

Uw huurwoning veranderen, kan dat?

Wilt u uw woning naar uw eigen wensen aanpassen? Dat is geen probleem. Als u even van tevoren met ons overlegt, dan zijn er veel mogelijkheden. Hieronder leest u hoe het werkt.

Over welke veranderingen hebben we het?

Onder een zelf aangebrachte voorziening verstaan we aanpassingen in uw woning die u aanbrengt om uw woongenot te vergroten. Dat kan een luxe mengkraan zijn, maar ook een dakkapel, een keuken of een nieuw toilet. Ook als u een muur doorbreekt of plaatst, noemen we dat een zelf aangebrachte voorziening. Voor sommige veranderingen hoeft u geen toestemming te vragen; andere veranderingen mag u nooit zelf uitvoeren.

Ruwweg kunt u de onderstaande richtlijnen aanhouden:

Veranderingen die u altijd zonder overleg kunt uitvoeren:

- schilderwerk (binnen)
- (leg)planken aanbrengen
- accessoires in toilet en badkamer aanbrengen
- nieuwe deurkrukken en -sloten aanbrengen.

Veranderingen die nooit door huurders mogen worden verricht:

- veranderingen waarbij de veiligheid van uzelf en derden in gevaar komt
- veranderingen waarbij de veiligheid en constructie van het gehuurde in gevaar komen
- veranderingen waarbij u overlast bezorgt aan derden

U kunt hierbij denken aan het verwijderen van een trapleuning, steunmuren of (een deel van de) kapconstructie.

Onderstaande veranderingen overlegt u wel met Van Alckmaer. Wij kunnen dan aangeven of de betreffende verandering bij verhuizing wel of niet moet worden verwijderd. Ook kunt u in sommige gevallen en onder een aantal voorwaarden een vergoeding voor een verandering krijgen als u uit de woning vertrekt. Het gaat om:

- een nieuwe keuken
- maken of wijzigen van een badkamer
- plaatsen van een bad
- plaatsen van een tweede toilet
- wegbreken van een muur
- plaatsen van een dakkapel
- plaatsen van een dakraam
- aanleggen van een CV-installatie
- bouwen van een extra schuur/berging
- bouwen van een duiventil
- vervangen van (binnen)deuren
- andere tegels in keuken, badkamer of toilet
- zonwering aan de buitengevel ophangen
- plaatsen van dubbel glas
- ophangen van (schotel)antennes
- het uitbreiden van de elektrische installatie.

Zo krijgt u toestemming voor veranderingen

Hieronder vindt u de te nemen stappen. U dient altijd samen met uw wens ook aan te geven op welke wijze één en ander wordt uitgevoerd.

1. U neemt contact op met Van Alckmaer. Het telefoonnummer vindt u voorin in deze map.
2. U overlegt uw plannen, inclusief de wijze waarop u die wilt uitvoeren, aan Van Alckmaer. Wij bekijken met u of het mogelijk is en of u hiervoor speciale toestemming nodig heeft. Wij kunnen u ook tips voor de uitvoering geven en eventueel doorverwijzen naar geschikte leveranciers.
3. Als Van Alckmaer akkoord gaat met de veranderingen en akkoord gaat met de manier waarop u deze veranderingen gaat realiseren, dient u een aanvraag in bij Van Alckmaer. U omschrijft nauwkeurig uw plannen en de wijze van uitvoering. Van Alckmaer kan u adviseren bij het opstellen hiervan.
4. Als Van Alckmaer met uw plannen akkoord gaat, ontvangt u een officiële brief. Deze zogenaamde 'toestemmingsbrief' is ondertekend door de verantwoordelijke persoon bij Van Alckmaer. Hierin staat ook omschreven of de verandering bij verhuizen wel of niet ongedaan moet worden gemaakt.
5. De toestemmingsbrief is onderdeel van het huurcontract. Bewaar deze brief ook bij het huurcontract.

Met deze vijf stappen bent u er zeker van dat u de aanvraag en realisatie op de juiste wijze doet.

