

ZELF KLUSSEN IN UW WONING

Woonopmaat, juli 2009

HIER

BEN

IK

THUIS





ZELF UW WONING VERANDEREN

Mag u zelf wijzigingen aanbrengen aan de woning die u van Woonopmaat huurt? In de meeste gevallen is het antwoord: "ja". Woonopmaat snapt dat u uw huis graag aan uw eigen wensen wilt aanpassen. Omdat in goede banen te leiden, hebben we voor u de mogelijkheden op dit gebied op een rij gezet.

TOESTEMMING VRAGEN?

Voor kleine wijzigingen aan de inrichting van de woning hoeft u meestal geen toestemming te vragen aan Woonopmaat. Het gaat dan om veranderingen of toevoegingen die u bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken of verwijderen.

Bij meer ingrijpende zaken zoals een nieuwe keuken, tegelwerk, verplaatsen van muren of een dakkapel is het wel noodzakelijk om vooraf contact met ons op te nemen. Zie daarvoor de klusbijlage en het aanvraagformulier 'Zelf veranderingen aanbrengen in de woning'.

Een van onze medewerkers beoordeelt of uw veiligheid, de verhuurbaarheid en de technische kwaliteit van de woning niet in gevaar komen. Als de voorgenomen veranderingen aan de voorwaarden voldoen, dan verleent Woonopmaat u schriftelijk toestemming. Als wij niet akkoord kunnen gaan met uw plannen, geven wij schriftelijk aan waarom niet.

U kunt ervoor kiezen om veranderingen, tegen een redelijke prijs (eenmalig of in de huurprijs opgenomen), uit te laten voeren door Woonopmaat.

VOORWAARDEN

Uw aanpassing wordt beoordeeld op de onderstaande onderdelen. Nadat een verandering, waarvoor Woonopmaat toestemming heeft gegeven is aangebracht, wordt beoordeeld of de uitvoering conform de voorwaarden is uitgevoerd. Het resultaat van deze beoordeling wordt schriftelijk vastgelegd.

Veiligheid

Wijzigingen aan installaties zoals gas, water en/of elektra moeten door een erkend installateur zijn gedaan. Als dit niet kan worden aangetoond, moet de installatie worden gekeurd. Bij goedkeuring mag de wijziging gehandhaafd blijven.

Wijze van uitvoering

Een wijziging moet altijd bouwkundig correct zijn uitgevoerd. Huurders die eigenhandig een klus willen uitvoeren kunnen advies vragen bij Woonopmaat.

Vergunnings- of meldingsplicht, woonruimteverdeling

Het kan zijn dat wijziging van bijvoorbeeld de woningindeling, niet wenselijk is in verband met de verhuurbaarheid. Geadviseerd wordt dan ook om altijd contact met ons op te nemen als u de indeling van de woning wil wijzigen. Daarnaast moet voor bepaalde wijzigingen voldaan worden aan (gemeentelijke) bouwvoorschriften. Uw plannen worden hieraan getoetst en u moet de benodigde bouwvergunningen kunnen overleggen.

Gangbare smaak

Wilt u voorkomen dat de door u aangebrachte veranderingen bij verhuizing weer ongedaan moeten worden gemaakt, houdt u dan rekening met het volgende. De door u aangebrachte wijzigingen mogen de verhuurbaarheid van de woning niet in de weg staan en/of leiden tot een waardedaling van de woning. Daarom moeten de veranderingen in gangbare kleuren en materialen worden uitgevoerd. Verder mag de verandering geen negatieve invloed hebben op de welstand, het leefmilieu en de leefomgeving. Gangbaar zijn in ieder geval lichte, in één keer overschilderbare kleuren.

