



Zelf aan de slag

Alles over klussen

ALLES OVER KLUSSEN IN UW WONING

Wij vinden het belangrijk dat u zich thuis voelt in uw woning. Daarom kunt u uw woning naar eigen smaak inrichten en veranderen. Wel geldt er een aantal regels waar u zich aan moet houden tijdens het klussen. Ook heeft u bij een grotere klus of zelf aangebrachte voorziening (ZAV) toestemming van Woonvizier nodig. En wij maken vooraf met u afspraken over het onderhoud van de door u aangebrachte voorziening en wat ermee gebeurt als u gaat verhuizen. Informeer daarom altijd voordat u met de klus begint eerst naar de mogelijkheden.

Heb ik toestemming nodig?

- Bij eenvoudige klussen, die zonder hoge kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden, heeft u vooraf geen toestemming van ons nodig. Denk daarbij aan het schilderen van de binnenkant van de woning in een gangbare kleur en het aanbrengen van vloerbedekking.
- Voor een grotere klus of zelf aangebrachte voorziening (ZAV) heeft u wél vooraf toestemming van ons nodig. Bijvoorbeeld het plaatsen van een laminaat- of parketvloer, het weghalen van een tussenmuur óf het realiseren van een aanbouw. Twijfelt u? Kijk dan in het overzicht van veel voorkomende klussen verderop in deze folder. Hier ziet u meteen of u toestemming moet aanvragen of niet.
- Voor veranderingen en aanpassingen aan de buitenkant van de woning, heeft u altijd toestemming nodig.
- Staat de klus die u wilt (laten) uitvoeren niet in het overzicht? Neem dan contact op met Woonvizier en vraag naar de opzichter.

Vraagt u geen toestemming aan maar blijkt achteraf dat u wel toestemming had moeten aanvragen? Dan loopt u het risico dat u de verandering op eigen kosten moet verwijderen en herstellen.

Welke aanvragen accepteren wij niet?

Een aantal veranderingen of aanpassingen staan wij niet toe. Dit heeft te maken met de (brand)veiligheid, de bouwregels en/of de toekomstige verhuurbaarheid van de woning. Het heeft dus geen zin om hiervoor toestemming aan te vragen. De volgende veranderingen of klussen accepteren wij niet:

- aanbrengen van vloerverwarming;
- aanbrengen van een openhaard of houtkachel (in welke vorm dan ook) die aangesloten is op het rookkanaal;
- aanbrengen van piepschuim plafond of ander soort kunststof;
- aanbrengen van kunststof sierlijsten langs wand en/of plafond;
- aanbrengen van schrootjes op wand en/of plafond;
- aansluiten van een elektrische afzuigkap op een (mechanisch) ventilatiekanaal;
- schilderen van kunststof kozijnen of deuren;
- schilderen van wand- of vloertegels, voegen, wandcontactdozen en/of schakelaars;
- uitvoeren van het eigen buitenschilderwerk;
- vervangen van buitendeur (voor- en/of achterdeur);
- storten van een betonnen pad of terras in de tuin;
- aanbrengen van tegelwerk over het bestaande tegelwerk.

Hoe vraag ik toestemming aan?

- Vraag minimaal 1 maand voordat u wilt beginnen met de klus toestemming aan.
- Vul het 'Formulier aanvragen toestemming klus' in. U vindt dit formulier op de website onder 'Ik huur een woning' → 'Formulieren'.

Een aantal voorzieningen of veranderingen accepteren wij niet. Hiervoor heeft het dus geen zin om toestemming aan te vragen. Op pagina 2 leest u om welke veranderingen het gaat.

De 4 stappen tot definitieve toestemming

Als wij uw aanvraag voor toestemming binnenkrijgen, volgen 4 stappen tot een definitieve toestemming.

