verandering in de woning wenst uit te voeren, dan dient u dit, voordat u met de werkzaamheden start, schriftelijke aan te vragen. In deze aanvraag moeten de volgende gegevens staan:

- Naam, adres en telefoonnummer;
- Welke zaken u wilt wijzigen of aanbrengen;
- Wie de werkzaamheden gaat uitvoeren;
- Welke materialen u wilt gaan gebruiken;
- Een situatietekening en schetstekening waarop de afmetingen vermeld staan (indien van toepassing).

U krijgt dan binnen 2 weken schriftelijk bericht van Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. of er toestemming kan worden verleend of niet.

U kunt van Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. een tijdelijke (tot einde huurcontract), definitieve of geen toestemming krijgen. In alle gevallen ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de soort toestemming.

### **A. Tijdelijke toestemming**

Van een tijdelijke toestemming is sprake, indien de aangebrachte voorzieningen bij vertrek uit de woning verwijderd moeten worden, tenzij de nieuwe huurder deze wil overnemen.



## **B. Definitieve toestemming**

Van een definitieve toestemming is sprake, indien de aangebrachte voorzieningen bij vertrek uit de woning mogen blijven zitten.

De definitieve toestemming wordt bij ingewikkelde veranderingen onder voorbehoud gegeven.

Tijdens en na de uitvoering zal Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. controleren of de aanpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd volgens de vastgestelde eisen.

Is Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. akkoord met de uitvoering, dan wordt het voorbehoud omgezet in een definitieve toestemming en wordt dit vastgelegd in het woningdossier.

Hiervan ontvangt u een schriftelijke bevestiging waarin de toestemming en de beoordeling is vastgelegd.

Als Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. zich niet kan vinden in uw voornemen tot aanpassing van de huurwoning, dan krijgt u geen toestemming. U wordt hierover schriftelijk geïnformeerd. Hinke Fongers Tupla Beheer B.V. kan zonder opgave van reden een aanvraag tot het aanbrengen van een ZAV afwijzen.