Vestal
vastgoedmanagement

Beleidsboek
Huurwoningen

Inzet voor een goede relatie

Huurders van woningen van Vestal kunnen vertrouwen op een respectvolle benadering. De lopende huurcontracten van nieuw aangekochte projecten worden ongewijzigd voortgezet. Een interne technische dienst staat paraat om vragen met betrekking tot onderhoud snel en vakkundig op te lossen. Binnen de huurdersadministratie heeft elke huurder een eigen contactpersoon.

Vestal Vastgoed onderkent het belang van goed functionerende huurderorganisaties en draagt daar op een actieve wijze aan bij. Zo kunnen startende huurderorganisaties rekenen op ondersteuning in de vorm van een financiële bijdrage. Tijdens periodiek overleg met elke organisatie worden de wensen en mogelijkheden in kaart gebracht en worden lopende zaken geëvalueerd.

Huurders die graag hun woning willen kopen, krijgen van Vestal Vastgoed alle medewerking. Geïnteresseerden kunnen hiervoor contact opnemen met onze afdeling Verkoop.

Tot slot wanneer u als huurder de lopende overeenkomst beëindigt, dan behoudt Vestal zich het recht voor om te beslissen wat er verder met de woning gaat gebeuren, ofwel opnieuw verhuren ofwel verkopen.

Onderhoud

Spelregels voor onderhoud

Elke woning behoeft onderhoud- ook de uwe. Via dit beleidsboek geven we u nadere informatie over wat u moet doen wanneer u een onderhoudsgebrek constateert, in of aan uw woning.

Wie is verantwoordelijk

U huurt een woning van Vestal. Dit feit houdt in dat u niet verantwoordelijk bent voor het volledige onderhoud van uw woning. Een deel van het onderhoud zal voor rekening komen van de verhuurder.

Alvorens u een onderhoudsgebrek gaat melden, is het raadzaam om na te gaan of de oplossing onder de verantwoordelijkheid van uw verhuurder Vestal valt, of dat het probleem voor uw eigen rekening moet worden opgelost. Hierbij kan het uitmaken of u (vrijwillig) al dan niet servicekosten betaalt waardoor veelal ook gebreken voor rekening en risico van een huurder, op basis van het serviceskostenreglement vergoed worden. Dit servicekostenreglement blijft in dit beleidsboek buiten beschouwing omdat dit kan verschillen al naar gelang waar u woont.

In dit beleidsboek wordt is een alfabetisch gerangschikt overzicht te vinden van de meest voorkomende reparatieverzoeken. Achter elk probleem staat vermeld of de oplossing voor rekening van verhuurder dan wel voor rekening van huurder is.

Het overzicht is opgesteld met inachtneming van de bepalingen zoals die vermeld staan in het officiële Besluit Kleine Herstellingen. Daar waar in dit besluit begrippen voorkomen als ‘zonder noemenswaardige kosten’ en ‘voor zover voor de huurder bereikbaar is’, zullen deze geobjectiveerd worden. Dit wil zeggen: er wordt bekeken of in het specifieke geval voor de doorsnee huurder al dan niet sprake is van één van bovenstaande begrippen.

Uw verhuurder lost het op

Stel u heeft een reparatieverzoek die ofwel volgens het overzicht voor rekening is van Vestal ofwel niet voorkomt in bovenstaande lijst. Hoe moet u dan te werk gaan?

Alvorens u de juiste weg te wijzen, attenderen wij u graag eerst even op het volgende. Niet alle onderhoud wordt door Vestal zelf verzorgd. Soms besteden wij het technisch onderhoud uit aan specialisten. Deze wordt met zorg gekozen en moeten aan strikte selectiecriteria voldoen.

Terug naar de vraag: hoe moet u te werk gaan? U kunt uw reparatieverzoeken telefonisch, schriftelijk en per e-mail melden. Dit laatste heeft altijd onze voorkeur. Zodra wij uw reparatieverzoek hebben ontvangen, zullen wij allereerst beoordelen wie verantwoordelijk is voor de kosten van herstel. Als het reparatieverzoek niet voor uw

rekening is, stellen wij alles in het werk om uw probleem zo spoedig mogelijk te verhelpen.

In geval van twijfel

Niet altijd is duidelijk wat de oorzaak van een gebrek is. In geval van twijfel kunt u ervoor kiezen de reparatieverzoek(en) bij ons te melden. Bij twijfel zal de opdracht worden verstrekt op basis van ongelijk. Dit houdt in:

- er wordt opdracht gegeven om het gebrek te verhelpen;
- mocht achteraf blijken dat de herstelkosten voor rekening van de verhuurder zijn, dan zal Vestal de rekening betalen;
- mocht achteraf blijken dat de herstelkosten voor uw rekening komen, dan zullen de kosten rechtstreeks aan u worden doorbelast.

Ter verduidelijking een voorbeeld. U meldt dat de afvoer van uw aanrecht verstopt is en verzoekt ons een loodgieter langs te sturen. Indien de loodgieter constateert dat de afvoer vol zit met etensresten, dan zijn de kosten voor u. Mocht blijken dat de riolering buitenshuis stuk is, dan worden er geen kosten bij u in rekening gebracht.

Enkele heldere spelregels

Met nadruk wijzen wij u erop dat enkel en alleen Vestal opdrachten aan derden mag verstrekken voor de uitvoering van enigerlei werkzaamheden die voor rekening zijn van Vestal. Wij behouden ons het recht voor om opdrachten die zonder toestemming van Vestal zijn verstrekt, niet te betalen, ongeacht onder wiens onderhoudsplicht het gebrek valt.

