

Zelf aangebrachte voorzieningen in uw huurwoning wat mag je veranderen en hoe pak je dat aan?

een voorziening tijdelijk verwijderen

Het kan gebeuren dat een voorziening die u zelf hebt aangebracht, het reguliere onderhoud aan de woning belemmert. U krijgt dan van ons of van het bedrijf dat de onderhoudswerkzaamheden uitvoert, het verzoek uw aanpassing tijdelijk te verwijderen. Dit gebeurt alleen als het noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het onderhoud. Een voorbeeld:

U heeft een zonnescherm aangebracht aan de gevel. Voor het onderhoud aan de gevel is het nodig dat u het scherm tijdelijk verwijdert. Wij brengen u hier tijdig van op de hoogte, zodat u voldoende tijd hebt om het scherm te demonteerren. De demontage is voor uw eigen rekening en verantwoordelijkheid.

wat gebeurt er als u verhuist?

Als u de huur opzegt, verwachten wij dat u de woning 'in goede staat' oplevert. Wat betekent dat voor uw zelf aangebrachte voorzieningen? Dat staat glashelder omschreven in de afspraken die wij met u hebben gemaakt over uw verbouwingsplannen. In veel gevallen kunt u de voorzieningen gewoon laten zitten. Voorwaarde is wel, dat de voorziening vakkundig is uitgevoerd en in goede staat verkeert. Wij verhuren

daarna de woning aan de nieuwe huurder zoals wij die van u hebben teruggekregen. Dus compleet met veranderingen.

Voor een aantal zelf aangebrachte voorzieningen, is het onder bepaalde omstandigheden mogelijk dat wij u een vergoeding betalen als ze bij uw verhuizing achterblijven. Wij geven u daar graag nader advies over.

Voor aanpassingen in woningen, waarvoor op korte termijn plannen bestaan om deze van bestemming te veranderen, op te waarderen of misschien zelfs te slopen, worden geen vergoedingen gegeven.

Hebt u in het verleden geen toestemming gevraagd? In dat geval beoordelen wij achteraf of de aangebrachte verandering mag blijven zitten.

Voorzieningen die uw eigendom zijn, mag u ook altijd weghalen. Het kan aantrekkelijk zijn om een luxe bad, of een mooi keukenblok mee te nemen naar uw nieuwe woning. In dat geval moet u uw oude woning in goede staat herstellen. Dus weer voorzien van de standaardinrichting.

het Bouwbesluit

Het Bouwbesluit bevat de door de rijksoverheid vastgestelde eisen, waaraan elk huis moet voldoen, zowel bij nieuwbouw als bij verbouw. Het zijn bouwtechnische voorschriften die gelden voor zaken als de constructie, brandveiligheid, isolatie, minimale afmetingen van de verschillende onderdelen van een huis, enz.

klachtencommissie

Het is mogelijk dat uw verzoek voor een aanpassing wordt afgewezen. De reden daarvoor wordt altijd goed aangegeven. Als de verhuurder geen toestemming geeft voor uw verbouwingsplannen, kunt u tegen deze afwijzing een klacht indienen.

Vraag uw verhuurder hoe de gang van zaken is.

colofon

Dit is een gezamenlijke uitgave van
Woonstichting De Marken
Stichting Woningbedrijf Warnsveld
Stichting Eigen Bouw
Woningstichting De Groene Waarden

tekst
buro voor tekst en publiciteit, Apeldoorn

fotografie
Josse de Bruijne, Amersfoort

ontwerp
buro Ruud van Dijk, Apeldoorn

druk
Walburg grafische diensten, Zutphen

voorjaar 2007

Deze folder is een verkorte weergave van de regeling Zelf Aangebrachte Voorzieningen. U kunt aan deze folder geen rechten ontleenen.

De (spel)regels vindt u in deze folder

deGroeneWaarden

EIGEN
BOUW
zo wil ik wonen!

