

Spelregels bij Zelf Aangebrachte Voorzieningen¹

Iedere bewoner van een huis mag daar zijn eigen thuis van maken. U moet ook uw huis naar wens in kunnen richten, vinden wij. Hier horen in sommige gevallen ook grotere aanpassingen bij. Natuurlijk moet het huis voor ons verhuurbaar blijven, maar daar kunnen we goede afspraken over maken. In dit document staat uitgelegd wat u moet doen om aanpassingen in het huis te maken. En hoe Woningstichting Nieuwkoop u daarbij helpt.

Toestemming vragen

Het belangrijkste is, dat u ons vooraf laat weten wat u van plan bent. Hiervoor vult u het aanvraagformulier ZAV in (Zelf Aangebrachte Voorzieningen). Dit formulier vindt u op drie plekken:

- Op onze website (<https://www.wst-nieuwkoop.nl/ik-huur/woning-aanpassen/>)
- U kunt hem opvragen via de mail (balie@wst-nieuwkoop.nl)
- Bij de balie van Woningstichting Nieuwkoop (WSN)

U levert dit formulier bij ons in. Wij geven onze reactie binnen 2 werkweken.

Waar moet u toestemming voor vragen?

U hoeft niet voor alle aanpassingen toestemming te vragen. Dat zit zo:

- Is het een aanpassing die u zonder grote kosten weer kan verwijderen? Dan hoeft u geen toestemming te vragen.
- Is het een aanpassing waarvan het wel veel geld kost om het te verwijderen? Dan wel!
- En altijd toestemming vragen bij:
 - Aanpassingen aan de buitenkant van de woning en
 - Bouwkundige aanpassingen binnen de woning. Bijvoorbeeld: een muur weghalen, isoleren van de binnenkant van het dak, of verwijderen van deuren.

U beslist of het veel of weinig geld kost om de aanpassing te verwijderen. Besluit u geen toestemming te vragen? Dan is het risico dat u zelf de aanpassing moet verwijderen bij het opzeggen van de huur. Of dat u dit aan WSN overlaat en dat u de kosten daarvan betaalt. Wij huren dan een professionele partij in om de aanpassing te verwijderen. Dit kost veel geld!

U kunt bij twijfel altijd bellen en ons advies vragen. Of voor de zekerheid toch het formulier invullen. Wij denken dan graag met u mee.

Wanneer krijgt u wel/geen toestemming?

Bij het beoordelen van de aanvraag, kijken wij naar drie dingen:

1. Kunnen wij de woning moeilijker verhuren door de aanpassing?
2. Zorgt de aanpassing voor waardedaling van de woning?
3. Zorgt de aanpassing voor een mindere bouwtechnische kwaliteit van de woning?

Als het antwoord op alle vragen 'nee' is, geven wij toestemming. Hier kunnen wij wel voorwaarden aan verbinden. In de meeste gevallen gaan deze over het beschermen van de bouwtechnische kwaliteit van de woning. Om wat voor voorwaarden het gaat, vindt u in bijlage 1.

¹ Vastgesteld d.d. xxxx, Geldend met ingang van d.d. xxxx

Is het antwoord op één van de vragen 'ja'? Dan geven wij geen toestemming. Het is mogelijk dat we de aanpassing wel tijdelijk toestaan. Dit betekent dat u de aanpassing zelf moet verwijderen als u weggaat uit de woning. Of dat u dit door WSN laat doen en u deze kosten zelf betaalt. U kunt wel vragen of de nieuwe huurder (als deze bekend is) de aanpassing over wil nemen. Dan hoeft u de aanpassing niet weg te halen.

Wij leggen de afspraak netjes vast in een brief. Afspraken uit een gesprek zijn niet geldig.

Aanpassingen die u alleen door WSN kunt laten doen

Sommige aanpassingen doen wij voor u doen en mag u niet zelf doen. Dit zijn:

- Het aanbrengen of veranderen van de centrale verwarmingsinstallatie. (Let op: het soort systeem kan niet zomaar veranderen. Dus een aanvraag voor bijvoorbeeld een warmtepomp wijzen wij af);
- Het aanbrengen van dubbelglas in buitenramen en -deuren.

Hiervoor vult u ook het aanvraagformulier in. Wij doen dan de werkzaamheden voor u, tegen betaling van een huurverhoging, of een bedrag in 1 keer. We zijn al bezig met het verduurzamen van woningen. Het kan dus dat uw woning op de planning staat voor werkzaamheden. Bel hier gerust over om het na te vragen.

