Klussen in de woning (ZAV)

Veel bewoners willen graag hun woning naar hun persoonlijke smaak en wensen aanpassen. Je wilt zich natuurlijk thuis voelen in je woning. Als je een woning huurt van De Woningraat is er veel mogelijk. Je kunt van de huurwoning echt je eigen huis maken. Daarvoor gelden wel enkele regels.

De wijzigingen die je aanbrengt, mogen eventuele volgende huurders niet benadelen. Als je gaat verhuizen, willen we dat de woning ook voor een volgende huurder aantrekkelijk is. Verder mogen de door jou aangebrachte voorzieningen natuurlijk geen gevaarlijke situaties of overlast veroorzaken. Daarom is het van belang dat je de verbouwingsplannen toetst aan de voorwaarden en regels die we hebben opgesteld.

Aan dit informatieblad zijn geen rechten te ontlenen.

Niet voor alle veranderingen die je wilt aanbrengen in de huurwoning is toestemming nodig
Eigenlijk is het heel eenvoudig. Voordat je gaat klussen of verbouwen stel je de vraag: is mijn verandering of toevoeging zonder noemenswaardige kosten ongedaan te maken? Dat is bijvoorbeeld zo met behangen, vloerbedekking leggen en gordijnen ophangen. Als je verhuist, mag het behang blijven zitten, de vloerbedekking en gordijnrails zijn makkelijk te verwijderen en af te voeren. Daarvoor hoef je geen toestemming te vragen. Dat is anders wanneer je bijvoorbeeld een muur uitbreekt, plavuizen legt, een ligbad plaatst of de keuken voorziet van nieuwe tegels. Dat zijn ingrijpende veranderingen die je bij een verhuizing niet gemakkelijk ongedaan kunt maken. Dan heb je vooraf toestemming nodig van De Woningraat.

Je kunt eenvoudig toestemming vragen voor deze veranderingen op www.dewoningraat.nl
Het verzoek mag je ook schriftelijk doen. Dit kan je opsturen naar, Kapellestraat 19, 3421 CT Oudewater.

Binnen 10 werkdagen ontvang je van ons een reactie
Als je toestemming van ons hebt gekregen, kan je, als dit noodzakelijk is, een bouwvergunning bij de gemeente aanvragen. Op www.omgevingsloket.nl is te vinden of je een vergunning moet aanvragen bij de gemeente. Geven we geen toestemming voor de verbouwing, dan krijg je een toelichting op deze beslissing. Weet je niet zeker of je voor een wijziging toestemming nodig hebt? Dien dan toch voor de zekerheid een aanvraag in of neem contact met ons op. Als de verbouwing aan de woning gereed is, komt een medewerker van De Woningraat bij je langs om het resultaat te beoordelen. Voldoet het resultaat aan onze voorwaarden, dan wordt dit schriftelijk vastgelegd.

Regels en voorwaarden
In de artikelen 9 en 11 van onze algemene huurvoorwaarden staat dat veranderingen aan de woning geen gevaar, hinder of overlast mogen opleveren. Ze mogen de verhuurbaarheid niet schaden of de waarde van de woning nadelig beïnvloeden. Je bent zelf verantwoordelijk voor schade die je veroorzaakt door een verandering of toevoeging.

Vraag je geen toestemming, dan loop je het risico dat je de veranderingen op eigen kosten ongedaan moet (laten) maken. Het onderhoud van een door jou aangebrachte verandering is je eigen verantwoordelijkheid. Dat hoeft niet als je de verandering door ons hebt laten aanbrengen. We verstrekken eventuele vergoedingen alleen voor de gebruikte materialen en niet voor arbeid, en uitsluitend als je de officiële facturen inlevert (zie Klussen overzicht).

