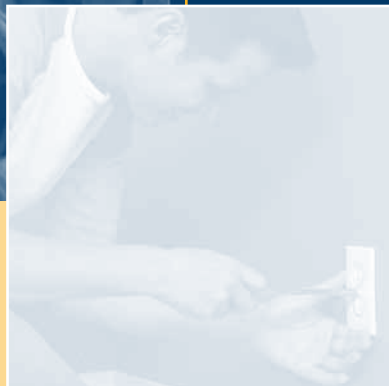


Ik wil mijn woning verbeteren



Hestia groep
woonmaatschappij

Woonmaatschappij Hestia groep is in het bezit van het KWH-huurlabel.

Mag ik mijn woning naar eigen smaak inrichten?

Wij vinden het belangrijk dat u zich thuis voelt in uw woning en dat u uw woning naar eigen smaak kunt inrichten en veranderen. Kleine veranderingen en eenvoudige klusjes, zoals het schilderwerk aan de binnenkant van uw woning, hoeft u niet aan ons te melden.

Grotere klussen

Voor een aantal ingrijpende veranderingen in of aan uw woning heeft u schriftelijk toestemming van ons nodig voordat u met de klus kunt beginnen. Dit geldt bijvoorbeeld voor een aanbouw. Toestemming vragen doet u door gebruik te maken van het Aanvraagformulier ZAV. Op dit formulier staat welke gegevens wij van u nodig hebben. Nadat wij uw aanvraag hebben ontvangen, ontvangt u binnen twee weken bericht. Het is mogelijk dat wij eisen stellen aan door u te gebruiken materialen en dergelijke. Wacht dus met de uitvoering van de klus totdat u bericht van ons heeft ontvangen.

Hoe weet ik of ik toestemming nodig heb of niet?

Achterin deze folder vindt u de ZAV-wijzer. Hierin ziet u in één oogopslag voor welke klussen u toestemming nodig heeft. Staat uw klus niet in de ZAV-wijzer vermeld? Neem dan contact op met ons Service Center.

ZAV staat voor Zelf Aan te brengen Voorziening of (na uitvoering van de klus) voor Zelf Aangebrachte Voorziening. In de ZAV-wijzer achterin deze folder staan de meest voorkomende ZAV's op een rijtje.

Hoe kom ik in het bezit van een Aanvraagformulier ZAV?

1. U komt langs op ons rayonkantoor in Landgraaf of Kerkrade en haalt een aanvraagformulier op;
2. U vraagt het formulier aan via ons Service Center. De contactgegevens vindt u op de achterkant van deze folder;
3. U downloadt het formulier via onze website www.hestiagroep.nl en print het zelf.

Vergunning

Bij grotere klussen is het goed mogelijk dat u goedkeuring van de Welstandscommissie van de gemeente en een omgevingsvergunning nodig heeft. De term 'bouwvergunning' is vanaf 1 oktober 2010 vervangen door de term 'omgevingsvergunning'. Wij adviseren u om bij grotere klussen bij de gemeente na te vragen of u een omgevingsvergunning nodig heeft.

Op de website www.omgevingsloket.nl kunt u door een aantal vragen te beantwoorden, bepalen of u een vergunning nodig heeft. Ook kunt u het aanvraagformulier voor de vergunning op deze website downloaden. Als u een omgevingsvergunning nodig heeft, stelt de gemeente als voorwaarde dat u toestemming heeft van Hestia groep. Gebruik in die gevallen dus het aanvraagformulier ZAV.

Nadat u de vergunning heeft ontvangen van de gemeente, krijgen wij hiervan graag een kopie van u.

Algemeen telefoonnummer gemeente Kerkrade: (045) 567 67 67

Algemeen telefoonnummer gemeente Landgraaf: (045) 569 52 22

Welke regels gelden er?

In uw en in ons belang is een correcte en veilige uitvoering van een klus van groot belang. Om ervoor te zorgen dat omwonenden en toekomstige bewoners geen hinder ondervinden van uw ZAV heeft Hestia groep een aantal basisregels opgesteld die gelden voor het correct en veilig uitvoeren van een klus:

- de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woning moet voldoende blijven;
- de plannen moeten voldoen aan alle voorschriften; denk hierbij aan het bouwbesluit, eisen van energiebedrijven en eventuele keuringseisen;
- de veiligheid mag niet in gevaar komen;
- de uitvoering moet voldoen aan de milieueisen. Vanuit het oogpunt van verantwoord milieubeheer kunnen wij u de te gebruiken materialen voorschrijven;
- er mag geen overlast of hinder voor omwonenden ontstaan;