In sommige gevallen gaat de financiële afwikkeling van reparatieverzoeken (werkzaamheden) via de afrekening servicekosten. Dit staat aangegeven bij de omschrijving van de betreffende werkzaamheden.

Inzet voor een goede relatie

Huurders van woningen van Vestal kunnen vertrouwen op een respectvolle benadering. De lopende huurcontracten van nieuw aangekochte projecten worden ongewijzigd voortgezet. Een interne technische dienst staat paraat om vragen met betrekking tot onderhoud snel en vakkundig op te lossen. Binnen de huurdersadministratie heeft elke huurder een eigen contactpersoon.
Vestal Vastgoed onderkent het belang van goed functionerende huurderorganisaties en draagt daar op een actieve wijze aan bij. Zo kunnen startende huurderorganisaties rekenen op ondersteuning in de vorm van een financiële bijdrage. Tijdens periodiek overleg met
elke organisatie worden de wensen en mogelijkheden in kaart gebracht en worden lopende zaken geëvalueerd.

Huurders die graag hun woning willen kopen, krijgen van Vestal Vastgoed alle medewerking. Geïnteresseerden kunnen hiervoor contact opnemen met onze afdeling Verkoop.
Tot slot wanneer u als huurder de lopende overeenkomst beëindigt, dan behoudt Vestal Vastgoed zich het recht voor om te beslissen wat er verder met de woning gaat gebeuren- ofwel opnieuw verhuren ofwel verkopen.

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Algemeen	Onderhoud en reparaties als gevolg van nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruwe bewoning, (moedwillige) vernieling of onjuist gebruik door huurder	H
	Onderhoud en reparaties in of aan de woning, als gevolg van slijtage bij normaal gebruik, ouderdom, verzakking of bouwfouten, tenzij anders staat aangegeven	V
	Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen	H
	Het verhelpen van storingen, gebreken en gevolgschade veroorzaakt door voorzieningen en/of veranderingen die door de huurder zelf zijn aangebracht	H
Aanrecht	Repareren of vervangen t.g.v. slijtage of verval	V
	Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen	H
Afvoeren	Zie Riolering of Sifon	
Afvoerkanalen	Vegen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Afvoerstop	Vernieuwen afvoerstop	H
Afwerkvloer	Onderhouden van afwerkvloeren	V
Afzuigkappen	Onderhoud, reparatie en schoonhouden	H
	Vervangen filters	H
Algemene verlichting appartementen complex	Vervangen van armaturen, starters in gangen, portieken, trappenhuizen, entreeruimtes voor zover niet door de huurder zelf zijn aangebracht	V
	Vervangen van lampen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Bad	Vervangen of vernieuwen van badgarnituur of onderdelen	H

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
	Zie ook Ligbad	
Balkons/Balustrades	Onderhoud, reparatie en vervanging (ook in trappenhuizen)	V
	Schoonhouden van balkons, afvoergoten en afvoerputjes (t.b.v. afvoer regenwater), al dan niet verrekend via servicekosten	H
Behang	Aanbrengen en verwijderen van behang	H
Bel	Zie Deurbel	
Berging	Binnenschilderwerk	H
	Buitenschilderwerk	V
	Herstellen vloer bij slijtage of verval	V
	Onderhoud en reparatie dak	V
	Schoonhouden	H
Bergingsgang appartementen complex	Onderhoud	V
	Schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Bestrating	Regelmatig verwijderen van onkruid, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Vervangen van gebroken tegels	H
	Ophogen van ernstig verzakte bestrating voor zover die niet door de huurder zelf is aangebracht	V
Bomen	Zie Tuin	
Brandblusser	Onderhoud van brandblussers in gemeenschappelijke ruimten	V
	Onderhoud van brandblussers in woningen (voorzover aanwezig)	H

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Briefkasten	Onderhoud en reparatie tenzij in servicekosten begrepen	V
Brievenbus	Vervangen of vernieuwen van brievenbus of onderdelen	H
Buitenlamp	Zie Lampen	
Carport	Vervangen of vernieuwen van onderdelen	H
Computer-aansluiting	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de computer-aansluiting en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	H
CV	Zie Verwarming	
Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakluik, dakpannen bij normale slijtage of t.g.v. storm	V
	Reparatie die noodzakelijk is ten gevolge van het betreden van het dak door bewoners	H
	Schoonhouden daken en dakgoten, al dan niet verrekend via servicekosten	
Dakgoten	Zie Goten	
Deurbel	Vastzetten en vastschroeven	H
	Vervangen of vernieuwen van de deurbel of onderdelen daarvan	H
Deuren	Herstellen van binnendeuren	H
	Herstellen van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage	V
	Schilderen van binnendeuren alsmede de binnenkant van de buitendeuren	H
	Vervangen van binnendeuren	V
	Vervangen van glas in binnendeuren	H
Deurknoppen	Vastzetten en vastschroeven	H

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
	Vervangen of vernieuwen van deurknoppen of onderdelen	H
Deuropener	Onderhoud en reparatie van elektrisch bediende deuropeners	V
Douche	Vervangen of vernieuwen van douchegarnituur of onderdelen daarvan	H
Drempels	Vastzetten en vastschroeven	H
Elektriciteit	Onderhoud en reparatie elektrische installatie, groepenkast, bedrading, aarding	V
	Reparatie aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen	H
	Vastzetten en vastschroeven van elektrische schakelaars	H
	Vervangen of vernieuwen van elektrische schakelaars of onderdelen daarvan	H
	Vervanging van zekeringen / stoppen	H
Erfafscheidingen	Recht zetten en recht houden van erfafscheidingen	H
	Regelmatig verven of beitsen van houten erfafscheidingen	H
	Vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen	H
Fonteintje	Zie Wastafel	
Fundering	Alle noodzakelijke funderingswerkzaamheden	V
Galerij appartementen complex	Zie Balkons/Balustrades	
Garage	Zie Berging	
Gaskranen en -leidingen	Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen tot de meter voorzover die oorspronkelijk bij de woning horen	V

