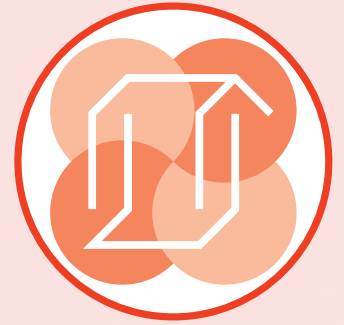


Klussen en onderhoud

Klussen in de woning



Regelmatig komen er bij Woningstichting Leusden woningen vrij waarin bewoners veranderingen hebben aangebracht. Het gaat dan om veranderingen die beschadigingen kunnen geven als ze verwijderd worden. Voorbeelden zijn steenstrips, plavuizen, een ligbad of een ander keukenblok. In het verleden verzochten wij huurders de woning in de oude staat op te leveren. Dat is nu niet in elk geval meer nodig. Veel veranderingen in de woning kunt u achterlaten bij vertrek. Uiteraard moet de verandering wel aan enkele voorwaarden voldoen. Bij sommige ingrepen in of aan de woning bent u zelfs verplicht om toestemming te vragen. Heeft u toestemming gekregen en brengt u de veranderingen aan volgens de eisen, dan kunnen ze achterblijven als u verhuist. In deze folder leest u over de algemene spelregels bij het zelf klussen in de woning.



Wanneer is toestemming nodig?

Over het algemeen geldt dat u bij kleine veranderingen aan het interieur in de woning geen aanvraag hoeft in te dienen bij de woningstichting. Voor sommige wijzigingen in de indeling van de woning (kamers, keukens en badkamers) en bij veranderingen aan de buitenkant van de woning, moet u wel toestemming vragen bij de woningstichting.

Achter in deze brochure is uitgebreide lijst opgenomen met mogelijke veranderingen aan de woning. In deze lijst kunt u zien of er toestemming nodig is of niet. De aanvraag voor een verandering wordt beoordeeld of deze voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Pas na de schriftelijke goedkeuring van de woningstichting kunt u aan de slag.

Is voor de verandering die u aan wilt brengen toestemming noodzakelijk, neem in dat geval schriftelijk contact op met de woningstichting. Kunt u de verandering die u aan wilt brengen niet terugvinden in de lijst of twijfelt u, neem ook dan gerust contact op met de woningstichting.

Aanvraagformulier

Voor het aanvragen van toestemming voor een aanpassing van de woning kunt u ons een brief sturen. U kunt ook een aanvraagformulier ingevuld naar ons toesturen of aanvragen via www.woningstichtingleusden.nl.

U krijgt binnen twee weken bericht. Bij ingewikkelde verbouwingen duurt het maximaal 8 weken voordat wij toestemming verlenen. Aanvraagformulieren zijn te krijgen bij de balie-medewerkers van Larikslaan2.

In enkele gevallen geven wij toestemming onder voorbehoud. Dat betekent dat de uitgevoerde werkzaamheden worden gecontroleerd op de kwaliteitseisen die wij stellen. Als aan de eisen is voldaan, krijgt u definitieve toestemming.

Algemene voorwaarden

U heeft veel vrijheid om te klussen in uw woning. Voor de veiligheid, materiaalgebruik en de staat van de woning bij vertrek zijn aan de veranderingen wel enkele algemene voorwaarden gesteld. In de bijlage treft u hiervan een overzicht aan. Deze voorwaarden gelden ook voor veranderingen waarvoor geen toestemming nodig is.

Extra kwaliteitseisen

Ook stelt de woningstichting extra kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen ontvangt u tegelijk met onze toestemming om de verandering aan te brengen. De kwaliteitseisen gelden vaak specifiek voor de aanvraag die u indient. Zij zijn opgesteld om de bouwtechnische staat, verhuurbaarheid, veiligheid en het onderhoud te garanderen.

Bijvoorbeeld. U wilt een nieuw aanrechtblad aanbrengen. U vraagt toestemming aan en ontvangt van ons bericht dat u het aanrechtblad in uw keuken mag vervangen. Tevens ontvangt u de technische kwaliteitseisen. Zo stelt de woningstichting verplicht dat het werkblad 55 of 60 cm breed is en waterpas moet liggen. Het is belangrijk dat u voldoet aan dergelijke eisen. Voldoet u aan de eisen, dan heeft u niet alleen langer plezier van het aanrechtblad, het blad mag ook achterblijven in de woning als u verhuist.