- de toekomstige verhuurbaarheid van de woning mag niet achteruitgaan. Extreme veranderingen, zoals een donkerbruin plafond, moeten bij verhuizing ongedaan gemaakt worden;
- de wijziging moet vakkundig worden aangebracht met deugdelijke materialen, die voldoen aan alle eisen van gemeente, energiebedrijven, brandweer en Hestia *groep*;
- alle kosten en risico's die voortkomen uit de woningverandering zijn voor de huurder (aansprakelijkheid bij schade of gebreken, afsluiten van verzekeringen);
- indien noodzakelijk zult u de wijziging(en) (tijdelijk) ongedaan moeten maken. Bijvoorbeeld bij onderhoudswerkzaamheden door Hestia *groep*;
- bij sommige (grote) klussen of klussen die in aanmerking komen voor een vergoeding, komen wij tijdens de uitvoering mogelijk een kijkje nemen. De vereiste vakkundige uitvoering is na realisatie immers vaak niet meer te controleren.

Welke regels Hestia *groep* aan specifieke klussen in de woning stelt, kunt u nalezen in onze kluswijzers. Mocht het nodig zijn dan ontvangt u deze per post van ons. Ook vindt u de kluswijzers op onze website www.hestiagroep.nl en op beide rayonkantoren.

In een aantal gevallen is het mogelijk om de klus te laten uitvoeren door Hestia *groep*. De kosten worden dan eenmalig aan u doorberekend of in de huurprijs opgenomen. Een en ander ter beoordeling van Hestia *groep*.

Mag mijn ZAV blijven zitten als ik ga verhuizen?

Bij verhuizing mag uw ZAV over het algemeen blijven zitten als u de ZAV heeft uitgevoerd volgens bovenstaande regels en de voorwaarden in de kluswijzer én de ZAV technisch in goede staat verkeert en goed onderhouden is. In de ZAV-wijzer achterin deze folder staat welke ZAV's mogen blijven zitten bij verhuizing en welke u kunt overdragen aan de nieuwe huurder. Als sprake is van ingrijpende veranderingen komt onze technisch adviseur bij u langs voor een verhuisadvies.

Als uw ZAV's mogen blijven zitten, zijn er drie mogelijkheden:

1. Hestia *groep* neemt de ZAV's van u over en geeft u hiervoor een vergoeding. Niet voor alle ZAV's is een vergoeding mogelijk. Meer hierover leest u verderop in deze folder.
2. U biedt de ZAV's ter overname aan de nieuwe huurder aan, als deze bekend is op het moment dat u verhuist. Let er op dat u alleen *roerende zaken* zoals gordijnen, vloerbedekking en rolluiken aan de nieuwe huurder mag aanbieden. De nieuwe huurder is niet verplicht tot overname of betaling. De overname legt u schriftelijk vast op het overnameformulier. Dit formulier ontvangt u bij huuropzegging of kunt u downloaden via onze website www.hestiagroep.nl. Uiteraard kunt u een ZAV niet ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder als u hiervoor van ons al een vergoeding heeft ontvangen.
3. Hestia *groep* neemt ZAV's van u over zonder dat hier een vergoeding tegenover staat. U mag bijvoorbeeld uw laminaatvloer in de woning gewoon laten liggen als er nog geen nieuwe huurder bekend is. Voorwaarden voor overname door Hestia *groep* zijn dat de ZAV correct is aangebracht en technisch in goede staat verkeert. Ook mag de verhuurbaarheid van de woning niet in gevaar worden gebracht. U krijgt natuurlijk ook geen vergoeding, als u voor de ZAV eerder al een vergoeding van ons heeft ontvangen.

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud aan mijn ZAV?

Zoals u wellicht weet, neemt Hestia *groep* het onderhoud van uw woning voor haar rekening. Meer hierover leest u in de folder *Reparatieverzoeken van A tot Z*.

ZAV's vormen hierop een uitzondering. Het gaat om wijzigingen in of aan de woning, die vaak zijn uitgevoerd met materialen die Hestia *groep* niet standaard gebruikt. Het onderhoud van ZAV's is dan ook voor uw eigen rekening.



Als u de huur opzegt, neemt de nieuwe huurder of Hestia groep de onderhoudsplicht van u over. Of u verwijdert de ZAV.

En als ik een ZAV heb overgenomen van de vorige huurder?

