

Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Om u als een vis in het water te voelen in uw huurwoning, mag u deze naar eigen wens inrichten en aanpassen. En als de veranderingen goed zijn uitgevoerd, mag u deze bij beëindiging van de huurovereenkomst meestal laten zitten. In deze brochure leest u hoe wij omgaan met Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

Vooraf overleg plegen

Wilt u iets veranderen aan uw woning, dan moet u ons daar eerst toestemming voor vragen. Dit kan met behulp van het aanvraagformulier woningwijziging. U vindt dit formulier op onze website. Hierin wordt vastgelegd hoe we omgaan met de verandering bij beëindiging van de huurovereenkomst. Bovendien kunnen wij u adviseren over het aanbrengen van de verandering. Denken we dat iets beter kan, dan overleggen we met u. En komen we er niet uit, dan geven wij u een onderbouwd advies om de verandering achterwege te laten.

Vergunning ja of nee?

Voor sommige, grotere, veranderingen heeft u een omgevingsvergunning nodig. Als u voor de door u gewenste verandering een omgevingsvergunning nodig heeft, dan moet u deze aanvragen en ons een kopie geven voor ons dossier. Wij kunnen u hierbij helpen. Ook kunt u advies inwinnen bij het klantenbureau Bouwen en Milieu van de gemeente Meerssen op tel. 043-3661702 of via www.omgevingsloket.nl.

Beoordelingspunten en onderhoud

U mag veranderingen die u zelf heeft aangebracht bij vertrek uit de woning altijd verwijderen en meenemen. Zorg er wel voor dat u de woning in goede staat achterlaat. Wilt u de veranderingen niet weghalen? Op de volgende pagina ziet u welke veranderingen bij vertrek mogen blijven zitten. De verandering moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Veranderingen moeten op juiste wijze en met deugdelijke materialen zijn aangebracht en mogen de constructief technische kwaliteit van de woning niet aantasten.
- De veiligheid van materiaalgebruik, vluchtwegen, ventilatie, brandwerendheid etc. moet zijn gegarandeerd.
- Veranderingen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de eisen van Wonen Meerssen, de nutsbedrijven en de brandweer.
- Veranderingen mogen geen afbreuk doen aan de puntenwaardering van de woning en mogen de toekomstige verhuurbaarheid niet schaden.
- Veranderingen aan de elektrische of gasinstallatie moeten door een erkend installateur zijn uitgevoerd. Dit geldt ook voor het aansluiten van zonnepanelen of -collectoren.
- Vergunningsplichtige werkzaamheden moeten zijn uitgevoerd met vergunning.

- Veranderingen mogen geen overlast voor omwonenden veroorzaken.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de verandering, tenzij deze binnen het abonnement huurdersonderhoud past. Heeft u bijvoorbeeld zelf een kraan aangebracht en gaat deze stuk, dan vervangen wij deze door de kraan die wij standaard in onze woningen aanbrengen. Dit geldt natuurlijk alleen als u deelneemt aan het abonnement huurdersonderhoud. In onze brochure Abonnement Huurdersonderhoud leest u welke onderhoudswerkzaamheden binnen het abonnement vallen.
- U bent zelf verantwoordelijk voor uit de verandering voortvloeiende kosten, financiële en bouwkundige risico's, zoals de aansprakelijkheid voor gebreken en het afsluiten van verzekeringen.
- Veranderingen mogen het onderhoud aan de woning niet belemmeren. Heeft u bijvoorbeeld rolluiken gemonteerd op kozijnen die geschilderd of vervangen moeten worden, dan moet u ervoor zorgen dat wij dit onderhoud kunnen uitvoeren. Als wij hiervoor extra kosten moeten maken, dan zijn deze voor uw rekening.
- Als de verandering (bouwkundig) matig van kwaliteit is, dan moet u deze bij vertrek uit de woning verbeteren of verwijderen en de situatie in goede staat herstellen. Doet u dit niet, dan doen wij dit op uw kosten, tenzij de nieuwe huurder de verandering onder gelijke voorwaarden wil overnemen.

Onze opzichter bepaalt uiteindelijk of een verandering bij vertrek uit de woning mag blijven zitten of verwijderd moet worden.



