



Klaar zelf de klus



Eigen haard, goud waard

U kent het spreekwoord vast wel: “eigen haard is goud waard”. Dit spreekwoord geeft aan hoeveel waarde mensen hechten aan hun eigen stekje. Dat is logisch. Een groot deel van ons leven brengen we binnenshuis door. Daarom probeert iedereen de huiselijke omgeving zo veel mogelijk af te stemmen op de persoonlijke wensen. SWB vindt dat u in de woning mag klussen zodat u er met plezier woont. Toch wordt altijd de afweging gemaakt of de verandering geen schade toebrengt aan de kwaliteit en de verhuurbaarheid van de woning. Daarom stellen wij een aantal voorwaarden.

Verbouwen kost vaak veel tijd en geld. Het is daarom van belang vooraf te weten of een wijziging voldoet aan de voorwaarden van SWB. Daarnaast is het handig te weten of deze wijziging mag blijven als u verhuist. In deze brochure vindt u deze informatie.

Waarom voorwaarden?

SWB stelt om drie redenen voorwaarden aan wijzigingen in, om of aan de woning.

- 1** Allereerst kunnen wijzigingen in of aan de woning juridische consequenties hebben. Dit heeft alles te maken met de begrippen roerende en onroerende zaken. In deze woonwijzer praten we over onroerende zaken. Dat zijn wijzigingen die 'aard- en nagelvast' aan de woning vastzitten. Bijvoorbeeld een keuken, een dakraam of een ligbad. Ze zijn over het algemeen niet zonder beschadigingen te verwijderen. Bij dit soort zaken wordt SWB van rechtswege eigenaar wanneer de huurder de woning verlaat. SWB is vanaf dat moment verantwoordelijk voor het onderhoud van die voorziening, zowel technisch als financieel. Wij zien af van overname als dat onderhoud te ingewikkeld of te kostbaar is. In dat geval vragen wij de huurder de voorziening weg te halen en de woning in een goede staat op te leveren. Deze situatie voorkomen wij liever.
- 2** Daarnaast kijkt SWB altijd naar de kwaliteit en de verhuurbaarheid van de woning. Nu, maar ook in de toekomst.
- 3** Tot slot heeft SWB te maken met wettelijke voorschriften zoals het Bouwbesluit.

Daarom is het goed dat u van te voren weet onder welke voorwaarden wij toestemming geven voor een verandering in of aan de woning. U weet dan ook wat u kunt verwachten als u verhuist.

Toestemming

Bij het beoordelen van een wijziging zijn er drie mogelijkheden:

- 1** Wijzigingen waarvoor u geen toestemming nodig heeft. Wij noemen de meest voorkomende wijzigingen:
 - schilder-, saus- en behangwerkzaamheden in de woning;
 - het vervangen van kranen;
 - het vervangen van hang- en sluitwerk;
 - aansluiten van ander, vergelijkbaar sanitair. Wij raden u aan hierover wel advies te vragen aan de opzichter.
- 2** Wijzigingen waarvoor u geen toestemming krijgt. U krijgt geen toestemming als de wijziging SWB belemmert in de uitvoering van het onderhoud. Hetzelfde geldt als de wijziging de verhuurbaarheid op termijn nadelig beïnvloedt. De belangrijkste wijzigingen waarvoor u geen toestemming krijgt zijn:
 - wijzigingen waarbij het geveleanzicht ingrijpend verandert;
 - buitenschilderwerk;
 - wijzigingen die de veiligheid in gevaar brengen;
 - plavuizen op houten vloeren;
 - plavuizen of andere harde vloerbedekking in appartementen en HAT-woningen;
 - een dierenverblijf op het balkon;
 - rolluiken of zonwering op de kozijnen;
 - wijzigingen aan de indeling van de woning die de verhuurbaarheid verstoren.



- 3** Wijzigingen waarvoor u toestemming kunt krijgen. Er is een groot aantal wijzigingen waarvoor u toestemming krijgt. Tenminste als ze aan de voorwaarden voldoen. Hieronder kunt u lezen welke dat zijn.

De voorwaarden

Wanneer u een wijziging wilt aanbrengen, is daar in principe altijd toestemming van SWB voor nodig. Deze toestemming moet u aanvragen voordat u begint met klussen.

