

Wonen naar wens!



Uw huurwoning veranderen – over wat kan en wat mag



Ieder woont op zijn eigen manier en naar eigen smaak. Een eigen huis kan helemaal naar eigen inzicht en wens verbouwd worden. Ook bij huurwoningen is veel mogelijk, misschien wel meer dan u denkt! Actium biedt u graag de mogelijkheid uw huurwoning aan uw woonwensen aan te passen. In goed overleg kan veel. Omdat de woning na uw vertrek ook voor de volgende huurder een goed onderkomen moet bieden, stellen we wel een aantal voorwaarden. In deze brochure zetten we de spelregels voor u op een rijtje.

Uw huurwoning is uw thuis, en u wilt uw woning natuurlijk zoveel mogelijk aanpassen aan uw eigen woonwensen. Met nieuw behang of een andere kleur op de kozijnen en deuren kunt u uw huis op eenvoudige wijze een eigen karakter geven. Gaan uw wensen verder – wilt u bijvoorbeeld plavuizen leggen of een bad plaatsen – dan heeft u daarvoor toestemming van Actium nodig. Het gaat dan om een ingrijpende verandering, die wellicht ook gevolgen heeft voor een volgende huurder van de woning.



Waarvoor toestemming vragen?

In principe moet u voor veranderingen die vast in, aan of bij de woning zitten toestemming vragen. Verderop in deze brochure vindt u een overzicht van veelvoorkomende veranderingen in de woning, waarvoor goedkeuring van Actium nodig is.

Wij stellen voor goedkeuring van veranderingen in de woning een aantal voorwaarden:

- de aanpassing moet voldoen aan kwaliteitseisen met betrekking tot technische kwaliteit, veiligheid en onderhoud;
- bovendien moet de verandering voldoen aan de eisen van bouw- en woningtoezicht, de nutsbedrijven (gas, water en elektra) en de brandweer;
- wijzigingen in de gas- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. Gebeurt dit niet, dan moet u een verklaring of keuringsrapport van de installateur kunnen overleggen;

- veranderingen mogen geen nadelig effect hebben op de verhuurbaarheid van de woning.

Wat mag niet?

Wat u niet mag veranderen is vaak logisch. U mag bijvoorbeeld geen dragende muren verwijderen. Ook is het niet toegestaan de keuken of sanitaire voorzieningen geheel te verwijderen. Bovendien mag een verandering niet leiden tot overlast of hinder voor burens of omwonenden.

Als u wilt gaan klussen...

Wilt u uw woning veranderen, dan kunt u het beste het zekere voor het onzekere nemen en van tevoren afspraken maken met Actium over de gewenste aanpassingen van de woning. Overleg vooraf voorkomt problemen achteraf!

In het overzicht van veelvoorkomende veranderingen aan de woning kunt u zien waarvoor u toestemming nodig heeft van Actium. We onderscheiden vier categorieën:

■ **Mag blijven**

Veranderingen die het woongenot en de verhuurbaarheid van de woning duidelijk vergroten. Het onderhoud is voor de huidige huurder, na verhuizing wordt Actium onderhoudsplichtig. Bij verhuizing betaalt Actium een vergoeding, mits de verandering goed is aangebracht en onderhouden. Voorbeelden: plaatsing dakkapel, installatie centrale verwarming, (aan) bouwen stenen garage.

■ **Mag blijven, mits**

Veranderingen die de woning een beter aanzien geven, maar het wooncomfort niet duidelijk verbeteren. Het onderhoud is voor de huidige huurder. Bij verhuizing mag de verandering blijven, maar u ontvangt geen vergoeding. Is de verandering aan vervanging

toe, dan kunt u dit (tegen betaling) door Actium uit laten voeren of zelf doen. Actium plaatst dan een standaardvoorziening terug. Voorbeelden: plaatsing afwasmachine, design-radiatoren, thermostaatkranen.

