



De door u gehuurde woning wilt u natuurlijk zoveel mogelijk aanpassen en inrichten aan uw persoonlijke smaak. Misschien denkt u er zelfs over om een (kleine) verbouwing uit te voeren. In uw huurwoning mag en kan veel maar hieraan zijn wel regels verbonden. Wilt u uw woning gaan veranderen? In deze brochure vindt u de benodigde informatie over onze voorwaarden, het aanvragen van toestemming en eventuele vergoedingen.

Toestemming vragen

Hebt u voor uw woning veranderplannen? Of ze nu groot of klein zijn, meld ze altijd bij ons. Hiermee voorkomt u dat als u geen toestemming hebt gekregen de verbouwing (op eigen kosten) ongedaan moet maken. Na ontvangst van uw verzoek, krijgt u uiterlijk binnen vier weken bericht of wij toestemming kunnen verlenen aan uw veranderplan. Aan deze toestemming kunnen wij (aanvullende) kwaliteitseisen stellen.

Ook is het mogelijk dat u toestemming krijgt onder de voorwaarde dat u de voorziening bij beëindiging van de huurovereenkomst weer ongedaan maakt.

Het is in uw belang om vooraf onze toestemming te vragen. Niet alleen is de aanvraag bepalend voor het vooraf verkrijgen van een mogelijke vergoeding (zie Vergoeding, vanaf pagina 5), maar ook voor het vaststellen van de eisen waaraan de door u aangebrachte voorziening moet voldoen. In het geval dat u geen toestemming hebt gevraagd, wordt de door u aangebrachte verandering getoetst aan de eisen en voorwaarden die op het moment van beëindiging van de huurovereenkomst van toepassing zijn. Het is dan mogelijk dat u de aangebrachte verandering ongedaan moet maken die u, als u toestemming had gevraagd (en gekregen), niet had hoeven verwijderen.

Voorwaarden

U krijgt van ons veel vrijheid om uw huurwoning naar uw smaak in te richten en zelfs mogelijk te verbouwen. Aan een mogelijke verbouwing hebben wij voorwaarden verbonden. Deze zijn in algemene zin:

Bouwtechnische eisen

- Technische eisen van de gemeente, nutsbedrijven en HW Wonen.
- Sommige gemeenten hebben een meldingsplicht. Dit moet u zelf als huurder uitzoeken en regelen.
- De voorziening is kwalitatief goed uitgevoerd.
- De voorziening vormt geen gevaar voor de directe gebruikers en derden.
- De voorziening schaadt de gezondheid niet.
- De voorziening veroorzaakt geen overlast voor omwonenden.

Onderhoudstechnische eisen

- De onderhoudsconsequenties zijn aanvaardbaar.
- De onderhoudsgevoelige elementen zijn goed bereikbaar.
- De gebruikte materialen zijn naleverbaar.
- De voorziening kan bij grote gebreken vervangen worden door een voorziening op standaard niveau.
- Als door, of namens, ons onderhoud wordt gepleegd, moet u, als dit noodzakelijk is, de voorziening (tijdelijk) kunnen verwijderen.
- De voorziening moet bij beëindiging van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud verkeren.

Verhuurtechnische eisen

- De voorziening schaadt de verhuurbaarheid niet.
- De huurprijs wordt door de aangebrachte voorziening niet (te) hoog opgedreven.
- Alle uit de voorziening voortvloeiende kosten en risico's (bijvoorbeeld een hogere OZB en/of verzekeringspremie en/of financiële en/of bouwkundige schade) komen voor uw rekening.

Onderhoud

Het onderhoud aan de door u zelf aangebrachte voorziening(en) is uw verantwoordelijkheid. Eventuele kosten zijn dan ook volledig voor uw eigen rekening.

Toestemming

In het overzicht 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen,' dat u verderop in deze brochure vindt, is aangegeven welke veranderingen u mag aanbrengen en of deze veranderingen bij beëindiging van de huurovereenkomst in de woning achter mogen blijven. Er zijn drie mogelijkheden, namelijk:

Definitieve toestemming

Als voor een door u te treffen verandering toestemming wordt verleend zonder het voorbehoud dat deze voorziening bij vertrek ongedaan gemaakt moet worden, dan kan deze verandering bij uw vertrek uit de woning in de woning achterblijven. Deze voorziening moet dan wel in goede staat (van onderhoud) zijn. Vanzelfsprekend mag u een door u aangebrachte voorziening weghalen en meenemen. In dat geval moet de woning door u in goede staat worden opgeleverd.

