woningstichting
Barneveld



# Zelf uw woning veranderen

## De spelregels

U maakt van uw huis uw thuis. Alleen al door de inrichting die u kiest, brengt u een eigen sfeer in uw woning. Misschien wilt u een stap verder gaan en wilt u ook veranderingen in of aan de woning aanbrengen, zoals bijvoorbeeld nieuwe kranen in de badkamer of een nieuwe keuken. Wij laten u daarbij zoveel mogelijk vrij en geven u graag deskundig en gratis advies. In deze brochure staan de spelregels voor het zelf aanbrengen van veranderingen in uw woning.

## Overzicht van zelf aan te brengen veranderingen

Juist als u over het aanbrengen van veranderingen denkt, is het belangrijk om stil te staan bij het moment dat u de woning gaat verlaten. Door nu goede afspraken met ons te maken, kunt u ervoor zorgen dat de veranderingen kunnen blijven zitten als u in de toekomst verhuist. In enkele gevallen kunt u zelfs een deel van uw investering terugkrijgen. Zonder goede afspraken bestaat de kans dat u de veranderingen ongedaan moet maken.

### Algemene voorwaarden

Om te beginnen moeten de veranderingen altijd voldoen aan enkele voorwaarden. Die liggen op bouwkundig en onderhoudstechnisch gebied. Zo moet de verandering veilig en goed te onderhouden zijn. Ook moet de woning goed verhuurbaar blijven. Het is verstandig om voor een deskundig advies altijd even contact met ons op te nemen. Wij kunnen u vertellen wat deze voorwaarden betekenen voor de verandering die u wilt aanbrengen.



## Toestemming nodig: ja of nee

Voor sommige eenvoudige veranderingen heeft u geen toestemming nodig. Voor de wat ingrijpender veranderingen wel.

### Geen toestemming nodig

U heeft geen toestemming nodig voor veranderingen die u zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunt maken. Denk daarbij aan het bevestigen van spiegels, lampen, kapstokhaakjes, het vervangen van kranen, het plaatsen van een ander model binnendeur of het vervangen van een slot. Ook als u geen toestemming nodig heeft, kunt u wel bij ons terecht voor advies. Wij helpen u graag.

### Wel toestemming nodig

Wilt u een verandering aanbrengen die gepaard gaat met behoorlijke kosten of met de kans op beschadigingen, dan heeft u wel toestemming nodig. Denk aan bijvoorbeeld het aanbrengen van plavuizen, laminaat, een cv-installatie, een nieuw keukenblok, een slaapkamer op zolder, een aanbouw of een ligbad. Heeft u voor dit soort aanpassingen van ons schriftelijke toestemming gekregen, dan kunt u deze veranderingen soms ook achterlaten als u verhuist. Ze moeten dan nog wel voldoen aan de voorwaarden op bouwkundig en onderhoudstechnisch gebied.
Voor het aanbrengen van een verandering aan de buitenzijde van de woning, moet u altijd toestemming vragen.



### Hoe toestemming vragen?

U kunt ons een brief sturen waarin u uw plan omschrijft. Maar u kunt ook gebruik maken van een aanvraagformulier dat u kunt downloaden van onze website. Binnen twee weken ontvangt u van ons een reactie op uw aanvraag.

## De criteria

De geplande aanpassingen mogen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden en niet tot een waardedaling van de woning leiden. Verder moeten de aanpassingen voldoen aan onze voorwaarden en kwaliteitseisen. Is dat allemaal het geval, dan kunt u ervan uitgaan dat we u toestemming zullen geven. Let op: pas na onze schriftelijke toestemming kunt u aan de slag!

Is de verandering meer ingrijpend, bijvoorbeeld een aanbouw, een carport of een dakkapel, dan geven wij toestemming onder voorbehoud. Indien nodig stellen wij extra voorwaarden om de kwaliteit van de verandering te waarborgen. Tijdens de werkzaamheden komen we een keer kijken of de aanpassing aan de voorwaarden voldoet. Zodra de verandering klaar is en u ons dit laat weten, voeren wij een laatste inspectie uit. Heeft u zich aan de voorwaarden gehouden, dan krijgt u de definitieve toestemming.

