

Klussen | spelregels bij veranderingen



Mag ik mijn woning zelf aanpassen?

U wilt van uw woning natuurlijk een plek maken waar u zich helemaal thuis voelt. Wij vinden dat ook belangrijk en daarom helpen we u bij het verwezenlijken van uw woonwensen. U mag daarom uw woning zelf aan uw wensen aanpassen. Hiervoor geldt wel een aantal regels. In deze folder leest u er meer over.

Zelf aangebrachte veranderingen

Veranderingen die u aanbrengt in uw huurwoning, noemen we zelf aangebrachte veranderingen. Zelf aangebrachte veranderingen zijn onder te verdelen in roerende en onroerende veranderingen. Voor beide soorten gelden aparte regels.

Roerende veranderingen

Roerende veranderingen zijn aanpassingen die u eenvoudig en zonder schade aan uw woning kan aanbrengen of verwijderen. Het gaat dus om zaken waarvoor u de woning niet hoeft te slopen of te beschadigen. Zoals een gordijnrails, boekenplanken, vloerbedekking en ook tuinhuisjes en pergola's. Voor deze veranderingen is geen toestemming van ons nodig. Als u in een appartementengebouw woont, vraag dan wel vooraf welke vloerbedekking geschikt is. De roerende zaken neemt u bij uw verhuizing meestal weer mee.

Onroerende veranderingen

Voor onroerende veranderingen is altijd toestemming van ons nodig en in sommige gevallen heeft u zelfs een vergunning nodig. Het gaat hier om verbouwingen, aanbouwen, verwijderen van muren en andere ingrijpende klussen die u niet zomaar ongedaan maakt. In deze folder gaat het vooral om deze veranderingen.

Eisen

U mag meestal zelf alles plaatsen op voorwaarde dat het veilig is én u het ook weer zelf verwijderd als dat nodig is voor onderhoud, renovatie of verduurzaming

van uw woning. Dit geldt ook voor zaken die al in het verleden door u zijn veranderd of overgenomen zijn van een vorige huurder.

Als u in een appartementengebouw woont met een Vereniging van Eigenaren, heeft u te maken met specifieke eisen. Om problemen achteraf te voorkomen, adviseren wij u om vooraf met ons contact op te nemen.

Verzekeringen, belastingen en aansprakelijkheden tijdens en na de werkzaamheden regelt u zelf. Als er tijdens uw eigen verbouwing schade ontstaat, kunt u deze niet op Woningbouwvereniging Bergopwaarts verhalen.

Voorwaarden

• Zorg dat de woning niet beschadigd raakt als u gaat klussen

Er mag door het klussen geen schade ontstaan aan uw woning. Dit betekent dat u bijvoorbeeld niet zonder toestemming een keuken mag verbouwen of een complete aanbouw mag zetten. Hiermee voorkomen we dat wij of u een hoop geld kwijt zijn om de woning in de oude staat terug te krijgen als u bijvoorbeeld gaat verhuizen. Dit geldt voor zowel de binnenkant als voor de buitenkant van de woning en de tuin.

• De verandering aan uw woning moet veilig zijn

U moet aanpassingen aan elektriciteit, waterleiding en gas laten uitvoeren of controleren door een erkend installatiebedrijf. Zij moeten hiervoor een keurings-

rapport aan u afgeven. Bewaar dit keuringsrapport goed. Wij vragen ernaar als u gaat verhuizen.

- **Soms is er een vergunning nodig**

De verandering moet ook voldoen aan de regels van de overheid. Soms is er een (bouw)vergunning nodig van de gemeente. Deze vraagt u zelf aan bij de gemeente.

- **Geen last voor burens en omwonenden**

Uw burens en andere omwonenden mogen geen last hebben van de verandering die u aanbrengt.

- **Geen negatieve invloed op de verhuurbaarheid**

De kwaliteit van de woning moet minimaal gelijk blijven of hoger worden. De woning moet er als het ware van opknappen. Het is niet de bedoeling dat de woning minder waard wordt.