Eventuele wijzigingen aan de elektrische, gas- en waterinstallaties worden pas na goedkeuring door een erkende installateur door ons geaccepteerd. Is er sprake van een geriefverbetering? Dan is het mogelijk dat u bij beëindiging van uw huurovereenkomst hiervoor een vergoeding ontvangt. Geriefverbeteringen zijn voorzieningen die extra woningwaarderingpunten (wws) opleveren.

Deze vergoeding is gebonden aan een maximum en een afschrijvingstermijn. Deze vindt u terug in de tabel 'Maximale ZAV-vergoedingen en afschrijvingstermijnen' die u op pagina 5 in deze brochure vindt.

Niet toegestaan

Geven wij u geen toestemming om de verandering aan te brengen dan mag u de verandering niet aan (laten) brengen, ook al verwacht u dat een nieuwe huurder deze voorziening mogelijk over wil nemen. Het gaat hier bijvoorbeeld om veranderingen die constructief onverantwoord zijn, niet voldoen aan de geldende (veiligheids) eisen of niet of slechts met zeer veel moeite (hoge kosten) ongedaan gemaakt kunnen worden.

Tijdelijke toestemming

Tijdelijke toestemming wil zeggen dat u de verandering wel mag uitvoeren, maar dat deze bij beëindiging van de huurovereenkomst niet in de woning achter mag blijven. Het gaat hier meestal om veranderingen die voor ons de verhuurbaarheid schaden en een relatief grote inspanning (hoge kosten) vragen om ongedaan te maken.

Gevolgen huuropzegging

Als u de woning verlaat, kunt u de veranderingen die u zelf (met definitieve toestemming) hebt aangebracht, in de woning achterlaten. Vanzelfsprekend moeten deze veranderingen dan in goede staat zijn. In het overzicht Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), die u op pagina 5 en verder in deze brochure vindt, staat duidelijk vermeld welke wijzigingen wel en welke niet bij vertrek achter mogen blijven.

Bij zogenaamde onroerende zaken die u hebt aangebracht (bijvoorbeeld een ligbad of keukenblok) hebt u het wegbreekrecht. Dit houdt in dat u deze veranderingen bij uw vertrek uit de woning mee kunt nemen. De voorwaarde die wij hieraan stellen is dat dit 'meenemen' geen schade aan de woning oplevert. De standaardinrichting, die bij het betrekken van de woning aanwezig was, moet door u worden teruggeplaatst. Als u besluit bij vertrek uit de woning onroerende zaken achter te laten, worden wij na uw vertrek automatisch eigenaar van de in de woning achtergelaten onroerende zaken. Roerende zaken zoals gordijnen en vloerbedekking kunt u altijd aan de nieuwe huurder ter overname aanbieden.

Regelt u met de nieuwe huurder dat er roerende zaken in de woning achterblijven? Dan vragen wij u en de nieuwe huurder een overnameformulier te tekenen. De reden hiervoor is dat wij dan weten welke roerende goederen in de woning aanwezig zijn op het moment dat wij de sleutels van u als de vertrekkende huurder ontvangen.

Weten wij dit namelijk niet dan loopt u het risico dat deze roerende zaken op uw kosten worden verwijderd en afgevoerd.

Het overnameformulier ontvangt u bij de bevestiging huuropzegging.

Vergoeding

Is de door u te treffen verandering een geriefverbetering dan kunt u na realisatie van deze verandering in aanmerking komen voor een mogelijke vergoeding. Om voor deze vergoeding in aanmerking te komen moet u voor de door u te plaatsen voorziening eerst schriftelijk onze toestemming vragen (en krijgen). Na controle én goedkeuring door één van onze opzichters krijgt u tien procent van de investering (= materiaalkosten, arbeidsloon en BTW) uitgekeerd. In de tabel op pagina 5 vindt u de maximale vergoeding terug. De investering moet u altijd met een betalingsbewijs aan ons kunnen aantonen.