■ **Mag niet blijven, tenzij**

Veranderingen met een meer ingrijpend karakter die vooral smaakgevoelig zijn. Het onderhoud is voor de huurder. Bij verhuizing mag deze verandering eventueel blijven, als deze technisch in orde is, geen schade oplevert en de nieuwe huurder hiermee instemt. Voorbeelden: los gelegd parket, douchecabine, extra geplaatste tussenwand.

■ **Mag niet blijven**

Veranderingen die de veiligheid in en om de woning in gevaar brengen of de toekomstige verhuurbaarheid van de woning schaden. Actium geeft geen toestemming. Voorbeelden: kunststof schroten (brandgevaarlijk), klimop op de gevel (vochtproblemen).

Overzicht van veranderingen aan de woning

Locatie	Verandering	Mag blijven	Mag blijven, mits	Mag niet blijven, tenzij	Mag niet blijven	Vergoeding	Afschrijvings-termijn
Kavel/tuin	(Sier)bestrating						
	Vijver						
	Houten schuur						
	Stenen aanbouw					ja	18 jaar
	Stenen schuur						
	Houten garage						
	Stenen garage					ja	18 jaar
	Garagedeur in carport						
	Schutting						
	Carport						
	Grind/split						
	Klimoprekken						
	Pergola						
	Gevel	Schotel/antenne					
Zonwering							
Zonwering zorgwoning						ja	18 jaar
Luifel							
Overkapping							
Extra raam/deur							
Klimop op gevel							
Geveldoorvoer afzuigkap							
Geveldoorvoer elders							
Schuifpui							

Locatie	Verandering	Mag blijven	Mag blijven, mits	Mag niet blijven, tenzij	Mag niet blijven	Vergoeding	Afschrijvings-termijn
Dak	Dakkapel					ja	18 jaar
	Dakraam						
	Schoorsteenafvoer						
	* op bestaand kanaal						
	* nieuw kanaal						
Installatie	Radiatoren						
	* verplaatsen						
	* bijplaatsen						
	* verwijderen						
	Krachtstroom						
	Thermostaatkraan CV						
	Aanbrengen CV installatie					ja	18 jaar
	Verplaatsen MV						
	Verplaatsen CV ketel						
	Buitenwaterkraan						
	Open haard						
	Allesbrander						
	Design radiator						
	Uitbreiding elektragroep						
	Aansluiting wasmachine						
Aansluiting vaatwasser							
Indeling woning	Verwijderde wand						
	Aangebrachte wand						
	Brede vensterbanken						
	Toog/boog						
	Verwijderde vaste kasten						
	Vaste trap naar zolder						
	Verplaatste badkamer						
	Verplaatst keukenblok						
	Dichtmetseten deuropening						
	Schoorsteenkanaal verwijderd						
Vloerafwerking	Aanbrengen tegels/plavuizen						
	Grindvloer						
	Houten vloer / parket						
	Kurk						
	Linoleum						
Wandafwerking	Sierpleister/stucwerk						
	Kunststof schroten						
	Houten schroten						
	Lambrisering						
	Steenstrips						
	Glasweefselbehang structuur						
	Extra wandtegelwerk						
Keuken	Keukenindeling gewijzigd						
	Luxe keuken (excl. inb.app.)					ja	18 jaar
	Afzuigkap aanbrengen						
	Inbouwapparatuur						
Sanitair	Eigen aanrechtblad						
	Hangtoilet						
	Aanbrengen ligbad						
	2e toilet						
	Douchecabine / -scherm						
	Thermostaatkraan						
	Eenhendelmengkraan						
	Badmeubel						
	Extra betegeling						
	Andere betegeling						
Vervangen sanitair							
Isolatie	Dubbelglas					ja	10 jaar
	Dak-/vloerisolatie						
	Muurisolatie						
	Isoleren berging						

Vul het aanvraagformulier in →



Toestemming vragen

Als u uw woning wilt veranderen kunt u het aanvraagformulier uit deze brochure bij Actium indienen. Binnen twee weken ontvangt u van ons een reactie op uw aanvraag. Hierbij zijn er drie mogelijkheden:

- u krijgt definitieve toestemming. De verandering mag blijven zitten als u verhuist, op voorwaarde dat u de verandering conform onze eisen uitvoert en onderhoudt;
- u krijgt tijdelijke toestemming: u mag de verandering aanbrengen, maar u moet deze bij verhuizing weer ongedaan maken. Eventueel kan de volgende huurder de verandering onder voorwaarden alsnog overnemen;
- uw aanvraag wordt afgewezen. U ontvangt een schriftelijke toelichting.