Kosten en onderhoud van de aanpassingen

U betaalt zelf voor de aanpassingen in de woning. Ook bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Wilt u na een tijdje van de aanpassing af? Dan kunt u deze verwijderen, als de woning maar netjes blijft. Wij denken graag met u mee op wat voor manier u dit dan het beste doet. Hiervoor kunt u bellen of mailen.

Vergoeding voor de aanpassing

Wanneer krijgt u een vergoeding?

Soms krijgt u een vergoeding voor de aanpassing. In de volgende gevallen gebeurt dat niet:

- Voor het vervangen van een standaard voorziening voor een luxe voorziening. Bijvoorbeeld een luxere badkamer of keuken of inbouwapparatuur.
- Als uw woning gepland staat voor renovatie of sloop.

Als u geen vergoeding krijgt, schrijven wij dit in een brief bij de aanvraag van de ZAV.

Voorwaarden om voor een vergoeding in aanmerking te komen:

- als u een voorziening toevoegt die de waarde van woning verhoogd.
- De kwaliteit moet in orde zijn
- De technische staat moet in orde zijn

Dit beoordeelt de opzichter van WSN.

Komt de aanpassing wel in aanmerking voor vergoeding? Dan ontvangt u dit ook in een brief. U krijgt de vergoeding pas als u de huur van uw woning opzegt.

De vergoeding wordt wel elk jaar lager. Het kan dus zijn dat u na 15, 20 of 30 jaar geen vergoeding meer krijgt. De hoogte van de vergoeding hangt af van wat u aan uw woning verandert. U krijgt de vergoeding alleen als:

- U de aanpassing heeft aangevraagd en schriftelijke toestemming van WSN heeft
- De technische staat in orde is
- De aanpassing aan alle gestelde voorwaarden voldoet

Het proces voor vergoeding ziet er zo uit:

1. U ontvangt bij de toestemming ook bericht dat het mogelijk is een vergoeding te krijgen. Als de aanpassing nog aan alle voorwaarden voldoet. Het is belangrijk dat u een bonnetje bewaart van de aankoop. Hierop staat hoeveel het kost, en de datum waarop u het kocht. U kunt dit bonnetje ook meteen bij ons laten zien. Wij schrijven het bedrag dan op.
2. Als u weggaat uit de woning, komen wij de aanpassing bekijken. De opzichter beoordeelt of de technische staat van de aanpassing nog in orde is. Als de voorziening goed onderhouden is, en in nette staat is, dan heeft u recht op een vergoeding.

Hoe berekenen wij de hoogte van de vergoeding?

Dit berekenen we met afschrijftermijn die we voor de aanpassing gebruiken. Stel dat u een keuken vervangt en uitbreidt, dan rekenen wij met 20 afschrijftermijnen. In bijlage 2 staat welke afschrijftermijnen we voor welke aanpassingen gebruiken. Daarna kijken we naar de aankoopwaarde van de aanpassing en naar hoe lang geleden dit is. In bijlage 3 vindt u hoeveel procent van de aankoopwaarde u nog krijgt na zoveel tijd.

Rekenvoorbeeld vergoeding

Stel dat u de keuken heeft vervangen en uitgebreid voor € 4.500. Dit voegt waarde toe aan de woning, als u dit technisch goed uitvoert. In dat geval heeft u bij vertrek recht op een vergoeding. Wij rekenen voor keukens een 20 afschrijftermijnen (bijlage 2). Hieronder ziet u hoeveel u nog krijgt na zoveel jaar:

Ouderdom bij verhuizing	% dat u vergoed krijgt*	Bedrag
0 -1 jaar	75,0%	€ 3.375
1 -2 jaar	71,3%	€ 3.208,50
2 – 3 jaar	67,5%	€ 3.037,50
5 – 6 jaar	56,3%	€ 2.533,50
10 – 11 jaar	37,5%	€ 1.687,50
15 – 16 jaar	18,8%	€ 846
20 – en ouder	0%	€ 0

*De percentages vindt u in bijlage 3 voor alle jaren.

Wat gebeurt er als u weggaat uit de woning?

Als u weggaat uit de woning, controleren wij altijd de woning. Aanpassingen waar u toestemming voor heeft gekregen mogen blijven, als ze nog aan de voorwaarden voldoen en de technische staat in orde is.

