

Informatiefolder

Zelf uw woning veranderen

WSN vindt het belangrijk dat huurders hun woning naar hun eigen smaak en behoeften kunnen indelen en inrichten. Daarom is het beleid 'Woningverandering door huurders' vastgesteld. In deze folder leest u wat wel en niet mag en hoe dit in zijn werk gaat met Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Hoe gaat dat in zijn werk?

WSN staat veranderingen door huurders toe, mits;

- de veranderingen technisch goed zijn uitgevoerd
- de verhuurbaarheid niet negatief wordt beïnvloed
- er geen hinder wordt veroorzaakt aan anderen

Het verschilt per klus en verandering of er toestemming moet worden gevraagd aan WSN en deze bij het beëindigen van de huur in de woning mag achterblijven. Als WSN de verandering overneemt betekent dit niet automatisch dat de verandering ook wordt onderhouden. De Woningstichting kan besluiten alleen de standaardvoorziening te onderhouden. Alles wat anders is dan de standaardvoorziening, moet de opvolgende huurder zelf onderhouden of wordt door WSN weggehaald en vervangen door de standaardvoorziening.

Voorbeeld 1:

Een huurder besluit in de badkamer een stalen douchebak aan te brengen. Dit gebeurt geheel volgens de eisen van WSN (aarding, reservetegels etc.). Bij vertrek laat men de douchebak achter. WSN verhuurt de woning met douchebak, maar vermeldt dat als er onderhoud aan de badkamer moet worden gepleegd, alleen de standaardvoorziening, te weten een douche, wordt onderhouden. Als de nieuwe bewoners toch graag de douchebak willen houden, zullen zij zelf voor dit onderhoud moeten zorgen. WSN plaatst alleen een standaarddouche terug.

Voorbeeld 2:

Een huurder besluit een parketvloer aan te brengen. Dit gebeurt geheel volgens de eisen van WSN (geluiddemping e.d.). Bij vertrek wil men de parketvloer achterlaten. WSN staat dit alleen toe, als de opvolgende huurder getekend heeft voor de overname van deze vloer. Als de opvolgende huurder de parketvloer niet wil overnemen, dan moet deze door de vertrekkende huurder worden verwijderd.

Aan welke veranderingen kunt u denken?

Om u een beeld te geven van de veranderingen die huurders kunnen aanbrengen, kunt u denken aan:

- de tuin: plaatsen van een schuur, berging, serre, tuinhuisje;
- de buitenkant van de woning: dakraam, dakkapel, zonnescerm;
- de installaties: verplaatsen van radiatoren, aanbrengen buitenkraan;
- de indeling van de woning: verplaatsen of verwijderen van wanden, inbouwkasten verwijderen;
- de inrichting van de woning: harde vloerbedekking, wandbekleding;
- de keuken: ander keukenblok, wijziging keukenindeling;
- het sanitair: plaatsen van een ligbad of een 2e toilet;
- elektra: uitbreiden wandcontactdozen;
- isolatie: dubbel glas, dakisolatie, tochtstrips.

Natuurlijk is de bovenstaande opsomming niet volledig, maar het geeft u wel een beeld van mogelijke veranderingen.

Waarom moet u voldoen?

De woningstichting heeft voor de veranderingen door huurders een aantal voorwaarden opgesteld. Deze bestaan uit algemene voorwaarden die gelden voor alle veranderingen en specifieke voorwaarden die gelden voor een bepaalde klus.

Voldoen aan algemene voorwaarden

Naast specifieke kwaliteitseisen zijn er ook algemene voorwaarden waaraan u zich moet houden. Deze gelden voor alle klussen en luiden als volgt:

1. Veranderingen behoren te worden aangebracht met deugdelijke materialen, op een juiste wijze en de veranderingen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht, de nutsbedrijven en de brandweer.
2. Wijzigingen aan gas- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. Indien dit niet gebeurt, moet de huurder bij controle een keuringsrapport overleggen.
3. Alle uit de woningverandering voortkomende kosten en risico's, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor rekening van de huurder (bijvoorbeeld de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken, het afsluiten van verzekeringen e.d.).
4. De huurder draagt er zorg voor dat de woningaanpassing niet leidt tot overlast of hinder voor burens en/of omwonenden.
5. Het onderhoud van een goedgekeurde woningaanpassing komt geheel voor rekening van de huurder.
6. Wanneer bij vertrek uit de woning wordt geconstateerd dat veranderingen zijn aangebracht die niet voldoen aan de kwaliteitseisen van WSN, moet de verandering ongedaan worden gemaakt door de vertrekkende huurder.
7. Wanneer de vertrekkende huurder de gebreken niet of onvoldoende herstelt, dan gebeurt dit alsnog door WSN voor rekening van de vertrekkende huurder.
8. Een woningaanpassing waarvoor WSN geen toestemming heeft gegeven en die WSN ook niet alsnog bereid is over te nemen, moet bij vertrek uit de woning worden verwijderd, tenzij een nieuwe huurder de aangetroffen woningaanpassing wil overnemen en ook de onderhoudsverplichting op zich neemt. Hiervoor wordt een drie-partijen-overeenkomst getekend.
9. Een opvolgende huurder kan nooit verplicht worden om zaken over te nemen, dan wel een overnamesom te betalen aan de vertrekkende huurder die de verandering heeft aangebracht of eerder heeft overgenomen.
10. De huurder behoudt te allen tijde het recht de woningaanpassing ongedaan te maken, met dien verstande dat hij in dat geval verplicht is de woning terug te brengen in de staat, zoals deze was voor het aanbrengen van de voorziening.
11. WSN verstrekt geen vergoedingen, tenzij anders is overeengekomen.

Hoe vraagt u toestemming voor een verandering?

