

Het zelf aanbrengen van voorzieningen

Over smaak valt niet te twisten. U bent vrij om uw huurwoning naar eigen smaak in te richten. Bovendien mag u veranderingen en toevoegingen zonder toestemming van de Wassenaarsche Bouwstichting aanbrengen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het behangen van muren, het aanbrengen van gordijnrails, het plaatsen van (badkamer)kastjes of dimmers.

De zaak ligt echter anders, wanneer u meer ingrijpende veranderingen in uw woning wilt aanbrengen waarbij het de inrichting of gedaante van uw woning betreft. Dit zijn in de regel aanpassingen die aard- en nagelvast zijn. U wilt bijvoorbeeld een muur uitbreken, een ligbad plaatsen, de keuken voorzien van een groter aanrechtblad, een tweede toilet plaatsen of een dakkapel op de bovenste etage aanbrengen. Dát zijn wijzigingen die u bij verhuizing niet makkelijk of helemaal niet ongedaan kunt maken. In dergelijke gevallen heeft u vooraf onze toestemming nodig. In dit hoofdstuk treft u een overzicht aan van de aanpassingen waarvoor u toestemming nodig heeft voordat u deze in uw woning aanbrengt.

Waarom toestemming nodig?

Wij moeten ervoor zorgen dat uw huurwoning goed verhuurbaar en goed te onderhouden blijft. Wij moeten er als eigenaar op toezien dat de woning voldoet aan alle normen, voorschriften en veiligheidseisen. Daarom willen wij graag vooraf weten wat uw plannen zijn. In de meeste gevallen zal toestemming geven geen probleem zijn. Wij spreken dan ook direct met u af wat er bij verhuizing gebeurt, zodat u weet of de verandering mag blijven zitten of niet. Mits heel, compleet en in overeenstemming met de kwaliteitseisen, zoals van toepassing op het moment van goedkeuring van de aanvraag.

Let op!

Voorgenomen veranderingen aan de woning mogen geen gevaar, hinder of overlast opleveren. Ze mogen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden en mogen niet leiden tot waardedaling.

Hoe werkt de aanvraagprocedure?

Wanneer u iets wilt veranderen aan badkamer, keuken, toilet, muren, plafonds, ramen, technische installatie en/of tuin raadpleegt u eerst het klusoverzicht. Staat uw voorgenomen aanpassing in één van de tabellen, dan dient u het aanvraagformulier volledig in te vullen, eventueel werktekeningen bij te voegen en dit aan ons toe te sturen. Wanneer een voorgenomen wijziging niet in het klusoverzicht is opgenomen wordt door ons geen toestemming verleend!

Binnen twee weken na ontvangst van uw aanvraag ontvangt u van ons schriftelijk bericht of wij uw aanvraag goed- of afkeuren. Dit is een voorlopige toestemming. Wanneer wij u geen toestemming verlenen voor het aanbrengen van een voorgenomen voorziening zullen wij dit beargumenteren. Wanneer wij akkoord gaan met uw aanvraag informeren wij u verder over het verloop van de procedure. U ontvangt van ons een Kluswijzer waarin wordt aangegeven hoe de aanpassing het beste kan worden gerealiseerd. In de bijbehorende kwaliteitseisen wordt uitgelegd welke voorwaarden er aan het verlenen van voorlopige toestemming zijn verbonden. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op bouwkundige en/of veiligheidsaspecten, verhuurtechnische aspecten en voorschriften van de overheid.

Let op!

De Wassenaarsche Bouwstichting mag altijd zonder motivering toestemming voor veranderingen aan de buitenkant van de woning weigeren.

Bovendien geven wij bij het verlenen van voorlopige toestemming aan of de aan te brengen voorziening bij verhuizing mag achterblijven en voor een vergoeding in aanmerking komt (mits verkerend in een verhuurbare- en bouwtechnisch verantwoorde conditie) of bij verhuizing ongedaan moet worden gemaakt.

Van voorlopige- naar definitieve toestemming

Wanneer u van ons voorlopige toestemming heeft ontvangen kunt u aan de slag. Een paar maanden nadat u hierover door ons bent geïnformeerd nemen wij met u contact op voor het maken van een afspraak om de aangebrachte voorziening te controleren. Wanneer blijkt dat de voorziening volgens de gestelde voorwaarden is aangebracht wordt de voorlopige toestemming definitief. Voldoet de voorziening echter niet aan de gestelde eisen, dan wordt aangegeven aan welke ontbrekende voorwaarden nog moet worden voldaan alvorens de toestemming definitief wordt.