De algemene voorwaarden

SWB hanteert de volgende voorwaarden voor het aanvragen van wijzigingen in of aan de woning:

- U moet vooraf toestemming vragen aan SWB;
- De wijziging dient technisch goed te worden uitgevoerd, conform wettelijke bepalingen;
- De kosten van de wijziging komen voor uw rekening;
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven. Wijzigingen mogen geen schade, overlast of gevaar veroorzaken aan u, omwonenden of SWB;
- De wijziging dient netjes te worden onderhouden;
- De wijziging mag de verhuurbaarheid niet in gevaar brengen;
- Indien noodzakelijk dient er een vergunning te zijn;
- Wijzigingen mogen het onderhoud aan de woning niet bemoeilijken.

De specifieke voorwaarden

Naast de algemene voorwaarden zijn er voor iedere wijziging specifieke kwaliteitseisen om de bouwtechnische staat, de verhuurbaarheid, de veiligheid en het onderhoud te garanderen. Deze kwaliteitseisen vindt u in de kluswijzers. Daarin staan naast de specifieke kwaliteitseisen ook handige doe-het-zelf tips.



Samen met het gebruiksadvies van de leverancier biedt de kluswijzer u een prima hulpmiddel om aan de slag te gaan. U kunt de kluswijzer gratis krijgen bij SWB. Als er geen kluswijzer is voor uw wijziging, kunt u de kwaliteitseisen opvragen aan onze opzichters.

Geldigheid voorwaarden

SWB evalueert de voorwaarden regelmatig. Dit kan leiden tot wijzigingen. Wij beoordelen uw aanvraag altijd op grond van de meest actuele voorwaarden. Als u al toestemming heeft gekregen voor een verandering, gelden de wijzigingen niet voor u.

Vergunningen van de gemeente

Voor een aantal wijzigingen is een vergunning nodig van de gemeente. In de Woningwet is onderscheid gemaakt tussen drie soorten bouwactiviteiten:

- 1** Bouwwerken waarvoor geen vergunning van de gemeente nodig is.
Kleine bouwwerken zoals erfafscheidingen, zonweringen en pergola's zijn vergunningsvrij. Dit geldt ook voor dakkapellen en bijgebouwen aan de achterkant van de woning.
- 2** Bouwwerken waarvoor een lichte vergunningsplicht geldt.
Dit zijn bouwwerken zoals dakkapellen en bijgebouwen aan de voorkant van de woning. U dient deze schriftelijk bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente te melden. Als het college van B&W schriftelijk verklaart hiermee akkoord te gaan, mag u gaan verbouwen. De gemeente toetst deze bouwwerken aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, de monumentenvergunningsvereisten, de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en de eisen m.b.t. constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit.
- 3** Bouwwerken waarvoor een reguliere vergunningsplicht geldt.
Alle overige bouwwerken zijn regulier vergunningsplichtig. Voor deze activiteiten is altijd een vergunning noodzakelijk. U dient hiervoor een bouwvergunning aan te vragen bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Ook hier toetst de gemeente deze bouwwerken aan het bestemmingsplan, de welstandseisen, de monumentenvergunningsvereisten

en de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening. Voorts beoordeelt de gemeente het plan vooraf op alle technische eisen uit het Bouwbesluit.

Hoe vraagt u toestemming?

Als u toestemming vraagt, let dan op de volgende zaken:

- u dient de aanvraag schriftelijk in te dienen bij SWB;
- de aanvraag moet voorzien zijn van een korte beschrijving en zonodig van een tekening;
- indien voor de wijziging een bouwvergunning van de gemeente nodig is, dient u hier zelf voor te zorgen.

De afdeling Woonservice neemt uw aanvraag in behandeling. Binnen twee weken krijgt u antwoord. Hierbij zijn drie mogelijkheden:

- U krijgt definitieve toestemming. Dat betekent dat de wijziging in principe mag blijven als u verhuist. U moet de voorziening volgens onze voorwaarden aanbrengen en onderhouden.
- U krijgt tijdelijke toestemming. Wanneer u verhuist, moet u de aangebrachte voorziening ongedaan maken.
- U krijgt geen toestemming. In een brief leggen wij uit wat de reden hiervoor is.

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

Voor het onderhoud aan de wijziging die u zelf heeft aangebracht, bent u ook zelf verantwoordelijk. Als SWB het onderhoud voor haar rekening neemt, staat dat in de toestemmingsbrief.

Als u verhuist...

Als u de huurovereenkomst opzegt, komt de opzichter de woning inspecteren. Hierbij let hij ook op aangebrachte wijzigingen. De opzichter geeft aan wat er met de wijzigingen moet gebeuren. Als u toestemming heeft gekregen voor een wijziging, wordt uitgegaan van de afspraken die bij de toestemmingsverlening zijn gemaakt.

