



wonen begint bij mensen

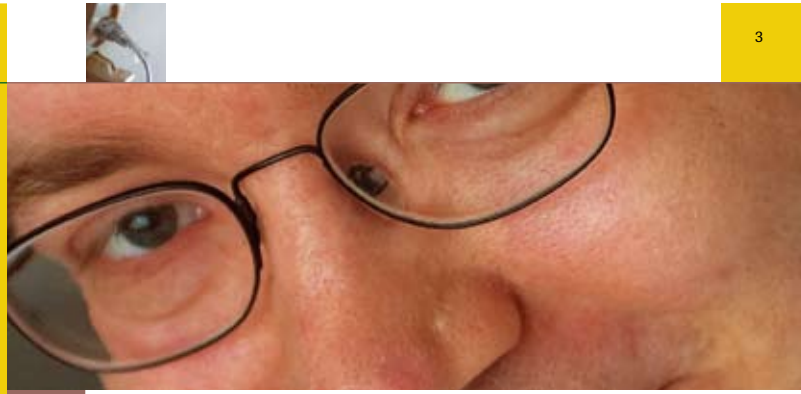


Wijs klussen



Bo-Ex stimuleert zelf klussen

Iedereen heeft zijn eigen woonwensen. U wilt uw woning graag op uw eigen manier inrichten, passend bij uw persoonlijke voorkeuren, smaak en inzicht. Veel huurders overwegen daarom in hun woning dingen te veranderen. Een nieuwe badkamer, een parketvloer of bijvoorbeeld een extra raam op zolder. Bo-Ex stimuleert dat huurders de woning naar eigen wens inrichten. Wel stelt Bo-Ex voorwaarden aan de wijze waarop de voorziening wordt aangebracht en/of aan de gebruikte materialen. Bo-Ex stimuleert bewoners om verbeteringen aan te brengen en hierdoor de woning naar eigen smaak in te richten. Bij het verlaten van een woning is het mogelijk dat u nog een vergoeding ontvangt voor een aangebrachte verbetering. Om het zelf klussen te stimuleren is het zelfs mogelijk om in bepaalde gevallen vooraf een stimuleringsvergoeding te ontvangen. Meer informatie hierover vindt u verderop in deze brochure. In deze brochure wordt op hoofdlijnen uitleg gegeven. Bij vragen kunt u contact opnemen met de klantenservice van Bo-Ex.



Voor het aanbrengen van veranderingen in de woning hanteert Bo-Ex ruime regels. Alle veranderingen die de woningkwaliteit niet nadelig beïnvloeden staan we in principe toe. Is de kwaliteit van de verandering goed, dan mag de verandering bij verhuizing vaak blijven zitten. In deze brochure kunt u lezen voor welke en hoe u vooraf toestemming kan aanvragen en daarin een voorschot kan krijgen op een vergoeding. Ook leest u meer over overnamemogelijkheden van de aangebrachte voorzieningen door Bo-Ex of de volgende huurders bij verhuizing. Ook op onze website www.boex.nl kunt u over dit onderwerp informatie vinden.

Onze spelregels

Als u zelf in de woning wilt klussen, bent u gebonden aan een aantal eenvoudige spelregels. U en een toekomstige bewoner mogen niet de dupe worden van een slecht uitgevoerde klus. U heeft altijd te maken met bouwkundige eisen en ook omwonenden mogen geen hinder ondervinden.

Wilt u in de woning een verandering aanbrengen dan heeft u daar in principe onze toestemming voor nodig. Uitzonderd zijn de hele kleine veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

Voor het aanvragen van een verandering is een kort briefje vaak voldoende. Om het nog gemakkelijker te maken, vindt u achter in deze brochure een handig formulier waarop u kunt omschrijven wat u wilt veranderen.



Voor meer ingrijpende maatregelen, zoals het realiseren van een nieuwe badkamer of het verwijderen van een tussenwand, vragen wij:

- ~ een gedetailleerde tekening;
- ~ een omschrijving van de verandering;
- ~ een lijstje van de materialen die u wilt gebruiken;
- ~ zo nodig een bouwvergunning of toestemming van de gemeente Utrecht.

U kunt onze Klantenservice altijd vrijblijvend bellen voor advies. Ze kunnen vooraf aangeven of u kunt volstaan met een korte omschrijving of dat we meer informatie nodig hebben. Hiermee voorkomt u dat u kosten maakt om onnodig een gedetailleerde tekening te (laten) maken en/of een bouwvergunning aan te vragen.