Ook bij beëindiging van de huurovereenkomst is het mogelijk dat u een vergoeding ontvangt voor een door u aangebrachte voorziening. De hoogte van dit bedrag is afhankelijk van uw investering, de geldende maximale vergoeding en het aantal verstreken afschrijvingstermijnen. De eventueel al verkregen vergoeding 'vooraf' wordt in mindering gebracht op de nog te ontvangen vergoeding. Zijn de afschrijvingstermijnen van de door u aangebrachte geriefverbeteringen verstreken, dan mag u de eventueel verstrekte vergoeding 'vooraf' behouden. Als u vooraf toestemming van ons hebt verkregen voor een geriefverbetering dan ontvangt u dus altijd tien procent van de investering met een maximum van de in de tabel aangegeven maxima.

Geriefverbetering tegen huurverhoging

Op uw verzoek zijn wij in veel gevallen bereid om tegen een kostendekkende huurverhoging geriefverbeteringen aan te brengen. Geriefverbeteringen zijn voorzieningen die extra woningwaarderingpunten (wws) opleveren. Globaal komt het neer op de in de tabel 'Maximale vergoedingen en afschrijvingstermijnen' opgenomen voorzieningen. Als u belangstelling hebt voor deze regeling, dan kunt u dit kenbaar maken bij uw schriftelijk verzoek tot het (laten) aanbrengen van de door u gewenste voorziening. Wij beoordelen of aan uw verzoek wordt voldaan en wij bepalen hoe hoog de huurverhoging wordt. Uiteraard krijgt u van ons een schriftelijke reactie waarna u op ons aanbod wel of niet in kunt gaan.

Maximale ZAV-vergoedingen & afschrijvingstermijnen

Omschrijving ZAV	Maximale Vergoeding ZAV	Afschrijvings-Termijn (jaren)	Maximale vergoeding vooraf (10%)	Afschrijving per jaar
Dubbele beglazing per m ²	€ 45,00	10	€ 4,50	€ 4,50
Badkamerrenovatie	€ 3.000,00	20	€ 300,00	€ 150,00
Plaatsen 2 ^e toilet	€ 200,00	10	€ 20,00	€ 20,00
Toiletrenovatie	€ 500,00	20	€ 50,00	€ 25,00
Keukenblok vervangen	€ 1.000,00	10	€ 100,00	€ 100,00
Tegels keuken vervangen	€ 500,00	10	€ 50,00	€ 50,00
Aanbrengen cv-ketel	€ 1.500,00	10	€ 150,00	€ 150,00
Aanbrengen installatie (zonder ketel)	€ 3.000,00	20	€ 300,00	€ 150,00
Plaatsen vaste trap	€ 650,00	25	€ 65,00	€ 26,00
Aanbrengen dakisolatie per m ²	€ 25,00	10	€ 2,50	€ 2,50
Aanbrengen spouwisolatie per m ²	€ 20,00	10	€ 2,00	€ 2,00
Plaatsen extra elektra per groep	€ 250,00	5	€ 25,00	€ 50,00

Voorbeeld

U hebt met onze toestemming een keuken aangeschaft. Uw investering bedraagt € 6.000,-. Zoals u leest in de tabel op pagina 5 krijgt u voor het vervangen van uw keukenblok een maximale vergoeding ZAV van € 1.000,-. De afschrijvingstermijn is tien jaar. De maximale vergoeding vooraf is tien procent van de maximale vergoeding ZAV van € 1.000,-. U ontvangt dus € 100,-. Stel dat u na vijf jaar uw woning verlaat dan is de aanschaf pas voor de helft afgeschreven. Na controle en akkoord van onze opzichter ontvangt u van ons

€ 500,- (vijf jaar x € 100,-) minus de € 100,- die u vooraf hebt ontvangen. In dit geval ontvangt u van ons € 400,-.

Lijst met aanpassingen

In het overzicht Zelf Aangebrachte Voorzieningen (zie pagina 8 en verder) zijn de mogelijke woningaanpassingen opgesomd. Bij de aanpassingen staat vermeld welke vorm van toestemming u kunt krijgen. Zoals al eerder is aangegeven moet u vooraf altijd aan ons schriftelijk toestemming vragen. Elke aanvraag wordt getoetst aan de gestelde randvoorwaarden. Pas na onze schriftelijke toestemming kunt u de door u gewenste werkzaamheden (laten) uitvoeren. Als u aanpassingen wilt doen die niet op deze lijst voorkomen, neemt u dan altijd vooraf contact met ons op.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

Als u op grond van de WMO in aanmerking komt voor een maatwerkvoorziening in de vorm van een woningaanpassing bent u bevoegd zonder onze toestemming deze woningaanpassing aan te (laten) brengen.