Er zijn drie mogelijkheden:

- 1 De wijziging wordt door SWB geaccepteerd.
De wijziging mag blijven als u:
 - vooraf schriftelijke toestemming heeft gekregen voor de wijziging;
 - de richtlijnen van SWB heeft gevolgd;
 - de wijziging in goede staat achterlaat.

Voorbeelden van een wijziging die geaccepteerd wordt door SWB zijn:
doucheverbetering, andere wand- of vloertegels (mits er voldoende reserve-tegels zijn), een andere toiletpot of een extra dakraam. Als SWB wijzigingen accepteert, draagt zij in het vervolg ook de zorg voor onderhoud. Bij vervanging gaat SWB uit van standaard niveau.

- 2 De wijziging wordt door de nieuwe huurder overgenomen.
Wijzigingen die niet voldoen aan de voorwaarden mogen nooit overgenomen worden.

Bij de acceptatie van de woning worden overname-afspraken gemaakt en schriftelijk vastgelegd. Bij de toewijzing van een woning wordt geen rekening gehouden met aangebrachte wijzigingen. SWB bemiddelt niet tussen vertrekkende en toekomstige huurders bij overname van wijzigingen.

Stofferingen mogen in principe altijd overgedragen worden aan de opvolgende huurders, tenzij SWB de woning gaat renoveren waardoor schade aan stoffering niet te voorkomen is. SWB is niet aansprakelijk voor het niet (tijdig) bekend zijn van een nieuwe huurder.

Verhuizingsovereenkomst

De overname van wijzigingen tussen vertrekkende en nieuwe huurders wordt vastgelegd op een verhuizingsovereenkomst. Beide partijen dienen dit formulier in onderling overleg in te vullen en te ondertekenen. Geen verhuizingsovereenkomst betekent geen overnames.

- 3 De wijziging moet verwijderd worden.
Dit geldt bijvoorbeeld voor wijzigingen die:
 - gevaarlijk kunnen zijn voor de gezondheid, zoals asbesthoudende materialen;
 - niet aan de voorwaarden voldoen.

Als de wijziging niet of niet voldoende verwijderd is, maakt SWB de wijziging ongedaan. Dit gebeurt voor rekening van de vertrekkende huurder. U kunt gebruik maken van uw recht om de wijziging ongedaan te maken (en bijvoorbeeld mee te nemen). U dient dan de situatie terug te brengen in een goede staat die vergelijkbaar is met de situatie voordat u de wijziging aanbracht.

Vergoeding voor wijzigingen

Voor zelf aangebrachte voorzieningen wordt alleen een vergoeding verstrekt als:

- de wijziging is aangebracht volgens de voorwaarden;
- de wijziging leidt tot een verbetering van de woning en de verhuurder door de aanwezigheid van de wijziging een hogere huurprijs kan vragen.

Dit geldt voor de volgende wijzigingen:

- centrale verwarming;
- isolatieglas;
- stenen bijbouwsels, zoals aanbouwen en garages.

De hoogte van de vergoeding wordt bepaald op basis van de volgende zaken:

- als de wijziging is aangebracht door een bedrijf kijkt SWB naar de oorspronkelijke rekening van dit bedrijf;
- als u zelf de wijziging heeft aangebracht kijkt SWB naar de oorspronkelijke rekening van de materiaalkosten;
- is er geen rekening dan bepaalt SWB de hoogte van de investeringskosten op basis van de gebruikte materialen.

Daarnaast wordt rekening gehouden met:

- de resterende levensduur. Die is bepalend voor de hoogte van de vergoeding. SWB gaat uit van de door haar gehanteerde afschrijvingstermijnen (afhankelijk van de wijziging);
- achterstallig onderhoud. Dit wordt in mindering gebracht op de vergoeding.



Tijdens de voorinspectie beoordeelt SWB de zelf aangebrachte voorzieningen. Dit wordt bevestigd per brief met daarbij het uit te betalen bedrag. Dit bedrag wordt verrekend met de eindafrekening.

Verbeteringen laten uitvoeren tegen een huurverhoging
Bij het verlaten van de woning kunt u in bepaalde omstandigheden in aanmerking komen voor een vergoeding. Denk daarbij aan een CV-installatie of isolatieglas. Deze veranderingen kunt u ook tegen een huurverhoging door SWB laten uitvoeren. Hiervoor vindt wel eerst een toetsing aan het huurbeleid van SWB plaats. Dat houdt in dat wij niet altijd toestaan dat de woning in een hogere huurprijsklasse terechtkomt.