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
	Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen voorzover die door de huurder zijn aangebracht	H
Gemeenschappelijke ruimten appartementen comlex	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden	H
Glas	Zie Ruiten	
Gootsteen	Zie Aanrecht	
Goten	Regelmatig schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Repareren en vervangen	V
Graffiti	Verwijderen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Hagen	Zie Tuin	
Hang- en sluitwerk	Binnendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan	H
	Buitendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan	V
	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren	H
Heggen	Zie Tuin	
Hemelwaterafvoer	Regelmatig schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Reparatie en vervanging	V
Houtwerk (binnen)	Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en butsen/deuken	H
	Schilderen	H

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Houtwerk (buiten)	Wassen en schoonhouden van geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en butsen/deuken	V
	Schilderen	V
Huistelefoon	Zie Intercominstallatie	
Intercominstallatie	Onderhoud en reparatie van drukbellen, huistelefoon en intercominstallatie, tenzij in de servicekosten inbegrepen	V
Kasten	Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk	H
Keuken	Bijstellen sluitingen deurtjes	H
	Onderhoud scharnieren	H
	Repareren of vervangen van het keukenblok t.g.v. slijtage	V
Kitvoegen	Onderhoud en herstel	V
Kozijnen	Wassen en schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Zie ook Houtwerk	
Kranen	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zonodig ontkalken	H
	Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevriezing	H
	Vervangen kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen	H
	Het vervangen van gehele kranen	V
Laminaat	Zie Vloeren	

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Lampen eengezinswoning	Vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte	H
Lavet	Zie Ligbad	
Leuningen	Aanbrengen, onderhoud en reparatie van trapleuningen in de woning	H
	Onderhoud en reparatie aan leuningen van trappen in gemeenschappelijke ruimten	V
Lift en liftinstallatie	Groot onderhoud	V
	Klein dagelijks onderhoud, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Keuringen en opheffen storingen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Ligbad	Schoonhouden en kleine reparaties	H
	Vervangen	V
Linoleum	Zie Vloeren	
Mechanische ventilatie	Zie Ventilatie	
Metselwerk	Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk	V
Muren (binnen)	Opvullen gaatjes, butsen en krimpscheuren	H
	Witten of behangen	H
Ongedierte	Bestrijding voorzover de aanwezigheid een gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte	V
	Bestrijding voorzover de aanwezigheid geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte	H
Onkruid	Zie Tuin	
Open haard	Zie Schoorstenen	

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Opritten	Regelmatig verwijderen van onkruid	H
	Vervangen van gebroken tegels	H
Paden	Zie Bestrating	
Parket	Zie Vloeren	
Plafonds	Opvullen gaatjes, butsen en krimpscheuren	H
	Reparatie van plafondconstructie en loszittend stukwerk (eventueel met gipsplaten) voor zover deze niet door de huurder zijn aangebracht	V
	Witten	H
Planchet	Onderhoud inclusief vervanging bij beschadiging	H
Plavuizen	Zie Vloeren	
Plinten	Onderhoud, schilderen, reparatie en indien nodig vervanging	H
Radiatoren	Zie Verwarming	
Ramen	Zie Ruiten of Houtwerk	
Regenwaterafvoer	Zie Hemelwaterafvoer	
Regenpijp	Zie Hemelwaterafvoer	
Riolering	Onderhoud en ontstoppen van de standleiding (appartementen)	V
	Repareren van afvoeren	V
	Schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool	H
Rolluiken	Zie Zonwering	

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Roosters	Schoonhouden, vervangen of vernieuwen van vloer- en plafondroosters of onderdelen daarvan	H
Ruiten	Vervangen van ruiten buitengevel	V
	Vervangen van ruiten overig	H
	Glasverzekering (wordt verrekend via servicekosten)	H
	Wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Schakelaars	Zie Elektriciteit	
Scharnieren	Zie Hang- en sluitwerk	
Schimmelvorming	Verwijderen schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren	H
	Verwijderen schimmelvorming ten gevolge van een lekkage of vochtdoorslag	V
Scheurvorming	Zie Muren (binnen)	
Schoorstenen	Repareren	V
Schoorstenen Appartementen Complex	Vegen van gemeenschappelijke schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming)	V
	Vegen van privé schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming) , al dan niet verrekend via servicekosten	H
Schoorstenen Eengezinswoning	Onderhoud van schoorsteen bij een open haard	H
	Vegen	H
Schutting	Zie Erfafscheidingen	
Schuur	Zie Berging	

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Septictank	Legen	H
Sifon	Herstellen lekkage	V
	Schoonhouden en ontstoppen	H
Sleutels	Het laten maken van nieuwe sleutels na zoek raken of beschadigen	H
	Vervangen of vernieuwen van sleutels van binnen- en buitensloten	H
Sloten	Zie Hang- en sluitwerk	
Spiegels	Vervangen van spiegels	H
Standleiding	Zie Riolering	
Stopcontacten	Zie Wandcontactdozen	
Stortbak	Zie Toilet	
Stukwerk	Herstel als het stukwerk loskomt van zijn ondergrond	V
	Herstel van het stukwerk na beschadiging door zelfwerkzaamheden	H
Tegels (binnen)	Reparatie van loszittend tegelwerk	V
	Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na beschadiging	H
Telefoonaansluiting	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de telefoonaansluiting	H
Terrassen	Regelmatig verwijderen van onkruid	H
	Vervangen van gebroken tegels	H
Tochtwerende voorzieningen	Aanbrengen, onderhouden en vernieuwen	H