Verhuurbaarheid van de woning moet goed blijven:

- De indeling van de woning mag je niet ingrijpend veranderen. Voor de volgende huurder moet de woning goed bewoonbaar blijven. Als je sterk afwijkende materialen of kleuren gebruikt, mogen deze niet achterblijven in de woning.
- Als je een nieuwe badkamer of een keuken aanbrengt en we nemen deze wijziging over, dan wordt dit in de huurprijs van de volgende huurder verrekend. We willen voldoende

betaalbare woningen bieden. Daarom mag de huurprijs door de wijziging niet te veel stijgen. Door de wijzigingen mag de woning ook niet in waarde dalen.
- De verandering moet technisch verantwoord zijn uitgevoerd. De verhuurbaarheid van de woning mag niet negatief worden beïnvloed.
- De wijziging is vakkundig uitgevoerd en volgens geldende voorschriften van De Woningraat en het Bouwbesluit.
- Voor de verbouwing zijn de benodigde bouwvergunningen verkregen, of er is voldaan aan de meldingsplicht.
- Werk aan gas-water-verwarming of elektrische installatie moet door een erkend installateur worden uitgevoerd.
- Werkzaamheden aan het dak moeten door een aannemer, loodgieter of dakdekker worden uitgevoerd.
- De bestaande (geluids)isolatie verslechtert niet na de aanpassing aan de woning.
- Door de aanpassing aan de woning ontstaat geen geluidsoverlast.
- Er mogen geen gevaarlijke installaties ontstaan.
- Veiligheid van huurders en de woonomgeving moet gewaarborgd blijven.
- De aanpassing mag de constructie van de woning niet nadelig beïnvloeden.
- Volgens de voorschriften dienen brandwerende materialen toegepast te worden.
- Er is goede ventilatie.
- Er is een vluchtroute aanwezig.
- Door de aangebrachte wijzigingen mag er geen gevolgschade aan de woning en omliggende woningen ontstaan.
- Er mogen geen gevaarlijke situaties ontstaan.

Overige richtlijnen
- Als je gaat verhuizen zorg er dan voor dat de verandering in goede technische staat verkeert en goed is onderhouden.
- Als de woning binnenkort wordt gesloopt of gerenoveerd, kunnen door jou aangebrachte wijzigingen niets veranderen aan deze plannen.
- Woon je in een complex met koop- en huurwoningen, dan mag de verbouwing niet in strijd zijn met de regels van de Vereniging van Eigenaren.
- Je moet rekening houden met eisen die de gemeente kan stellen aan de verbouwing.

Onderhoud en aansprakelijkheid
Als tijdens de verbouwing schade ontstaat aan de woning of aan woningen in de omgeving, ben je daarvoor aansprakelijk. Ook voor eventuele gevolgschade. Je moet ervoor zorgen dat bij het aanpassen van de woning de veiligheid, het welzijn en de gezondheid van jou en je buren gegarandeerd zijn. Je bent verplicht om de door jou aangebrachte veranderingen goed te onderhouden. Daarom is het verstandig om bij het ontwerp van de verbouwing na te denken over het onderhoud. Zorg er bijvoorbeeld voor dat je overal gemakkelijk bij kunt komen. Voor onderhoud en kleine reparaties is het handig als je gebruikte materialen kunt nabestellen. We raden je aan een reservevoorraad tegels en de kleurnummers van de verf te bewaren. Alle kosten voor het onderhoud van de verandering zijn voor jouw rekening. Het is mogelijk dat De Woningraat de verandering na je vertrek overneemt. We mogen in dit geval niet voor hoge onderhoudskosten komen te staan.

Overlast
Een verbouwing geeft altijd overlast. Lawaai, stof en rommel zijn bijna niet te vermijden. Maak daarom goede afspraken met de buren. Vertel de buren op tijd dat je gaat verbouwen. Soms is het handig om afspraken te maken over werktijden. Hierbij kan je bijvoorbeeld afspreken rekening te houden met de slaaptijden van kleine kinderen.

Huuropzegging
Als je gaat verhuizen mag je natuurlijk de aanpassing meenemen naar de nieuwe woning.

Bijvoorbeeld de mooie nieuwe keuken. Hiervoor in de plaats moet je wel de oorspronkelijke of een gelijkwaardige keuken terugplaatsen. Je moet de woning minstens op het oorspronkelijke kwaliteits- en afwerkingsniveau achterlaten. We kunnen als voorwaarde stellen dat je bij het beëindigen van de huurovereenkomst een verandering ongedaan maakt. Bij het verlenen van de toestemming voor de verandering wordt dit al gemeld, zodat je weet waar je aan toe bent.