Wat gebeurt er als ik geen toestemming aanvraag?

Het verkrijgen van toestemming geeft u de zekerheid of de door u aangebrachte voorziening bij verhuizing mag achterblijven, zodat u geen extra onkosten hoeft te maken. Vraagt u geen toestemming aan of beschikt u alleen over een voorlopige toestemming? Dan wordt na ontvangst van uw huuropzegging bij de voorinspectie alsnog beoordeeld of de aangebrachte voorziening voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden. Valt de aanpassing buiten het ZAV-beleid, is niet aan alle voorwaarden voldaan of voldoet de aanpassing niet aan de verhuurbare - en/of bouwtechnische eisen? Dan is de kans groot dat u de verandering op eigen kosten ongedaan moet (laten) maken.

Let op!

Voorkomen is beter dan genezen: als u geen toestemming aanvraagt loopt u het risico dat u bij verhuizing de verandering op eigen kosten ongedaan moet (laten) maken.

Onderhoud, wegbreekrecht en wegbreeplicht

De meeste aangebrachte voorzieningen worden een bestanddeel van het gehuurde zodra deze zijn aangebracht. Een dakpan wordt onderdeel van een dak, een keukenkast onderdeel van de keuken. De Wassenaarsche Bouwstichting wordt hierdoor automatisch eigenaar van de voorziening, zelfs als dit ongewenst is. Echter, u blijft gedurende uw huurperiode onderhoudsplichtig van de door u aangebrachte voorziening.

Ook al zijn wij eigenaar geworden van de door u aangebrachte voorziening, dan mag u de aangebrachte voorziening bij huurbeëindiging wel meenemen, óók wanneer u van ons toestemming heeft de voorziening achter te mogen laten. Wel moet dan door u een 'oorspronkelijke' voorziening worden teruggeplaatst en eventuele schade vergoed.

Het is aan u of u van dit 'wegbreekrecht' gebruik wilt maken. Anders is het wanneer in het voortraject is aangegeven dat bij huurbeëindiging de voorziening moet worden weggehaald, omdat de aanwezigheid ervan bijvoorbeeld de verhuurbaarheid van de woning schaadt. Dan geldt een 'wegbreeplicht'. Wegbreeplicht is ook van toepassing, wanneer een voorziening zonder toestemming is aangebracht en bij huurbeëindiging wordt geconstateerd dat de voorziening niet in goede staat verkeerd of de verhuurbaarheid of de waarde van de woning verminderd.

Let op!

Bij uw verhuizing mag u uw zelf aangebrachte voorziening altijd meenemen. Zolang u maar een oorspronkelijke voorziening terugplaatst die aan onze eisen voldoet qua afwerking en kwaliteit.

Wanneer wordt een vergoeding verstrekt?

Het aanbrengen van voorzieningen geeft bij het achterlaten ervan bij huurbeëindiging geen recht op vergoedingen, tenzij dit vooraf is overeengekomen. Te verstrekken vergoedingen hebben onder meer betrekking op comfort (geriefs-)verbeteringen in badkamer of keuken. Het moment van huurbeëindiging is bepalend voor het vaststellen van de hoogte van de vergoeding. Dan kan worden beoordeeld hoe de conditie van de voorziening is en of de voorziening geen afbreuk doet aan de verhuurbaarheid van de woning.

Voor de bepaling van de vergoeding gelden de originele aankoopbonnen en betaalbewijzen als bewijsstukken voor de datum van aanschaf. Als maximum uitgangspunt voor de vergoeding van keuken en badkamer geldt tweemaal de norm voor een standaardvoorziening. Hiervan wordt gebruik gemaakt indien de investering van de aangebrachte voorziening hoger is dan de waarde van een standaardvoorziening. Bij het verlenen van definitieve toestemming delen wij u mee of een eventuele vergoeding wordt gebaseerd op één- of tweemaal de norm.