Veranderingen die u niet mag doen

U mag uw woning zelf naar eigen smaak en wens inrichten en aanpassen. Een aantal zaken mag u, vooral voor uw veiligheid, niet doen. Dit zijn:

- Plaatsen van een openhaard/houtkachel in een appartement aangesloten op een rookkanaal.
- Plaatsen van een zachtboard-/piepschuimplafond of PVC-schrootjes.
- Het bewoonbaar maken van kelder, berging of vliering met een vrije hoogte lager dan 2,30 m.
- Verven van tegels en voegen.
- Plaatsen van een individuele afzuiging als collectieve mechanische ventilatie aanwezig is.
- Plaatsen van elektrische raamventilators als mechanische ventilatie aanwezig is.
- Het lakken van wanden en plafonds.
- Schilderen van schoon metselwerk.
- Schilderen van en gaten boren in kunststof en aluminium kozijnen.
- Verwijderen van radiatoren. Dit mag alleen voor het aanbrengen van vloerverwarming.
- Afzuigkap met motor aansluiten op een gemeenschappelijk ventilatiekanaal.
- Plaatsen mechanische ventilatie in combinatie met open verbrandingstoestellen, zoals gaskachels of geiser.

Onderhoud aan zelf aangebrachte veranderingen

Heeft u een verandering eenmaal aangebracht, dan bent u – zolang u in de woning woont – volledig verantwoordelijk voor het onderhoud.

Vergoeding

In sommige situaties geven wij bij uw verhuizing een vergoeding voor uw verandering. Dit kan echter alleen voor zaken waarvoor toestemming is verleend én waar u een factuur van heeft. Wij beoordelen de verandering op eisen, normen en onderhoudsstaat voordat een vergoeding wordt toegekend. De vergoeding wordt dan berekend over de materiaalkosten. Is de aangebrachte verandering ouder dan de afschrijftermijn, dan ontvangt u geen vergoeding. Ook ontvangt u geen vergoeding voor zaken die u overnam van vorige huurders. Voor de vergoedingen zijn maximumbedragen vastgesteld.

Zelf aangebrachte veranderingen	Afschrijftermijn
CV-installatie woning (incl. HR ketel)	15 jaar
CV-installatie appartement (incl. HR ketel)	15 jaar
Isolatieglas	15 jaar
Dakisolatie	15 jaar
Vloerisolatie	15 jaar
Spouwisolatie	15 jaar
Aanbouw met pannen- of platdak	15 jaar
Berging/garage	15 jaar
Dakkapellen	15 jaar
Vaste trap naar zolder	10 jaar
Extra toilet	10 jaar
Keuken (complete vervanging)	10 jaar
Badkamer (volledige renovatie)	10 jaar
Toilet (volledige renovatie)	10 jaar
Zonnepanelen	10 jaar

Waar hebt u toestemming voor nodig?

Sommige veranderingen mag u in uw woning uitvoeren met als voorwaarde dat u ze bij uw verhuizing weer ongedaan maakt of ter overname aanbiedt. In dat geval wordt die voorwaarde bij de toestemming duidelijk vermeld.

Toestemming aanvragen?

Als u een verandering wilt aanbrengen waarvoor toestemming van Woningbouwvereniging Bergopwaarts nodig is, doet u dat schriftelijk. U kunt daarvoor gebruik maken van het aanvraagformulier bij deze folder, of u schrijft zelf een brief. In de aanvraag beschrijft u de verandering en u voegt een duidelijke schets of bouwtekening toe.

Over aanvragen voor vervanging van de bestaande inrichting (kleine verbouwingen van badkamers, keukens en zo) krijgt u circa twee weken na ontvangst van uw schriftelijke aanvraag een reactie van ons. Bij grote veranderingen en veranderingen aan de buitenkant duurt dat circa zes weken.

Verhuizen

Wij nemen nooit roerende zaken over als u gaat verhuizen. Dit zijn dus zaken zoals vloerbedekking, gordijnen, tuinhuisjes. Deze zaken mag u rechtstreeks overdragen aan de nieuwe huurder. U regelt dat dan onderling, zonder onze tussenkomst. Meer informatie over verhuizen en eventuele overname van roerende zaken leest u op onze website op de pagina 'huur opzeggen'.

Onroerende zaken zoals een toilet, keuken of badkamer kunt u nooit rechtstreeks aan de nieuwe huurder overdragen. U mag deze laten zitten als u gaat verhuizen als deze aan onze voorwaarden voldoet. De verandering moet:

1. bij ons aangevraagd en geregistreerd zijn;
2. technisch in orde zijn;
3. in goede staat (van onderhoud) zijn.

Ook hier geldt dat als wij de verandering afkeuren, deze ook verwijderd moet worden als u gaat verhuizen. U mag de verandering ook gewoon meenemen als u dat wilt. Ook dan moet u de woning weer in de oude staat terugbrengen.