Schotelantennes

Schotelantennes mogen nooit aard- en nagelvast aan de woning worden opgehangen. Plaatsing aan de straatzijde van de woning is verboden. Plaatsing van de antenne op andere plaatsen is aan strikte voorwaarden gebonden. Wij raden u daarom aan vóór de aanschaf van de schotelantenne altijd contact met ons op te nemen of onze aparte folder over schotelantennes te raadplegen. Dit om onnodige kosten voor u te voorkomen.

Wat kan de woningstichting voor u betekenen?

Een aantal verbouwingen kan de woningstichting voor u verzorgen (tegen een huurverhoging). Hieronder valt het aanbrengen van isolatieglas (dubbelglas), een tuimeldakraam of een dakkapel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Projecten.

Onderhoud

Het onderhoud aan de door uzelf aangebrachte voorziening dient u uiteraard zelf te doen met uitzondering van de voorzieningen die tegen een huurverhoging zijn aangebracht.

Verzekering

Heeft u schade aan uw aangebrachte verandering of aanpassing (bijvoorbeeld brand- of waterschade), dan vergoedt de woningstichting deze niet. Om deze zaken te verzekeren moet u uw inboedelverzekering uitbreiden met een dekking voor het zogenaamde huurdersbelang. Informeer bij uw verzekeringsmaatschappij als u uw woning verbouwt. Denk ook aan een aansprakelijkheidsverzekering.

Wat zijn de gevolgen als u de huur opzegt?

Als u toestemming heeft gekregen, ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging. U heeft dan de zekerheid dat de aanpassing in de woning achter kan blijven als u verhuist. Wij controleren wel of de verandering aan onze algemene voorwaarden voldoet en de eventuele extra kwaliteitseisen. Als de verandering niet voldoet aan deze voorwaarden, dan vragen wij u de voorziening te verwijderen of alsnog aan de vereisten te laten voldoen.



Wegbreekrecht

Bij veranderingen of aanpassingen die u in uw woning heeft aangebracht heeft u een wegbreekrecht. Dat houdt in dat u deze kunt meenemen bij vertrek, maar dat mag geen schade aan de woning opleveren. U moet dan wel de standaardinrichting, die in de woning zat, terugplaatsen.

Als u besluit deze, in technisch goede staat verkerende, onroerende zaken in de woning te laten zitten, dan wordt de Woningstichting Leusden automatisch eigenaar als u vertrokken bent.

Zaken als gordijnen, vloerbedekking en dergelijke (de roerende zaken) kunt u meestal aan de volgende huurder ter overname aanbieden. De woningstichting staat daar buiten en vraagt alleen een ondertekend overnameformulier, zodat bekend is wat in de woning achterblijft op het moment dat u de sleutel inlevert.

Vergoedingsregeling

Voor aanpassingen als het zelf aanbrengen van een 2e toilet of een tuimeldakraam verstrekt de woningstichting een vergoeding als u besluit binnen vijf jaar na de realisering van de verandering te verhuizen. Het verstrekken van vergoedingen is afhankelijk van de afschrijvingstermijn. Nadere informatie over de vergoedingsregeling kunt u aanvragen bij de afdeling Projecten van de woningstichting.

Aanpassingen voor bewoners met lichamelijke beperking(en)

Een bewoner met lichamelijke beperking(en) die in een niet aangepaste woning woont, zal vaak op kleine of grote problemen stuiten. Sommige van die problemen kunnen met extra voorzieningen of aanpassingen worden opgelost. Financiering van aanpassingen kan, na een keuring, in het kader van de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Meer informatie over dit onderwerp kunt u krijgen via de consultants van Larikslaan2, de afdeling Projecten van de woningstichting en het Gewest Eemland.



Aanpassingen en veranderingen van de woning

Omschrijving aanpassing	Toestemming noodzakelijk	Mag blijven zitten bij vertrek
<i>Indeling</i>		
Verwijderen of plaatsen van (niet-)dragende wand	Ja	Ja
Verwijderen van vaste kastruimte	Ja	Ja
<i>Inrichting</i>		
Granol, sierpleister, structuurverf en -pasta (mits korrel kleiner dan 3 mm.)	Nee	Ja
Granol, sierpleister met een korrel groter dan 3 mm.	Ja	Nee
Steenstrips, sierlijsten	Ja	Ja
Plafondafwerking: houtschroten en gipsplaten	Nee	Ja
Plavuizen, vloertegels	Ja	Ja

