

# Mag ik iets aan mijn woning veranderen?



Plezierig wonen is heel belangrijk. Wilt u uw woning aanpassen aan uw eigen wensen? Gebruik uw klustalent en creëer bijvoorbeeld uw eigen droomkeuken!



STICHTING WONEN WIERDEN ENTER

**Plezierig wonen is heel belangrijk. Als u een huis huurt van de SWWE, hebt u alle ruimte om uw huis en tuin naar eigen smaak in te richten. Een ligbad, een luxe keuken of een extra slaapkamer op zolder: vaak kunt u het precies krijgen zoals u wilt. En als u gaat verhuizen, dan kan vrijwel alles gewoon blijven zitten. Voor sommige aanpassingen betaalt de SWWE u zelfs een vergoeding. Ook zijn er aanpassingen die u door de SWWE kunt laten uitvoeren. De kosten hiervoor worden dan in de maandelijkse huurprijs opgenomen.**

## **Wat moet u doen als u uw woning zelf wilt veranderen?**

U stuurt ons een brief waarin u aangeeft wat u zelf wilt veranderen. Dit is een zogenoemde ZAV (zelf aangebrachte voorziening). Wij reageren altijd schriftelijk en geven aan of de voorgenomen voorziening wel of niet wordt goedgekeurd. Als dit nodig is, krijgt u aanvullend advies of komt de medewerker vooraf bij u langs. Dit advies kan gaan over de materiaalkeuze, eventuele merken, de werkwijze of het aanvragen van een vergunning bij de gemeente. Ook vermelden wij in de brief of u voor de aanpassing wel of niet een vergoeding kunt krijgen bij verhuizing.

## **Mag u alles veranderen wat u maar wilt?**

Nee, er zijn grenzen. Want er mogen natuurlijk geen gevaarlijke situaties ontstaan, doordat u bijvoorbeeld een dragende muur wegbreekt of dat u de woning zo verandert dat er na u niemand meer zou willen wonen. Daarom is het zo belangrijk dat u met ons overlegt wat uw plannen zijn.

## **Mag alles blijven zitten als u verhuist?**

Als regel wel. Hebt u ons advies opgevolgd en hebt u het geheel steeds netjes onderhouden, dan kan de ZAV blijven zitten wanneer u verhuist. Gedurende de huurtijd bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van de door u aangebrachte ZAV's. Veranderingen ten behoeve van huisdieren, zoals een duivenhok, een volière of een kattenluik mogen alleen blijven zitten als de volgende huurder deze wil overnemen. Na het opzeggen van de huurovereenkomst maakt de toezichthouder met u een afspraak en worden ook de veranderingen besproken.

## **Krijgt u een vergoeding van de SWWE als u gaat verhuizen?**

Voor sommige wijzigingen krijgt u, mits u toestemming heeft ontvangen van de SWWE, een vergoeding als u gaat verhuizen. De zelf aangebrachte voorzieningen moeten vakkundig en volgens onze geldende normen zijn aangebracht. Het gaat dan om aanpassingen die een verbetering van de woning zijn en leiden tot meer woongenot. U kunt hierbij denken aan een uitbouw of een cv-installatie. De aanpassing moet uiteraard wel keurig onderhouden zijn. Wij vinden het belangrijk dat

wijzigingen waarvoor wij een vergoeding geven een goede kwaliteit hebben. Daarom is het mogelijk dat wij in de toestemmingsbrief eisen beschrijven die aan de te gebruiken materialen gesteld worden. Om voor een vergoeding in aanmerking te komen vragen wij van u aankoopbonnen of rekeningen van bedrijven waaruit de door u gedane investering blijkt in de zelf aangebrachte voorziening. Persoonlijke tijdsinvestering vergoeden wij niet.

De zelf aangebrachte voorzieningen schrijven wij af in 10 jaar, met jaarlijks gelijke afschrijvingsbedragen, eindigend bij 0. Voor stenen aan-, op- en uitbouwen hanteren wij een termijn van 20 jaar, waarbij de taxatiewaarde bepalend is.

Brengt u zelf, in overleg met en volgens de criteria van de SWWE, een andere keuken aan (volgens programma van de SWWE) dan geldt een aparte vergoedingsregeling. Het eerste jaar ontvangt u 70% van de investering, het tweede jaar 60%, enzovoorts. Vanaf het 8<sup>e</sup> jaar ontvangt u geen vergoeding meer.

