



Goud Wonen

Beleid Woningaanpassingen

**Zelf aangebrachte
voorzieningen,
geriefsverbeteringen
en opplussen**



Inhoud

1 Inleiding pagina 3

2 Het beleid pagina 3

2.1 Aanpassingen die een huurder zelf uitvoert pagina 4

- Wanneer mag ik zelf een voorziening aanbrengen? pagina 4
- Wat gebeurt er met mijn ZAV als ik de woning verlaat? pagina 4
- Hoe gaat Goud Wonen om met aanpassingen uit het verleden? pagina 4

2.2 Aanpassingen die Goud Wonen voor een huurder uitvoert pagina 5

- Wat valt onder een geriefsverbetering? pagina 5
- Wat valt onder opplussen? pagina 5
- Wat gebeurt er met mijn huurprijs nadat de verbetering is uitgevoerd? pagina 5

3 Vergoedingen pagina 6

4 Overzicht ZAV en Geriefsverbeteringen pagina 7

5 Algemene voorwaarden ZAV pagina 10

1 Inleiding

Goud Wonen vindt het belangrijk dat een huis als een thuis voelt, hier hoort bij dat een huurder de woning naar eigen smaak en wens aan kan passen. Een aanpassing die een huurder zelf uitvoert noemen we een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Er zijn ook aanpassingen aan de woning die Goud Wonen zelf uitvoert, dit zijn geriefsverbetering. Voor deze aanpassingen is het essentieel dat we afspraken maken over de voorwaarden die hierbij horen. Deze afspraken worden met dit beleid omschreven.

2 Het beleid

Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek sprake van een wettelijk klusrecht voor huurders, daardoor hebben huurders een wettelijke basis om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. In het kort houdt dit klusrecht in dat de huurder zonder toestemming wijzigingen aan de woning mag aanbrengen, zolang deze veranderingen bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd. Daarnaast is het voor ingrijpende wijzigingen nodig om vooraf toestemming te vragen aan de verhuurder, hierbij moet de verhuurder toestemming geven wanneer het de verhuurbaarheid niet schaadt en er geen waardedaling plaatsvindt van het gehuurde.

Naast deze zelf aangebrachte voorzieningen, kan een huurder Goud Wonen ook vragen om een aanpassing te doen aan de woning. Dit noemen we geriefsverbeteringen en deze verbeteringen vinden enkel plaats op initiatief van de huurder. Een geriefsverbetering verhoogt het woongenot en zijn vaak energetisch van aard, denk hierbij aan het plaatsen van zonnepanelen of aanbrengen van isolatie. Daarbij voert Goud Wonen geriefsverbeteringen uit die bijdragen aan de levensloopgeschiktheid van woningen zoals het plaatsen van wandbeugels of een verhoogde toiletput.

De voorwaarden die zijn verbonden aan ZAV's en geriefsverbeteringen worden in paragraaf 2.1 en 2.2 verder toegelicht.

2.1

Aanpassingen die een huurder zelf uitvoert

Wanneer mag ik zelf een voorziening aanbrengen?

Zelf aangebrachte voorzieningen kunnen in verschillende variaties voorkomen. Op basis van het wettelijk klusrecht heeft een huurder het recht om veranderingen aan te brengen die de verhuurbaarheid niet schaden en niet tot een waardedaling leiden. In hoofdstuk 5 wordt per thema toegelicht welke aanpassingen zijn toegestaan en wat de bijbehorende voorwaarden zijn. Zo wordt er bij sommige aanpassingen na mutatie een vergoeding toegekend en zijn er aanpassingen die bij mutatie mogen worden achtergelaten in de woning. De algemene voorwaarden worden in hoofdstuk 6 beschreven.

Wat gebeurt er met mijn ZAV als ik de woning verlaat?