Mag blijven zitten bij einde huur	ja	nee
INDELING WONING		
verwijderen/plaatsen niet-dragende wand	x	
plaatsen toog, glas- of schuifwand	x	
verwijderen/verplaatsen vaste kastruimte	x	
Niet toegestaan: • verwijderen dragende wanden • samentrekken slaapkamers • aanpassen berg- en kelderruimte tot woonruimte		

INRICHTING WONING		
fijne sierpleister en structuurverf	x	
sierstrips (geen steenstrips) en sierlijsten (mits geen elektra ingemetseld)	x	
parket- en tegelvloeren; in flat- en etagewoningen moet onder harde vloeren geluidsisolatie worden aangebracht	x	
vervangen binnendeuren en dorpels	x	
verwijderen deuren en dorpels		x
aanpassen/verwijderen schoorsteenmantel	x	
aanpassen/vervangen vensterbanken	x	
Niet toegestaan: • aanbrengen brandgevaarlijke plafonds (zoals tempex en kunststof) • aanbrengen (voorzet)haarden in flat- en etagewoningen		

BADKAMER, DOUCHE EN TOILET		
veranderen badkamer/douche: kranen, douchebak of -cabine, toilet en tegelwerk	x	
veranderen toilet: toiletpot, fonteintje, tegelwerk	x	
samentrekken douche en toilet		x

KEUKEN		
vernieuwen kastjes, frontjes, grepen, aanrechtblad, tegelwerk enz. of hele keuken	x	
inbouwapparatuur (mag alleen blijven zitten indien de nieuwe huurder deze overneemt, Wonen Meerssen heeft geen onderhouds- en instandhoudingsplicht)	x	

ISOLATIE		
aanbrengen voorzetraam	x	
isoleren vloer, wand, glas en leidingen	x	

Mag blijven zitten bij einde huur	ja	nee
GAS, WATER EN ELEKTRA (aantoonbaar aangelegd door erkend installateur)		
wijzigen en uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	x	
aanbrengen extra groepen en/of (af)wasma-chine aansluiting	x	
aanbrengen buitenverlichting	x	
aanleggen elektra in berging/garage	x	
aanleg gasleiding voor gashaard	x	
Niet toegestaan: • verplaatsen gas-, water- of elektriciteitsmeter • (gedeeltelijk) verwijderen meterkast		

INSTALLATIES		
aanbrengen/wijzigen individuele cv-installatie en verwijderen/verplaatsen radiators	x	
plaatsen boiler, thermostaatkraan cv, buitenkraan	x	
aanbrengen mechanische ventilator	x	
aanbrengen zonnepanelen/zonnecollectoren	x	
Niet toegestaan: • aanbrengen individuele afzuiging waar gemeenschappelijke mechanische ventilatie aanwezig is • aansluiten elektrisch aangedreven wasemkap op mechanisch of gemeenschappelijk ventilatiekanaal		

GEVEL EN AANZICHT WONING		
aanbrengen dakraam	x	
aanbrengen inbraakpreventie	x	
plaatsen schotelantenne		x
Niet toegestaan: • schilderen buitenmuur		

TERREIN EN TUIN		
aanbrengen schutting of bestrating	x	
aan-/uitbouw, berging, garage of carport (mits deze voldoet aan de wettelijke regelgeving)	x	
aanleggen vijver		x
plaatsen verblijf voor kleine huisdieren		x

Welke regels gelden?

Aan het begin van de huurperiode

1. Wij inspecteren samen met u de nieuwe woning. De bevindingen worden vastgelegd en door u en ons ondertekend. U ontvangt hiervan een kopie
2. Wij onderhouden veranderingen die door een vorige huurder zijn aangebracht, met uitzondering van bovenmatig luxe voorzieningen en overnamezaken. Bij aanvang van de huur worden hier schriftelijk afspraken over gemaakt.
3. Wij informeren nieuwe huurders bij aanvang van de huurperiode over ons beleid ten aanzien van Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

Tijdens de huurperiode

4. U bent vrij om veranderingen aan en in uw huurwoning aan te brengen. U moet ons hier wel vóóraf toestemming voor vragen. Als uw aanvraag voldoet aan de richtlijnen, verlenen wij toestemming voor de verandering. Ook kunnen wij u adviseren bij het aanbrengen van de verandering.
5. Veranderingen die met onze toestemming zijn aangebracht, hoeft u bij vertrek uit de woning niet te verwijderen, mits ze voldoen aan de eerder genoemde beoordelingspunten.
6. Als vóóraf duidelijk is dat een verandering de toekomstige verhuurbaarheid van de woning schaadt, kunt u schriftelijk met ons afspreken dat wij de verandering gedurende uw huurperiode gedogen, mits u deze bij vertrek uit de woning ongedaan maakt.