Als u een verandering in de woning wilt aanbrengen, verzoeken wij u dit aan te vragen bij WSN. Hiervoor gebruikt u het ZAV formulier op www.wsn.nl. Als u het aanvraagformulier heeft ingevuld, krijgt u binnen drie weken een reactie van WSN.

Deze reactie kan zijn:

1. WSN houdt de verandering die u wilt aanbrengen niet tegen, maar u moet de verandering bij het beëindigen van de huur wel ongedaan maken, tenzij de nieuwe huurder tekent voor overname.
2. U krijgt voorlopige toestemming om de verandering aan te brengen. Als deze na de eindcontrole door de opzichter voldoet aan de eisen die WSN heeft gesteld, mag de verandering bij het beëindigen van de huur blijven zitten.
3. U krijgt geen toestemming, omdat de verandering die u wilt op grote bezwaren van WSN of van anderen stuit.
4. WSN heeft meer informatie nodig om een beoordeling te kunnen maken. U wordt verzocht meer gegevens (bouwtekeningen, constructieberekeningen, e.d.) aan WSN te verstrekken.

Als u schriftelijk een voorlopige toestemming heeft gekregen, komt de opzichter na het uitvoeren van de klus bij u langs om te beoordelen of de werkzaamheden dusdanig zijn uitgevoerd dat een definitieve toestemming kan worden verleend. U dient hiervoor zelf een afspraak te maken. Op het moment dat de opzichter de brief met de definitieve toestemming heeft ondertekend, weet u zeker of de verandering inderdaad mag blijven zitten bij het beëindigen van de huur.

Als u de verandering heeft aangebracht in overeenstemming met de eisen van WSN, kunt u er zeker van zijn dat een voorlopige toestemming wordt omgezet in een definitieve toestemming. Als de verandering niet voldoet aan de voorwaarden en richtlijnen, wordt geen definitieve toestemming gegeven en mag de verandering bij het beëindigen van de huur niet blijven zitten. Soms is het niet mogelijk om achteraf te beoordelen of een klus volgens de eisen van WSN is uitgevoerd. Een voorbeeld is een aarding bij een stalen douchebak. Daarom moet u zelf aantonen dat deze aarding daadwerkelijk is aangebracht (bijvoorbeeld via een foto of een verklaring van een installateur).

Wat als u de huur opzegt?

Nadat u de huur heeft opgezegd, wordt er een afspraak gemaakt voor een voorinspectie door de opzichter. Op het voorinspectieformulier wordt aangegeven:

- Welke aanpassingen door u moeten worden verwijderd.
- Welke aanpassingen kunnen worden overgenomen door de opvolgende huurder en anders door u moeten worden verwijderd.
- Welke aanpassingen kunnen worden overgenomen door de opvolgende huurder en anders mogen achterblijven. Deze veranderingen hoeft u dan niet meer te verwijderen.
- WSN kan besluiten de woning met de verandering door te verhuren of alsnog de verandering te verwijderen.
- Welke aanpassingen kunnen worden overgenomen door de opvolgende huurder en anders mogen achterblijven. Deze veranderingen hoeft u dan niet meer te verwijderen.
- WSN verhuurt de woning met de verandering.
- Welke gebreken er nog door u moeten worden hersteld.
- Zo mogelijk ook welke zaken WSN nog moet herstellen of vervangen.

Eindinspectie

Op het eindinspectieformulier worden de overgenomen wijzigingen in de woning vermeld. Hierbij wordt ook aangegeven of WSN alleen het standaard-onderhoud uitvoert. Dit rapport vormt de beschrijving aan het gehuurde, zodat de nieuwe huurder beschikt over een complete opnamestaat van de woning. Dit eindinspectieformulier wordt ondertekend door de vertrekkende huurder, komende huurder en WSN. Daarnaast tekenen de vertrekkende huurder, komende huurder en WSN een overnamerapport. Op dit rapport staan alle zaken vermeld, die rechtstreeks van de vertrekkende

huurder overgedragen worden aan de komende huurder. Huurders die een verandering achterlaten, komen in principe niet voor een vergoeding in aanmerking. Enkele uitzonderingen hierop worden verderop besproken.

Huurders die besluiten om bij het beëindigen van de huur de verandering mee te nemen (bijvoorbeeld de luxe keuken), zijn verplicht een standaardvoorziening (in dit geval een standaardkeuken) terug te plaatsen. Als dit niet correct wordt uitgevoerd, plaatst WSN de standaardvoorziening op kosten van de vertrekkende huurder, rekening houdend met een korting in verband met afschrijving.

Welke veranderingen worden vergoed?

WSN betaalt in een beperkt aantal gevallen een vergoeding aan een vertrekkende huurder, voor een verandering die men in de woning heeft aangebracht, mits de verandering in goede staat verkeert.

Een vergoeding wordt betaald bij:

- garage;
- aanbouw/uitbouw/serre;
- 2e toilet;
- Velux dakraam;
- centrale verwarming;
- dubbel glas.

Voor het bepalen van de vergoeding wordt een afschrijvingstermijn gehanteerd van 15 jaar vanaf het moment dat de verandering is aangebracht. In bijvoorbeeld het zesde jaar na het aanbrengen van de verandering wordt bij overname een vergoeding betaald van 9/15e van de kosten. Deze kosten worden uitgedrukt in het bedrag dat WSN voor het gebruikte materiaal zou hebben moeten betalen, zo mogelijk uitgedrukt per m² of per m³. Overigens wordt er bij stenen garages en uitbouwen een afschrijvingstermijn van 25 jaar gehanteerd.

Uitgave van

Woningstichting Nijkerk

www.wsn.nl

info@wsn.nl

(033) 247 74 00