Stap 1. Beoordeling aanvraag

Wij beoordelen uw aanvraag voor toestemming op basis van de volgende kwaliteitseisen:

- de veiligheid en privacy van alle bewoners en burens komen niet in gevaar;
- de verandering wordt op technisch verantwoorde wijze uitgevoerd met kwalitatief goede materialen (hieronder leest u wat wij daarmee bedoelen);
- de werkzaamheden worden vakkundig uitgevoerd. Een verandering aan een elektrische installatie en/of gasinstallatie wordt uitgevoerd door een erkend installateur;
- de verandering voldoet aan de wet, regelgeving en specifieke afspraken binnen een complex;
- de verandering voldoet aan de eisen van gemeente, nutsbedrijven en brandweer;
- de uitvoering van het onderhoud aan de woning blijft mogelijk na de werkzaamheden;
- de huurprijs van de woning voor een volgende huurder blijft acceptabel (zie voor uitleg 'vergoedingen');
- de verandering is gangbaar en niet smaakgevoelig;
- de verandering zorgt er niet voor dat de woning later moeilijk te verhuren is;
- de verandering leidt niet tot schade aan de woning/berging/constructie en zorgt niet voor een lagere waarde van de woning.

Ook bekijken we eventuele plannen voor sloop, renovatie of verkoop van de woning en de regels van de Vereniging van Eigenaren (indien van toepassing).

Wat zijn kwalitatief goede materialen?

- De materialen zijn bedoeld voor de verandering die u wilt uitvoeren.
- De materialen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit en andere veiligheidsregels.
- De materialen zijn veilig bij brand, bestand tegen vocht en veilig in geval van elektriciteit.
- De materialen zijn van duurzame kwaliteit.

Bij grotere klussen of veranderingen komt onze opzichter vooraf bij u langs om de situatie en de materialen die u wilt gebruiken, te beoordelen. Zo weten we zeker dat het werk veilig gebeurt en van goede kwaliteit is.

Stap 2. Voorlopige toestemming

U ontvangt voorlopige toestemming.

Voldoet uw aanvraag aan de (kwaliteits)eisen? Dan ontvangt u van ons een brief met voorlopige toestemming om de klus uit te voeren. Als er aanvullende voorwaarden van toepassing zijn waaraan uw klus moet voldoen, dan ontvangt u deze van ons. Eventueel vullen we dit aan met informatie over benodigde vergunningen, specifieke eisen van nutsbedrijven of te gebruiken materialen.

Ontvangt u geen voorlopige toestemming? Dan informeren wij u over de reden daarvan. Vaak kunt u de toestemming alsnog krijgen door aanvullende afspraken te maken of een aanpassing te doen in uw aanvraag.

Stap 3. Gereedmelding

U meldt de klus gereed door het gereedmeldingsformulier naar ons terug te sturen.

Als de werkzaamheden klaar zijn, meldt u de klus gereed. U gebruikt hiervoor het gereedmeldingsformulier dat u van ons heeft ontvangen. Onze opzichter komt dan bij u langs. Hij toetst dan of de klus voldoet aan de kwaliteitseisen zoals beschreven in stap 1 op pagina 3.

Laat u een verandering uitvoeren aan de elektrische of gasinstallatie?

Dan moet u bij de gereedmelding altijd een keuringsrapport van de installateur toevoegen. Laat de erkend installateur een certificaat of rapport opstellen dat laat zien dat de installatie door een erkend installateur is uitgevoerd. Het keuringsrapport is een bewijs dat de werkzaamheden goed worden uitgevoerd en voldoen aan de veiligheidsnormen en het Bouwbesluit.

Stap 4. Definitieve toestemming

U ontvangt de definitieve toestemming.

Is de opzichter tevreden en voldoen de werkzaamheden aan de kwaliteitseisen? Dan ontvangt u van Woonvizier de definitieve toestemming. U ontvangt hierover een brief van Woonvizier.

Wie moet de zelf aangebrachte voorziening (ZAV) onderhouden?

U bent als bewoner altijd zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en herstel van schade aan de door u zelf aangebrachte voorziening of verandering. Wij adviseren u dan ook om grote aanpassingen of zelf aangebrachte voorzieningen zoals een keuken, parketvloer, zonnescherf of aanbouw goed te verzekeren via uw inboedelverzekering. Dit valt onder de dekking huurderbelang. Hieronder vallen alle zaken in de woning die u zelf heeft aangebracht of verbeterd in het huis, die vastzitten aan het huis.