Einde huurperiode

7. U moet de woning in goede staat opleveren. Nadat u de huur hebt opgezegd, inspecteren wij daarom samen met u de woning. Bij deze voorinspectie bekijken wij ook de zelf aangebrachte voorzieningen. Hiervan maken wij een rapport dat door u en ons wordt ondertekend.
8. Wij laten u zo snel mogelijk na de voorinspectie schriftelijk weten welke werkzaamheden u nog moet uitvoeren. U krijgt de gelegenheid om gebreken binnen redelijke termijn te verhelpen. U kunt deze werkzaamheden tegen betaling ook door ons laten uitvoeren.
9. Als u vóóraf schriftelijk met ons heeft afgesproken dat u bij het verlaten van de woning een vergoeding voor een zelf aangebrachte voorziening krijgt, wordt in het rapport ook de hoogte van deze vergoeding aangegeven.
10. U kunt een volgende bewoner niet verplichten om een overnamesom voor een door u aangebrachte verandering te betalen. Wel kunt u daar onderling vrijwillige afspraken over maken.
11. Ook veranderingen die zijn aangebracht voor het van kracht worden van het ZAV-beleid, worden beoordeeld aan de hand van de nu geldende criteria.

Geschillen

12. Als wij geen overeenstemming met u bereiken over een zelf aangebrachte voorziening, kunt u de kwestie voorleggen aan de geschillencommissie Wonen Meerssen. Deze brengt hierover dan op grond van ons ZAV-beleid een bindend advies uit.

Vergoedingsregeling

Voor veranderingen die een duidelijke geriefsverbetering tot gevolg hebben, kunnen wij een financiële vergoeding verstrekken. Afspraken hierover moeten schriftelijk gemaakt worden vóóradat de verandering wordt aangebracht. Achteraf stellen wij geen vergoedingen meer vast. De vergoeding wordt betaald ná beëindiging van de huurovereenkomst. Om de hoogte van de vergoeding te bepalen, handelen wij als volgt:

1. Eerst bepalen wij of de verandering geen luxe voorziening is, die boven het algemene uitrustingsniveau van onze woningen uitstijgt. Het algemene uitrustingsniveau ligt vast in ons Programma van Eisen voor nieuwbouwwoningen. Voor luxe voorzieningen geven wij géén vergoeding.
2. Als de verandering een geriefsverbetering tot gevolg heeft, meten wij de toegevoegde kwaliteit aan de hand van het geldend woningwaarderingstelsel. Deze moet tot uitdrukking komen in een hogere puntenwaardering van de woning.
3. Vervolgens bepalen wij of wij een volgende huurder een huurverhoging in rekening kunnen brengen voor de voorziening. U moet de voorziening dan wel in goede staat opleveren.
4. Als punt 3 van toepassing is, bepalen we de reële waarde en te verwachten levensduur van de verandering. Vervolgens stellen we een vergoeding vast op basis van een jaarlijkse, lineaire afschrijving en de resterende levensduur.
5. Voor de meest voorkomende veranderingen die voor een vergoeding in aanmerking komen, is het volgende bepaald:

Verandering	levensduur	max. investering
Bergingen	20 jaar	€ 5.000,-
Centrale verwarming	15 jaar	€ 3.500,- *
Garages	20 jaar	€ 7.000,-
Serres	20 jaar	€ 7.000,-
Zonnepanelen of zonnecollectoren	10 jaar	€ 1.500,- *

* afhankelijk van het aangebrachte vermogen en mits aangesloten door een erkend installateur

Meer informatie

Wilt u meer informatie of heeft u vragen? Neem dan contact met ons op. Onze medewerkers staan u graag te woord. Ons kantoor is bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 12.30 uur.

maart 2020



Bunderstraat 28
6231 EL Meerssen
T 043 366 47 77 |
info@wonenmeerssen.nl | www.wonenmeerssen.nl