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Toilet	Vervangen of vernieuwen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan	H
	Vervangen van binnenwerk van een stortbak	H
	Vervangen van toiletpotten en stortbakken	V
	Vervangen van vlotter in een stortbak	H
	Schoonhouden en ontkalken van toiletpot en stortbak	H
Trapleuning	Zie Leuningen	
Trappen	Onderhouden van trappen en uitvoeren van kleine reparaties	H
	Reparatie aan binnentrappen door slijtage en / of verval	V
Tuin	Egaliseren / ophogen	H
	Opbrengen van teelaarde	H
	Regelmatig maaien van het gras	H
	Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen	H
	Regelmatig verwijderen van onkruid	H
	Vervangen van beplanting die is doodgegaan	H
TV	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de kabelaansluiting	H
Vensterbanken	Klein dagelijks onderhoud en reparatie	H
	Vervangen	V
Vensters	Zie Ruiten	
Ventilatie	Repareren van ventilatiekanalen	V

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
	Schoonhouden roosters	H
	Zonodig vegen van ventilatiekanalen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Verlichting	Zie Lampen	
Verwarming	Bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Het opnieuw opstarten na uitval, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Periodiek onderhoud, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Ontluchten	H
	Vervangen defecte onderdelen CV – installatie	V
	Reparatie en vervanging van radiatorkranen	V
Vlaggenstokhouder	Vervangen of vernieuwen van onderdelen	H
Vlizotrap	Zie Trappen	
Vloeren	Het leggen van harde vloerbekleding zoals parket, laminaat, plavuizen of linoleum is, in verband met eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van Vestal Vastgoed	H
	Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen	H
	Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer zoals vergane vloerbalken en vloerdelen, cement dekvloeren en vloerdelen	V
Vloerluik	Gering en dagelijks onderhoud en toegankelijk houden van kruipruimte	H

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Vloertegels	Zie Tegels (binnen)	
Vlotter	Zie Toilet	
Voegwerk	Herstellen van verweerd voegwerk	V
Vuilstortkoker	Onderhoud en reparatie, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker, al dan niet verrekend via servicekosten	H
Wandcontactdozen	Vastzetten en vastschroeven	H
	Vervangen of vernieuwen van wandcontactdozen of onderdelen daarvan	H
Wanden	Zie Muren (binnen)	
Wandtegels	Zie Tegels (binnen)	
Warmwatertoestel	Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen	V
	Wanneer bij de servicekosten onderhoud niet is inbegrepen	H
Wastafels	Vervangen	V
	Schoonhouden	H
Waterleidingen	Herstel van waterleidingen	V
	Ontkalken	H
WC	Zie Toilet	
Zelf aangebrachte voorzieningen	Aanleg, onderhoud, vervanging of vernieuwing van zelf aangebrachte voorzieningen of onderdelen daarvan	H
Zonwering	Onderhoud, reparatie en vervanging van buitenzonwering of rolluiken die zijn aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van Vestal Vastgoed	H

Reparatieverzoek	Omschrijving	Voor rekening van:
Zwanenhals	Zie Sifon	
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen	H

Notities

Delkit, Delsport and Dal-equipe
Maintenance
Dal-equipe
SISAL HER
fresh
Minted Green 1
Minted Green 2
Whirlpool Green
Japan Dawn 1
Japan Dawn 2
Party Surprise 1
Rock Candy 1
Rock Candy 2
Rock Candy 3

Klusrecht

Zelf veranderingen aanbrengen ('klusrecht')

Aan de binnenzijde van uw gehuurde woning mag u veranderingen en toevoegingen aanbrengen, onder de voorwaarde dat deze zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.
Nièt toegestaan zijn veranderingen en toevoegingen die mogelijk gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft u vóóraf schriftelijke toestemming van Vestal Vastgoed nodig. Deze veranderingen dienen vakkundig te worden uitgevoerd. Mocht op enig moment blijken dat dit niet vakkundig is gebeurd, dan zijn dekosten voor het herstellen in een goede staat vanzelfsprekend voor uw rekening.
Tevens bent u te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die ontstaat als gevolg van uw werkzaamheden.

Als Vestal Vastgoed u toestemming verleent, dan zullen wij aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde vande huur door u weer ongedaan moet wordengemaakt. Het onderhoud van de zelf aangebrachte veranderingen is uiteraard voor uw eigen rekening.

In het laatste deel van deze brochure vindt u een overzichtslijst van mogelijke veranderingen, met daarbij vermeld of al dan niet toestemming dient te worden gevraagd.

Staat de door u geplande verandering niet op deze lijst, dan moet u altijd schriftelijk aan Vestal Vastgoed melden welke werkzaamheden u wilt gaan uitvoeren!

Mocht op enig moment blijken dat er een verandering of toevoeging is aangebracht waarvoor u toestemming had moeten aanvragen en geen schriftelijke toestemming is verleend, dan wel dat deze toestemming niet (tijdig) is aangevraagd, dan bent u verplicht de desbetreffende verandering of toevoeging ongedaan te maken, op eerste aanzegging van Vestal Vastgoed.