Toetsing van uw aanvraag

Bij onze beoordeling bekijken we uw aanvraag vanuit verschillende invalshoeken.

Bouwtechnische eisen:

- ~ technische eisen van gemeente, nutsbedrijven, brandweer en Bo-Ex;
- ~ de kwaliteit van de uitvoering en de te gebruiken materialen;
- ~ de verandering vormt geen gevaar;
- ~ de gezondheid wordt niet geschaad;
- ~ omwonenden ondervinden geen overlast van de verandering.

Onderhoudstechnische eisen:

- ~ de gevolgen voor het toekomstig onderhoud zijn aanvaardbaar;
- ~ de onderdelen die wij moeten onderhouden, zijn goed bereikbaar;
- ~ de materialen die u gebruikt, zijn lange tijd leverbaar.

Verhuurbaarheid:

- ~ de verandering schaadt de verhuurbaarheid niet.
- ~ de verandering geeft een wijziging in de puntenwaardering. Voor informatie over de wijziging van de puntenwaardering kunt u terecht bij de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl) of onze klantenservice.



Vragen hierbij zijn bijvoorbeeld: 'Kan die muur wel gesloopt worden?' of 'Worden er voldoende geluidswerende maatregelen getroffen?' Verder kijken we ook naar de consequenties voor de omliggende woningen. Een plavuizenvloer in een flatwoning kan bijvoorbeeld ernstige overlast veroorzaken bij de benedenburen.

Uw rechten en plichten

Voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, heeft u géén toestemming van Bo-Ex nodig. Voor álle andere veranderingen die u wilt aanbrengen in uw woning, heeft u wel vooraf schriftelijke toestemming nodig. Vooraf toestemming aanvragen kan bovendien een voorschot op uw vergoeding opleveren. Bo-Ex mag de toestemming weigeren wanneer de verandering de verhuurbaarheid schaadt of de waarde van de woning zal verminderen (zie Toetsing van de aanvraag). Klussen *binnen* de woning is dus toegestaan, voor veranderingen aan de *buitenzijde* dient u altijd toestemming te vragen en mogen wij aanvullende voorwaarden stellen (zie Toetsing van de aanvraag).

Geen toestemming

Als Bo-Ex toestemming weigert en u bent het daar niet mee eens, kunt u ons een brief schrijven. Daarin geeft u aan waarom u het niet eens bent met onze beslissing. Komen we er samen niet uit dan is er nog de mogelijkheid om de zaak voor te leggen aan de geschillencommissie. Meer hierover kunt u lezen in onze klachtenprocedure.



Beëindiging van de huurovereenkomst.

Als u de huurovereenkomst beëindigt zijn er vier mogelijkheden:

1. U mag de verandering altijd ongedaan maken. U brengt het gehuurde dan terug in overeenstemming met de oorspronkelijke staat.
2. Bo-Ex neemt de veranderingen, waarvoor u toestemming heeft gekregen, over.
3. In bepaalde gevallen kunt u voor veranderingen waarvoor u toestemming heeft gekregen en die u niet ongedaan hoeft te maken, een vergoeding krijgen. Bo-Ex bepaalt de hoogte hiervan. Verderop in deze brochure staan de voorzieningen genoemd die eventueel voor een vergoeding in aanmerking komen.
4. U brengt het gehuurde terug in de oorspronkelijke staat omdat de verandering niet goed of niet veilig is aangebracht of als u de verandering niet goed heeft onderhouden. (Bijvoorbeeld losliggende plavuizen of plastic schrootjes).

Wanneer is een bouwvergunning nodig?

Voor grotere verbouwingen en veranderingen aan de buitenzijde of binnenzijde van de woning heeft u een bouwvergunning van de gemeente nodig. In het Bouwbesluit staat omschreven wanneer u een vergunning moet aanvragen. Ook staat hierin omschreven wanneer u kunt volstaan met een melding, de zogenaamde meldingsplichtige bouwwerken. Voor meer informatie over bouwvergunningen kunt u terecht bij de afdeling Bouwbeheer van de gemeente Utrecht. U vindt ook informatie op de site van de gemeente: www.utrecht.nl.