Over de volgende onderwerpen zijn Kluswijzers beschikbaar

- Aanbrengen van een scheidingswand
- Binnendeur vervangen en afhangen
- Inrichting woning: wand verfraaien
- Inrichting woning: aanbrengen van harde vloerbedekking
- Keuken installeren en wand betegelen
- Sanitair installeren en wand betegelen
- Dakraam/dakkapel plaatsen
- Plaatsen van aanbouw, uitbouw of bijgebouw
- Aanpassingen aan elektra
- Plaatsen van een erfafscheiding
- Plaatsen van een (schotel)antenne

Vergoedingentabel

Tussen 0 en 1 jaar na aankoop 90%

Tussen 1 en 2 jaar na aankoop 80%

Tussen 2 en 3 jaar na aankoop 70%

Tussen 3 en 4 jaar na aankoop 60%

Tussen 4 en 5 jaar na aankoop 50%

Tussen 5 en 6 jaar na aankoop 40%

Tussen 6 en 7 jaar na aankoop 30%

Tussen 7 en 8 jaar na aankoop 20%

Tussen 8 en 9 jaar na aankoop 10%

Na 9 jaar na aankoop 0%

Op bovenstaande tabel zijn drie uitzonderingen van toepassing:

- Keukenapparatuur komt niet voor overname en onderhoud in aanmerking;
- Wanneer een huurder als vergoeding al eerder een subsidie of andere bijdrage heeft ontvangen komt dat gedeelte waarvoor deze subsidie werd verstrekt niet voor een vergoeding in aanmerking;
- Aanbouw, uitbouw of bijgebouw vallen niet onder de vergoedingsregeling. Hiervoor worden met de huurder individuele afspraken gemaakt.

Let op!

Vergoedingen worden nooit verstrekt voor verbeteringen (verfraaiingen) als het aanbrengen van luxe kranen, extra kastjes, vensterbanken, douchebak/- cabine.

Geschillencommissie

In alle gevallen waarin huurder en Wassenaarsche Bouwstichting geen overeenstemming bereiken over zelf aangebrachte voorzieningen kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de onafhankelijke Geschillencommissie Huursector waarbij wij zijn aangesloten. Geschillen kunnen worden gestuurd naar: Secretariaat Geschillencommissie Huursector, Postbus43234, 2504 AE Den Haag.

Klusoverzicht

Onderstaand overzicht geeft aan welke aanpassingen in uw woning kunnen worden uitgevoerd. Van het merendeel van deze activiteiten hebben wij een informatiepakket beschikbaar. Wanneer u de bijbehorende richtlijnen naleeft, bent u er zeker van dat bij huurbeëindiging de aanpassingen (mits heel, compleet en in overeenstemming met de kwaliteitseisen, zoals van toepassing op het moment van goedkeuring van de aanvraag) mogen achterblijven en of het verstrekken van een vergoeding wel of niet tot de mogelijkheden behoort. Heeft u geen toestemming aangevraagd, dan wordt bij huurbeëindiging alsnog beoordeeld of de aangebrachte voorziening voldoet aan de door ons gestelde kwaliteitseisen.

Indeling woning	Mag bij huur beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Plaatsen van niet dragende muren	Nee	Nee	
Samenvoegen kamers	Doorgaans	Nee	Mits niet in strijd met het strategisch voorraadbeleid
Plaatsen toog, glas- of schuifwand daar waar een wand verwijderd mag worden	Ja	Nee	
Verwijderen vaste kastruimte	Ja	Nee	
Bewoonbaar maken van zolder	Ja, mits de draagkracht van de zoldervloer dit toelaat	Ja, maximaal € 5.000	Verplicht: aanwezigheid van 2 ^e vluchtweg via dakraam en vaste trap

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Verwijderen van dragende wanden
- Geschikt maken van kelder voor bewoning c.q. slapen, waarin begrepen zolder, vliering en bergruimte, bereikbaar via gemeenschappelijke trap

Inrichting woning	Mag bij huur beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Muren en plafonds: aanbrenge n granol, sierpleister, structuurverf en sierlijsten	Ja	Nee	
Vloeren: leggen van parket, laminaat, plavuizen, kurkement, linoleum	Ja	Nee	Mits 1 m ² reserve materiaal aanwezig
Plafondafwerking: houten schroten, gipsplaten	Ja	Nee	
Vervangen van binnendeuren en dorpels	Doorgaans	Nee	Afhankelijk van gemaakte afspraken
Verwijderen van binnendeuren en dorpels	Ja	Nee	
Aanbrengen, vervangen of verbreden van vensterbank	Ja	Nee	
Moderniseren schoorsteenmantel	Ja	Nee	

