

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 wilt veranderen?

U stuurt ons een brief waarin u aangeeft wat u wilt veranderen. Wij reageren altijd schriftelijk en geven aan of de voorgenomen verandering wel of niet wordt goedgekeurd. Als dit nodig is, krijgt u aanvullend advies of komt de toezichthouder 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 aanpassing blijven zitten wanneer u verhuist. Veranderingen ten behoeve van huisdieren, zoals bijvoorbeeld 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 wijzigingen 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.

Voor deze aanpassingen (beschreven in de lijst op pagina 3 en 4) hebben wij een maximale vergoeding en een afschrijvingstermijn vastgesteld. Bij het afgeven van de toestemming wordt de hoogte en de afschrijving van deze vergoeding aangegeven.

De afschrijvingstermijn is 15 jaar, met jaarlijks gelijke afschrijvingsbedragen, eindigend bij 0. Voor stenen uitbouwen en stenen garages geldt een afschrijvingstermijn van 25 jaar.

Bij uw aankondiging van de verhuizing voert de toezichthouder van de SWWE een technische beoordeling uit. Indien u geen toestemming heeft gekregen voor een wijziging loopt u het risico dat onze toezichthouder niet akkoord gaat met de aanpassing. Dan moet u deze weer verwijderen en alles in de oude staat herstellen.

Welke aanpassingen voert de SWWE uit?

Een aantal aanpassingen kunt u door de SWWE laten uitvoeren, tegen een vooraf bepaalde huurverhoging. In dat geval behoort de aanpassing standaard tot uw woning, waarbij de SWWE verantwoordelijk is voor het onderhoud. U kunt denken aan: na-isolatie, dubbele beglazing, luxe keuken met inbouwapparatuur, 2° toilet, luxe badkamer of cv-installatie. Per aanpassing is een maximaal bedrag vastgesteld dat in de huur verrekend zal worden. Eventuele meerkosten betaalt u contant. Bij de aanvraag wordt wel gekeken of de huurbetaling in de voorliggende periode goed is verlopen.

Wilt u een aanpassing, bijvoorbeeld een nieuwe keuken, laten uitvoeren voordat de afschrijvingstermijn van de huidige keuken verstreken is, dan betaalt u het restant van het afschrijvingsbedrag contant.

Een overzicht van de categorie aanpassingen die de SWWE uitvoert vindt u terug in de tabel hiernaast in de kolom "met huurverhoging".

Moet uw opvolger de woning accepteren met aanpassingen?

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.

Maar zo gaan alle huizen toch van elkaar verschillen?

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 veranderingen. Staat er bij een verandering zowel een “ja” in de kolom “met huurverhoging” als in de kolom “vergoeding bij vertrek”, dan zijn er twee mogelijkheden.

① De SWWE brengt de aanpassing aan met huurverhoging. ② U brengt de aanpassing aan en krijgt een vergoeding bij vertrek.

Overzicht meest voorkomende veranderingen	Melding	Mag blijven zitten bij vertrek	Met huurverhoging	Vergoeding bij vertrek
Bouwkundige ingrepen				
Plaatsen stenen berging of garage	ja	ja	nee	ja
Uitbreiding aan de woning (aanbouw, keuken, serre)	ja	ja	nee	ja
Plaatsen houten berging of tuinhuisje	ja	nee ³⁾	nee	nee
Plaatsen houten garage	ja	nee ³⁾	nee	nee
Verwijderen niet dragende binnenmuur	ja	ja	nee	nee
Verwijderen dragende binnenmuur	ja	ja	nee	nee
Verwijderen vaste kastruimte	ja	ja	nee	nee
Dichtmaken deur	ja	ja	nee	nee
Tussenwand plaatsen	ja	ja	nee	nee
Vaste trap naar zolder (evt. met deur)	ja	ja	nee	ja
Dakkapel, dakvenster (slaap/werkkamer)	ja	ja	nee	ja
Zolder aftimmeren	ja	ja	nee	nee
Slaap- of werkkamer op zolder	ja	ja	nee	nee
Plaatsen tuindeuren, schuifpui	ja	ja	nee	nee
Carport	ja	ja	nee	ja

Sanitair en installaties¹⁾				
Cv-installatie	ja	ja	ja	ja
Radiatoren verplaatsen, bijplaatsen	ja	ja	nee	nee
Plaatsen thermostaatkranen	ja	ja	nee	nee
Luxe badkamer	ja	ja	ja	nee
Badkamer: 2 ^e toilet	ja	ja	ja	nee
Badkamer: ligbad	ja	ja	ja	nee
Plaatsen douchescherm	ja	ja	ja	nee
Extra wastafel	ja	ja	ja	nee
Toilet: fonteintje	ja	ja	ja	nee
Luxe keuken met inbouwapparatuur	ja	ja	ja	nee
Verlengd kunststof aanrechtblad (multiplex, met waterkering)	ja	ja	ja	nee
Inbouwkookplaat, inbouwapparatuur, afzuigkap	ja	ja	ja	nee
Aansluiting vaatwasser	ja	ja	nee	nee
Aansluiting wasdroger	ja	ja	nee	nee
Aansluiting buitenkraan	ja	ja	nee	nee
Plaatsen van een boiler	ja	nee ²⁾	nee	nee
Extra groep elektra	ja	ja	nee	nee
Aansluiting buiten(gevel)verlichting	ja	ja	nee	nee
Wijzigen/uitbreiden schakelaars, wandcontactdoos	ja	ja	nee	nee
Aanleg van een open haard	ja	ja	nee	nee
Rookgaskanaal voor kachel, open haard etc.	ja	ja	nee	nee
Aanleg gasleiding (gashaard)	ja	ja	nee	nee

Isolatie				
Aanbrengen van vloerisolatie	ja	ja	ja	ja
Aanbrengen van muurisolatie	ja	ja	ja	ja
Aanbrengen van wand/gevelisolatie	ja	ja	ja	ja
Aanbrengen van dakisolatie	ja	ja	ja	ja
Dubbele beglazing	ja	ja	ja	nee
Voorzetramen	nee	nee	nee	nee

	Melding	Mag blijven zitten bij vertrek	Met huurverhoging	Vergoeding bij vertrek
Afwerking				
Vloeren: plavuizen (inclusief reservetegels)	ja	ja	nee	nee
Wanden: steenstrips, schrootjes, pleisterwerk	ja	ja	nee	nee
Wanden: vervangen tegelwerk (inclusief reserve-tegels)	ja	ja	nee	nee
Wanden: granol, alleen in dikte < 3 mm.	ja	ja	nee	nee
Plafond: schrootjes, sierbalken	ja	ja	nee	nee
Plaatsen van andere deuren	ja	ja	nee	nee
Ramen: gordijnrail, gordijnen, lamellen	nee	nee ²⁾	nee	nee
Vloeren: linoleum, vloerbedekking	nee	nee ²⁾	nee	nee
Vloeren: laminaat, (lamellen)parket	nee	nee ²⁾	nee	nee

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

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

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.

Oktober 2009

Bezoekadres

Nijverdalsestraat 83
7642 AC Wierden

Postadres

Postbus 228
7640 AE Wierden

Openingstijden op werkdagen

08.30 - 12.30 uur en 13.30 - 16.30 uur
Vrijdagmiddag is het kantoor gesloten

E-mail

info@swwe.nl

Internet

www.swwe.nl

Telefonische bereikbaarheid

Technische dienst (0546) 577 585
Algemeen (0546) 577 440