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

Als verhuurder is Bo-Ex verantwoordelijk voor het onderhoud van een aantal zaken in uw woning. In onze brochure Reparaties & Onderhoud kunt u nalezen voor welke onderdelen de verhuurder, en voor welke onderdelen de huurder onderhoudsplichtig is. Voor zelf aangebrachte voorzieningen is de huurder in principe zelf onderhoudsplichtig.



Toestemming

U ontvangt binnen uiterlijk tien werkdagen schriftelijk bericht of, en onder welke voorwaarden, wij akkoord gaan met uw verzoek voor een zelf aangebrachte verandering. In deze brief laten wij u tevens weten wat er gebeurt als u de woning verlaat, of en hoe hoog uw vergoeding is en welk voorschot op uw vergoeding wordt uitbetaald. Zo zijn alle afspraken helder voor beide partijen en ontstaan er later geen misverstanden of problemen.

Kluswijzers

Voor de meest voorkomende klussen en veranderingen beschikt Bo-Ex over Kluswijzers. De Kluswijzer geeft u handige tips voor het aanbrengen van de verandering. Als u de tips in de Kluswijzer goed toepast, weten u en wij dat er geen problemen ontstaan als u de woning wilt verlaten. Als u dat wilt, kunt u ook terecht bij de medewerkers van onze Klantenservice. Zij adviseren u graag.

Hulp nodig?

Als u de verandering niet zelf kan uitvoeren kunt u een erkende aannemer inschakelen. Dat kost natuurlijk geld maar u weet zeker dat de voorziening wordt uitgevoerd volgens de kwaliteitseisen die door Bo-Ex gesteld zijn. Overhandigt u aan de aannemer dan wel de door Bo-Ex gestelde eisen.

Overnameregeling

Wanneer u een aanvraag indient of gaat verhuizen zijn er drie mogelijkheden:

1. De verandering mag blijven zitten, mits de nieuwe bewoner hiermee akkoord gaat. Het onderhoud wordt door de nieuwe bewoner overgenomen.



2. Bo-Ex neemt de verandering over en voert het toekomstig onderhoud uit. In bepaalde gevallen krijgt u een vergoeding voor de aangebrachte verbetering (zie hieronder).
3. De verandering wordt niet overgenomen. U maakt de verandering ongedaan of neemt die mee. Houdt u wel in de gaten dat u de woning terugbrengt in de oorspronkelijke staat.

Verreweg de meeste veranderingen nemen wij over. Een overzicht van de veel voorkomende veranderingen vindt u op pagina 11.

Vergoeding vooraf

Omdat Bo-Ex zelf klussen in uw eigen huurwoning belangrijk vindt, geven wij ook vooraf een vergoeding als u een objectieve verbetering aan wilt brengen. Bij een objectieve verbetering wordt de puntenwaardering van uw woning hoger. Op basis van de toename van het aantal punten wordt de vergoeding door de opzichter berekend. De stimuleringsvergoeding bedraagt maximaal 20% van de door ons berekende vergoeding.

De spelregels

- ~ U vraagt de vergoeding vooraf aan door op voorgeschreven wijze een aanvraag in te dienen. Zie hiervoor het aanvraagformulier achterin deze brochure.
- ~ De opzichter bepaalt hoeveel punten de woning meer waard wordt.
- ~ Hiermee wordt de waarde van uw investering bepaald en hoe hoog de stimuleringsvergoeding is als u de voorziening aanbrengt.
- ~ U ontvangt bericht over de afschrijvingstermijn van de verbetering.
- ~ De opzichter beoordeelt na het aanbrengen de technische kwaliteit van de voorziening.
- ~ Bo-Ex betaalt na goedkeuring de stimuleringsvergoeding uit.

Vergoeding bij verhuizing

Het is mogelijk dat Bo-Ex bij een verhuizing een verandering van u overneemt. Als dit een objectieve verbetering is, kunt u daar een vergoeding voor krijgen. Bij een objectieve verbetering wordt de puntenwaardering van uw woning hoger. Als u de huur opzegt wordt de aangebrachte voorziening beoordeeld door de opzichter van Bo-Ex.

De spelregels:

- ~ De aangebrachte voorziening mag niet ouder zijn dan de afschrijftermijn die Bo-Ex voor die voorziening hanteert.
- ~ De opzichter beoordeelt de technische kwaliteit van de voorziening.
- ~ Eventuele gebreken die niet zijn ontstaan door normale slijtage worden in mindering gebracht op de vergoeding.
- ~ Op de vergoeding wordt de ontvangen stimuleringsvergoeding in mindering gebracht.
- ~ Bo-Ex betaalt na goedkeuring de vergoeding gelijk met het opstellen van de eindnota uit.