In het overzicht in hoofdstuk 5 wordt per onderdeel aangegeven wat er met de ZAV zal gebeuren bij mutatie. Wanneer hier 'oude staat of overname' staat kan deze ZAV worden aangeboden aan de nieuwe huurder en Goud Wonen. Wanneer zowel de nieuwe huurder als Goud Wonen geen interesse heeft, zal de woning moeten worden teruggebracht in oude staat. Wanneer er 'blijft achter' staat dan hoeft de ZAV niet verwijderd te worden. Deze voorwaarden worden bij het verlenen van de toestemming schriftelijk bevestigd. Wanneer er een vergoeding wordt verstrekt, gelden de afspraken uit hoofdstuk 3 van dit stuk.

Daarnaast geldt dat wanneer de verandering is aangevraagd en Goud Wonen geen toestemming heeft verleend, de ZAV bij mutatie verwijderd moet worden. Er wordt geen vergoeding verstrekt.

Wanneer de verandering niet is aangevraagd dan wordt door Goud Wonen beoordeeld of deze kan worden overgenomen of verwijderd moet worden. Er wordt geen vergoeding verstrekt.

Hoe gaat Goud Wonen om met aanpassingen uit het verleden?

Bij aanpassingen uit het verleden maken we onderscheid tussen aanpassingen waar wel toestemming voor verleend is, en aanpassingen waar geen toestemming door verleend is.

- Een aanpassing waarvoor toestemming is verleend

Er wordt gehandeld conform de schriftelijke afspraken die eerder zijn gemaakt en de algemene voorwaarden die toen van toepassing waren, in het geval van mondelinge afspraken verlenen we naar redelijkheid maatwerk. Als het nieuwe beleid afwijkt in het voordeel van de huurder dan wordt gehandeld conform het nieuwe beleid. Wanneer afspraken in het verleden niet concreet zijn gemaakt, dan wordt conform het nieuwe beleid gehandeld.

- Een aanpassing waarvoor geen toestemming is verleend

Als Goud Wonen beoordeelt dat de aanpassing niet kan blijven dan vragen wij de huurder de woning in de oude staat te herstellen. Wanneer niet kan worden aangetoond dat de aanpassing er nog niet zat bij het aangaan van de huurovereenkomst, is Goud Wonen verantwoordelijk voor het herstel in oude staat. Deze aanpassingen komen niet in aanmerking voor een vergoeding. Wanneer de aanpassing niet door de huidige huurder is uitgevoerd, herstelt Goud Wonen de woning in oude staat.

De bewijslast voor het aantonen van de oude staat ligt bij huurovereenkomsten van vóór 1 augustus 2003 bij de huurder, bij huurovereenkomsten

van na 1 augustus 2003 ligt de bewijslast bij Goud Wonen. Ook hier passen we op casusniveau waar nodig naar redelijkheid maatwerk toe.

2.2

Aanpassingen die Goud Wonen voor een huurder uitvoert

Wat valt onder een geriefsverbetering?

Een geriefsverbetering is een aanpassingen die Goud Wonen op verzoek van de huurder uitvoert. De aanpassing leidt tot een verbetering van het wooncomfort en hier staat een structurele huurverhoging tegenover.

We bieden in verband met de toekomstbestendigheid van de investering geen energetische geriefsverbetering (zoals extra isolatie) aan als de woning binnen 2 jaar na de aanvraag gesloopt of verduurzaamd wordt. De energetische geriefsverbeteringen die genoemd zijn in hoofdstuk 5 zijn hier uitzonderingen op.

Wat valt onder opplussen?

Goud Wonen kent een beleid van 'opplussen'. De aanpassingen die Goud Wonen op basis hiervan doet hebben als doel om doorgaans oudere huurders langer de mogelijkheid te bieden in hun eigen woonomgeving te blijven wonen. Deze woningaanpassingen zijn in hoofdstuk 5 aangemerkt met een '+' en leiden tot een verhoogde zelfredzaamheid.

Ook bij opplussen houden we bij de uitvoering rekening met de eventuele sloop- of verduurzamingsplanning van de woning. Voor verbeteringen op basis van 'opplussen' vindt de afweging op casusniveau plaats rekening houdend met enerzijds de toekomst-

bestendigheid van de investering en anderzijds het verbeterde wooncomfort van de huurder.

Wat gebeurt er met mijn huurprijs nadat de verbetering is uitgevoerd?