Onderhoud aan veranderingen

Alle veranderingen die zelf aan het gehuurde zijn aangebracht, vallen uiteraard onder de eigen verantwoordelijkheid. U dient dus ook zorg te dragen voor het onderhoud ervan. Omdat u hiervoor altijd verantwoordelijk bent, dient bij slijtage of schade ook zelf zorg te worden gedragen voor vervanging. U heeft het recht om bij het einde van de huurovereenkomst de aangebrachte veranderingen weg te nemen. Voorwaarde is wel dat de oorspronkelijke, bij aanvang van de huurovereenkomst aangetroffen staat, niet verslechtert.

Wie betaalt?

U betaalt de kosten voor de verandering zelf. Wij kunnen helaas geen tegemoetkoming geven. Ook het onderhoud van de zelf aangebrachte voorzieningen komt voor eigen rekening. Daarnaast moet u er rekening mee houden dat u alle aanpassingen zelf moet verzekeren. Zij vallen niet onder de algemene opstalverzekering die wij voor de woning hebben afgesloten.

Wat gebeurt er als u verhuist?

Als u de huur opzegt, komen wij bij u langs. We geven dan aan wat er met de zelf aangebrachte voorzieningen moet gebeuren. Er zijn vier mogelijkheden:

1. Meenemen

Sommige voorzieningen kunt u meenemen. U moet daar dan een standaardvoorziening voor terugplaatsen. Neem als voorbeeld een luxe mengkraan. Als u deze meeneemt, dan plaatst u een standaardkraan terug.

2. Ongedaan maken

Als u voorzieningen heeft aangebracht zonder van tevoren met ons te overleggen, kan het gebeuren dat u ze ongedaan moet maken. Vooral als u niet de richtlijnen van onze woningstichting heeft gevolgd. Als u dat nalaat zullen de kosten bij u in rekening worden gebracht.

3. Laten zitten

Voorzieningen waarvoor u toestemming heeft gevraagd en die u heeft aangebracht volgens de richtlijnen, kunt u laten zitten.

4. Laten zitten en een vergoeding aanvragen

Voor bepaalde voorzieningen geven wij u een vergoeding. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De wijzigingen maken de woning meer waard. Bijvoorbeeld een keuken, een badkamer of een dakkapel. Op de volgende pagina ziet u welke voorzieningen dat zijn.
- De wijzigingen zijn niet ouder dan vijf jaar. Alleen voor een keuken geldt een termijn van zeven jaar.
- U heeft de voorzieningen goed onderhouden en aangebracht volgens de kwaliteitseisen van onze woningstichting.
- Wij gaan uit van een maximale investering van € 5.000,-. Alles wat u boven dit bedrag heeft geïnvesteerd, kunnen wij helaas niet vergoeden.

Let Op! Wilt u voor een vergoeding in aanmerking komen? Bewaart u dan de originele rekeningen!

Hoe berekenen we de vergoeding?

Om de vergoeding vast te stellen, gebruiken wij de volgende rekenmethode:

- Na één jaar trekken we 25% van uw investeringsbedrag af.
- Elk daarop volgend jaar halen we 25% van het resterende bedrag af. Behalve bij keukens: daarbij verminderen we uw investeringsbedrag ieder jaar met 16,6 %.

Een voorbeeld van een vergoeding

Uw aangebrachte voorziening kost in totaal € 4.000,-. Na drie jaar gaat u verhuizen. Wij nemen de voorziening over. U ontvangt van ons hiervoor € 1.500,-:

Totale kosten verandering	€ 4.000,-
Af 1e jaar: 25% van € 4.000,00	€ 1.000,-
	€ 3.000,-
Af 2e jaar:	€ 750,-
Af 3e jaar:	€ 750,-
Vergoeding na drie jaar	€ 1.500,-

Wanneer is een vergoeding mogelijk?