Is de aanpassing gedaan door een vorige huurder en is deze overgenomen door Woonvizier? Dan wordt de verandering bij slijtage op standaardniveau vervangen. Had de vorige bewoner bijvoorbeeld een wat luxere keuken laten plaatsen? Dan vervangen wij deze bij slijtage door een standaardkeuken.

Belangrijke aandachtspunten bij zelf klussen

We noemen een aantal aandachtspunten waar u vooraf rekening mee moet houden:

- **Tegels**

Als u vloertegels/plavuizen of wandtegels plaatst of laat plaatsen dan moet u reservetegels achterlaten in de woning. Van elk type en kleur tegel moet u minimaal 2 m² als reserve bewaren in de woning. Dit in verband met eventuele vervanging van tegels.

- **PVC-vloer**

Wilt u een PVC-vloer plaatsen of laten plaatsen? Houd er dan rekening mee dat deze niet rechtstreeks op de betonnen vloer mag worden gelijmd. U kunt deze vloer wel plaatsen maar dan moet u een Xtrafloor-ondervloer toepassen. Vervolgens kunnen de PVC-stroken worden aangebracht volgens de voorschriften van de fabrikant. Zorg ervoor dat de vloer vakkundig wordt gelegd en voldoet aan de eisen voor geluidsisolatie. Door deze ondervloer te gebruiken, kan de vloer op een later tijdstip gemakkelijk verwijderd worden.

- **Kleur**

Wilt u iets veranderen in de woning? Kies dan altijd voor een neutrale, lichte kleur. Uitgesproken kleuren en dessins zijn erg smaakgevoelig en daardoor kan het zijn dat de woning in de toekomst moeilijker te verhuren is. Het risico bestaat dat u de tegels, behang of bijvoorbeeld de keuken bij einde van de huur moet verwijderen. Behang in een neutrale, lichte tint moet bij einde huur alleen verwijderd worden als het beschadigd is. Voor de muren en plafonds geldt dat wij alleen kleuren accepteren die in één keer dekkend over te schilderen zijn in een lichte kleur.

- **Douche of bad**

Wilt u een douchebak of ligbad plaatsen? Dan moet u eerst de hele vloer en de hele wand betegelen. Op de vloer dus ook het deel waar de douchebak of het bad geplaatst wordt.

- **Luifel of overkapping**

Heeft u plannen om een luifel of een overkapping te plaatsen aan uw woning of berging? Bespreek dit dan eerst met uw buren. Voordat wij toestemming geven, willen wij weten of uw buren akkoord gaan met deze verandering. U moet een akkoordverklaring aanleveren die door beide buren is ondertekend.

- **Tuin bestraten**

Bent u van plan om de voor- en/of achtertuin voor minimaal 2/3^e deel te gaan bestraten? Dan moet u ervoor zorgen dat het regenwater goed kan worden afgevoerd. Heeft u hierover vragen? Neem dan contact op met de opzichter van Woonvizier.

- **Bomen of struiken**

Als u een boom of struik wilt planten in de tuin, plaats deze dan op voldoende afstand van de erfgrans. Volgens de wet mag een boom niet binnen 2 meter van de erfgrans worden geplant. Voor heesters, struiken en heggen geldt een minimale afstand van 50 centimeter tot de erfgrans. Plaats klein blijvende struiken en bomen die niet hoger worden dan 5 meter.

- **Vervanging van een standaard voorziening**

Gaat u een standaard voorziening in de woning vervangen, zoals bijvoorbeeld een douche mengkraan of een vaste wastafel? Bewaar dan altijd de oude kraan of wastafel. Deze kunt u

terugplaatsen als u gaat verhuizen en de door u geplaatste voorziening wilt meenemen. Twijfelt u of u iets moet bewaren? Neem dan contact op met de opzichter van Woonvizier.

Wat als ik ga verhuizen?

Heeft u zelf een grotere aanpassing in huis gedaan met toestemming van Woonvizier? Zoals een aanbouw of keuken geplaatst? Dan zijn er 3 mogelijkheden als u gaat verhuizen:

1. U neemt de voorziening mee

U neemt de voorziening mee naar uw nieuwe woning of verwijdt deze zelf met een andere reden. U maakt dan gebruik van het zogeheten 'wegbreekrecht'. U moet dan wel een voorziening terugplaatsen die vergelijkbaar is met wat aanwezig was in de woning voordat u de voorziening plaatste. Dit gaat altijd in overleg met de opzichter van Woonvizier.