Alles in een overzicht

In het volgende overzicht is aangegeven wat bij huurbeëindiging met de wijziging moet gebeuren. De verschillende kolommen geven aan onder welke voorwaarden de wijziging kan blijven als u gaat verhuizen. In de laatste kolom is aangegeven of er voor deze wijziging een kluswijzer is. Wij hebben geprobeerd zo veel mogelijk wijzigingen op te nemen. Als een door u voorgenomen wijziging echter niet genoemd wordt, neemt u dan contact op met de opzichter.

Toelichting overzicht

■ **Kolom 1- Mag blijven, mits**
Voor deze wijzigingen krijgt u toestemming. Als de wijziging voldoet aan de voorwaarden en in goede staat verkeert, mag deze achterblijven in de woning als u gaat verhuizen. SWB is na beëindiging van de huurovereen-

komst verantwoordelijk voor onderhoud op standaard niveau. SWB voert geen onderhoud uit als de wijziging niet behoort tot de standaard uitrusting van de woning.

- **Kolom 2 - Kan overgenomen worden, mits**
Deze wijzigingen komen alleen in aanmerking voor tijdelijke toestemming. U moet ze verwijderen als u gaat verhuizen. In een aantal gevallen kan de nieuwe huurder, onder bepaalde voorwaarden die SWB op dat moment stelt, de wijziging alsnog overnemen.
- **Kolom 3 - Mag niet blijven**
Als u verhuist, moet u deze wijzigingen verwijderen.
- **Kolom 4 - Kluswijzer**
Voor deze klussen is een gratis kluswijzer verkrijgbaar bij SWB. De volgende kluswijzers zijn beschikbaar:
 1. Een dakraam aanbrenge
 2. Een tussenwand plaatsen of verwijderen
 3. De elektriciteitsvoorziening aanpassen
 4. De wanden opknappen
 5. Een keuken installeren
 6. Een deur vervangen
 7. Een tuinafscheiding maken
 8. De woning beveiligen

Informatie

Heeft u nog vragen? Dan kunt u op werkdagen contact opnemen met de opzichters van de afdeling Woonservice via telefoonnummer 0344 - 60 19 14. Zij geven u graag advies.

Overzicht

Trefwoordenlijst

Zelf aangebrachte voorziening

1 Mag blijven, mits 2 Kan overgenomen worden, mits 3 Mag niet blijven 4 Kluswijzer

	1	2	3	4
Terrein/tuin				
Schuttingen		■		7
Carport	■			
Berging/Garage	■			
Dierenverblijven/Tuinhuisje		■		
Gevel				
Schotelantennes		■		
Zonwering/luifel		■		
Dakkapel	■			
Dakraam	■			1
Inbraakpreventie (hang- en sluitwerk)	■			8
Installatie				
Close-in-boiler		■		
Verwijderen/verplaatsen radiator	■			
Gevelkachel		■		
Thermostaatkraan CV	■			
Buitenwaterkraan	■			
CV-installatie	■			
Wasmachine-aanvoer en -afvoer	■			
Mechanische ventilatie	■			
Indeling van de woning				
Verwijderen/aanbrengen van niet-dragende binnenwanden		■		2
Verwijderen van (bestaande) inbouwkasten	■			
Inrichting van de woning				
PVC-schrootjes			■	
Steenstrips, sierlijsten, kunststrips	■			
Granol < 2.0 mm	■			4
Granol > 2.0 mm			■	4
(Houten) wand- en plafondbetimmering		■		
Plavuizen op stenen vloer	■			
Plavuizen op houten vloer			■	
Harde vloerbedekking (parket)		■		
Aanbrengen vensterbanken	■			
Aanbrengen/vervangen van wandtegels	■			
Keuken				
Plaatsen van eigen keuken	■			5
Sanitair				
Aanpassen van				
WC	■			
Ligbad	■			
Douche/-cabine		■		
Fontein	■			
Elektra				
Wijzigen/uitbreiden van elektravoorzieningen, zoals:				
Wandcontactdozen	■			3
Buitenverlichting	■			3
Extra groepen	■			3
Wasmachine-aansluiting	■			3
Isolatie				
Dubbel glas	■			
Dak- en vloerisolatie	■			
Tochtstrips		■		