Aanpassingen die tijdelijk mochten, moet u verwijderen. U kunt zelf met de nieuwe huurder bespreken of hij/zij de aanpassing over wil nemen. U tekent dan beiden een overnameformulier en u hoeft de aanpassing niet te verwijderen.

En wat als er aanpassingen zonder toestemming zijn? Deze beoordelen wij op:

1. Kunnen wij de woning moeilijker verhuren door de aanpassing?
2. Zorgt de aanpassing voor waardedaling van de woning?
3. Zorgt de aanpassing voor een mindere bouwtechnische kwaliteit van de woning?

De opzichter kan besluiten dat u de aanpassing moet weghalen of herstellen. De kosten hiervan komen voor uw rekening. Als de aanpassing mag blijven zitten, ontvangt u hiervoor geen vergoeding. U kunt alleen een vergoeding krijgen voor aangevraagde aanpassingen.

Wat gebeurt er met aanpassingen van vóór dit beleid?

Heeft u een aanpassing gedaan voordat dit beleid bestond? Dan controleren wij de aanpassing wel volgens de regels die in dit document staan. Als er al schriftelijke afspraken waren, dan blijven die gelden.

En wat als er aanpassingen zonder toestemming zijn? Die beoordeelt de opzichter zoals beschreven staat bij 'Wat gebeurt er als u weggaat uit de woning?'

Als u een huurcontract heeft van voor 1-1-1995 en op uw huurcontract vermeld staat dat u de woning huurt van de gemeente Nieuwkoop, maken wij een uitzondering op deze regels. Eis dat WSN schriftelijk toestemming moet hebben gegeven vervalt voor aanpassingen die voor de ingangsdatum van dit beleid (1 mei 2022) zijn aangebracht. Als u de woning verlaat en de technische staat van de aangebrachte voorzieningen is in orde en de woning is door de aangebrachte aanpassingen niet moeilijker verhuurbaar, dan accepteren wij de aanpassingen in de woning en ontvang u daarvoor mogelijk nog een financiële vergoeding. Voor aanpassingen die na 1 mei 2022 zijn aangebracht geldt deze uitzondering niet en dient er wel schriftelijk toestemming te zijn verleend door WSN.

Wat als u het echt niet eens bent met ons besluit?

Misschien bent u het niet eens met de beslissing van Woningstichting Nieuwkoop. Bijvoorbeeld als wij geen toestemming geven voor een aangevraagde verandering. U kunt dan een brief sturen naar het bestuur van WSN. Het bestuur kijkt nog een keer naar uw vraag.

Komt u er dan nog steeds niet uit? Dan kunt u contact opnemen met de klachtencommissie. Dit is een onafhankelijke commissie die meekijkt in dit soort situaties. Deze commissie beoordeelt of Woningstichting Nieuwkoop haar beleid goed uitvoert. Meer informatie en de contactgegevens vindt u op <https://www.wst-nieuwkoop.nl/ik-huur/klachten/>

Bijlage 1: Voorwaarden bij toestemming

Verhuurtechnische eisen

Voor ons moet de woning nog verhuurbaar zijn. Bij verhuurtechnische eisen kijken we hiernaar. Wilt u bijvoorbeeld een helemaal paarse badkamer aanbrengen? Dan is de kans groot dat wij de woning niet aan een volgende huurder verhuurd krijgen. Voorbeelden van deze eisen: een kleur mag wel/niet, geen overlast bij burens en wat voor afwerking moet de aanpassing krijgen.

Onderhoudstechnische eisen *

We willen voorkomen dat u de aanpassing snel weer moet repareren of vervangen. Dat is voor ons niet fijn, maar voor u zelf ook niet. Daarom stellen we vaak eisen over het type en kwaliteit van materialen. Of over het onderhoud van de aanpassing. Of over de aanwezigheid van reservemateriaal (bijvoorbeeld reservetegels bij een tegelvloer of -wand. Dit wordt dan bij de voorwaarden voor toestemming opgenomen.

Bouwtechnische eisen

De aanpassing moet ook veilig zijn. Bouwtechnische eisen gaan over:

- de constructie van de aanpassing
- ook over materialen, of
- over het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw.