### Wie doet het onderhoud?

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de verandering die u in of aan uw woning heeft aangebracht. Daarbij is het belangrijk dat u uw verzekeringen in orde maakt. Want bij schade door brand of wateroverlast, moet uw inboedelverzekering aangepast zijn met een dekking voor het zogenaamde huurdersbelang. Dit betekent dat ook de veranderingen die u heeft aangebracht, zijn meeverzekerd.
Let er op dat ook uw aansprakelijkheidsverzekering in orde is.

## Wat gebeurt er bij verhuizen?

Heeft u onze toestemming voor een verandering, dan leggen we dat schriftelijk vast. U heeft daarmee de zekerheid dat de verandering in de woning achter kan blijven als u verhuist. De verandering moet ook bij verhuizing nog voldoen aan de algemene voorwaarden en aan eventuele extra voorwaarden die wij stelden bij de toestemming. Is dit niet het geval, dan zult u de verandering toch moeten verwijderen of zodanig herstellen dat deze alsnog aan de voorwaarden voldoet.
Wilt u de aangebrachte verandering meenemen bij vertrek, dan kan dat. U heeft daar recht op. Mocht er hierdoor schade in de woning ontstaan, dan is het uw verantwoordelijkheid om deze te herstellen. Ook moet de standaardinrichting worden teruggeplaatst.
Laat u de verandering achter, dan is de woningstichting automatisch eigenaar hiervan.

## Wanneer een vergoeding?

De huurprijs van een woning wordt mede bepaald door de waardering (punten) die aan de verschillende onderdelen van de woning worden toegekend.

Neemt de woningstichting een verandering van u over die leidt tot een verhoging van de woningwaardering en de huurprijs, dan kunt u rekenen op een vergoeding.
Deze vergoeding is gebaseerd op het (ver)bouwjaar van de voorziening, de toekomstige onderhoudskosten, de gebruikelijke afschrijving, de huurverhoging die de woningstichting hierna kan doorvoeren en de restant levensduur van de woning.

### Vragen

Heeft u vragen over deze brochure of wilt u meer informatie of advies over het aanbrengen van veranderingen? Neem dan contact op met één van de medewerkers van Woningstichting Barneveld, telefoon 0342-427500.



# Overzicht van zelf aan te brengen veranderingen

| Onderwerp | Toestemming noodzakelijk | Mag blijven zitten bij vertrek | Vergoeding mogelijk |
|---|---|---|---|
| **Inrichting** | | | |
| Granol, sierpleister, structuurverf (< 3 mm) | nee | ja | nee |
| Steenstrips, kunststrips, sierlijsten | nee | ja | nee |
| Plafondafwerking: houtschroten en gips-platen (geen plastic schroten en geen zachtboard of piepschuimplafond) | nee | ja | nee |
| Plavuizen (en 1 m2 reserve aanwezig), vloertegels (plavuizen niet toegestaan in gestapelde bouw) | ja | ja | nee |
| Parket, laminaat | ja | nee of overname huurder | nee |
| Vervangen van binnendeuren en dorpels | nee | ja | nee |
| Moderniseren schoorsteenmantel | nee | ja | nee |
| Verbreden vensterbanken | nee | ja | nee |
| Voorzetraam | ja | ja | nee |
| Tochtstrips | nee | ja | nee |
| Dak- en vloerisolatie | ja | ja | ja |
| **Keuken** | | | |
| Vervangen keukenblok | ja | ja | nee |
| Plaatsen inbouwapparatuur | ja | nee of overname huurder | nee |
| Extra kastruimte (hetzelfde type) | nee | ja | nee |
| Gewijzigd aanrechtblad | ja | ja | nee |
| Extra spoelbak | ja | ja | nee |
| *Het schilderen van tegelwerk is niet toegestaan* | | | |
| **Toilet en badkamer** | | | |
| Plaatsen extra toilet | ja | ja | ja |
| Plaatsen extra wastafel, fonteintje | ja | ja | ja |
| Plaatsen ligbad | ja | ja | ja |
| Plaatsen andere kranen | nee | ja | nee |
| Plaatsen tegelwerk(en reserve aanwezig) | nee | ja | nee |
| Douchebak | ja | ja | nee |
| Douchecabine* | ja | ja | nee |
| *Het schilderen van tegelwerk is niet toegestaan* | | | |