Voordat u de woningaanpassing aanbrengt of laat aanbrengen stelt u ons op de hoogte van de schriftelijke WMO besluitvorming met betrekking tot de woningaanpassing. De aangebrachte woningaanpassing op basis van het afgegeven WMO besluit hoeft niet bij beëindiging van de huurovereenkomst ongedaan te worden gemaakt.

Tot slot

De belangrijkste punten bij het (laten) aanbrengen van een verandering in/aan de woning zijn:

- vraag altijd schriftelijk onze toestemming om een verandering in de door u gehuurde woning aan te brengen;
- vraag naar de eisen die wij stellen aan de door u uit te (laten) voeren werkzaamheden;
- kosten voor het onderhoud aan de door u zelf aangebrachte- of overgenomen voorziening zijn voor uw eigen rekening;
- in bepaalde gevallen is het mogelijk, bij het verlaten van de woning, een vergoeding te krijgen voor door u aangebrachte voorziening(en);
- een vergoeding vooraf is alleen mogelijk als u schriftelijk toestemming hebt gevraagd en gekregen voor het aanbrengen van een voorziening.

Geschillencommissie

Waar gewerkt wordt, worden fouten gemaakt. Daar valt niet aan te ontkomen. Ook wij (HW Wonen) maken die en doen wel eens iets wat niet bevalt. In de meeste gevallen worden vergissingen snel rechtgezet, maar dat gebeurt helaas niet altijd. Dan groeit een klacht uit tot een geschil.

In alle gevallen waarin wij met de huurder geen overeenstemming bereiken over de zelf aangebrachte veranderingen kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de geschillencommissie, die een bindend advies geeft.

De geschillencommissie bestaat uit één lid vertegenwoordigd per huurdersvereniging (maximaal drie) en één lid vanuit onze organisatie.

Overzicht Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Vanaf de volgende pagina vindt u in een overzicht terug voor welke aanpassing u toestemming nodig hebt, of de aanpassing wel of niet achter mag blijven bij een vertrek uit de woning én of wij u een vergoeding verstrekken.

Vragen?

Hebt u na het lezen van deze brochure nog vragen? Stuur u dan een e-mail naar post@hwwonen.nl of bel naar (0186) 899 899.

Overzicht - Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Indeling	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
<ul style="list-style-type: none"> Plaatsen toog, glaswand of schuifseparatie daar waar wand verwijderd mag worden. 	JA	JA	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Verwijderen van vaste kastruimte. 	JA	JA	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Bewoonbaar maken van een zolderruimte door het plaatsen van een vaste trap. 	JA	JA	JA
<ul style="list-style-type: none"> Wijzigen van de (binnen) kozijnindeling. 	JA	JA	NEE
NIET toegestaan			
<ul style="list-style-type: none"> Geschikt maken voor bewoning van vliering lager dan 2,30 meter, kelder of berging. Bevloeren van vlieringen of kapruimte waar plafondhangers zijn toegepast. 			

Inrichting	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
<ul style="list-style-type: none"> Parket en laminaat in gestapelde bouw, mits aantoonbaar op een zwevende vloer aangebracht. 	JA	NEE	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Plavuizen, vloertegels op de begane grond en boven kelder 	JA	JA	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Parket en laminaat op de begane grond en boven kelder 	JA	NEE	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Vervangen binnendeuren en dorpels. 	NEE	JA	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Aanbrengen, vervangen of verbreden vensterbanken (aandacht voor asbest). 	NEE	JA	NEE

Inrichting

	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
▪ Moderniseren van de schoorsteenmantel.	JA	JA	NEE
▪ Granol, sierpleister, structuur en structuurpasta met een korrelgrootte van minder of gelijk aan twee millimeter.	NEE	JA	NEE
▪ Granol, sierpleister, structuur en structuurpasta met een korrelgrootte van meer dan twee millimeter.	JA	NEE	NEE
▪ Houtschroten.	JA	NEE	NEE
▪ Aanbrengen van open haarden/houtkachels in eengezinswoningen.	JA	JA	NEE
▪ Gelijmde vloerbedekking op trappen en wanden.	NEE	NEE	NEE
▪ Verwijderen van deuren.	JA	NEE	NEE
▪ Steenstrips.	JA	NEE	NEE

NIET toegestaan

- Aanbrengen van (voorzet) openhaarden/houtkachels in gestapelde woningen, aangesloten op rookkanalen.
- Aanbrengen van zachtboard- of piepschuimplafond of pvc-schrootjes.