U bent zelf verantwoordelijk om een aanvraag bij de gemeente te doen, als dat nodig is voor uw aanpassing. Bijvoorbeeld een aanbouw, uitbouw of dakkapel. U kunt dit via de volgende link doen:

https://www.nieuwkoop.nl/home/omgevingsvergunning_44661/

Bijlage 2 Afschrijftermijnen aanpassingen met vergoeding

Voorziening	Omschrijving	Afschrijftermijn in jaren	Aanvullende eisen
Elektra	Uitbreiding van het aantal groepen en/of een nieuwe groepenkast	25	Uitgevoerd door een erkend installateur en er is een keuringsrapport aanwezig
Installaties	Cv-installatie plaatsen	20	Aangebracht met toestemming van WSN, uitgevoerd door een erkend installateur en een keuringsrapport is aanwezig
	Bijplaatsen van radiatoren	20	
	Mechanische ventilatie aanbrengen	25	
Isolatie	Dubbelglas aanbrengen	25	HR++ kwaliteit of hoger
	Dakisolatie aanbrengen	25	
	Vloerisolatie aanbrengen	25	
Keuken	Uitbreiding (kastjes, deuren, kranen, tegelwerk)	20	Het verleggen van leidingen moet door een erkend installateur worden gedaan <u>of</u> er moet een keuringsrapport aanwezig zijn
Sanitair	Toilet of doucheruimte veranderen of uitbreiden (wastafel plaatsen en aansluiten op water en afvoer, tweede toilet aanbrengen)	30	
	Wasmachine aansluiting aanbrengen	20	
	Thermostaatkraan aanbrengen	20	
Vertrekken	Zolder beloopbaar maken (incl. vlizotrap)	25	Wens van WSN ja/nee
	Vlizotrap vervangen door vaste trap	25	
	Aanbrengen dakraam of dakkapel	25	
	Vaste trap naar de zolder en het maken van een zolderkamer	25	
	Aanbouw verblijfsruimte (uitbouw/erker)	30	
Buiten	Berging of schuur plaatsen	30	Metselwerk
	Bestaande berging of schuur uitbreiden	30	Metselwerk
	Carport	30	
Overig	Aanbrengen inbraakwerend hang- en sluitwerk	15	

Bijlage 3 Afschrijftermijnen en bijbehorende vergoedingspercentages
Ouderdom te berekenen vanaf het moment dat er schriftelijke toestemming is verleend.

Ouderdom bij verhuizing	Afschrijvingsduur van de ZAV			
	15 jaar	20 jaar	25 jaar	30 jaar
0 - 1 jaar	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
1 - 2 jaar	70,0%	71,3%	72,0%	72,5%
2 - 3 jaar	65,0%	67,5%	69,0%	70,0%
3 - 4 jaar	60,0%	63,8%	66,0%	67,5%
4 - 5 jaar	55,0%	60,0%	63,0%	65,0%
5 - 6 jaar	50,0%	56,3%	60,0%	62,5%
6 - 7 jaar	45,0%	52,5%	57,0%	60,0%
7 - 8 jaar	40,0%	48,8%	54,0%	57,5%
8 - 9 jaar	35,0%	45,0%	51,0%	55,0%
9 - 10 jaar	30,0%	41,3%	48,0%	52,5%
10 - 11 jaar	25,0%	37,5%	45,0%	50,0%
11 - 12 jaar	20,0%	33,8%	42,0%	47,5%
12 - 13 jaar	15,0%	30,0%	39,0%	45,0%
13 - 14 jaar	10,0%	26,3%	36,0%	42,5%
14 - 15 jaar	5,0%	22,5%	33,0%	40,0%
15 - 16 jaar	0%	18,8%	30,0%	37,5%
16 - 17 jaar		15,0%	27,0%	35,0%
17 - 18 jaar		11,3%	24,0%	32,5%
18 - 19 jaar		7,5%	21,0%	30,0%
19 - 20 jaar		3,8%	18,0%	27,5%
20 - 21 jaar		0%	15,0%	25,0%
21 - 22 jaar			12,0%	22,5%
22 - 23 jaar			9,0%	20,0%
23 - 24 jaar			6,0%	17,5%
24 - 25 jaar			3,0%	15,0%
25 - 26 jaar			0%	12,5%
26 - 27 jaar				10,0%
27 - 28 jaar				7,5%
28 - 29 jaar				5,0%
29 - 30 jaar				2,5%
30 - 31 jaar				0%