Veranderen onder voorwaarden

Als Vestal Vastgoed u toestemming verleent voor een verandering of toevoeging, kunnen hieraan voorwaardenworden verbonden. Bijvoorbeeld inzake:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw
- (bouw)technische voorschriften van de overheid
- het onderhoud van het veranderde/ toegevoegde
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Let ook op overheidsregels

Ongeacht of toestemming van Vestal Vastgoed nodig is en/of verkregen wordt, zult u ook altijd moeten nagaan of er wellicht van overheidswege regels worden gesteld aan enigerlei verandering die u wilt aanbrengen. Een duidelijk voorbeeld: voor het kappen van een boom heeft u geen toestemming nodig van Vestal Vastgoed, maar u dient meestal wel een kapvergunning aan te vragen bij uw gemeente.
Vergunningen moet u zelf aanvragen, en de kosten ervan zijn voor uw rekening.

Omschrijving		Toestemming nodig van Vestal Vastgoed?
Aanbouw	Het bouwen of afbreken van een aan- of uitbouw	Ja
Afzuigkap	Het plaatsen van een afzuigkap in een meergezinswoning (appartement/maisonette/penthouse e.d.)	Ja
	Het plaatsen van een afzuigkap in een eengezinswoning	Nee
Antenne	Het plaatsen van een (schotel-)antenne	Ja
Badkamer	Plaatsen douchewand	Ja
	Renoveren	Ja
	Betegelen badkamervloer	Nee
	Vervangen garnituur, spiegels of planchet	Nee
CAI	Aanleg (extra) CAI-/Kabelaansluiting	Nee
Carport	Plaatsen of verwijderen van carport	Ja
CV	Het aanleggen van een CV-installatie	Ja
	Het plaatsen of vervangen van radiatoren	Ja
	Vervangen CV-ketel of moederhaard	Ja
Dak	Aanbrengen dakkapel	Ja
Deurbel	Vervangen deurbel (appartementen)	Ja
	Vervangen deurbel (eengezinswoning)	Nee
Deuren	Het vervangen van buitendeuren	Ja
	Het vervangen van binnendeuren	Nee
Duiventil	Het plaatsen van een duiventil	Ja
Elektriciteit	Het aanpassen van de elektra	Ja
	Het plaatsen van een aardlekschakelaar	Ja

Omschrijving		Toestemming nodig van Vestal Vastgoed?
Elektriciteit	Aanleg van elektra in garage, schuur of berging	Ja
	Het plaatsen van een extra stopcontact	Nee
Erfafscheiding	Vervangen erfafscheiding als buren geen huurder zijn van Vestal Vastgoed	Nee
	Vervangen erfafscheiding als buren eveneens huurder zijn van Vestal Vastgoed	Ja
Glas	Het plaatsen of vervangen van dubbel glas	Ja
Hang- en sluitwerk	Het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk	Ja
Isolatie	Aanbrengen van muur-, spouw- of dakisolatie	Ja
Kachel	Plaatsen van gevelkachel	Ja
	Plaatsen van inpandige kachel	Nee
Keuken	Renoveren keuken	Ja
	Vervangen keukenblok	Ja
	Aanbrengen tegelwerk boven aanrecht of in kookhoek, mits in gangbare kleuren	Nee
Kranen	Plaatsen extra kraan (zie ook wasmachineaansluiting)	Ja
	Plaatsen mengkraan	Nee
	Plaatsen thermostaatkraan	Nee
	Vervangen kranen	Nee
Leidingen	Het veranderen van gas- of waterleidingen	Ja
Muren	Het verwijderen van dragende muren	Ja
	Het plaatsen of verwijderen van niet-dragende muren	Ja

Omschrijving	Toestemming nodig van Vestal Vastgoed?	
Open haard	Het plaatsen van een open haard, allesbrander of voorzethaard	Ja
Plafond	Vernieuwen verdiepingsplafond	Ja
	Aanbrengen verlaagd plafond	Ja
Ramen	Plaatsen van windhaakjes of uitzetijzers bij (hard-)houten kozijnen	Nee
	Plaatsen van windhaakjes of uitzetijzers bij niet-houten kozijnen	Ja
Rolluiken	Het aanbrengen van rolluiken	Ja
Schuur	Plaatsen of verwijderen van schuur	Ja
Toilet	Aanbrengen extra toilet	Ja
	Renoveren	Ja
	Betegelen vloer mits in gangbare kleuren	Nee
	Vervangen wc-garnituur	Nee
Tuin	Kappen van bomen	Nee
	Aanleg vijver	Nee
	Vervangen bestrating	Nee
	Plaatsen pergola	Nee
	Plaatsen of verwijderen tuinhuis	Nee
	Plaatsen speeltoestellen	Nee
Uitbouw	Het bouwen of verwijderen van een aan- of uitbouw	Ja

Omschrijving		Toestemming nodig van Vestal Vastgoed?
Ventilatie	Aanbrengen mechanische ventilatie	Ja
	Aanbrengen van muurventilator met rechtstreekse uitgang naar buiten	Ja
	Aanbrengen van ventilatierooster in binnendeur	Nee
Vloeren	Het leggen van harde vloerbekleding zoals parket, laminaat, plavuizen of linoleum met uitzondering van de badkamer- en toiletvloer	Ja
	Het betegelen van de badkamer- of toiletvloer, mits in gangbare kleuren	Nee
Warmwatertoestel	Vervangen, wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen	Ja
	Vervangen, wanneer bij de servicekosten onderhoud niet is inbegrepen	Nee
Wasmachine-aansluiting	Het aanbrengen van een wasmachineaansluiting	Ja
Zolder	Aanbrengen vaste trap	Ja
	Beloopbaar maken van de reeds aanwezige zolder	Nee
Zonnepanelen	Plaatsen van zonnepanelen	Ja
Zonwering	Het aanbrengen van buitenzonwering	Ja

Zonnepanelen

Aanleiding en doel

Met enige regelmaat zijn er huurders die informeren naar de mogelijkheden voor zonnepanelen. Bijvoorbeeld of ze zelf zonnepanelen mogen plaatsen en onder welke voorwaarden; of dat de verhuurder bereid is om te investeren in zonnepanelen. Ook komen er vragen van VvE's die bereid zijn zelf te investeren in zonnepanelen en informeren hoe wij daar mee omgaan. Een echt hel der eneenduidig antwoord kan dan niet gegeven worden.