MEW

WM
WOONSTICHTING DE MARKEN

U huurt uw woning. Natuurlijk wilt u uw huis aanpassen aan uw persoonlijke smaak en uw eigen behoefte aan ruimte. Met een andere keukeninrichting dan standaard bijvoorbeeld. Met een dakkapel of een serre. Of met uw droombadkamer. Ook als huurder mag u tegenwoordig zelf heel wat veranderen in uw huis. In deze brochure leest u alles over de (spel)regels.

In het kort geldt dit: sommige zaken kunt u gewoon aanpassen. Voor ingrijpende aanpassingen is eerst toestemming nodig van uw verhuurder. Overleg altijd vooraf over wat u voor ogen staat. Als u verhuist, kunt u in veel gevallen de aanpassing laten zitten.

De spelregels

U mag als huurder (bijna) alles. Voor een vlotte gang van zaken, hebben wij een aantal spelregels opgesteld. We zetten ze onderstaand voor u op een rij.

kleine aanpassingen

Voor kleine aanpassingen en reparaties, zoals behangen of binnenshuis schilderen, hebt u geen toestemming nodig. U kunt meteen aan de slag.

Twijfelt u toch? Neem dan even contact met ons op. Wij helpen u graag.

ingrijpende veranderingen

Voor ingrijpende veranderingen heeft u vooraf onze toestemming nodig. Zoals het plaatsen van een bad of een ander keukenblok of de aanbouw van een serre. Waarom is deze toestemming nodig? Ten eerste omdat de verandering moet voldoen aan voorwaarden op het gebied van veiligheid en kwaliteit. Dat heeft onder andere te maken met de constructie, de materialen die u gaat gebruiken en het onderhoud. En ten tweede omdat de woning, als u zou verhuizen, weer verhuurbaar moet zijn.

uitzonderingen

(Bijna) alles mag, maar er zijn een paar uitzonderingen. Die hebben vooral te maken met uw eigen veiligheid (en die van uw eventuele opvolgers). Dit zijn de belangrijkste uitzonderingen:

- aanpassen, wijzigen of verwijderen van dragende constructies
- verwijderen van rookgasafvoer- en ventilatiekanalen (inclusief de schoorsteen)
- verplaatsen van hoofd- of huisaansluitingen voor gas, water en elektriciteit
- aansluiten van een afzuigkap met een elektromotor op de mechanische ventilatie
- aanbrengen van brandgevaarlijke wand-, plafond- en vloerafwerking
- alle wijzigingen die in strijd zijn met het Bouwbesluit

Een uitzondering, die niet met veiligheid te maken heeft, maar wel alles met efficiënt onderhoud, is het buitenschilderwerk. Het schilderwerk aan gevels en kozijnen blijven wij voor u doen.

gratis en deskundig advies

Wilt u uw woning veranderen of verbouwen, maar weet u niet precies hoe u dat moet aanpakken? Neem dan eerst telefonisch contact met ons op (of kom even langs) en vraag om het aanvraagformulier 'woningaanpassing'. Hierin kunt u in het kort kwijt wat u voor ogen staat. U kunt natuurlijk ook zelf even een briefje schrijven. Wij maken daarna zondig een afspraak met u, om bij u thuis de situatie te bekijken en u (gratis) deskundig advies te geven. Onze deskundige neemt samen met u de plannen door en bekijkt of het plan in uw huis technisch uitvoerbaar is.

schriftelijke toestemming

Alle afspraken die wij met u maken over uw plannen, zetten wij voor u op papier om mogelijke misverstanden te voorkomen. Daarbij gaat het om afspraken over de uitvoering, maar ook over de situatie die ontstaat als u zou verhuizen.

Met deze bevestiging geven wij u tegelijkertijd toestemming om aan de slag te gaan, tenzij er een bouwvergunning nodig is voor uw plannen. In dat geval geldt de procedure, die beschreven wordt onder de kop 'een bouwvergunning aanvragen bij de gemeente'.