De maximale vergoeding is gebaseerd op de huurprijsaanpassing die bij de hogere woningwaardering (wws) wordt doorgevoerd. De huurprijsaanpassing bedraagt 85% van de vastgestelde huurprijs per wws-punt.

Bijvoorbeeld bij een afschrijvingstermijn van 15 jaar is dit € 4,13 met een maximum van € 487,- per wws-punt (prijspeil juli 2010).

Voor onderstaande wijzigingen gelden de volgende afschrijvingstermijnen:

	Aantal jaar
Tuimeldakraam	15
Dakkapel	25
Berging/garage	25
CV-ketel	15
(extra) Radiatoren	20
Vaste trap	25
Vlizotrap	15
Zolderkamer	25
Keukenverbetering	15
Doucheverbetering	20
Toiletverbetering	20
Dubbele beglazing	15
Inbraakpreventief hang- en sluitwerk	10



Geen toestemming gevraagd?

Als u na het lezen van deze brochure beseft dat u veranderingen in de woning heeft uitgevoerd zonder dat u hiervoor bij Bo-Ex toestemming heeft aangevraagd, willen wij u vragen om dit alsnog te doen. Dit voorkomt veel onduidelijkheden als u straks een keer gaat verhuizen en het kan u een voorschot op de vergoeding opleveren.

Overnames

Aangebrachte voorzieningen komen alleen in aanmerking voor overname (door de nieuwe huurder of Bo-Ex) als ze technisch goed zijn aangebracht, conform de voorwaarden van Bo-Ex, en er geen sprake is van een onveilige situatie. Een afzuigkap die is aangesloten op een shuntkanaal (ventilatiekanaal) komt dus niet voor overname in aanmerking en moet altijd worden verwijderd.

Op de volgende drie pagina's staan de meeste veranderingen vermeld. Het kan voorkomen dat een verandering niet in deze lijst voorkomt. Dan beslist de directie hierin.

In sommige gevallen wijkt Bo-Ex af van de lijst, maar alleen in het voordeel van de klant. Zo houden we rekening met de toekomstverwachting van een complex. Huurders kunnen meer voorzieningen achterlaten als hun woning op korte termijn gesloopt wordt. Op het moment dat u de huur beëindigt kan de opzichter u hier meer over vertellen.

A. Algemeen

1. Aansluitingen

	NIET TOEGESTAAN	TOESTEMMING MOGELIJK	VERGOEDING MOGELIJK	ACHTERLATEN BIJ EINDE HUUR MOGELIJK
	I	II	III	IV
Aansluiting droogtrommel		●		●
Aansluiting wasmachine (kraan + afvoer)		●		●
Elektra berging		●		●
Gas		●		●
Kookgroep (Perilex)		●		●
Uitbreiding groepen (aardlek reeds aanwezig)		●		●
Uitbreiding groepen incl. aardlek		●	●	●
Water		●		●

2. Elektra, schakelmateriaal

Extra schakelaars/contactdozen/dimmers		●		●
--	--	---	--	---

3. Isolatie

Dak (enkel binnenzijde)		●	●	●
Glas HR++		●	●	●

4. Verwarming

CV Installatie HR combi ketel (eventueel VR)		●	●	●
Klokthermostaat		●		●
Thermostaatkranen		●	●	●
Weersafhankelijke regeling		●		●
Extra vertrekverwarming		●	●	●
Vloerverwarming		●		●

5. Vloeren

Kurk		●		
Parket/laminaat/hout		●		
Plavuizen/tegels/natuursteen e.d.		●		●

6. Plafonds

Gips		●		●
Schroten hout	●			
Schroten kunststof	●			
Systeemplafond, diversen	●			
Tempex	●			
Verlaagd plafond		●		
Stucwerk		●		●