In dit beleidsboek wordt aangegeven waarom zonnestroom interessant is in relatie tot onze energetische doelstellingen. Vervolgens wordt uitgelegd aan welke randvoorwaarden onze vastgoedportefeuille moet voldoen om `aanmerking te komen' voor het plaatsen van een zonnepanelen (hierna te noemen: zonnesysteem).[1] Hierbij gaat het niet alleen om algemene randvoorwaarden, maar ook om specifieke randvoorwaarden afhankelijk van het type vastgoed. Naast de randvoorwaarden worden ook een aantal beleidskaders benoemd. Als laatste wordt een beeld geschetst van de investerende partijen, in welke situatie en voor welk type vastgoed zij het beste kunnen investeren, zodat aan het eind een overzicht ontstaat wie wanneer kan investeren enonder welke voorwaarden.

Het verschil tussen een randvoorwaarde en een beleidskader is dat een randvoorwaarde door de `buitenwereld' is opgelegd (een voorbeeld is wet- en regelgeving). Een beleidskader is een standpunt van de organisatie, gegeven de randvoorwaarden die er zijn. Het is als het ware eenkeuze die de organisatie maakt.

Het nut van zonnestroom

Ons verduurzamingprogramma is gericht op het verminderen van de vraag naar gas en warmte. Dat is een energievraag die veelal woninggebonden is. De bedoeling hiervan is dat het leidt tot een verlaging van het gas en warmteverbruik van de woning. Omdat dit specifiek woninggebonden is, ishet voor Vestal interessant hierin te investeren. Want naast een lager energieverbruik leidt het ook tot een beter wooncomfort(minder tocht, minder vocht) en kan er een rendement worden behaald met de investering door de gedachte dat door het verlagen van de energierekening de huur omhoog kan, zodat de huurder er netto wel op vooruit gaat.

Algemene randvoorwaarden

Wellicht een open deur, maar toch zinvol om te vermelden is de voorwaarde dat het vastgoed dat inaanmerking wil komen voor zonnepanelen een gunstige ligging t.o.v. zon (van zuidwest tot zuidoost)) en (geen) schaduw moet hebben. Daarnaast zijn de mogelijkheden van het dak bepalend: hoeveel obstakels zijn er (bv schoorstenen, liftopbouwen, dakkapellen etc.). Dat bepaalt ook hoeveel zonnepanelen er kunnen worden geïnstalleerd en dus hoeveel zonnestroom er wordt opgewekt. Tot slot moet de dakconstructie voldoende zijn om de zonnepanelen te kunnen dragen.
op hun dak hadden.

Eengezinswoningen

[1] Met een zonnesysteem wordt de volledige zonnestroominstallatie bedoeld, die bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, leidingwerk en eventueel een bruto productie meter.

Het installeren van zonnepanelen is het eenvoudigst te realiseren op eengezinswoningen, omdat de panelen op het dak van die woning direct (via een omvormer) op de elektriciteitsmeter van die woning kunnen worden aangesloten (`achter de meter'). Zo lang de zonnepanelen op dezelfde onroerende zaak liggen als waarvoor de stroom wordt opgewekt en gebruikt, is er sprake van zelfgebruik. Zodra de zonnepanelen op een ander dak liggen dan het dak van de woning die de stroom gebruikt (bijvoorbeeld omdat het dak van de desbetreffende woning niet geschikt is qua oriëntatie), ziet de wetgever dit als een specifieke vorm van energielevering (zelflevering) en wordter energiebelasting geheven over de opgewekte stroom.

Voor eengezinswoningen geldt dat de zonnestroom alleen mag wordenopgewekt door zonnepanelen die op het dak van die desbetreffende woning liggen

Samenvattend kan gesteld worden dat zonnepanelen op een eengezinswoning kunnen wordengeïnstalleerd wanneer:

- de locatie van de woning t.o.v. zon en schaduw goed is;
- het dak geschikt is om voldoende zonnepanelen te installeren;
- de dakconstructie voldoende sterk is om de zonnepanelen te dragen;
- de zonnestroom wordt gebruikt door de bewoner van de woning waarop de panelen geïnstalleerd zijn. Het zonnesysteem moet gezien de salderingsregels niet meer opwekken danhet verbruik van de bewoner.

Individuele appartementen

Het zonnesysteem mag slecht met één meter worden verbonden; dat betekent dat als er een zonnesysteem op het (gemeenschappelijke) dak ligt, dit praktisch gezien alleen op de meter van decollectieve voorzieningen zal worden aangesloten.