Voorbeeld: u neemt de luxe keuken die u zelf plaatste (liet plaatsen) mee naar uw nieuwe woning. U moet dan een standaard keukenblok terugplaatsen met dezelfde afmetingen en aantal kastjes, zoals deze normaal in de woning aanwezig is.

Let op! Niet alles mag zomaar verwijderd worden.

Als iets 'nagelvast' zit (zoals tegelwerk of een aanbouw) kunt u dit niet altijd weghalen zonder schade te veroorzaken. Daarom gaat dit altijd in overleg met de opzichter van Woonvizier.

2. Woonvizier neemt de door u aangebrachte voorziening over

Dit gebeurt als de voorziening aan alle eisen voldoet en in een goede technische en bouwkundige staat is. Voor sommige voorzieningen ontvangt u een vergoeding. Meer informatie hierover vindt u onder 'Vergoedingen'.

3. U moet de voorziening verwijderen

Dit is het geval als de voorziening in slechte staat verkeert of niet voldoet aan de regels of kwaliteitseisen van Woonvizier. Let op! Ook in dit geval moet u een voorziening terugplaatsen die vergelijkbaar is met wat aanwezig was in de woning voordat u de voorziening plaatste. Dit gaat altijd in overleg met de opzichter van Woonvizier.

Tip! Hoe u de woning moet achterlaten als u gaat verhuizen, leest u in de folder 'Zeg de huur tijdig op, alles over verhuizen'.

Vergoedingen

Soms krijgt u een vergoeding. Maar u krijgt deze pas als u de huur van uw woning opzegt. De vergoeding wordt elk jaar lager. Dit komt door de afschrijving: de voorziening wordt elk jaar minder waard door bijvoorbeeld slijtage. Het kan dus zijn dat u na 10, 15 of 20 jaar geen vergoeding meer krijgt. Dit heet de vergoedingstermijn. De hoogte van de vergoeding hangt af van wat u aan uw woning verandert. En u komt alleen in aanmerking voor een vergoeding als u de verandering heeft aangevraagd en deze voldoet aan alle regels en voorwaarden die wij hebben gesteld. Op pagina 8 vindt u een tabel met de meest voorkomende veranderingen. U ziet dan meteen of de voorziening in aanmerking komt voor een vergoeding. Let erop dat u bij voorzieningen, die in aanmerking komen voor een vergoeding, altijd de factuur van de materiaalkosten moet overleggen.

Hoe berekent Woonvizier de vergoeding?

Wij hanteren een maximale vergoeding voor veranderingen en aanpassingen. De maximale vergoedingen voor veranderingen en aanpassingen vindt u op pagina 9 bij 'Tabel vergoedingen'. De maximale vergoeding per woning bedraagt € 5.000. De volgende zaken spelen een rol bij de uiteindelijke hoogte van de vergoeding van een zelf aangebrachte voorziening (ZAV):

- de leeftijd van de voorziening en de technische staat;
- de kwaliteit van de gebruikte materialen en de afwerking;
- de leeftijd van de standaarduitrusting. Vervangt u bijvoorbeeld een relatief nieuw standaard keukenblok voor een luxere keuken? Dan verminderen wij de vergoeding met de afschrijftermijn die wij hanteren voor een keukenblok.

Wanneer krijg ik de vergoeding?

Heeft Woonvizier bepaald dat u een vergoeding ontvangt? Dan krijgt u deze nadat u de huur heeft opgezegd, de inspecties door onze opzichter zijn geweest, de woning schoon, heel en veilig is opgeleverd én de sleutels zijn ingeleverd op kantoor. De vergoeding wordt dan verrekend met de eindafrekening.

Toelichting op de tabel Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Op de volgende pagina's vindt u de tabel met hierin de meest voorkomende klussen. U ziet in de tabel meteen:

- of u toestemming moet aanvragen;
- of de zelf aangebrachte voorziening in de woning mag achterblijven als u gaat verhuizen;
- of u de zelf aangebrachte voorziening ter overname mag aanbieden aan een nieuwe huurder;
- of de zelf aangebrachte voorziening in aanmerking komt voor een vergoeding.