Geriefsverbeteringen leiden na de uitvoering tot een structurele huurverhoging. Dit gebeurt op basis van de daadwerkelijke kosten van de investering. Deze huurverhoging wordt berekend door de kosten te verdelen over de daadwerkelijke afschrijftijd van de investering. De netto huur van de zittende huurder wordt nooit hoger dan de liberalisatiegrens.

De geriefsverbetering wordt indien van toepassing verwerkt in de WWS-punten, na mutatie zal de dan geldende streefhuur middels huurharmonisatie in rekening worden gebracht bij de nieuwe huurder.

Voor aanpassingen op basis van opplussen worden geen kosten in rekening gebracht. Het wel of niet in rekening brengen van een huurverhoging naar aanleiding van een geriefsverbetering wordt in hoofdstuk 5 aangeduid in de kolom 'Kosten huurder' (Ja of Nee).

3

Vergoedingen

Wanneer er voor een ZAV een vergoeding verstrekt wordt, dan gaat deze uit van de daadwerkelijke kosten van de investering.

Om in aanmerking te komen voor een vergoeding is het noodzakelijk dat de huurder (1) toestemming heeft voor het plaatsen van de ZAV en (2) de originele facturen kan overhandigen. In hoofdstuk 5 wordt aangeduid of een aanpassing in aanmerking komt voor een vergoeding.

Wanneer een ZAV in aanmerking komt voor een vergoeding, wordt dit bij het verlenen van de toestemming schriftelijk bevestigd. Ook de voorwaarden voor de definitieve toekenning worden opgenomen in deze bevestiging. De minimale investering om in aanmerking te komen voor een vergoeding bedraagt € 250, de maximale vergoeding die we geven is niet hoger dan € 15.000 per woning.

Periode tussen de investering en de einddatum	Vergoeding
Tot en met 1 jaar	95%
Tussen 1 en 2 jaar	90%
Tussen 2 en 3 jaar	80%
Tussen 3 en 4 jaar	70%
Tussen 4 en 5 jaar	60%
Tussen 5 en 6 jaar	50%
Tussen 6 en 7 jaar	40%
Tussen 7 en 8 jaar	30%
Tussen 8 en 9 jaar	20%
Tussen 9 en 10 jaar	10%



4

Overzicht ZAV en Geriefsverbeteringen

Onderwerp	Vergoeding	ZAV	Geriefs-verbetering	Kosten huurder	Toestemming nodig	Mutatie
Vloeren, kozijnen, ramen en deuren						
Vloer leggen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Plavuizen en/of vloertegels in de badkamer, douche of toilet	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Plavuizen en/of vloertegels in andere ruimten	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Binnendeuren vervangen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Dichtmaken deur doorgang	Nee	x			Ja	Blijft achter
Kattenluik	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Sierglas of glas-in-lood aanbrengen	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Binnendeuren- of kozijnen schilderen (hout)	Nee	x			Nee	Blijft achter
Vensterbank aanbrengen of vervangen	Nee	x			Ja	Blijft achter
Inbraakwerende maatregelen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Raam- of deurhorren	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Raamfolie	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Smart deurbel	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Vervangen van een mechanische huisbel door een luider klinkende elektrische bel +	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Op verzoek verwijderen drempels +	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Wand en plafond						
Schoorsteenmantel- en/of kanaal verwijderen	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Wanden verwijderen/plaatsen	Nee	x			Ja	Afhankelijk van inhoud toestemming
Inbouwkast verwijderen	Nee	x			Ja	Blijft achter
Verlagen van de plafondconstructie	Nee	x			Ja	Blijft achter
Gevel en dak						
Dakraam	Ja	x	x	Ja	Ja	Blijft achter
Dakkapel	Ja	x			Ja	Blijft achter
Zonnescherm, screen of rolluik	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Schuifpui of openslaande deuren	Nee	x			Ja	Blijft achter

