



UW WONING AANPASSEN?
Alle regelingen op een rij

Openslaande deuren naar de tuin of een vijver aanleggen? Er mag veel, ook als u een woning huurt. Hieronder leest u over de mogelijkheden en de spelregels.

WBO Wonen biedt huurders de mogelijkheid om specifieke aanpassingen aan uw woning te doen. De spelregels zijn vastgelegd in het ZAV-beleid. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

WBO Wonen wil dat u zich thuis voelt in uw woning. Naast het reguliere onderhoud geven wij u dan ook de ruimte om uw woning naar eigen smaak en wensen aan te passen. Vanwege de kosten zult u over het algemeen zelf de klus uitvoeren.

Zelf uw huurwoning veranderen

Als huurder heeft u de nodige ruimte om uw woning te veranderen. In de meeste gevallen heeft u wel schriftelijke toestemming nodig van WBO Wonen. Dit hoeft niet bij veranderingen of toevoegingen die u bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken of verwijderen.

De algemene voorwaarden en spelregels van het ZAV-beleid

Wat kunt u veranderen of toevoegen zonder onze goedkeuring?

U heeft geen goedkeuring nodig wanneer de verandering of aanpassing voldoet aan onderstaande drie punten:

- u iets verandert of toevoegt aan de binnenkant van uw woning;
- het mogelijk is om deze verandering of toevoeging te verwijderen en/of te herstellen zonder dat dit veel kost;
- deze verandering voldoet aan de eisen beschreven in het bouwbesluit van de gemeente, de eisen van Bouw en Woningtoezicht, de Nutsbedrijven en de Brandweer.

Is een verandering gevaarlijk of hinderlijk? Of zorgt de verandering voor overlast? Dan is de verandering niet toegestaan.

Wanneer vraagt u ons om goedkeuring?

U heeft onze schriftelijke goedkeuring nodig wanneer:

- een verandering of toevoeging aan de binnenkant van uw woning niet zonder noemenswaardige kosten kan worden gewijzigd of verwijderd;
- u iets verandert of toevoegt aan de buitenkant van uw woning. Voor alle duidelijkheid, hiermee bedoelen we dus bijvoorbeeld ook: erf, balkon, schuur, gemeenschappelijke ruimten en tuin. Er is een uitzondering: u kunt zonder goedkeuring een siertuin inrichten.

Vraag onze goedkeuring van te voren aan.

Voorwaarden en spelregels

Krijgt u schriftelijke goedkeuring voor een verandering of toevoeging? Dan zijn er voorwaarden en spelregels. Deze zijn:

- Voorzieningen moeten voldoen aan de eisen beschreven in het bouwbesluit van de gemeente, de eisen van Bouw en Woningtoezicht, de Nutsbedrijven en de Brandweer.
- Wijzigingen aan gas- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. Een keuringsrapport moet aanwezig zijn. De kosten van de keuring zijn voor rekening van de huurder.
- De soort materialen en de kwaliteit daarvan.
- Het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of gebouw.
- De plaats van een toevoeging, de manier waarop de toevoeging wordt aangebracht, de grootte van de toevoeging (bijvoorbeeld schotelantenne).
- Alle uit de woningverandering voortkomende kosten en risico's, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor rekening van de huurder. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een aanvullende verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- De huurder draagt er zorg voor dat de woningaanpassing niet leidt tot overlast of hinder voor burens en/of omwonenden.
- Het onderhoud van de aangebrachte voorziening is voor rekening van de huurder.



- De voorziening mag geen schade toebrengen aan de verhuurbaarheid en de waarde van de woning. De voorziening mag ook geen schade toebrengen aan de verhuurbaarheid van woningen in de buurt.
- De voorziening dient verantwoord en vakkundig te worden uitgevoerd.
- De voorziening dient bij vertrek uit de woning in redelijkheid onbeschadigd, goed onderhouden en schoon te zijn.
- Indien bij vertrek uit de woning wordt geconstateerd dat de voorziening niet voldoet aan de door WBO Wonen gehanteerde spelregels, is de huurder verplicht de gebreken te herstellen of de woning terug te brengen op het niveau van de standaardvoorziening.
- Als de vertrekkende huurder de geconstateerde gebreken niet of niet voldoende herstelt, dan herstelt WBO Wonen de gebreken voor rekening van de huurder.
- Een opvolgende huurder kan nooit worden verplicht een overnamesom te betalen aan de vertrekkende huurder, die de verandering heeft aangebracht.
- Een aard- en nagelvaste aanpassing, bijvoorbeeld keuken of badkamer, wordt door natrekking bij automatisch eigendom van WBO Wonen. Hiervoor mag geen vergoeding worden gevraagd aan de opvolgende huurder.
- De huurder heeft het recht de verandering ongedaan te maken (wegbreekrecht). De huurder is dan verplicht de woning terug te brengen op het niveau van de standaardvoorziening.
- WBO Wonen verstrekt geen vergoedingen, tenzij anders is overeengekomen.
- De huurprijs van uw woning blijft door de verandering passen binnen het door ons gehanteerde huurprijsbeleid. We kijken hierbij naar de streefhuurprijs als u de woning zou verlaten en niet naar de huur die u op dit moment betaald.

Willen wij dat u de verandering of toevoeging weer wijzigt of verwijdert wanneer u verhuist? Dan laten wij u het meteen bij de goedkeuring weten.

Moeten wij uw woning renoveren of andere belangrijke werkzaamheden doen aan uw woning? En zit de verandering of toevoeging daarvoor in de weg? Dan haalt u de verandering of toevoeging weg als wij dat van u vragen.