Let wel altijd op de voorwaarden die gelden. Daarnaast gelden de volgende regels:

- voorzieningen die standaard in de woning aanwezig horen te zijn maar die door u zelf vervangen zijn, mag u niet ter overname aanbieden aan een nieuwe huurder;
- als u in aanmerking komt voor een vergoeding door Woonvizier, mag u de voorziening niet ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder;
- bijna alles dat u in de woning *extra* aanbrengt, zoals een overkapping, een boiler of zonnepanelen, mag u ter overname aanbieden aan de nieuwe huurder (mits in goede staat). Is de nieuwe huurder nog niet bekend is of wil deze de voorziening niet overnemen? Dan moet u alles dat niet tot de standaarduitrusting van de woning behoort, verwijderen. Bij twijfel overlegt u met de opzichter.

Tabel Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

	Toestemming nodig	Mag blijven	Ter overname	Vergoeding mogelijk
Keuken				
Nieuw keukenblok	ja	ja	nee	ja
Inbouwapparaat plaatsen	ja	nee	ja	nee
Wandtegels aanbrengen of vervangen	ja	ja	nee	nee
Badkamer / wc				
Veranderen toiletpot, reservoir of fonteintje	ja	ja	nee	nee
Veranderen kraan/ wastafel	ja	ja	nee	nee
Badkamermeubel plaatsen incl. wastafel	ja	nee	ja	nee
(Kunststof) ligbad plaatsen	ja	ja	nee	nee
Douchebak plaatsen	ja	ja	nee	nee
Douchewand plaatsen	ja	ja	ja	nee
Inrichting				
Niet-dragende muur verwijderen	ja	ja	nvt	nee
Dragende muur verwijderen	ja	ja	nvt	nee
Plaatsen van een niet-dragende muur	ja	ja	nee	nee
Verwijderen van inbouwkast	ja	ja	nvt	nee
Vervangen van binnendeur (gelijkwaardig aan oude deur)	nee	ja	ja	nee
Aanbrengen van vaste trap naar zolder	ja	ja	nee	ja
Installatie				
Aanbrengen cv-installatie	ja	ja	nee	ja
Radiator verwijderen of vervangen	ja	ja	nee	nee
(Design) radiator plaatsen	ja	ja	nee	nee
Thermostatische radiatorknoppen plaatsen	ja	ja	nee	nee
Klokthermostaat plaatsen of verplaatsen*	ja	nee	ja*	nee
Schakelaars of wandcontactdozen wijzigen of uitbreiden	ja	ja	nee	nee
Groepen in meterkast uitbreiden	ja	ja	nee	nee
Wasmachine aansluiting aanleggen of verplaatsen	ja	ja	nee	nee
Elektra aanbrengen in berging of garage	ja	ja	nee	nee
Close-in boiler plaatsen	ja	nee	ja	nee
Gasaansluiting aanleggen/ verplaatsen	ja	ja	nee	nee
Buitenverlichting aanbrengen	ja	ja	Nee	nee
Buitenkraan aanbrengen	ja	ja	Nee	nee
Zonnepanelen aanbrengen	ja	nee	ja	nee

**Werkt de thermostaat die u ter overname aanbiedt via internet? Dan moet de nieuwe huurder ervoor zorgen dat de thermostaat goed z'n werk kan doen.*

Tabel vergoedingen

	Vergoedingstermijn	Maximale vergoeding
Keuken		
Nieuw keukenblok	15 jaar	€ 3.000
Inrichting		
Aanbrengen vaste trap naar zolder	15 jaar	€ 1.500
Installatie		
Aanbrengen gekeurde cv-installatie	20 jaar	€ 4.000
Tuin en terrein		
Losse berging of garage bouwen	20 jaar	€ 5.000
Serre, aanbouw of overkapping aan de woning	20 jaar	€ 5.000
Gevel		€ 5.000
Dakraam plaatsen	10 jaar	€ 500
Dakkapel plaatsen	20 jaar	€ 2.000

Bij voorzieningen, die in aanmerking komen voor een vergoeding, moet u altijd de factuur van de materiaalkosten kunnen laten zien.