Onderwerp	Vergoeding	ZAV	Geriefs-verbetering	Kosten huurder	Toestemming nodig	Mutatie
Tuin						
Schutting of heg	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Vijver	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Bestrating uitbreiden of andere tegels	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Steenslag, grind of schelpen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Kunstgras	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Verbreden en verhogen van bestrating naar voordeur +	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Keuken						
Keukenblok vervangen	Ja	x			Ja	Afhankelijk van inhoud toestemming
Inbouwapparatuur plaatsen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Recirculatie- of afzuigkap	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Aanrechtblad vervangen	Nee	x			Ja	Blijft achter
Onder- en bovenkastjes aanbrengen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Kastdeuren/tegels vervangen	Nee	x			Ja	Blijft achter
Planken plaatsen tussen de keukenkasten	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Keukenkraan vervangen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Wrappen/folie aanbrengen	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Installaties						
CV-installatie	Nee				Niet toegestaan	
Extra radiator	Nee	x			Ja	Afhankelijk van inhoud toestemming
Hout/palletekachel	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Gas, water en elektra (incl. aansluitingen)						
Extra groepen in meterkast	Nee	x			Ja	Blijft achter
Extra wandcontactdozen	Nee	x			Ja	Blijft achter
Andere schakelaars	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Aansluitpunt buitenverlichting	Nee	x			Ja	Blijft achter
Elektra in de garage of berging	Nee	x			Ja	Blijft achter
Wasmachine- of drogeraansluiting	Nee	x			Ja	Blijft achter
Vaatwasser aansluiting	Nee	x			Ja	Blijft achter
Buitenkraan	Nee	x			Ja	Blijft achter

Onderwerp	Vergoeding	ZAV	Geriefs-verbetering	Kosten huurder	Toestemming nodig	Mutatie
Sanitair						
Vervangen toiletpot	Nee	x			Ja	Blijft achter
Aanbrengen verhoogd toiletpot +	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Aanbrengen wandbeugels +	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Vervangen van de douchekraan door een thermostatische kraan +	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Plaatsen hendel mengkranen +	n.v.t.		x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Extra toilet	Ja	x			Ja	Blijft achter
Douchecabine/bak/scherm	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Ligbad	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Vervangen fontein of wastafel	Nee	x			Ja	Blijft achter
Andere kranen	Nee	x			Nee	Oude staat of overname
Overige						
Schuur of garage	Ja (mits van steen)	x			Ja	Afhankelijk van inhoud toestemming
Aan-of uitbouw of bijkeuken	Ja (mits van steen)	x			Ja	Afhankelijk van inhoud toestemming
Carport	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Open keuken creëren	Nee	x	x	Ja	Ja	Blijft achter
Zolderkamer maken	Nee	x			Ja	Afhankelijk van inhoud toestemming
Vlizotrap vervangen voor vaste trap	n.v.t.	x	x	Ja	n.v.t.	Blijft achter
Aanbrengen van een extra trapleuning +	n.v.t.	x	x	Nee	n.v.t.	Blijft achter
Dierenverblijf maken	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Energetische maatregelen						
Laadpaal auto	Nee	x			Ja	Oude staat of overname
Isoleren berging	n.v.t.	x	x	Ja	n.v.t.	Blijft achter
Zonnepanelen*	n.v.t.		x	Ja	n.v.t.	Blijft achter
Aansluitpunt elektrisch koken	n.v.t.		x	Ja	n.v.t.	Blijft achter

* Wanneer de woning binnen 2 jaar verduurzaamd wordt zal de aanvraag worden afgewezen.

5 Algemene voorwaarden ZAV

We stellen algemene voorwaarden aan het klussen door huurders. Hierin worden de wederzijdse verantwoordelijkheden duidelijk. Deze algemene voorwaarden worden gedeeld met huurders die een ZAV aanvragen.