Als u een ZAV heeft overgenomen van de vorige huurder bent u verantwoordelijk voor het onderhoud ervan.

Een uitzondering hierop vormen ZAV's die onder de minimale vereisten van de woning vallen, zoals een keuken, badkamer of toilet.

Als een keuken bijvoorbeeld door slijtage of veroudering niet meer functioneert zoals het hoort, vindt onderhoud plaats op onze kosten.

Als vervanging noodzakelijk is, zorgen wij daarvoor. Wij plaatsen dan een standaardkeuken terug. Wanneer u een andere keuken wilt, kan dat. In dat geval plaatst u, in overleg met Hestia groep, zelf een nieuwe keuken.

Krijg ik een vergoeding van Hestia groep?

Hestia groep heeft een vergoedingsregeling voor ZAV's. In deze regeling is vastgelegd welke ZAV's in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de kosten, onder welke voorwaarden en wie tijdens de huurperiode en daarna verantwoordelijk is voor de ZAV. In de ZAV-wijzer achterin deze folder kunt u nalezen of uw ZAV mogelijk in aanmerking komt voor een vergoeding. De hoogte van de vergoeding is gebaseerd op standaardvergoedingen die Hestia groep hanteert.

Komt uw ZAV mogelijk in aanmerking voor een vergoeding? Vul dan voor ZAV's waarvoor toestemming vereist is een aanvraagformulier ZAV in. Gaat het om een ZAV waarvoor geen toestemming nodig is? Stel ons dan op de hoogte van uw plannen voordat u met de klus begint. Dit kan op kantoor, telefonisch, per mail of per brief. Geef kort aan wat u van plan bent (bijvoorbeeld: "ik ga m'n aanrechtblad vervangen") en vermeld uw naam, adres en telefoonnummer. Onze technisch adviseur komt dan bij u langs om de situatie te beoordelen. Het hangt namelijk van de situatie af of u een vergoeding krijgt. Als u bijvoorbeeld uw binnendeuren wilt vervangen terwijl de huidige deuren nog in orde zijn, krijgt u géén vergoeding. De technisch adviseur bespreekt ook de verdere gang van zaken met u.

Op welk moment krijg ik de vergoeding?

Als de technisch adviseur heeft vastgesteld dat u voor een vergoeding in aanmerking komt kunt u kiezen wanneer u de vergoeding wilt ontvangen:

1. U krijgt de vergoeding direct na het gereedmelden van de klus

Wij keren de vergoeding aan u uit nadat u de klus schriftelijk of mondeling heeft gereedgemeld en u een akkoordverklaring van de technisch adviseur heeft ontvangen. In dit geval blijft de ZAV in de woning achter als u verhuist.

Bedenk wel dat wij in sommige gevallen (o.a. aanbouw en cv-installatie) de huur verhogen als we een vergoeding geven. Als dit aan de orde is bespreken wij dit vooraf met u, zodat u weet waar u aan toe bent.

Of:

2. U krijgt een vergoeding aan het einde van de huur

Als u verhuist laat u de ZAV in uw woning achter. Wij nemen de onderhoudsplicht van u over en u krijgt een vergoeding voor de ZAV. De technisch adviseur bepaalt de hoogte van de vergoeding op het moment dat u de huur opzegt. De vergoeding hangt af van de leeftijd en technische staat van de ZAV.

Let op!

- U krijgt géén vergoeding als u de ZAV bij verhuizing meeneemt.
- Als u gaat verhuizen kunt u bepaalde ZAV's (zie ZAV-wijzer) ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder. Voorwaarden zijn dat de technisch adviseur hiertegen geen bezwaar heeft en u van ons nog geen vergoeding heeft ontvangen voor de betreffende ZAV's. Het kan zijn dat de nieuwe huurder bereid is voor de over te nemen ZAV's een vergoeding te betalen. Denk bijvoorbeeld aan zonwering of rolluiken. De nieuwe huurder is niet verplicht tot overname of betaling.

Heeft u nog vragen?

Het is mogelijk dat u na het lezen van deze informatie nog vragen heeft. U kunt hiervoor telefonisch contact opnemen met de medewerkers van ons Service Center op telefoonnummer (045) 533 94 94. Raadpleegt u ook eens de *veelgestelde vragen* op de website www.hestiagroep.nl. Ook het aanvraagformulier ZAV voor ZAV's waarvoor toestemming nodig is kunt u vinden op onze website.