Overname
Vaak mag de verandering die je hebt aangebracht in de woning achterblijven als je de woning verlaat. We nemen de verandering dan over. Een voorwaarde daarvoor is wel dat de staat van onderhoud van de verandering goed is. Dit betekent dat het compleet moet zijn, goed werkend, veilig, zonder schade en schoon. Een medewerker van De Woningraat komt de aanpassing aan de woning bekijken en legt dit schriftelijk vast. Soms kan je zelfs een vergoeding krijgen voor de door jou aangebrachte verandering. We houden hierbij wel rekening met afschrijvingstermijnen. In sommige gevallen nemen we een verandering bij je vertrek niet over. Een afspraak tussen jou, de nieuwe huurder en ons kan dan uitkomst bieden. De nieuwe huurder moet dan beloven dat hij de verandering aan het einde van zijn huurperiode ongedaan maakt. Deze afspraken regelen we in een 'overnameverklaring'. Als je hier meer over wilt weten, kan contact met ons opnemen.

De procedure
- Stap 1 – Kijk in het ZAV-overzicht
  Wil je iets veranderen aan badkamer, keuken, toilet, muren plafonds, ramen, technische installatie en/of tuin? Kijk dan eerst in het Klussen-overzicht of de verbouwing is toegestaan. Je ziet direct wat er gebeurt bij verhuizing en of je eventueel in aanmerking komt voor een vergoeding.
- Stap 2 – Nadere informatie
  Is de verbouwing in beginsel toegestaan? Vraag dan vooraf onze toestemming.
- Stap 3 – Dien een aanvraag in via www.dewoningraat.nl. Schriftelijk mag natuurlijk ook. Vraag hiervoor het formulier aan door te bellen naar 085-210 19 10.
- Stap 4 – Wachten op de uitslag
  We nemen je aanvraag in behandeling. Je krijgt binnen 10 werkdagen schriftelijk bericht van ons of we wel of niet akkoord gaan met de verandering en onder welke voorwaarden. Bij uitgebreide aanvragen kan de behandeling langer duren. In zo'n situatie informeren we je hierover. Mogelijk komt een medewerker van De Woningraat eerst nog bij je thuis kijken. Hiervoor wordt contact met je opgenomen.

Klussen overzicht

Indeling woning	Toestemming nodig?	Mag zo blijven einde huur?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Verwijderen of toevoegen van een niet-dragende wand	Ja	Ja	Nee	
Verwijderen van een dragende wand in gezinswoning	Ja	Ja	Nee	Uitvoering mag alleen via De Woningraat. Een bouwvergunning is vereist.
Plaatsen van een toog, glas- of schuifwand of gipswand	Ja	Ja	Nee	

Verwijderen van kastruimte	Ja	Ja	Nee	
Bewoonbaar maken zolder	Ja	Ja	Ja	
Aan- of bijbouwen	Ja	Ja	Ja	Bouwvergunning vereist. Uitgevoerd door een erkend aannemer.

Niet toegestaan:
- Verwijderen van dragende wanden in gestapelde bouw
- Bewoonbaar maken van – en slapen in - een kelder.
- Bewoonbaar maken onvoldoende hoge zolder.

Badkamer en toilet	**Toestemming nodig?**	**Mag zo blijven einde huur?**	**Vergoeding mogelijk?**	**Bijzonderheden/ opmerkingen**
Toilet: plaatsen andere wc-pot, ander fonteintje of andere tegels	Ja	Ja	Nee	Over de oude tegels mag niet betegeld worden.
Badkamer: plaatsen andere kranen, wastafel, douchebak/-cabine, wc-pot of andere tegels	Ja	Indien goedgekeurd	Nee	Mits niet over oude tegels heen betegeld. Afhankelijk van gemaakte afspraken.
Plaatsen ligbad	Ja	Ja	Ja	Aparte douche verplicht. Uitgevoerd door een erkend installateur.

Niet toegestaan:
- Samenvoegen douche- en toiletruimte
- Schilderen van wand- en vloertegels.

Keuken	**Toestemming nodig?**	**Mag zo blijven einde huur?**	**Vergoeding mogelijk?**	**Bijzonderheden/ opmerkingen**
Plaatsen nieuw keukenblok	Ja	Indien goedgekeurd	Ja	
Uitbreiden/veranderen huidige keuken	Ja	Indien goedgekeurd	Nee	Afhankelijk van gemaakte afspraken
Plaatsen inbouwapparatuur.	Ja	Indien goedgekeurd	Nee	Uitgevoerd door een erkend installateur of aannemer. Afhankelijk van gemaakte afspraken.