	NIET TOEGESTAAN	TOESTEMMING MOGELIJK	VERGOEDING MOGELIJK	ACHTERLATEN BIJ EINDE HUUR MOGELIJK
	I	II	III	IV
7. Wanden				
Lambrisering (geen kunststof)		●		●
Schroten hout, andere natuurlijke materialen		●		
Schroten kunststof	●			
Steenstrips		●		
Structuur		●		●
Tegelwerk		●		●
Wanden verwijderen (i.v.m. constructie altijd vooraf aangeven)		●		
Vaste kastenwand verwijderen		●		●
Vensterbanken verbreden of vervangen		●		●
Stucwerk		●		●
8. Verven/sausen/spuiten/granollen				
Buitenwerk				
Granol e.d.		●		●
Spuitwerk		●		●
Verven en sausen algemeen		●		●
9. Sanitaire ruimte algemeen				
Tegels		●		●
Voegwerk kleur		●		●
10. Deuren				
Binnendeur vervangen		●		●
Buitendeur vervangen	●			
Deurspion		●		●
Kattenluik aanbrengen	●			
11. Overig				
Afzuiging natte ruimte		●		●
Veiligheidsmaatregelen door verbetering H&S		●	●	●
B. Per vertrek				
1. Badkamer				
Badkamermeubel		●		
Dakraam plaatsen		●	●	●
Douchebak plaatsen		●		●
Douchecabine plaatsen		●		
Ligbad plaatsen		●	●	●
Zitbad plaatsen		●		
Whirlpool plaatsen (en vergelijkbare luxe voorzieningen)		●		
Radiator aanbrengen		●	●	●
Stortbak vervangen		●		●
Tweede toilet aanbrengen		●	●	●
Wastafel aanbrengen		●	●	●
WC pot vervangen		●		●



	NIET TOEGESTAAN	TOESTEMMING MOGELIJK	VERGOEDING MOGELIJK	ACHTERLATEN BIJ EINDE HUUR MOGELIJK
	I	II	III	IV
2. Hal/Gang				
Bel, elektrisch		●		●
3. Woonkamer				
Open trap, aftimmering van		●		●
Open haard	●			
Open keuken maken		●		●
Open keuken wijzigen in gesloten		●		●
Extra radiator in vertrek		●		●
Vensterbank		●		●
4. Keuken				
Aansluiting afzuigkap		●		
Aansluiting elektrisch koken		●		●
Aansluiting gevelkachel		●		
Aansluiting vaatwasser		●		●
Aansluiting wasdroger		●		●
Inbouwapparatuur		●	●	●
Aanpassingen keukenblok		●	●	●
Aanpassingen keukenkastjes		●	●	●
5. Toilet				
Fonteinje aanbrengen		●	●	●
Hangend toilet aanbrengen		●		●
WC pot vervangen		●		●
6. Zoler/Vliering				
Dakraam aanbrengen		●	●	●
Vaste trap aanbrengen		●	●	●
Vlizotrap plaatsen		●		●



Aanvraag om toestemming voor het aanbrengen van een verandering in de woning

Als u in de woning een verandering aan wilt brengen, heeft u toestemming van Bo-Ex nodig. In de meeste gevallen is een korte omschrijving voldoende. U kunt van dit formulier gebruikmaken om toestemming aan te vragen.

U krijgt binnen 2 weken antwoord op de volgende onderdelen:

- ~ Of de aangevraagde verandering wordt toegestaan.
- ~ Of en welke bouwtechnische eisen er worden gesteld.
- ~ Of de aangevraagde verandering bij vertrek mag blijven zitten.
- ~ Of u een vergoeding krijgt. Er moet dan sprake zijn van een objectieve verbetering.
- ~ Hoe hoog de vergoeding is.
- ~ Hoe hoog de stimuleringsvergoeding is.
- ~ Welke afschrijvingstermijn Bo-Ex hanteert.

Welke verandering wilt u in de woning uitvoeren?

Waar in de woning wilt u de verandering uitvoeren?

Wanneer wilt u de verandering uitvoeren?

Naam:

Adres:

Telefoon:

E-mail:

Datum:

Vragen?

Wellicht heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen over dit onderwerp. Hiervoor kunt u tijdens kantooruren natuurlijk altijd contact opnemen met de Klantenservice van Bo-Ex: 030 282 78 88, keuze 2, afdeling wonen.



wonen begint bij mensen

bezoekadres

J.C. Maylaan 18
3526 GV Utrecht

correspondentieadres

Postbus 3151
3502 GD Utrecht

openingstijden

ma. t/m do. 8.00 – 16.30 uur
vr. 8.00 – 13.00 uur

telefoon

klantenservice: 030 282 78 88

internet

www.boex.nl

e-mail

klantenservice@boex.nl

Uitgave november 2010
(vervangt eerdere versies van Wijs Klussen)