Geschillenadviescommissie

Komt u er in overleg met onze medewerker(s) niet uit, dan kunt u uw klacht voorleggen aan de Geschillenadviescommissie. In de folder *Van klacht tot geschil* staat precies beschreven welke stappen u dan dient te nemen. U vindt de folder op onze rayonkantoren. Ook kunt u de folder opvragen via ons Service Center of downloaden via onze website www.hestiagroep.nl.

November 2009



ZAV-wijzer

Voorafgaand aan de klus

Bij huuropzegging

ZAV

Toestemming nodig?

Komt mogelijk in
aanmerking
voor vergoeding?

Komt in aanmerking
voor overname door:
Hestia *groep* of
nieuwe huurder?

Vloerafwerking

Laminaat/parket leggen (Denk om geluids-
isolatie, vloerverwarming. Zie kluswijzer.)

Nee

Nee

Nieuwe huurder /
Hestia *groep*

Tegelvloer leggen

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

Overige vloerbedekking leggen (tapijt, kurk,
linoleum e.d.)

Nee

Nee

Nieuwe huurder

Plafondafwerking

Kunststof of tempex plafond aanbrengen

Niet toegestaan

Niet van toepassing

Niet van toepassing

Aluminium plafond aanbrengen

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

Houten plafondbetimmering of schroten aanbrengen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Sierlijsten of strips aanbrengen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Sierpleister aanbrengen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Schilderen in gangbare kleur

Nee

Nee

Hestia *groep*

Wandafwerking

Steenstrips of schoon metselwerk aanbrengen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Houten betimmering of schroten aanbrengen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Kunststof of tempex aanbrengen

Niet toegestaan

Niet van toepassing

Niet van toepassing

Structuurverf en/of sierstuc- of pleisterwerk
aanbrengen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Behangen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Sierlijsten of strips aanbrengen

Nee

Nee

Hestia *groep*

Aan- of bijbouw

Garage/berging (uitgevoerd in steen)

Toestemming nodig

Ja

Hestia *groep*

Carport

Toestemming nodig

Ja

Hestia *groep*

Serre

Toestemming nodig

Ja

Hestia *groep*

Afdak

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

Overkapping terras

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

Aanbouw

Toestemming nodig

Ja

Hestia *groep*

Verbouwingen

Wegbreken tussenmuur/ tussenschot

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

- dragende muur (bouwvergunning!)

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

- niet-dragende muur

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

Aanbrengen/vervangen buitenkozijn(en) of pui(en)

Toestemming nodig

Ja

Hestia *groep*

Kamer op vliering of zolder maken

Toestemming nodig

Ja

Hestia *groep*

Dakkapel/dakraam plaatsen/vergroten

Toestemming nodig

Nee

Hestia *groep*

Aanleggen CV-installatie

Toestemming nodig

Ja

Hestia *groep*

	Voorafgaand aan de klus		Bij huuropzegging
ZAV	Toestemming nodig?	Komt mogelijk in aanmerking voor vergoeding?	Komt in aanmerking voor overname door: Hestia groep of nieuwe huurder?
Maken aansluiting + afvoer wasdroger	Toestemming nodig	Ja	Hestia groep
Aanbrengen mechanische ventilatie/WTW	Toestemming nodig	Ja	Hestia groep
Isolerende maatregelen			
Isolerend glas aanbrengen	Toestemming nodig	Ja	Hestia groep
Dak- of vloerisolatie aanbrengen	Toestemming nodig	Ja	Hestia groep
Tochtvoorzieningen aanbrengen/vervangen	Nee	Nee	Hestia groep
Keuken/badkamer/toilet			
Opnieuw inrichten keuken/badkamer/toilet	Toestemming nodig	Ja	Hestia groep
Aanbrengen wandtegels	Nee	Ja *	Hestia groep
Inbouwapparatuur	Nee	Nee	Hestia groep
Aanrechtblad, gootsteen of kraan vervangen	Nee	Ja *	Hestia groep
Aansluiten afzuigkap, wasemkap of vaatwasser	Nee	Nee	Hestia groep
Toiletpot, reservoir of fonteintje vervangen	Nee	Ja *	Hestia groep
Wastafel, douchebak, bad, lavet of badkamer-accessoires vervangen	Nee	Ja *	Hestia groep
Spatscherm aanbrengen bij bad of douche	Nee	Nee	Nieuwe huurder
Beperkte hulpmiddelen aanbrengen (zoals beugels of leuningen)	Nee	Nee	Hestia groep
Gas, water en elektra			
Kleine close-in boiler plaatsen	Nee	Nee	Nieuwe huurder / Hestia groep
Waterkraan buiten aanbrengen	Nee	Nee	Hestia groep
Thermostaatkranen op radiatoren aanbrengen	Nee	Nee	Hestia groep
Thermostaat centrale verwarming vervangen	Nee	Nee	Hestia groep
Uitbreiding elektrische installatie, meterkast, extra groep(en)	Toestemming nodig	Nee	Hestia groep
Uitbreiding gas- en/of waterleiding	Toestemming nodig	Nee	Hestia groep
Geiser verplaatsen	Toestemming nodig	Nee	Nieuwe huurder
Vernieuwen of bijplaatsen wandcontactdozen en schakelaars	Nee	Nee	Hestia groep
Buitenverlichting en/of wandcontactdozen buiten plaatsen	Nee	Nee	Hestia groep
Extra aansluitpunt(en) telefoonaansluiting	Nee	Nee	Hestia groep
Extra aansluitpunten televisie	Nee	Nee	Hestia groep