Te slopen of te renoveren woningen

Woont u in een woning waarvan u weet dat deze gesloopt of ingrijpend gerenoveerd gaat worden? Dan adviseren we u geen grote veranderingen aan te brengen. Doet u dat toch, dan is dit altijd voor eigen risico en kunt u geen aanspraak maken op een vergoeding.

Deze folder geeft algemene informatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Woningbouwvereniging Bergopwaarts

www.bergopwaarts.nl | mail@bergopwaarts.nl | T: 0493-327 300
Post- en bezoekadres Dunantweg 10, 5751 CB Deurne

Zelf aangebrachte veranderingen | formulier

Toelichting

Met dit formulier vraagt u toestemming voor het aanbrengen van veranderingen aan uw huurwoning. Wij verzoeken u een aantal vragen te beantwoorden en de veranderingen te beschrijven. Uw antwoorden helpen ons om uw verzoek snel te beoordelen. Mochten wij na lezing van het formulier nog vragen hebben, dan nemen wij binnen 14 dagen contact met u op.

Procedure

Gegevens van de aanvrager _____

Dhr/Mw _____

Adres _____

Postcode/woonplaats _____

Telefoon _____

Email _____

Gegevens over de voorgenomen verandering(en)

1. Op welke plaats wilt u de veranderingen gaan uitvoeren?

- | | |
|--|--|
| ☐ In de woning zelf, namelijk | ☐ In de voortuin |
| ☐ Woonkamer | ☐ Aan de achtergevel |
| ☐ Badkamer | ☐ Aan de voorgevel |
| ☐ Keuken | ☐ In de zijtuin |
| ☐ Toilet | ☐ Op of aan het dak |
| ☐ Slaapkamer(s) | ☐ Aan de zijgevel |
| ☐ Zolder | ☐ In/aan losstaande berging |
| ☐ Buiten de woning, namelijk | ☐ Vaste berging/aanbouw |
| ☐ In de achtertuin | ☐ Anders, namelijk |

2. Geef indien mogelijk aan om welke soort verandering het gaat.

Een beschrijving van de verandering kunt u verderop geven.

- | | |
|---|--|
| ☐ Vervanging sanitair | ☐ Uitbreiding elektra |
| ☐ Uitbreiding sanitair | ☐ Aanleggen centrale verwarming |
| ☐ Vervanging keukenblok | ☐ Vervanging CV-ketel |
| ☐ Tegelwerk | ☐ Zonnepanelen |
| ☐ Doorbraak slaapkamer | ☐ Isolatie vloer/spouw/dak |
| ☐ Plaatsen tuinhuisje of houten schuur | ☐ Serre |
| ☐ Optrekken/vergroten/verbouwen garage | ☐ Dakkapel |
| ☐ Optrekken/vergroten/verbouwen | ☐ Carport |
| ☐ Optrekken tuinmuur berging | ☐ (Schotel)antenne |
| ☐ Aanbouw in steen aan de woning | ☐ Tuimelraam |
| ☐ Overige veranderingen aan indeling | ☐ Anders, namelijk |

Geef indien mogelijk aan om welke soort verandering het gaat.

Beschrijving van de verandering:

3. Moeten er ten behoeve van de verandering breekwerkzaamheden worden verricht of werkzaamheden van constructieve aard?

☐ Nee

☐ Ja

4. Moeten er ten behoeve van de verandering werkzaamheden worden verricht aan de waterleiding, de gasleiding of de elektrische installatie?

☐ Nee

☐ Ja, namelijk aan de waterleiding/gasleiding/elektrische installatie *

(doorhalen wat niet van toepassing is)

5. Heeft u voor de verandering een vergunning aangevraagd bij de gemeente?

☐ Nee

☐ Ja (s.v.p. kopie van bevestiging of vergunning bijvoegen)

6. Heeft u bouwtekeningen gemaakt of laten maken van de verandering?

☐ Nee

☐ Ja (s.v.p. kopie van de tekeningen bijvoegen. Bij doorbraken, aanbouwen of bijbouwen altijd een nauwkeurige tekening bijvoegen)

Datum aanvraag:

Handtekening aanvrager:

Deze ruimte niet beschrijven!

Ontvangen d.d. Bericht verzonden d.d.

Behandeld door

☐ Aanvraag goedgekeurd

☐ Afgewezen

☐ Aanvullende eisen

Formuliernummer 09-05-ZAV | Aan de inhoud van dit formulier kunt u geen rechten ontlelen.