Bij uw aankondiging van de verhuizing voert de medewerker van de SWWE een technische beoordeling uit. Indien u geen toestemming heeft gevraagd en / of heeft gekregen voor een zelf aangebrachte voorziening, dan loopt u het risico dat de SWWE niet akkoord gaat met de aanpassing. U moet deze weer verwijderen en alles in de oude staat herstellen.

## **Moet uw opvolger de woning accepteren met zelf aangebrachte voorzieningen?**

Ja, mits acceptabel en in goede staat mag u bijvoorbeeld plavuizen of een wandafwerking van steenstrips achterlaten. Enkele aanpassingen zoals een schotelantenne moet u weer verwijderen, maar bij het afgeven van de toestemming is dat dan al door ons aangegeven.

Mocht uw opvolger niet blij zijn met de aanpassingen die u mag achterlaten, dan mag hij ze natuurlijk ook weer naar eigen smaak veranderen. Want ook voor de nieuwe huurder geldt dat hij zo prettig mogelijk moet kunnen wonen.

Vloerbedekking, gordijnen, rolluiken of een vijver neemt de SWWE niet van u over. Hierover mag u wel met de nieuwe huurder onderhandelen. Deze kan de aanpassingen accepteren en is wellicht bereid, maar zeker niet verplicht, om hiervoor ook een overnamevergoeding aan u te betalen.

## **Welke woningverbeteringen voert de SWWE uit?**

U kunt uw woning ook laten aanpassen door de SWWE, tegen een vooraf bepaalde huurverhoging. Dit noemen wij een woningverbetering. In dat geval behoort de aanpassing standaard tot uw woning, waarbij de SWWE verantwoordelijk

is voor het onderhoud en de vervanging. U kunt denken aan: na-isolatie, dubbele beglazing, luxe keuken met inbouwapparatuur, 2<sup>e</sup> toilet, luxe badkamer, dakkapel of cv-installatie. Bij de aanvraag wordt wel gekeken of de huurbetaling in de voorliggende periode goed is verlopen. Wilt u een woningverbetering, bijvoorbeeld een nieuwe keuken, laten uitvoeren voordat de afschrijvingstermijn van de huidige keuken verstreken is, dan is dit ook mogelijk. U betaalt dan het restant van het afschrijvingsbedrag contant.

Woningverbeteringen die door de SWWE zijn aangebracht, zijn verrekend in de huur en horen vanaf dat moment standaard tot de woning.

## De keus is aan u!

U kunt dus kiezen: zelf uw woning veranderen óf uw woning laten verbeteren door de SWWE. Brengt u zelf de voorziening aan, dan bent u ook zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de vervanging van deze voorziening gedurende de hele huurtijd. Als u de verandering door de SWWE laat uitvoeren, betaalt u hiervoor een huurverhoging. Bij deze woningverbetering zorgt de SWWE voor het onderhoud en de vervanging.

Een overzicht met voorbeelden van aanpassingen vindt u in de tabel. Dit kunnen dus zijn:

- zelf aangebrachte voorzieningen, door u zelf aangebracht;
- woningverbeteringen, aangebracht door de SWWE tegen een huurverhoging.

## Maar zo gaan alle huizen toch van elkaar verschillen?

Dat klopt. En dat is voor ons geen probleem. De basis om te wonen is er, maar u zet zelf de puntjes op de i. Smaken verschillen en dat is een goede zaak!

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de meest voorkomende aanpassingen. Dit kunnen dus aanpassingen zijn die u zelf heeft aangebracht: zelf aangebrachte voorzieningen, of een aanpassing die door de SWWE is aangebracht tegen een huurverhoging: woningverbetering.