VERGOEDINGEN

Voor bepaalde veranderingen aan de woning, kunt u bij verhuizing een vergoeding krijgen van Woonopmaat. Zo moet er sprake zijn van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. De vergoeding bedraagt maximaal 6.000 euro. Daarnaast houden wij rekening met veroudering. Op uw investering wordt jaarlijks afgeschreven, zie de afschrijvings-tabel. Indien u een vergoeding wilt voor zelf aangebrachte wijzigingen, dan moet u schriftelijk toestemming van Woonopmaat hebben voordat u de wijziging realiseert. Daarbij maken we duidelijke afspraken over de hoogte en de voorwaarden waaronder een vergoeding kan worden gegeven.

AFSCHRIJVINGSTABEL

Vergoeding investeringen huurder

<i>Leeftijd wijziging</i>	<i>Vergoeding [% van nieuwwaarde, maar ten hoogste het geldende maximum]</i>
0 tot 1 jaar	80%
1 tot 2 jaar	60%
2 tot 3 jaar	50%
3 tot 4 jaar	40%
4 tot 5 jaar	30%
5 tot 6 jaar	20%
6 tot 7 jaar	15%
7 tot 8 jaar	10%
8 tot 9 jaar	5%
na 9 jaar	0%

ONDERHOUD

Voor door u aangebrachte wijzigingen aan de woning geldt altijd dat:

- Deze zolang u huurder bent niet zullen leiden tot een huurverhoging.
- U zelf voor het onderhoud moet zorgen.
- U aansprakelijk bent voor schade aan de woning en aan derden, als gevolg van de wijzigingen of (het gebrek aan) onderhoud daaraan.

Houd er rekening mee dat u zelf verantwoordelijk bent voor de benodigde verzekeringen. U kunt hierbij denken aan een brand-, inboedel- en aansprakelijkheidsverzekering.

VERHUIZEN

Als u voor veranderingen in of aan de woning schriftelijke toestemming van Woonopmaat heeft, dan hoeft u deze bij verhuizing niet ongedaan te maken (tenzij dat anders met u is afgesproken). Wanneer bij een vooroplevering een verandering in matige staat wordt aangetroffen, moet worden vastgesteld of dit komt door slecht onderhoud of door normale slijtage (ouderdom). In het eerste geval wordt de verandering niet door ons overgenomen. Woonopmaat stelt immers duidelijke eisen aan de kwaliteit van het uitvoeren en de huurder wordt geacht de zelf aangebrachte voor-zieningen naar behoren te onderhouden. Een matige staat ten gevolge van slijtage bij normaal woongedrag, doet echter niet ter zake. Oorspronkelijke onderdelen slijten immers ook. Woninginrichting mag u overdoen aan de nieuwe huurder. Vaak is het zelfs toegestaan om dingen die aan het huis of de grond vastzitten, zoals zonneschermen en tuininrichting aan de nieuwe huurder over te doen. Vraag aan de wijkopzichter om op het formulier van de voorop-leving vast te leggen welke zaken u aan de nieuwe huurder mag overdoen. Maar let op:



1. Niet-roerende zaken (dingen die aan het huis vastzitten) mogen alleen aan de nieuwe huurder worden overgedaan als zij technisch aan alle Nederlandse en Europese richtlijnen voldoen. De nieuwe huurder wordt verantwoordelijk voor het onderhoud.
2. Zaken die in strijd zijn met de voorschriften van Woonopmaat mogen niet worden overgedaan.
3. Een nieuwe (kandidaat)huurder kan nooit worden verplicht zaken over te nemen.
4. De nieuwe huurder is soms nog niet bekend op de datum waarop uw huurcontract eindigt.

In het laatste geval kunt u de woning langer huren totdat de nieuwe huurder wel bekend is en u wellicht aan hem de zaken kunt overdoen, of alsnog de woning voor het einde van de huurdatum leeg aan Woonopmaat opleveren! Indien u de woning langer wilt huren, dient u dit schriftelijk aan te vragen. Woonopmaat zal geen roerende zaken van huurders overnemen, of namens de vertrekkende huurders zaken aan de nieuwe huurder ter overname aanbieden. De overname van zaken is dus een overeenkomst tussen de vertrekkende en de nieuwe huurder, en moet uiterlijk op de laatste huurdag geregeld zijn.