	Voorafgaand aan de klus		Bij huuropzegging
ZAV	Toestemming nodig?	Komt mogelijk in aanmerking voor vergoeding?	Komt in aanmerking voor overname door: Hestia groep of nieuwe huurder?
Overige aanpassingen in de woning			
Nieuwe vensterbanken plaatsen	Nee	Nee	Hestia groep
Losse en vaste kasten verwijderen	Nee	Nee	Niet van toepassing
Hang- en sluitwerk vervangen	Nee	Nee	Hestia groep
Binnenbeglazing vervangen	Nee	Nee	Hestia groep
Binnendeur(en) vervangen	Nee	Ja *	Hestia groep
Dichtzetten deuropening(en)	Nee	Nee	Hestia groep
Vaste airconditioning plaatsen (tweedelig)	Toestemming nodig	Nee	Nieuwe huurder
Gevels			
Schotelantenne of zendantenne aanbrengen (inclusief bekabeling)	Toestemming nodig	Nee	Nieuwe huurder
Zonwering of rolluiken aanbrengen (rolluik voor voor- of achterdeur is niet toegestaan!)	Toestemming nodig	Nee	Nieuwe huurder
Voordeur schilderen	Toestemming nodig	Nee	Hestia groep
Tuin			
Stenen erfafscheiding	Toestemming nodig	Nee	Hestia groep
Erfafscheiding van hout, draad of groen (bijvoorbeeld planten, haag)	Nee	Nee	Nieuwe huurder
Bestrating vervangen of uitbreiden	Nee	Nee	Hestia groep
Tuinhuis/berghok plaatsen (uitgevoerd in steen)	Toestemming nodig	Ja	Nieuwe huurder / Hestia groep
Tuinhuis/berghok plaatsen (zonder fundering; uitgevoerd in ander materiaal dan steen)	Nee	Nee	Nieuwe huurder
Glazen kweekkas plaatsen (hoogte < 180 cm)	Nee	Nee	Nieuwe huurder
Dierenverblijf plaatsen:			
- hoogte < 1 m en oppervlakte < 2 m ²	Nee	Nee	Nieuwe huurder
- hoogte > 1 m en/of oppervlakte > 2 m ²	Toestemming nodig	Nee	Nieuwe huurder
Volière plaatsen	Nee	Nee	Nieuwe huurder
Vijver plaatsen	Nee	Nee	Nieuwe huurder
Boom planten (denk aan wettelijke regelgeving; afstand tot erfgrans e.d.!)	Nee	Nee	Hestia groep

*: Wilt u een vergoeding voor uw ZAV? Informeer ons dan vooraf over uw plannen. Onze technisch adviseur beoordeelt dan of uw ZAV voor een vergoeding in aanmerking komt.

Belangrijk

Voor voorzieningen waarvoor een vergunning nodig is, stelt de gemeente als voorwaarde dat Hestia groep schriftelijk toestemming heeft verleend.



Rayonkantoor Kerkrade

Lupinestraat 80
6466 SK Kerkrade

Rayonkantoor Landgraaf

Pasweg 1
6371 BJ Landgraaf

Contact

Servicenummer (045) 533 94 94
Fax (045) 533 94 93
E-mail info@hestiagroep.nl
Postadres Postbus 31042, 6370 AA Landgraaf

Onze kantoren zijn geopend op:

maandag t/m donderdag van 8:00 tot 16:30 uur
vrijdag van 8:00 tot 12:30 uur
en op afspraak maandag t/m donderdag tot 18.30 uur.