Wanneer het de bedoeling is dat het zonnesysteem stroom gaat leveren aan de individuele appartementen is dat alleen mogelijk wanneer iedere woning een eigen zonnesysteem krijgt en erleidingen worden aangelegd van het dak naar elk individueel appartement. Daardoor wordt de installatie aanzienlijk duurder. Voor de bovenste verdiepingen kan dit nog wel interessant zijn vanwege de korte verbinding tussen het dak en de woningen, maar voor de appartementen hieronder is dit minder interessant, vanwege de werkzaamheden, de lengte van de leiding en het verlies tijdens transport. Verder zal gekeken moeten worden of het dak groot genoeg is om naar rato een zonnesysteem te plaatsen. Hoe kleiner het aantal panelen per zonnesysteem is, des te duurder de opgewekte stroom per eenheid zal worden. Vervolgens dient er mogelijk nog - afhankelijk van de wijze waarop de leidingen wordenaangebracht – een erfdienstbaarheid te worden gevestigd. Of het verdienmodel op deze manier al dan niet gestand houdt, is mede afhankelijk van het feit ofer sprake is van een aanbod- dan wel vraaggerichte aanpak en van de vraag wie er investeert.

Investeringsvraag

Nu bekend is wanneer het plaatsen van zonnepanelen interessant is, kan worden nagedacht

over devraag welke partijen er kunnen investeren en onder welke voorwaarden.

Er zijn drie partijen die kunnen investeren;

- een huurder;
- een externe partij;
- Verhuurder.

De redenen waarom partijen dit doen zijn verschillend en worden hieronder toegelicht.

Investering door de huurder

Indien een huurder zelf zonnepanelen op het dak van zijn woning wil installeren dan moet hij aan bepaalde voorwaarden voldoen alvorens toestemming kan worden geven. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat als er een aanvraag komt en het dak is geschikt, de huurder zoveel gefaciliteerd moet worden bij de plaatsing van de panelen, ook als er op een later moment sprake is van dakonderhoud/-vervanging. De huurder wordt hierbij zoveel als mogelijk geïnformeerd over de onderhouds-/renovatieplannen die er zijn, zodat hij hiermee rekening kan houden.

Indien de huurder binnen tien jaar zijn woning verlaat, wordt de installatie tegen restwaarde (lineaire afschrijving binnen 10 jaar) overgenomen. Deze kosten en de kosten voor verder onderhoud en exploitatie (zoals vervanging van de omvormer) worden verrekend met de nieuwe huurder; deze krijgt immers een lagere energierekening als gevolg van de opgewekte zonnestroom.Deze verrekening kan plaatsvinden zowel in de huur als in de servicekosten.

Verrekening in de huur is mogelijk als de zonnepanelen leiden tot een labelsprong. Momenteel is devraag of het wenselijk is om de verrekening in de huur plaats te laten vinden omdat de huren meer lijken te stijgen dan de energierekening als gevolg van het nieuwe huurbeleid. Verrekening in de servicekosten is ook een mogelijkheid, zolang de kosten niet afhankelijk worden gemaakt van de opbrengst van de zonnepanelen, maar wel wanneer het om een vast bedrag gaat onafhankelijk vande (exacte) opbrengst.

Investering door een externe partij

Indien een huurder niet de mogelijkheid (of wens) heeft om zelf te investeren, bestaat de mogelijkheid dat hij – in overleg met en na goedkeuring door Vestal – een derde partij zonnepanelen laat installeren.
Belangrijke voorwaarde daarbij is dat die externe partij een businesscase heeft en de prijs / kWh zodanig is dat dit een voordeel voor de huurder oplevert (of in ieder geval geen nadeel). Voor zover nu bekend zijn er nog weinig partijen die een rendabele businesscase kunnen maken voor eengezinswoningen maar naar verwachting zullen over niet al te lange termijn ook op deze manierde eerste zonnesystemen geïnstalleerd gaan worden.

In een situatie waarbij er een externe partij die is investeert en exploiteert, dient er met een aantalzaken rekening te worden gehouden. Het gaat hierbij om zaken als facturatie, het debiteurenrisico,de verantwoordelijkheid voor het functioneren van de installatie en wat te doen bij mutaties.
Samengevat kan gesteld worden dat een externe partij een zonnesysteem op daken mag plaatsen, indien:

- Voldaan is aan de algemene en specifieke randvoorwaarden;
- De prijs per kWh gelijk dan wel lager is dan via reguliere energie-inkoop;
- Er duidelijkheid is over facturatie, mutatie, risicoverdeling,mutatie;
- Bij een renovatie-/verduurzamingproject voldoende huurders instemmen;
- Bij een vraaggerichte aanpak de huurder akkoord moet gaan met het voorstel van de externepartij; hij is (mede)contractant.

Investering door de verhuurder
Verhuurders zijn regelmatig bereid om zelf te investeren in zonnepanelen. Dit is vooral interessant bij een aanbodsgerichte aanpak (de natuurlijke momenten: planmatig onderhoud, verbeteren / verduurzamen, renoveren, nieuwbouw en mutatie). De mogelijkheden worden hieronder uitgewerkt.

Renovatie en verbeteren/verduurzamen
Een investering in zonnepanelen kent een relatief korte terugverdientijd en omdat het gebruik van zelfopgewekte zonnestroom gedragsonafhankelijk is, is er een direct financieel voordeel voor de huurders te behalen, waardoor dit invloed heeft op het beheersbaar(der) houden van de woonlasten.

Planmatig onderhoud / dakonderhoud
Dakonderhoud is een goed natuurlijk moment om ook een zonnesysteem op het dak te installeren. Er vinden toch al werkzaamheden plaats, waardoor het niet alleen eenvoudiger is om zonnepanelen mee te nemen, maar ook levert het een besparing op in de kosten/investeringen voor het installeren van een zonnesysteem. Bij eengezinswoningen en individuele appartementen geldt dat de huurder toestemming moet geven, omdat de huur of servicekosten stijgen. Dit geldt niet als enkel de servicekosten stijgen en deze stijging beperkter is dan de besparing die met zonnepanelen gerealiseerd wordt.