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Aanbrengen van open haard(en) c.q. voorzet open haard(en)
- Aanbrengen van zachtboardplafonds of ander brandbaar materiaal
- Aanbrengen van steenstrips, kunststofstrips/(kunststof)schroten

Keuken	Mag bij huur beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Plaatsen van nieuwe keuken of uitbreiden/vervangen huidige keuken	Ja	Ja, maximaal € 3.000	
Plaatsen inbouwapparatuur*	Doorgaans	Nee	Wij onderhouden/vervangen apparatuur niet

* Plaatsen door een erkend installateur/aannemer

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Het rechtstreeks aansluiten van wasemkappen op ventilatiekanalen (tenzij één en ander met een VEWI klep wordt uitgevoerd)
- Het schilderen van of betegelen over bestaand tegelwerk

Badkamer en toilet	Mag bij huur beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Toilet: plaatsen van andere wc-pot, toiletbril, fonteintje, andere tegels	Ja	Nee	
Badkamer: plaatsen van andere kranen, wastafel, douchebak/-cabine, wc-pot	Ja	Nee	
Badkamer: plaatsen ligbad	Ja	Ja, maximaal € 1.000	Aparte douche verplicht
Verwijderen van een tweede toilet of wastafel	Ja	Nee	
Vergroten badkamer ten koste van slaapkamer	Ja	Niet	Mits niet in strijd met het strategisch voorraadbeleid

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Het samenvoegen van douche- en toiletruimte
- Het schilderen van/of betegelen over bestaand tegelwerk

	Mag bij huur Beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Aanbrengen van dakraam*	Ja	Ja	Maximaal € 500,--
Aanbrengen van dakkapel*	Ja	Ja	Maximaal € 2.500,--
Plaatsen van antenne (zendmast)	Nee	Nee	Indien zendamateur over de benodigde vergunningen beschikt
Plaatsen schotelantenne	Nee	Nee	

* Uitvoering door een erkend aannemer

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Het veranderen van buitenschilderwerk

Isolatie	Mag bij huur Beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Aanbrengen voorzetraam*	Ja	Nee	

* Uitvoering door een erkend aannemer

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Aanbrengen van dubbelglas
- Aanbrengen van isolatie (dak, wand, vloer, leidingen, spouw)

Installaties*	Mag bij huur Beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Verplaatsen van radiatoren	Ja	Nee	
Plaatsen van thermostaatkraan, buitenkraan of close-in boiler	Ja	Nee	
Aanbrengen van motor loze wasemkappen of ventilatiekanalen	Nee	Nee	
Bij ontbreken van mechanische ventilatie aanbrengen van elektrische aangedreven wasemkap	Nee	Nee	

* Uitvoering door een erkend installateur/aannemer

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Verwijderen van radiatoren
- Aanbrengen/verwijderen van cv-ketels
- Aansluiten van elektrisch aangedreven wasemkappen op collectieve ventilatiesystemen
- Aanbrengen van individuele afzuiginstallaties als een gemeenschappelijke mechanische ventilatie inrichting aanwezig is
- Aansluiten van een elektrische raamventilator in keukens van flats die via zgn. shuntkanaal of via een mechanisch aangedreven dak ventilator worden geventileerd

Gas en elektra*	Mag bij huur Beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Wijziging/uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	Ja	Nee	
Aanbrengen extra groepen of wasmachine aansluitingen	Ja	Nee	
Aanbrengen buitenverlichting	Ja	Nee	
Aanleggen van elektra in berging/garage			

* Uitvoering door een erkend installateur/aannemer

Let op!

Onderstaande aanpassingen worden niet toegestaan.

- Verplaatsen van gas-, water- en elektriciteitsmeters
- Geheel of gedeeltelijk verwijderen van meterkasten

Terrein en tuin	Mag bij huur Beëindiging achterblijven?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden
Plaatsen van schutting	Ja	Nee	
Uitbreiding bestrating	Ja	Nee	
Aan-/uitbouwen, zoals berging, schuur, serre, garage*	Ja	Doorgaans	Vergoeding op basis van individuele afspraken
Aanleg vijver	Nee	Nee	
Plaatsen dierenverblijf voor kleine huisdieren	Nee	Nee	Mits huisdieren geen overlast veroorzaken