Schuttingen en bergingen

Met een leverancier van schuttingen en bergingen hebben wij afspraken gemaakt over het plaatsen en de prijs van een bepaald type schutting en berging. Als u hier gebruik van maakt bent u verzekerd van een kwalitatief goed product dat jarenlang mee kan. Neemt u voor meer informatie contact met ons op.

Uitbouw en verbouw

Als u zelf een verbouw wilt realiseren vraagt u vooraf toestemming aan ons. Wilt u zelf een uitbouw realiseren, dan vragen wij u het plan en de tekening vooraf aan ons te laten zien. Na schriftelijke goedkeuring van ons, legt u uw plan ter goedkeuring voor aan de gemeente. U kunt pas met de werkzaamheden beginnen als u ook van de gemeente schriftelijke goedkeuring heeft gekregen. Voordat u met de werkzaamheden begint brengt of mailt u een kopie van de gemeentelijke goedkeuring naar WBO Wonen.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Behoort uw woning tot een complex waar een VvE actief is? Dan gelden er andere voorwaarden en spelregels. Informeer hiernaar bij onze consultant Verhuur & Techniek.

Vergoeding

WBO Wonen geeft in de regel geen vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als u gaat verhuizen. Als uw aanpassing de waarde van het huis heeft vergroot, is het soms mogelijk de kosten deels terug te vragen. Dit kan alleen op het moment dat u verhuist. U moet door middel van gedateerde en gespecificeerde originele rekeningen aantonen wat de kosten zijn geweest. De hoogte van de vergoeding is ook afhankelijk van de kwaliteit en de leeftijd van de aanpassing. In het laatste geval geldt een afschrijffregeling.

Waar u in ieder geval aan voldaan moet hebben om mogelijk voor een vergoeding in aanmerking te komen is:

- De verandering of toevoeging is vooraf aangevraagd en WBO heeft schriftelijk toestemming verleend.
- De verandering of toevoeging levert objectieve meerpunten op in het wettelijke Woningwaarderingssysteem.



- De huurprijs van uw woning blijft door de verandering passen binnen het door ons gehanteerde huurprijsbeleid.
- De verandering of toevoeging is in goede staat van onderhoud.

Dit wordt beoordeeld door de consultant Verhuur & Techniek.

Een nieuwe huurder is niet verplicht om een vergoeding voor de door u aangebrachte veranderingen of toevoegingen te betalen.

Advies

Graag adviseren wij u over de aan te brengen veranderingen. Een kwalitatief goed uitgevoerde verandering is ook in ons belang. Daarom is het goed dat wij al voor de uitvoering van de verandering hierbij betrokken zijn.

Wilt u meer weten?

Wij helpen u graag. U kunt daarvoor contact opnemen met onze consultant Verhuur & Techniek. Dat kan telefonisch via ons telefoonnummer (0541) 58 22 22 of per e-mail via info@wbowonen.nl. Kijk ook op onze website: www.wbowonen.nl.



Klustabel

Verandering	Toestemming nodig
Indeling woning	
Verwijderen van een niet-dragende wand	nee
Verwijderen van een dragende wand	ja
Dichtmaken van een binnendeuropening	ja
Verwijderen van losse en vaste kasten	nee
Zolderkamer met vaste trap realiseren	ja
Badkamer & toilet	
Douche- of toiletverbetering	ja
Keuken	
Keukenverbetering (Het schilderen van keukenblok, wand- en vloertegels is niet toegestaan)	ja
Installaties: gas, water & elektra	
Wijzigen aan installaties als gas, water en elektra	ja
Aanleggen of uitbreiden cv-installatie	ja
Inrichting woning	
Aanbrengen van vloeren als laminaat, hout, plavuizen, tegels en pvc (Geluidsisolerende maatregelen zijn noodzakelijk. Een TNO goedgekeurde ondervloer met geluidreductie van minimaal ΔL_{in} 10 dB is verplicht. Bij houten woningvloer moet de toegang tot deze houten vloer gewaarborgd zijn.)	ja
Aanbrengen open haard, houtkachel of pelletkachel	ja
Isolatie	
Aanbrengen dubbel glas of andere isolerende maatregelen	ja
Gevels & dak	
Aanbrengen dakvenster of dakkapel	ja
Woning uitbreiden met uitbouw of erker	ja
Aanbrengen zonwering	ja
Plaatsen (schotel)antenne of zendmast	ja
Terrein & tuin	
Bouwen berging, schuur of garage	ja
Aanleggen vijver	ja



Aanvraagformulier voor uw ZAV

Gegevens aanvrager

Naam:
Adres:
Postcode en plaats:
Telefoon:
E-mail:

Wat wilt u veranderen en in welke ruimte? (Voeg een duidelijke schets van oude en nieuwe situatie en foto(s) van oude situatie bij)

.....
.....
.....

Waarom wilt u de verandering aanbrengen?

.....
.....
.....

Betreft het een verandering aan de buitenzijde van de woning?

Ja
Nee

Indien ja, heeft u uw burens hierover ingelicht?

.....
.....

Welke materialen gebruikt u? (Type, merk, kleur, afmetingen enz.)

.....
.....
.....

Wie gaat de verandering uitvoeren?

.....
.....
.....

Wanneer wilt u de verandering uitvoeren?

.....
.....
.....

Datum:

Handtekening:

U kunt dit aanvraagformulier, met de juiste bijlagen in een gefrankeerde envelop opsturen naar (of tijdens kantooruren inleveren bij) WBO Wonen, Postbus 16, 7570 AA Oldenzaal. We nemen zo snel mogelijk contact met u op.

Mailen kan ook. Mail dan naar info@wbowonen.nl