Omschrijving aanpassing	Toestemming noodzakelijk	Mag blijven zitten bij vertrek
Parket en laminaat	Ja	Nee
Vervangen van binnendeuren en dorpels	Nee	Ja
Verbreden vensterbanken	Nee	Ja
Moderniseren van de schoorsteenmantel	Nee	Ja
Voorzetraam	Ja	Ja
Tochtstrips	Nee	Ja
Dak- en vloerisolatie	Ja	Ja
Aanbrengen van zachtboard- of piepschuimplafond en pvc schrootjes	Niet toegestaan	
Aanbrengen van voorzet haarden	Ja	Nee
Aanbrengen van openhaarden en kachels	Niet toegestaan	
<i>Keuken</i>		
Vervangen van keukenblok	Ja	Ja
Plaatsen van extra kastruimte (zelfde type)	Nee	Ja
Plaatsen van inbouwapparatuur	Ja	Nee
Verven van tegels in keuken, sanitaire en overige ruimten	Niet toegestaan	
<i>Toilet en badkamer</i>		
Plaatsen van andere of 2e toiletspot	Ja	Ja
Plaatsen van fonteintje, wastafel	Ja	Ja
Plaatsen van ligbad/douchebak & wand	Ja	Ja
Plaatsen van andere kranen	Nee	Ja
Plaatsen van tegelwerk (mits 1 m ² reserve tegelwerk aanwezig)	Nee	Ja
<i>Gas, water, elektra</i>		
(uitvoering door gecertificeerde installateur en een keuringsrapport van de energieleverancier overleggen)		
Uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	Ja	Ja
Aanbrengen extra groepen	Ja	Ja
Plaatsen was- of vaatwasmachine aansluiting	Ja	Ja
Maken van een buitenverlichting	Ja	Ja
Aanleggen van elektra in bergingen/garages	Ja	Ja
Radiatoren verwijderen/verplaatsen	Ja	Ja
Plaatsen van thermostaatkraan	Ja	Ja
Aanbrengen mechanische ventilatie	Ja	Ja
Vloerverwarming (alleen elektrisch)	Ja	Ja
Centrale verwarming	Ja	Ja
Close-in boiler	Ja	Ja
Gevelkachel	Ja	Ja
Aanbrengen individuele afzuiging en/of elektrische raamventilator (deze mag niet worden aangesloten op de centrale mechanische ventilatie)	Ja	Ja

Omschrijving aanpassing	Toestemming noodzakelijk	Mag blijven zitten bij vertrek
<i>Gevel</i>		
Plaatsen dubbelglas (mits dat bouwtechnisch mogelijk is)*	Ja	Ja
Plaatsen van dakramen*	Ja	Ja
Plaatsen van dakkapel*	Ja	Ja
Aanbrengen hang- en sluitwerk	Nee	Ja
Aanbrengen overige inbraakwerende voorzieningen	Ja	Ja
Plaatsen van zonwering	Ja	Ja
Buitenwaterkraan	Ja	Ja

* Het schilderen van de buitengevel van de woning of berging is **niet toegestaan**.

Tuin

Plaatsen van niet stenen schutting	Ja	Ja
Plaatsen van een stenen schutting	Ja	Ja
Uitbreiden bestrating	Nee	Ja
Bouwen van berging, schuur, serre	Ja	Ja
Aan- en uitbouw woning*	Ja	Ja
Schotelantenne	Ja	Nee

* Uitvoering woningstichting mogelijk

Vraag eerst advies

Wij raden u aan om altijd deskundig advies te vragen voordat u gaat klussen.

Hieronder hebben wij de belangrijkste punten nog even op een rij gezet:

- Vraag schriftelijk toestemming aan bij de woningstichting als dat noodzakelijk is;
- Onderhoud aan de door u zelf aangebrachte voorziening is voor uw rekening;
- De aanpassing mag bij vertrek uit de woning achterblijven, mits u toestemming heeft verkregen en voldoet aan de kwaliteitseisen;
- Kleine aanpassingen of veranderingen mogen altijd achterblijven in de woning, mits deze voldoen aan de algemene voorwaarden.

Nog vragen?

Neemt u dan contact met ons op. U kunt onze medewerkers bereiken op maandag, dinsdag en donderdag van 9.00 tot 17.00 uur, woensdag van 9.00 tot 20.00 uur en vrijdag van 9.00 uur tot 16.30 uur, telefoonnummer: 033-494 42 62.