Als wij uw aanvraag om uw plannen uit te mogen voeren hebben ontvangen, krijgt u daar in principe binnen een maand antwoord op.

een bouwvergunning aanvragen bij de gemeente

De aanpassing moet voldoen aan de wettelijke regels die gelden voor de plek waar uw woning staat. Voor sommige aanpassingen is een bouwvergunning nodig. In welke gevallen dat nodig is kunnen wij in deze folder niet precies aangeven. Het is onder andere afhankelijk van de plek en de aard van de aanpas-

sing. En van het huis, bijvoorbeeld van de constructie. Ingewikkeld? Valt mee. Ons advies is: praat erover met onze deskundige. Die kan u er meer over vertellen. Een bouwvergunning aanvragen bij de gemeente, moet u zelf doen. Vóór u naar de gemeente gaat, moet u al wel (schriftelijk) toestemming hebben van uw verhuurder. Wij ontvangen graag een kopie van de gemeentelijke bouwvergunning van u.

de uitvoering

Als u toestemming heeft van uw verhuurder en als de bouwvergunning (voor zover nodig) rond is, kunt u aan de slag.

U kunt twee wegen bewandelen:

- zelf (laten) doen
- de aanpassing laten uitvoeren door uw verhuurder.

Ook een combinatie van deze twee werkwijzen is mogelijk.

Wij geven u graag advies over wat in uw situatie het meest aantrekkelijk is en kunnen u daar een vrijblijvende prijsopgaaf voor doen.

eigen financiën ontoereikend of huursubsidie?

Niet iedereen beschikt over voldoende financiële middelen om voor eigen rekening veranderingen in of aan de woning aan te (laten) brengen. In die gevallen kunnen wij in overleg met u bekijken of wij die voorzieningen voor u kunnen aanbrengen. Wij gaan dan na met welk bedrag de huurprijs verhoogd moet worden. Dat kan natuurlijk alleen als de huurprijs blijft passen in ons verhuurbeleid.

Ontvangt u huursubsidie? Ook dan is het vaak mogelijk de woning aan uw wensen aan te passen

zelf doen of zelf laten uitvoeren

Houd rekening met het volgende:

- **materiaal** veranderingen moeten altijd worden uitgevoerd met deugdelijke materialen, die voldoen aan de wettelijke eisen (van het Bouwbesluit en de Woningwet) en aan de aanvullende eisen van de brandweer, van bouw- en woningtoezicht en van het nutsbedrijf.
- **aansprakelijkheid** als verhuurder aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor enige (gevolg)schade als gevolg van de aangebrachte wijziging en ook niet voor schade die tijdens de uitvoering van het werk ontstaat.
- **onderhoud en verzekering** het onderhoud en de verzekering van de aangebrachte voorziening komen voor uw eigen rekening.
- **meld begin en einde van uw verbouwing** meld ons vooraf, wanneer u begint. Ook wanneer de verbouwing is voltooid, moet u dit melden. Wij controleren of de verbouwing voldoet aan alle eisen. Bij ingrijpende verbouwingen voeren wij ook tussentijds een controle uit.

Als u een woningaanpassing voor eigen rekening laat uitvoeren, heeft dat geen gevolgen voor de huur.

laten uitvoeren door uw verhuurder

U kunt een verandering ook door uw verhuurder laten uitvoeren. Dat kan zelfs heel praktisch zijn, als daar ook al een andere klus in uw huis op de rol staat, bijvoorbeeld het vervangen van de keukeninrichting. Wat de financiële kant van de zaak betreft: wij spreken met u af of de voorziening in de huurprijs wordt doorberekend, of dat u ons een eenmalige vergoeding betaalt voor de uitgevoerde werkzaamheden.

Omdat de voorziening bij een huurverhoging ons eigendom is (en blijft), komen onderhoud en verzekering in dit geval voor onze rekening.

plannen om te verbouwen in uw huurhuis? de procedure in het kort

- laat uw verhuurder altijd vooraf weten wat u voor ogen staat
- vraag uw verhuurder advies (daar zijn wij voor!)
- zorg voor schriftelijke toestemming van uw verhuurder
- zorg voor de gemeentelijke procedures en geef uw verhuurder een kopie van de bouwvergunning
- meld uw verhuurder wanneer u start met de verbouwing
- meld uw verhuurder wanneer de verbouwing klaar is

Maak van uw huurhuis uw eigen huis! Wij helpen u graag.