| Onderwerp | Toestemming noodzakelijk | Mag blijven zitten bij vertrek | Vergoeding mogelijk |
|---|---|---|---|
| **Gas, water, electra** | | | |
| Extra stopcontacten | ja | ja | nee |
| Extra groep electra | ja | ja | nee |
| (af) Wasmachine aansluiting | ja | ja | nee |
| Maken van buitenverlichting | ja | ja | nee |
| Extra radiator plaatsen | ja | ja | ja |
| Plaatsen thermostaatkraan | ja | ja | nee |
| Vloerverwarming | ja | nee | nee |
| CV compleet | ja | ja | ja |
| CV ketel | ja | ja | ja |
| Extra CAI aansluiting | ja | ja | nee |
| Extra telefoon aansluiting | ja | ja | nee |
| **Gevel** | | | |
| Dubbelglas | ja | ja | ja |
| Dakraam | ja | ja | nee |
| Dakkapel | ja | ja | nee |
| Hang- en sluitwerk | nee | ja | nee |
| Zonwering/rolluiken/luifel | ja | overname huurder | nee |
| Buitendeur | ja | nee | nee |
| Kattenluik | ja | nee | nee |
| Buitenkraan | ja | ja | nee |
| Schotelantenne | ja | nee | nee |
| Airco | ja | nee | nee |
| *Het schilderen van buitenmuren is niet toegestaan* | | | |
| **Tuin** | | | |
| Plaatsen van niet stenen schutting | nee | overname huurder | nee |
| Plaatsen van stenen schutting | ja | ja | nee |
| Uitbreiden bestrating | nee | overname huurder | nee |
| Bomen | nee | overname huurder | nee |
| Vijver (< diam 2 mtr) | ja | overname huurder | nee |
| *Een vijver met een diameter groter dan 2 meter is niet toegestaan* | | | |

| Onderwerp | Toestemming noodzakelijk | Mag blijven zitten bij vertrek | Vergoeding mogelijk |
|---|---|---|---|
| **Bouwkundige wijzigingen** | | | |
| Bouwen berging, schuur (geen asbest) | ja | ja | ja |
| Aan- en uitbouw woning | ja | ja | ja |
| Vlizotrap | ja | ja | nee |
| Vaste trap | ja | ja | ja |
| Verwijderen of plaatsen van (niet)dragende wand | ja | ja | nee |
| Verwijderen van kastruimte | ja | ja | nee |
| Slaapvertrek zolder | ja | ja | ja |
| Afdak* | ja | ja | nee |
| Carport* | ja | ja | nee |
| Tuinhuisje/volière/klompenhok* | ja | ja | nee |

Voor de **veranderingen met een *** geldt dat de toekomstige onderhoudskosten voor de verhuurder relatief hoog kunnen zijn; de nieuwe huurder kan deze zelf aangebrachte verandering overnemen inclusief het onderhoud en dan wordt dit in een aparte clausule bij het huurcontract beschreven. Hierbij wordt ook vastgelegd dat bij slijtage of vervanging de verhuurder slechts verplicht is de standaardvoorziening terug te brengen.

woningstichting Barneveld

## Openingstijden

| | |
|---|---|
| Kantoor | maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur |
| Telefonisch | maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.30 uur<br>vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur |

*Aan de informatie in deze brochure kunt u geen rechten ontlenen.*
*Wijzigingen en drukfouten voorbehouden.*

September 2016


**Bezoek / Post**
Parmentierstraat 1
Postbus 61
3770 AB Barneveld

**Telefoon / Fax / E-mail**
T 0342 - 427 500
F 0342 - 427 599
info@wstg-barneveld.nl

**Internet**
wstg-barneveld.nl