Woningstichting Leusden

Bezoekadres: Larikslaan 2, 3833 AM Leusden

Correspondentieadres: Postbus 350, 3830 AK Leusden

Woningstichting Leusden besteedt aandacht aan zorgvuldige voorlichting.

Aan deze folder kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Bijlage

Algemene Voorwaarden

Algemeen

- Veranderingen behoren te worden aangebracht met deugdelijke materialen;
- Veranderingen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, categorie bestaand;
- Veranderingen moeten voldoen aan de geldende eisen van de nutsbedrijven;
- Alle kosten en risico's, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor rekening van de huurder;
- Alle schade die mocht ontstaan, hetzij door het aanbrengen, hetzij door de aanwezigheid van de door de huurder aangebracht voorziening(en), komt volledig voor rekening van de huurder en zal in voorkomende gevallen op hem worden verhaald;
- Veranderingen mogen niet tot overlast of hinder leiden voor burens en/of omwonenden;
- Onderhoud komt voor rekening van de huurder;
- Veranderingen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen (aanvullende voorwaarden) die de Woningstichting Leusden stelt;
- Wanneer bij vertrek uit de woning blijkt dat niet aan de 'algemene voorwaarden', en eventueel extra kwaliteitseisen, is voldaan, moet de verandering ongedaan worden gemaakt en in de staat terug te worden gebracht zoals deze was voor het aanbrengen van de verandering;
- Bij verandering waarvoor toestemming vereist is en waarvoor geen toestemming is aangevraagd en verkregen, kan de woningstichting vragen de verandering op elk moment te verwijderen en in de staat terug te brengen zoals deze was voor het aanbrengen van de verandering;
- Bij veranderingen aan de buitenzijde kan toestemming noodzakelijk zijn van de architect (auteursrecht).



Veiligheid

- Geen materialen toepassen die een risico vormen voor brand of verspreiding van rook of giftige stoffen;
- Rookkanalen moeten geschikt zijn voor de soort toepassing;
- De wijzigingen mogen niet leiden tot gevaar voor instorting of scheurvorming van muren, wanden en vloeren;
- De wijzigingen aan de technische installaties (gas, elektra, water etc.) moeten voldoen aan de geldende eisen en mogen alleen worden uitgevoerd door een gecertificeerd installateur;
- Na de uitvoering dient een keuringsrapport te worden overlegd;
- Stopcontacten en bedrading moeten voldoen aan NEN 1010;
- Sanitair moet geaard zijn, conform NEN 1010.

Asbest

Geen asbesthoudende materialen, als dit asbest niet hechtgebonden of deugdelijk afgeschermd is.

Spaanplaat

Alleen spaanplaat dat opgenomen is in de meest recente lijst van kwaliteitsverklaringen, uitgegeven door Stichting Bouwkwiteit (SBK).

Vocht

Geen schimmelgevoelige materialen op wanden/plafond in sanitaire ruimten.
Voldoende afschot van de badkamervloer.

Technisch beheer

1 m² tegels extra op voorraad houden.

Verhuurbaarheid

- De woning inclusief veranderingen moeten in een bewoonbare en bruikbare staat worden achtergelaten en eventuele (opknop)werkzaamheden die de nieuwe huurder in de woning verricht moeten acceptabel en redelijk zijn;
- Er mag als gevolg van een verandering geen vermindering in puntenaantal optreden;
- Bij vertrek moet de verandering zich in goede staat van onderhoud bevinden. Verder moet de verandering netjes zijn afgewerkt, schoon en heel worden opgeleverd;
- Beschadigingen aan veranderingen moeten zo goed mogelijk hersteld zijn;
- Een verandering is compleet en voldoet aan de (oorspronkelijke) functionele eisen;
- Als bij vertrek uit de woning blijkt, dat niet aan de algemene kwaliteitsvoorwaarden en eventueel specifieke kwaliteitseisen is voldaan, dan moet de aanpassing cq. verandering ongedaan worden gemaakt en in de staat terug worden gebracht zoals deze was voor het aanbrenge hiervan;
- Bij aanpassing of verandering waarvoor toestemming vereist is en waarvoor geen toestemming is aangevraagd en verkregen, kan de woningstichting vragen deze op elk moment te verwijderen en in de staat terug te brengen zoals deze was voor het aanbrenge hiervan.





Woningstichting Leusden
dichtbij huis *thuis* in Leusden