Zelf klussen of uitbesteden?

Als u toestemming hebt gekregen voor de verandering van uw woning, staat u voor de vraag of u zelf de werkzaamheden gaat uitvoeren of dat u dit laat doen. Belangrijk is dat de verandering vakkundig wordt uitgevoerd. U bent namelijk zelf aansprakelijk voor eventuele schade die u aan de woning veroorzaakt.

Wilt u het werk door derden uit laten voeren? Actium rekent graag voor u uit wat dit kost. Sommige veranderingen kunt u tegen een huurverhoging door Actium uit laten voeren. Wilt u weten of dit in uw geval tot de mogelijkheden behoort, neem dan contact op met Actium.

Als de klus geklaard is

Als de veranderingen in uw woning zijn afgerond, vragen wij u het gereedmeldingsformulier dat u van ons ontvangt, te retourneren. Heeft u ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd, dan komt een medewerker van Actium bij u langs om deze te beoordelen.

Heeft u uw woning zonder toestemming vooraf aangepast? Dit hoeft geen probleem te zijn. We vragen u dit zo spoedig mogelijk te melden. U ontvangt van ons bericht wat er met de aanpassing moet gebeuren wanneer u gaat verhuizen. U komt niet in aanmerking voor een eventuele vergoeding.

Als u gaat verhuizen

Bij het vertrek uit uw woning weet u of u de woningaanpassing mag laten zitten. U heeft hierover bij uw aanvraag uitsluitend gekregen.

Voor sommige veranderingen kunt u bij vertrek uit de woning in aanmerking komen voor een vergoeding. Dit is afhankelijk van het soort, de staat van onderhoud en de leeftijd van de verandering. Voorwaarde is dat u vooraf toestemming van Actium (en eventueel van de gemeente) heeft gekregen en dat u de originele nota's en bonnen van de gemaakte kosten kunt overleggen. De woninginspecteur kan u hier meer over vertellen bij de vooropname van uw woning.

De minimale investering om voor vergoeding in aanmerking te komen bedraagt € 500,-, het maximum is € 10.000 per woning per tien jaar. Boven en onder deze grenzen zijn de kosten voor uw eigen rekening. De afschrijvingstermijn ligt tussen de 10 en 18 jaar. In het overzicht van veelvoorkomende woningaanpassingen vindt u de geldende afschrijvingstermijnen.

De vergoeding die Actium verstrekt, bedraagt maximaal 75% van de door u gedane investering.

Als u gaat verhuizen, kunt u ook gebruik maken van uw meeneemrecht. Dit betekent dat u bijvoorbeeld een zelf geplaatste luxe keuken kunt meenemen naar uw nieuwe woning. U moet er dan wel voor zorgen dat de oude keuken, of een vergelijkbare (standaard) keuken wordt teruggeplaatst. Als u gebruik maakt van het meeneemrecht, komt u niet in aanmerking voor eventuele vergoedingen.

Gratis advies

Heeft u vragen over aangebrachte of nog aan te brengen veranderingen in uw woning, neem dan gerust contact op met een van onze woninginspecteurs. Zij kunnen u deskundig advies geven.

Aanvragen van een verandering kan met behulp van het formulier achter in deze brochure. Vul de gegevens in en stuur het formulier naar Actium, Postbus 500, 9400 AM Assen.

Actium

Postbus 500, 9400 AM Assen

T. 0900 0604

F. (0592) 400 400

E. info@actiumwonen.nl

I. www.actiumwonen.nl

Bezoekadressen

Hoofdkantoor

Assen, Industrieweg 15

Rayonkantoren

Oosterwolde, Nanningaweg 37

Ruinen, Leeuwte 31

Smilde, Tramweg 61