Niet toegestaan:
- Schilderen van wandtegels.

Inrichting woning	Toestemming nodig?	Mag zo blijven einde huur?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Muren: aanbrengen granol, sierpleister, structuurverf,	Ja	Ja	Nee	Mits vakkundig aangebracht en de aangebrachte laag niet meer dan 2 mm dik is.
Steenstrips, kunststrips, sierlijsten	Ja	Nee	Nee	
Vloeren: leggen parket, geluidsisolerende maatregelen	Ja	Nee		Mits vakkundig aangebracht.
Laminaat	Ja	Nee		Geluidsisolerende maatregelen in gestapelde woning noodzakelijk.
Plafond: aanbrengen houten schroten, gipsplaten	Ja Ja	Nee (gipsplaten wel indien goedgekeurd)	Nee	Inbouwspots moeten worden verwijderd. Waarna het plafond gerepareerd moet worden.
Vervangen binnendeuren en dorpels	Ja	Indien goedgekeurd	Nee	Afhankelijk van gemaakte afspraken
Aanbrengen, vervangen of verbreden vensterbank	Ja	Ja	Nee	
Aanbrengen van open haard in gezinswoning	Ja	Nee	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.

Niet toegestaan:
- Aanbrengen open haard in etagewoning
- Aanbrengen brandbaar materiaal.

Isolatie	Toestemming nodig?	Mag zo blijven einde huur?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Aanbrengen voorzetraam	Ja	Nee	Nee	
Aanbrengen dubbel glas	Ja	Ja	Ja	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Aanbrengen isolatie (dak, wand, vloer, leidingen, spouw)	Ja	Ja	Ja	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.

Gevel en dak	Toestemming nodig?	Mag zo blijven einde huur?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Aanbrengen dakraam	Ja	Ja	Ja	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer
Aanbrengen dakkapel	Ja	Ja	Ja	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Beveiliging woning tegen inbraak	Ja	Ja	Nee	
Aanbrengen zonwering	Ja	Nee	Nee	
Plaatsen schotelantenne	Ja	Nee	Nee	
Plaatsen zendmast	Ja	Nee	Nee	Nee Mits zendamateur over benodigde vergunningen beschikt.

Terrein en tuin	Toestemming nodig?	Mag zo blijven einde huur?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Plaatsen schutting	Ja	Ja	Nee	
Uitbreiden bestrating	Ja	Ja	Nee	
Bouwen van een berging, serre, garage en dergelijke	Ja	Ja	Nee	
Aanleggen vijver	Ja	Nee	Nee	
Plaatsen dierenverblijf voor kleine huisdieren	Ja	Nee	Nee	Mits huisdieren geen in tuin overlast veroorzaken. Duiventil is niet toegestaan.
Planten boom	Ja	Indien goedgekeurd	Nee	Afhankelijk van gemaakte afspraken

Installaties	Toestemming nodig?	Mag zo blijven einde huur?	Vergoeding mogelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Aanbrengen/wijzigen cv-installatie in woning	Ja	Ja	Ja	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Radiatoren verplaatsen	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Plaatsen thermostaatkraan	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer

buitenkraan of close-in-boiler				
Aanbrengen mechanische ventilatie	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Aanbrengen Airco installatie	Ja	Nee	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.

Niet toegestaan:
- Verwijderen radiatoren
- Aanbrengen elektrische ventilatie in gestapelde bouw.

Gas, water en elektra	**Toestemming nodig?**	**Mag zo blijven einde huur?**	**Vergoeding mogelijk?**	**Bijzonderheden/ opmerkingen**
Wijzigen/uitbreiden schakelaars en stopcontacten	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Aanbrengen buitenverlichting, extra groepen of wasmachineaansluiting	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Aanleggen elektra in berging en garage	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Aanleggen/verplaatsen gasleiding	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.
Aanleggen computer-, telefoon- en tv-aansluiting	Ja	Ja	Nee	Uitvoering door een erkend installateur of aannemer.

Vragen?
Heb je nog vragen naar aanleiding van dit informatieblad, neem dat gerust contact met ons op.

E-mail: info@dewoningraat.nl
Tel: 085-210 1910 (maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.30 en vrijdag van 8.30 tot 12.30)