Nieuwbouw (huur)
Nieuwbouwwoningen – en zeker eengezinswoningen - bieden de meest uitgelezen mogelijkheid omzonnesystemen te plaatsen, omdat er in de voorbereiding rekening kan worden gehouden met plaatsing. Vooruitlopend op de verdere aanscherping van de energieprestatie-eisen voor nieuwbouwwoningen is het zinvol meer ervaring op te doen met de exploitatie van zonnesystemen. Overigens is het de vraag of in het geval van nieuwbouw de investering door een externe partij gedaan kan worden, omdat dit mogelijk indruist tegen de vrije keuze van de huurder/gebruiker omzelf zijn energieleverancier te kiezen. Als het financiële voordeel echter voldoende duidelijk is, zullen er weinig huurders zijn die hier bezwaar tegen hebben. Toch zal nader onderzocht moeten worden of dit juridisch is toegestaan.

Verrekening
De verrekening/facturatie door Vestal is vergelijkbaar met die bij een externe partij, via de huur of de servicekosten. Vooralsnog gebeurt dit uitsluitend via de servicekosten. Als verrekening via de huur plaats zou vinden en de huren langdurig(er) meer blijven stijgen dan de inflatie is de vraag of dit op termijn een financieel voordeel voor de huurder oplevert. Tegelijkertijd zit er ook een maximum aan dehuurprijs, wat een borging is voor de huurders. Omwille van die reden is het beleid van Vestal om alles via de servicekosten

te verrekenen met de garantie dat huurder altijd financieel voordeel heeft bij de plaatsing van panelen en verhuurder zijn investering terug kan verdienen.

Samengevat kan gesteld worden dat verhuurder investeert in zonnesystemen, wanneer voldaan is aan:

- De algemene en specifieke randvoorwaarden;
- Er sprake is van een natuurlijk moment, met uitzondering van mutatie;
- De investeringen voldoen aan de gestelde rendementseisen;
- De investeringen verrekend kunnen worden in de huur dan wel servicekosten.

Conclusie

Het (laten) installeren van een zonnesysteem kan, mits voldaan aan de randvoorwaarden, op dakenvan eengezinswoningen en daken van meergezinswoningen ten behoeve van de stroomvoorziening van de collectieve voorzieningen. Wij zetten volop in op verduurzaming en kijken daarbij met name naar natuurlijke momenten. Onder bepaalde voorwaarden kan worden samengewerkt met externe partijen.

Wet op het overleg huurders verhuurder

De wet op het overleg tussen huurders en verhuurder(verder te noemen Overlegwet) geeft huurdersorganisaties het recht om door Vestal over bepaalde zaken geïnformeerd te worden, hierover ook overleg te hebben en om aan de Vestal advies uit te brengen. Ook heeft de huurdersorganisatie op een punt instemmingsrecht. Aan individuele bewoners en bewonerscommissies worden bepaalde rechten toegekend.

Verder is het bij de wet geregeld dat huurdersorganisatie recht hebben op kostenvergoeding van de verhuurder voor het uitoefenen van hun taken.

Wat betekent de overlegwet voor de huurdersorganisatie en bewonerscommissie?

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies die voldoen aan de eisen die de Overlegwet (zie hieronder) aan hen stelt, kunnen aanspraak maken op de rechten en rechtsbescherming die de overlegwet biedt.

Eisen waaraan bewonerscommissies en huurdersorganisaties moetenvoldoen.

Huurdersorganisatie:

- Het moet een vereniging of stichting zijn;
- Heeft tot doelstelling om de belangen van huurders te behartigen;
- Het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- Houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betrekt hen bij haar standpuntbepaling;
- Vergadert ten minste eenmaal per jaar en schrijft een vergadering uit voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, bespreekt haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en stelt deze vast;
- Stelt alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten;

Bewonerscommissie:

- Commissie van huurders /bewoners uit een complex;
- Behartigen de belangen van de bewoners in hun complex;
- Alle huurders waar de bewonerscommissie de belangen voor behartigt kunnen zichaansluiten bij de bewonerscommissie;
- Hebben informatieplicht ten opzichte van de huurders uit hun complex;
- raadplegen de huurders bij belangrijke beslissingen;
- Legt minimaal 1 keer per jaar verantwoording af aan de huurders over degedane activiteiten en legt plannen voor het volgend jaar voor.

Welke rechten hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies?

Huurdersorganisaties en bewonerscommissie hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Huurdersorganisaties hebben ookinstemmingsrecht bij het wijzigen van het servicebeleid.

Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan Huurdersorganisaties. Zijkunnen alleen meepraten over plannen aangaande hun eigen wooncomplex en hebben geen instemmingsrecht in het servicebeleid.

Waar kunt u meer informatie over de Overlegwet vinden?

Voor meer gedetailleerde inhoudelijke informatie over deze Overlegwet kunt uonder andere terecht bij onderstaande links:

https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie

http://wetten.overheid.nl/BWBR0009810/2015-07-01

http://www.vbtm.nl/actualiteiten/herzieningswet-versterking-van-de-rol-van- huurders

https://www.woonbond.nl/huurdersorganisatie/huurderswerk/rechten-huurdersorganisaties

Bij de woonbond kan men ook een brochure Overlegwet bestellen.