Keuken	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
▪ Verplaatsen of wijzigen keukenopstelling.	JA	JA	NEE
▪ Aanbrengen of vervangen van wandtegels.	JA	JA	JA
▪ Plaatsen of vervangen van het keukenblok.	JA	JA	JA
▪ Plaatsen van inbouwapparatuur.	JA	NEE	NEE
NIET toegestaan			
▪ Verven van tegels			

Toilet en badkamer	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
▪ Plaatsen van andere toiletpot of fonteintje	JA	JA	NEE
▪ Plaatsen van een ligbad	JA	NEE	NEE
▪ Plaatsen van andere kranen, wastafel en/of douchecabine	JA	JA	NEE
▪ Plaatsen tweede toilet.	JA	JA	JA
▪ Aanbrengen of vervangen van wand- of vloertegels.	JA	JA	NEE
NIET toegestaan			
▪ Verven van tegels			

Gas, water en/of elektra	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
▪ Uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars.	JA	JA	NEE
▪ Aanbrengen van extra groepen.	JA	JA	JA
▪ Plaatsen wasmachine-/vaatwasser-aansluiting.	JA	JA	NEE
▪ Aanleggen elektra in bergingen/garages	JA	JA	NEE
▪ Plaatsen buitenverlichting.	JA	JA	NEE

Installaties	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
▪ Aanbrengen van een individuele cv (ketel en installatie)	JA	JA	JA
▪ Plaatsen van een close-in-boiler	JA	JA	NEE
▪ Plaatsen van een thermostaatkraan cv.	JA	JA	NEE
▪ Aanbrengen mechanische ventilatie	JA	JA	NEE
▪ Radiatoren vervangen.	JA	JA	NEE
▪ Radiatoren verplaatsen	JA	NEE	NEE
▪ Radiatoren schilderen	NEE	JA	NEE
▪ Vloerverwarming	JA	JA	NEE

Installaties	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
<ul style="list-style-type: none"> Alarmeringsinstallaties 	JA	NEE	NEE
NIET toegestaan			
<ul style="list-style-type: none"> Aanbrengen van individuele afzuiging en afzuigkap op motor, als collectieve mechanische ventilatie of een gebalanceerd ventilatiesysteem aanwezig is. Plaatsen elektrische raamventilator indien mechanische ventilatie aanwezig is. Aansluiten van een elektrisch aangedreven wasemkap op collectieve ventilatiekanalen van gestapelde woningen. Radiatoren verwijderen. 			

Gevel	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
<ul style="list-style-type: none"> Plaatsen van dubbelglas. 	JA	JA	JA
<ul style="list-style-type: none"> Aanbrengen van dak- en spouwmuurisolatie. 	JA	JA	JA
<ul style="list-style-type: none"> Plaatsen dakraam. 	JA	JA	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Aanbrengen inbraak werende voorzieningen 	JA	JA	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Plaatsen zonwering 	JA	NEE	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Plaatsen van een buitenkraan. 	JA	JA	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Plaatsen antennes en schotelantennes. 	JA	NEE	NEE
<ul style="list-style-type: none"> Aanbrengen kattenluik. 	JA	NEE	NEE
NIET toegestaan			
<ul style="list-style-type: none"> Het schilderen van schoon metselwerk. Het schilderen van kunststof en aluminium kozijnen. 			

Tuin

	Toestemming nodig	Mag blijven zitten bij vertrek	Vergoeding
▪ Vergroten of vernieuwen buitenberging.	JA	JA	NEE
▪ Plaatsen van een schutting.	JA	JA	NEE
▪ Uitbreiden bestrating.	NEE	JA	NEE
▪ Plaatsen van berging of schuur.	JA	NEE	NEE
▪ Plaatsen van een dierenverblijf	JA	NEE	NEE
▪ Vijver.	JA	NEE	NEE

NIET toegestaan

- Het schilderen van schoon metselwerk.
- Het schilderen van kunststof en aluminium kozijnen.