TENSLOTTE

Woonopmaat heeft een aantal kluswijzers opgesteld voor werkzaamheden die bewoners vaak zelf doen (video's en folders). In deze kluswijzers staan de voorwaarden die Woonopmaat stelt bij zelfwerkzaamheid, maar ook advies en richtlijnen over te gebruiken materialen en wijze van toepassen. Of het nu gaat om het verfraaien van een wand, het aanbrengen van inbraakbeveiliging, of het plaatsen van een nieuwe keuken, via de kluswijzers kunt u zich informeren over hoe u deze werkzaamheden het best kunt uitvoeren, zie: www.woonopmaat.nl.

STAPPENPLAN

U heeft verbouwingsplannen?

Stap 1

Aan de hand van de 'Zelf klussen in uw woning - checklist' gaat u na of schriftelijke toestemming van Woonopmaat nodig is.

Is dat het geval, dan stuurt u ons het ingevulde 'Aanvraagformulier zelf veranderingen aanbrengen in de woning' toe. Hierop geeft u aan wat uw plannen zijn en/of u behoefte heeft aan een klusadvies. Wij beoordelen uw aanvraag op basis van de voorwaarden die gelden voor de verandering die u wilt aanbrengen.

Stap 2

Wij geven binnen drie weken schriftelijk aan of wij akkoord gaan met de voorgenomen verandering, of deze bij verhuizing kan blijven gehandhaafd en onder welke condities vergoeding plaatsvindt. Waar nodig of gewenst, nemen wij nog contact met u op voor het verkrijgen van aanvullende gegevens.

Stap 3

U gaat aan de slag. Het is verstandig om uw buren op tijd te vertellen dat u van plan bent te gaan klussen; goede afspraken voorkomen overlastsituaties. Afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden kan tijdens de uitvoering een van onze medewerkers komen controleren. Wij nemen daarover uiteraard contact met u op.

Stap 4

De klus is gereed. Wij controleren de correcte uitvoering van de verbouwing en leggen het resultaat daarvan schriftelijk vast. Wij wensen u veel woonplezier toe!

Klusbijlage	Toegestaan?	Vooraf toestemming?	Mag blijven zitten bij verhuizing?	Vergoeding?
<i>Indeling van de woning</i>				
Verwijderen of plaatsen niet-dragende scheidingwand	Afhankelijk van woning type	Ja	Afhankelijk van woning type	Nee
Verwijderen dragende wand	Afhankelijk van woning type	Ja	Afhankelijk van woning type	Nee
Aan- of bijbouwen	Ja	Ja	Ja	Ja
Plaatsen van toog, glas- schuifwand e.d.	Ja	Ja	Bij overname door nieuwe huurder	Nee
Aanbrengen, verwijderen vaste kastruimte	Ja	Ja	Ja	Nee
Vaste trap naar zolder	Ja	Ja	Ja	Ja
Plaatsen vlizotrap	Ja	Ja	Ja	Nee
<i>Badkamer en toilet</i>				
Ander toilet of fonteintje	Ja	Nee	Ja	Nee
Plaatsen 2e toilet	Ja	Ja	Ja	Ja
Plaatsen ligbad (met behoud van douche)	Ja	Ja	Ja	Ja
Vervangen douchebak, wastafel, kranen	Ja	Nee	Ja	Nee
Schilderen wand- en vloertegels	Nee			
<i>Keuken</i>				
Vervangen keukenblok	Ja	Ja	Ja	Ja
Keuken(inbouw)apparatuur	Ja	Nee	Bij overname door nieuwe huurder	Nee
<i>Inrichting Woning</i>				
Schilderen binnenzijde woning (gangbare kleuren)	Ja	Nee	Ja	Nee
Granol, spuitwerk, sierpleister, structuurverf (korrelgrootte maximaal 2 mm)	Ja	Nee	Ja	Nee
Steenstrips, kunststeen strips, sierlijsten, lambrizing, houten betimmering of schroten	Ja	Nee	Bij overname door nieuwe huurder	Nee
Wandbekleding, kunststof schroten	Nee (brand-gevaarlijk)			
Harde vloerbedekking: parket. Laminaat, vloertegels	Alleen in eensgezins-woningen	Nee	Bij overname door nieuwe huurder	Nee
Vervangen binnendeuren en dorpels	Ja	Ja	Ja	Ja
Aanbrengen, vervangen, verbreden vensterbank	Ja	Nee	Ja	Nee
Aanbrengen open haard of houtkachel in eengezinswoning	Nee		Bij overname door nieuwe huurder	Nee
<i>Gevel en aanzicht van de woning</i>				
Aanbrengen dakramen, dakkapel	Ja	Ja	Ja	Ja
Inbraakpreventievoorzieningen	Ja	Nee	Ja	Nee
Zonnescherm, rolluiken, markiezen, screens	Ja (soms alleen in bepaalde kleuren)	Ja	Bij overname door nieuwe huurder	Nee
Schotels en andere antennes	Ja (tenzij bevestiging aan de woning)	Ja	Nee	Nee
Schilderen van buitenmetselwerk	Nee			
Aanbouw	Ja	Ja	Ja	Ja
Schuifpui	Ja	Ja	Ja	Ja



