

# Voorwaarden zelf

## Aangebrachte Voorzieningen

### Januari 2008

#### Bij aanvang van de huur

**1** Huurder en Stichting Woonplus Schiedam inspecteren voor aanvang van de huur gezamenlijk het gehuurde.

**2** Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport (inventarislijst) opgemaakt. Beide partijen ondertekenen het rapport en ontvangen ieder een exemplaar of kopie.

**3** Stichting Woonplus Schiedam onderhoudt en vervangt waar nodig de zaken, die de vorige huurder bij diens vertrek in het gehuurde heeft mogen laten zitten. De nieuwe huurder mag in die gevallen rekenen op een zelfde kwaliteit voorziening als waar hij bij aanvang van de huur de beschikking over kreeg, tenzij daarover bij aanvang van de huur nadrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Indien gebruikte materialen of modellen niet (meer) naleverbaar zijn, kunnen hierbij verschillen optreden tussen de oude en de nieuwe situatie.

**4** Stichting Woonplus Schiedam kan een voorbehoud maken ten aanzien van onderhoud en vervanging van luxe voorzieningen. Bij aanvang van de aanvraag en/of huur worden hierover nadrukkelijk afspraken gemaakt en geeft Stichting Woonplus Schiedam aan op welk standaard niveau de betreffende voorziening wordt onderhouden (voorbeelden van luxe voorzieningen zijn inbouwkeukenapparatuur en stoombaden).

**5** Stichting Woonplus Schiedam stelt de huurder kosteloos op de hoogte van alle relevante informatie over het door de corporatie gevoerde ZAV-beleid.



### Tijdens de huur

Veranderingen en toepassingen aan de buitenzijde van het gehuurde zijn niet toegestaan. Het is de huurder wel toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

#### Huurder heeft op voorhand schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor:

- Ingrijpende voorzieningen binnen in het gehuurde, zoals voorzieningen van constructieve aard (wegbrekingen, op-, aan-, bij- en verbouwingen);
- Het treffen van isolatievoorzieningen;
- Het plaatsen van antennes of schotels en andere zend- en ontvangstapparatuur;
- Het aanbrengen van buitenzonwering;
- Het veranderen van elektra en voorzieningen van het energiebedrijf;
- Het plaatsen of vervangen van keuken en/of sanitair;
- Het aanbrengen van een cv-installatie;
- Het wijzigen van de plattegrond van het gehuurde (waaronder het verwijderen van wanden en tussenruimten).

Indien zonder schriftelijke toestemming van Stichting Woonplus Schiedam door huurder voorzieningen zijn aangebracht waarvan vooraf toestemming gevraagd had moeten worden, dient huurder, eventueel tijdens de huurovereenkomst en in ieder geval bij het einde van de huurovereenkomst, deze voorzieningen op eerste aanzegging van Stichting Woonplus Schiedam ongedaan te maken, behoudens het bepaalde onder artikel "Bij beëindiging van de huurovereenkomst".

**1** De huurder is tot en met einde huurdatum verantwoordelijk voor het onderhoud van de zelfaangebrachte verandering.

**2** Stichting Woonplus Schiedam geeft geen toestemming voor individuele verandering aan collectieve voorzieningen, zoals trappenhuisen, mechanische ventilatie en cv-installatie.

**3** Stichting Woonplus Schiedam zal aan de toestemming niet de voorwaarde verbinden, dat voorzieningen bij vertrek ongedaan gemaakt moeten worden, tenzij de voorgestelde verandering nadrukkelijk in de toestemming vermeld is of van dien aard is dat deze niet past in het huurbeleid van Stichting Woonplus

Schiedam, dan wel naar algemene maatstaven voor de opvolgend huurder niet acceptabel geacht wordt.

**4** Toestemming wordt verleend als de wijzigingen:

- a Voldoen aan de eisen van het figurerende Bouwbesluit en indien van toepassing het reglement de Vereniging van Eigenaren waartoe het gehuurde behoort. Verder dient de huurder zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen;
- b Kwalitatief goed en vakkundig worden uitgevoerd, zulks ter beoordeling van Stichting Woonplus Schiedam;
- c De verhuurbaarheid of marktwaarde van het gehuurde niet ongunstig beïnvloeden;
- d Geen gevaar vormen;
- e De gezondheid niet schaden;
- f Geen overlast aan omwonenden veroorzaken;
- g Niet onrechtmatig zijn tegenover derden;
- h De onderhoudsconsequenties voor Stichting Woonplus Schiedam en voor de opvolgend huurder (afhankelijk wie t.z.t. bij het einde van de huurovereenkomst het onderhoud van de verandering op zich neemt) aanvaardbaar zijn;
- i Geen belemmering vormen voor de bereikbaarheid van onderhoudsgevoelige delen;
- j Aangebracht zijn met gebruik van materialen die binnen een termijn van 10 jaar (na)leverbaar zijn;
- k Betreffende de plaatsing van schotelantennes voldoen aan de door Stichting Woonplus Schiedam gestelde beleidsvoorschriften.

