

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. Gebruik hiervoor het aanvraagformulier woningwijziging op onze website. Ook kunnen wij u adviseren. 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 veranderingen hebt u een omgevingsvergunning nodig. Deze kunt u aanvragen via omgevingsloket.nl. Geef ons een kopie geven voor ons dossier.

Beoordelingspunten en onderhoud

U mag zelf aangebrachte 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 constructieve 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 elektrische of gasinstallaties 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. Gaat bijvoorbeeld uw zelf aangebrachte kraan 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 voortkomende kosten en risico's, zoals de aansprakelijkheid voor gebreken en het afsluiten van verzekeringen.
- Veranderingen mogen het onderhoud aan de woning niet belemmeren. Hebt 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 eventueel blijven zitten bij einde huur | ja | nee |
|---|----|-----|
| verwijderen/plaatsen niet-dragende wand | • | |
| plaatsen toog, glas- of schuifwand | • | |
| verwijderen/verplaatsen vaste kastruimte | • | |
| Niet toegestaan: • verwijderen dragende wanden • samentrekken slaapkamers • aanpassen berg- en kelderruimte tot woonruimte | | |

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

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

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

| ISOLATIE | | |
|---|---|--|
| aanbrengen voorzetraam | • | |
| isoleren vloer, wand, glas en leidingen | • | |

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

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

| GEVEL EN AANZICHT WONING | | |
|---|---|---|
| aanbrengen dakraam of dakkapel | • | |
| aanbrengen inbraakpreventie | • | |
| plaatsen schotelantenne | | • |
| Niet toegestaan: • schilderen buitenmuur | | |

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

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 vóórdát 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 woningwaarderingssysteem. 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.

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.

april 2022