Klusbijlage	<i>Toegestaan?</i>	<i>Voraf toestemming?</i>	<i>Mag blijven zitten bij verhuizing?</i>	<i>Vergoeding?</i>
<i>Tuin</i>				
Schutting tot 2 meter hoog	Ja	Nee	Ja	Nee
Uitbreiding bestrating	Ja	Nee	Ja	Nee
Bouwen tuinhuisje, berging, schuur, etc.	Ja	Ja	Ja	Nee
Heggen, hagen en bomen	Ja (regelmatig snoeien)	Nee (afstemmen met burens)	Ja (mits onderhouden)	Nee
<i>Installaties</i>				
Aanbrengen/wijzigen individuele CV	ja	Ja	Ja	Ja
<i>Gas, water en elektra</i>				
Uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars (inbouw)	ja	Ja	Ja	Nee
Aanbrengen extra groepen, wasmachineaansluiting	ja	Ja	Ja	Nee
Buitenkraan	ja	Ja	Ja	Nee
Buitenverlichting/ tuinverlichting	ja	Nee	Ja	Nee
Aanbrengen elektra in berging	ja	Ja	Ja	Ja
<i>Isolatie</i>				
Voorzetraam	Ja	Nee	Ja	Nee
Dubbelglas	Ja	Ja	Ja	Ja
Vloerisolatie	Ja	Ja	Ja	Ja
Dakisolatie	Ja	Ja	Ja	Ja
Muur-, spouwisolatie	Ja	Ja	Ja	Ja
Isoleren leidingen	Ja	Nee	Ja	Nee
Tochtwering en tochtstrips	Ja	Nee	Ja	Nee

Aanvraagformulier

'Zelf veranderingen aanbrengen in de woning'

Uw gegevens

Naam: _____ m/v

Straat en huisnummer: _____

Postcode en plaats: _____

Telefoon en/of mobiel: _____

E-mailadres: _____

In welke ruimte – in of bij de woning - wilt u iets veranderen?

Korte omschrijving van de verandering

Welke materialen gebruikt u? (bijvoorbeeld type, merk, kleur, afmeting, enz.)

Wie voert de klus uit? Indien bedrijf, dan naam en adres vermelden.

Wanneer wilt u de klus uitvoeren? Geplande start en einddatum.

Tekeningen, foto's of toelichtingen zorgen voor meer duidelijkheid. Voegt u deze indien mogelijk toe. Als het een wijziging van de indeling van de woning betreft, dan altijd een tekening bijvoegen.

Datum aanvraag:

Handtekening aanvrager:

Voor akkoord Woonopmaat

WOON
OP **MAAT**

SAMEN.WONEN

BEZOEKADRES
Jan Ligthartstraat 5
1960 BE Heemskerk

POSTADRES
Postbus 20
1960 AA Heemskerk