	Melding	Mag blijven zitten bij vertrek
<b>Bouwkundige ingrepen</b>		
Plaatsen stenen berging of garage	ja	ja
Uitbreiding aan de woning (aanbouw, keuken, serre)	ja	ja
Plaatsen houten berging of tuinhuisje	ja	nee <sup>3)</sup>
Plaatsen houten garage	ja	nee <sup>3)</sup>
Verwijderen niet dragende binnenmuur	ja	ja
Verwijderen dragende binnenmuur	ja	ja
Verwijderen vaste kastruimte	ja	ja
Dichtmaken deur	ja	ja
Tussenwand plaatsen	ja	ja
Vaste trap naar zolder (evt. met deur)	ja	ja
Dakkapel, dakvenster (slaap/werkkamer)	ja	ja
Zolder aftimmeren	ja	ja
Slaap- of werkkamer op zolder	ja	ja
Plaatsen tuindeuren, schuifpui	ja	ja
Carport	ja	ja
<b>Sanitair en installaties <sup>1)</sup></b>		
Cv-installatie	ja	ja
Radiatoren verplaatsen, bijplaatsen	ja	ja
Plaatsen thermostaatkranen	ja	ja
Luxe badkamer	ja	ja
Badkamer: 2 <sup>e</sup> toilet	ja	ja
Badkamer: ligbad	ja	ja
Plaatsen douchescherm	ja	ja
Extra wastafel	ja	ja
Toilet: fonteintje	ja	ja
Luxe keuken met inbouwapparatuur	ja	ja
Verlengd kunststof aanrechtblad (multiplex, met waterkering)	ja	ja
Inbouwkookplaat, inbouwapparatuur, afzuigkap	ja	ja
Aansluiting vaatwasser	ja	ja
Aansluiting wasdroger	ja	ja
Aansluiting buitenkraan	ja	ja
Plaatsen van een boiler	ja	nee <sup>2)</sup>
Extra groep elektra	ja	ja
Aansluiting buiten(gevel)verlichting	ja	ja
Wijzigen/uitbreiden schakelaars, wandcontactdoos	ja	ja
Aanleg van een open haard	ja	ja
Rookgaskanaal voor kachel, open haard etc.	ja	ja
Aanleg gasleiding (gashaard)	ja	ja

	Melding	Mag blijven zitten bij vertrek
<b>Isolatie</b>		
Aanbrengen van vloerisolatie	ja	ja
Aanbrengen van muurisolatie	ja	ja
Aanbrengen van wand/gevelisolatie	ja	ja
Aanbrengen van dakisolatie	ja	ja
Dubbele beglazing	ja	ja
Voorzetramen	nee	nee

<b>Afwerking</b>		
Vloeren: plavuizen (inclusief reservetegels)	ja	ja
Wanden: steenstrips, schrootjes, pleisterwerk	ja	ja
Wanden: vervangen tegelwerk (inclusief reserve-tegels)	ja	ja
Wanden: granol, alleen in dikte < 3 mm.	ja	ja
Plafond: schrootjes, sierbalken	ja	ja
Plaatsen van andere deuren	ja	ja
Ramen: gordijnrail, gordijnen, lamellen	nee	nee <sup>2)</sup>
Vloeren: linoleum, vloerbedekking	nee	nee <sup>2)</sup>
Vloeren: laminaat, (lamellen)parket	nee	nee <sup>2)</sup>

<b>Tuin</b>		
Tuinafscheidingen (beplanting, hout, steen)	ja	nee <sup>2)</sup>
(Sier-)bestratingen	ja	ja
Tuinaanleg (beplanting)	nee	ja
Vijver	nee	nee
Dierenverblijven (hondenren, volière, duiventil)	ja	nee <sup>2)</sup>

<b>Overig</b>		
Plaatsen van een kachel	ja	nee <sup>2)</sup>
Inbraakalarm	nee	nee <sup>2)</sup>
Rolluiken	ja	nee <sup>2)</sup>
Zonneschermen aan eengezinswoningen	ja	nee <sup>2)</sup>
Zonneschermen aan appartementen	ja	nee <sup>2)</sup>
(Schotel-)antenne	ja	nee
Inbraak preventieve maatregelen	nee	ja

1) Werkzaamheden aan installaties en leidingen alleen uit te voeren door een erkend installateur.

2) In principe verwijderen, alleen als de nieuwe huurder de voorziening accepteert via het overnameformulier, mag deze achterblijven. U mag hiervoor een overnamevergoeding vragen, maar de nieuwe huurder is niet verplicht een vergoeding te betalen.

3) In principe verwijderen, alleen als de nieuwe huurder de voorziening via een vergunning accepteert, mag deze achterblijven.

#### Bezoekadres

Nijverdalsestraat 83  
7642 AC Wierden

#### Postadres

Postbus 228  
7640 AE Wierden

#### E-mail

info@swwe.nl

#### Telefoon

(0546) 577 440

#### Fax

(0546) 577 447

#### Internet

www.swwe.nl

Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.