Onderdeel	Vergoeding mogelijk?
Indeling woning	
• Het verwijderen of plaatsen van niet-dragende wanden	Nee
• Het verwijderen van vaste kastruimte	Nee
• Het aanbrengen van een vaste trap naar zolder	Ja
Niet toegestaan: Verwijderen van balkondersteunende of balkdragende wanden.	
Inrichting van de woning	
• Verschillende soorten wandafwerking, zoals granol, sierpleister, structuurverf en -pasta, steenstrips, kunststrips, sierlijsten	Nee
• Het aanbrengen of vervangen van keramische wandtegels	Nee
• Het leggen van “harde vloeren” als parket, laminaat, plavuizen en zeil	Nee
• Het aanbrengen van een verlaagd plafond d.m.v. gipskartonplaten	Nee
• Het aanbrengen van een systeemplafond	Nee
• Het vervangen van binnendeuren en dorpels	Nee
• Het aanbrengen of vervangen van vensterbanken	Nee
Niet toegestaan: Plavuizen op de vloer van flat- en etagewoningen, open haarden of voorzet open haarden en het aanbrengen van zachtboardplafonds.	

Onderdeel	Vergoeding mogelijk?
Keuken	
<ul style="list-style-type: none"> Het plaatsen van een nieuwe keuken of het veranderen van de huidige keuken 	Ja
Badkamer en toiletruimte	
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen of aanbrengen van een toiletpot, fonteintje of tegelwerk 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen of aanbrengen van een douchecabine of een toilet met tegelwerk 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het plaatsen van een ligbad 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het verwijderen van een tweede wastafel 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> Het samentrekken van douche- en toiletruimte 	Nee
Gas, water en elektra	
<ul style="list-style-type: none"> Het vervangen of verplaatsen van wandcontactdozen en schakelaars 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> Het aanbrengen van een extra elektagroep, een aardlekschakelaar of een wasmachine-/drogerschakelaar 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het aanleggen van buitenverlichting 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> Het aanleggen van elektra in bergingen en/of garages 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> Het verplaatsen van gas-, water- of elektriciteitsleidingen 	Nee
<p>Het aanleggen en verplaatsen van leidingen mag u alleen door een erkende installateur laten uitvoeren.</p> <p>Niet toegestaan: Verplaatsen van gas-, water- of elektriciteitsmeters en het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de meterkast.</p>	
Installaties	
<ul style="list-style-type: none"> Het aanbrengen of wijzigen van een CV-installatie 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het verplaatsen van radiatoren 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> Het plaatsen van een close-in boiler 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het plaatsen van een thermostaatkraan op de radiator 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het plaatsen van een gevelkachel 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> Het plaatsen van een buitenkraan 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> Het aanbrengen van een mechanische ventilatie 	Ja
<ul style="list-style-type: none"> Het plaatsen van een klokthermostaat 	Nee
<p>Het veranderen of verplaatsen van installaties altijd in overleg met Van Alckmaer en door een erkende installateur laten uitvoeren.</p> <p>Niet toegestaan: Aansluiten van elektrisch aangedreven wasemkappen op ventilatiekanalen in flat- of etagewoningen.</p>	

Onderwerp	Vergoeding mogelijk?
Isolatie	
<ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van voorzetramen • Het aanbrengen van isolatieglas • Het isoleren van het dak, de vloer, wanden en leidingen • Het aanbrengen van tochtstrips op ramen of deuren • Het isoleren van een schuur of berging die aan de woning vastzit 	<p>Nee</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p> <p>Ja</p>
<p>Om voor een vergoeding in aanmerking te komen moet isolatieglas voorzien zijn van een KOMO-Keurmerk, nen 3576 en van een garantiebewijs voor een periode van 10 jaar.</p>	
Gevel en aanzicht woning	
<ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van een dakraam of dakkapel • Het uitbreiden van de woonkamer • Het aanbrengen van voorzieningen voor inbraakpreventie • Het aanbrengen van een schuifpui 	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>
<p>Veranderingen aan de gevel en het aanzicht van de woning mogen alleen in overleg met Van Alckmaer worden aangebracht.</p>	
Terrein en tuin	
<ul style="list-style-type: none"> • Het plaatsen van een schutting, heg of pergola • Uitbreiding van de bestrating • Het bouwen van een schuur of garage 	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Ja</p>