**5** Stichting Woonplus Schiedam kan een vergoeding verstrekken voor zelfaangebrachte voorzieningen die met schriftelijke toestemming van Stichting Woonplus Schiedam zijn aangebracht. Een mogelijke vergoeding vereist het overleggen van de originele aankoopbewijzen bij de eindinspectie. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld aan de hand van een door Stichting Woonplus Schiedam opgestelde afschrijvingssystematiek. Hierbij geldt een boven- en ondergrens en wordt alleen uitgegaan van de daadwerkelijke kosten 'verbruikte materialen'; de overige kosten worden in de berekening buiten beschouwing gelaten. Stichting Woonplus Schiedam kan van de voorzieningen die voor een vergoeding in aanmerking komen de afschrijvingstermijnen, de boven- en de ondergrens jaarlijks per 1 januari aanpassen na overleg met het Schiedams Overleg Bewoners Organisaties (SOBO). Een mogelijke vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, komt op voorhand te vervallen indien huurder voorafgaand geen schriftelijke toestemming heeft gevraagd aan Stichting Woonplus Schiedam. Bij twijfel over de hoogte van de aangegeven daadwerkelijk gemaakte materiaalkosten kan Stichting Woonplus Schiedam gebruik maken van een waarde-bepaling door een onafhankelijk taxateur.

**6** Een eventuele vergoeding is aan de orde bij beëindiging van de huurovereenkomst. Om voor een vergoeding (na verhuizing) in aanmerking te komen, zal een huurder moeten voldoen aan de voorschriften uit deze voorwaarden. De datum waarop de controle ter plaatse door Stichting Woonplus Schiedam heeft plaatsgevonden, nadat de uitvoering is volbracht, geldt als plaatsingsdatum van de zelf aangebrachte voorziening. Daar waar geen controle nodig is,

geldt de datum van de schriftelijke toestemming van Stichting Woonplus Schiedam.

Het aantal afschrijvingsjaren wordt als volgt bepaald: het kalenderjaar waarin de verandering is aangebracht, wordt afgetrokken van het kalenderjaar waarin de huurovereenkomst eindigt, waarna dit aantal jaren wordt afgetrokken van de afschrijvingstermijn. Per resterend jaar wordt er een vergoeding betaald. Een eventuele vergoeding wordt verrekend via de eindafrekening.

**7** Stichting Woonplus Schiedam houdt zich het recht voor om in bepaalde situaties toestemming te geven voor voorzieningen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dit bijvoorbeeld in het geval van voorgenomen sloop en renovatie, voor zover huurder bij het aanbrennen van de voorzieningen hiervan officieel op de hoogte was gesteld. Voorzieningen aangebracht voordat de voorgenomen sloop en/of renovatie officieel is gecommuniceerd, worden in beginsel beoordeeld volgens de bepalingen van deze voorwaarden.

**8** Stichting Woonplus Schiedam geeft voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk aan of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die wordt berekend.



## Bij beëindiging van de huurovereenkomst

**1**

In het geval van een oude huurovereenkomst (huurovereenkomsten van voor 1 augustus 2003) dient de huurder het gehuurde in een goede staat op te leveren.

Zonder toestemming aangebrachte voorzieningen worden beoordeeld op grond van de voorwaarden die zijn genoemd op pagina 2. Indien hier niet aan wordt voldaan, dient huurder de voorzieningen ongedaan te maken.

**2**

Ten aanzien van de nieuwe huurovereenkomsten (van na 1 augustus 2003) dient de huurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de opnamestaat bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Indien de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur niet gezamenlijk is vastgelegd, dient Stichting Woonplus Schiedam aan te tonen dat eventuele voorzieningen door of namens de huurder zijn aangebracht.

**3**

Na de huuropzegging inspecteren huurder en Stichting Woonplus Schiedam zo spoedig mogelijk het gehuurde. Van de gezamenlijke inspectie wordt een inventarislijst opgemaakt, die beide partijen ondertekenen.

**4**

Stichting Woonplus Schiedam stelt de huurder naar aanleiding van de inspectie schriftelijk op de hoogte van de werkzaamheden die huurder voor de einddatum van de huurovereenkomst dient te hebben uitgevoerd, welke kosten gemoeid zijn bij eventueel niet nakomen en welke eventuele vergoeding huurder ontvangt voor aangebrachte voorzieningen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen redelijke termijn te verhelpen.

**5**

Indien huurder de eigen aangebrachte verandering bij het einde van de huur wenst mede te nemen, is huurder verplicht om het onderdeel van het gehuurde dat huurder heeft veranderd, terug te brengen in de staat zoals die was voordat huurder de verandering aanbracht, dan wel middels het aanbrengen van een gelijkwaardige voorziening, een en ander op deugdelijke wijze uitgevoerd, zulks ter beoordeling van Stichting Woonplus Schiedam.

## Overgangsregel

Voorzieningen die zijn aangebracht voordat deze van kracht waren (aanvraag met terugwerkende kracht), worden in beginsel beoordeeld volgens de bepalingen van deze voorwaarden.

## Geschillen

In alle gevallen waarin huurder en Stichting Woonplus Schiedam geen overeenstemming bereiken over de interpretatie van deze voorwaarden, kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de onafhankelijke Klachtencommissie van Stichting Woonplus Schiedam:

Klachtencommissie  
Antwoordnummer 75  
3100 VB Schiedam

Woonplus Schiedam

### Bezoekadres

Valeriusstraat 3-5  
3122 AM Schiedam

### Postadres

Postbus 25  
3100 AA Schiedam

### Internet

[www.woonplus.nl](http://www.woonplus.nl)  
[www.woonstadschiedam.nl](http://www.woonstadschiedam.nl)

### Reparatieverzoeken

Nieuwland (010) 204 52 01  
Noord (Groenoord, Woudhoek,  
Tuindorp, Spaland) (010) 204 52 02  
Stad (Centrum, Oost, West, Zuid) (010) 204 52 03

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag: 08.30 uur tot 17.00 uur