1. Het is huurder toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenkant van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder kunnen opleveren voor verhuurder en/of derden.
2. Voor overige veranderingen en/of toevoegingen, waaronder die aan de buitenkant van het gehuurde, heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Onder wijzigingen aan de buitenkant vallen ook het aanbrengen van aanbouwen, opstallen, reclame-uitingen, schotelantennes en verlichting armaturen. Deze worden in het beleid beschreven.
3. In Overzicht ZAV staat voor de meest voorkomende aanpassingen, welke aanpassingen aan de woning de huurder zelf mag doen, welke niet en waarvoor toestemming nodig is. De huurder wordt geadviseerd om altijd het Overzicht ZAV te raadplegen voordat de huurder iets in zijn woning wil aanpassen. Staat de gewenste aanpassing niet in het overzicht dan kan de huurder informatie opvragen bij Goud Wonen.
4. Voor alle werkzaamheden die de huurder uitvoert geldt dat deze volgens bouwkundige- en installatietechnische voorschriften moeten worden uitgevoerd.
5. De eventuele vergunningsplicht en de aanvraag daarvan is een verantwoordelijkheid van de huurder.
6. Verhuurder verbindt aan de onder lid 2 bedoelde toestemming voorwaarden, die onder meer betrekking kunnen hebben op:
 - De aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
 - Het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw waarvan dit deel uitmaakt;
 - (Bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
 - Het onderhoud aan of van de veranderingen;
 - Aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - Verzekering, belasting en aansprakelijkheid;
 - De aanpassingen voldoen aan wet- en regelgeving (zoals bestemmingplan, bouwbesluit, omgevingsverordening en asbestbesluit).
7. Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huurtijd ongedaan moet worden gemaakt. Alle veranderingen die in strijd met deze voorwaarden of de Algemene Huurvoorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan moeten worden gemaakt door huurder.
8. Huurder is verplicht tot het onderhouden, verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door hem zijn aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door of in verband met door huurder zelf aangebrachte veranderingen in of aan het gehuurde.
9. Indien huurder er bij het einde van de huurovereenkomst (met goedvinden van verhuurder) voor kiest om in of aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen achter te laten, heeft hij alleen recht op een vergoeding indien het bij de toestemming schriftelijk is aangegeven, en de verandering en/of toevoeging in goede staat is en voldoet aan de gestelde voorwaarden.
10. Huurder is verplicht voor eigen rekening door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden. Huurder is zich ervan bewust dat het mogelijk is dat de verandering of toevoeging na het uitvoeren van de dringende- of renovatiewerkzaamheden niet kan worden teruggeplaatst. Indien hiervan sprake is, zal verhuurder dit voor de uitvoering van de werkzaamheden aangeven.
11. De kosten voor het klussen komen voor rekening van de huurder.
12. De kwaliteit van de woning blijft na het klussen minimaal gelijk met hoe het was voordat het klussen begon.
13. De huurder onderhoudt de aanpassing zelf zodat de staat van woning minimaal gelijk blijft met hoe hij was voor het klussen.
14. Goud Wonen behoudt zich het recht voor om de huurder te verplichten om de aanpassing te verwijderen of aan te passen indien:
 - De aanpassing in de woning is gedaan zonder toestemming terwijl dit volgens het Overzicht ZAV wel nodig is, of,
 - De huurder heeft wel toestemming gekregen voor een aanpassing maar voert dit uit in strijd met de (technische) voorwaarden, of,
 - De aanpassing is niet technisch in orde en/of zorgt voor onveilige situaties voor de bewoner en/of omwonenden.
 Doet de huurder dit niet binnen de gestelde termijn dan behoudt Goud Wonen zich het recht de aanpassing zelf te verwijderen/aan te passen op kosten van de huurder. De kosten hiervan en van eventuele vervolgschade komen voor rekening van huurder.
15. Zolang de huurder zelf in de woning woont mag de aanpassing weer ongedaan gemaakt worden. Dit moet wel bij Goud Wonen gemeld worden zodat zij kunnen controleren of de woning technisch nog in orde is.
16. Schade die tijdens en als gevolg van het klussen ontstaat, is altijd voor kosten van de huurder.
17. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van de aanpassing, eventuele belastingen en de aansprakelijkheid voor incidenten jegens derden en Goud Wonen als gevolg van de door huurder aangebrachte aanpassing.
18. Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, met toestemming van Goud Wonen, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.
19. Door het aanbrengen van een verandering, verandert de huurprijs voor de zittende huurder niet.



Goud Wonen

Schoolstraat 22
9981 AN Uithuizen
Postbus 84
9980 AB Uithuizen

0595 43 25 60
www.goud-wonen.nl
info@goud-wonen.nl

