



Zelf aangebrachte woningveranderingen

Woningveranderingen

In deze folder leest u wat de mogelijkheden zijn als u zélf uw woning wilt veranderen en aan wilt passen aan uw eigen wensen. Bij een woningverandering is het belangrijk dat u vooraf weet waar u aan toe bent, zodat u bij het verlaten van de woning niet voor onaangename verrassingen komt te staan. Hoe zit het met toestemming vragen? Wanneer krijgt u een vergoeding?

Wat moet u doen als u uw woning wilt veranderen?

Woningveranderingen die u niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken, moet u altijd schriftelijk aanvragen bij Woningbedrijf Oirschot.

Ook bestaat soms de mogelijkheid om bepaalde aanpassingen (bijvoorbeeld dubbelglas, zolderisolatie, extra tegelwerk) tegen betaling door de Woningbedrijf Oirschot te laten aanbrengen. De kosten hiervan worden dan doorberekend in de huurprijs. Informeer bij de klachten- en mutatieopzichter naar de mogelijkheden en de consequenties voor uw huurprijs.

Wat doet Woningbedrijf Oirschot voor u?

Woningbedrijf Oirschot beoordeelt of uw aanvraag voldoet aan onze 'spelregels' en 'kwaliteitseisen' die gelden voor een woningverandering. Binnen 3 weken na ontvangst van uw aanvraag krijgt u altijd schriftelijk bericht.

U kunt drie mogelijke antwoorden van Woningbedrijf Oirschot ontvangen:

- **U mag direct beginnen** met de uitvoering van de woningverandering. Er vindt geen controle door Woningbedrijf Oirschot plaats.
- **U mag aan de slag, maar er vindt nog een controle plaats** door Woningbedrijf Oirschot nadat u de veranderingen heeft aangebracht. Als de werkzaamheden voldoen aan de (spel)regels en correct zijn uitgevoerd, dan ontvangt u een schriftelijke goedkeuring.
- **U krijgt geen toestemming** voor uw aangevraagde woningverandering. Uw verzoek wordt afgewezen.

Woningveranderingen waarvoor Woningbedrijf Oirschot toestemming verleent, hoeft u bij het verlaten van de woning niet ongedaan te maken. De woningverandering mag dus blijven zitten!

Spelregels

Als u zelf veranderingen in uw woning wilt uitvoeren, geldt een aantal 'spelregels'. We zetten ze even voor u op een rijtje:

1. Voldoen aan de kwaliteitseisen

De woning mag er niet op achteruit gaan voor wat betreft bouwtechnische staat, veiligheid, onderhoud en verhuurbaarheid. De verandering die u zelf aanbrengt, moet bovendien voldoen aan de kwaliteitseisen zoals Woningbedrijf Oirschot deze voor een aantal klussen heeft opgesteld.

2. Degelijke materialen gebruiken

U dient degelijke materialen te gebruiken die op een juiste wijze worden aangebracht. De veranderingen moeten verder voldoen aan de eisen van de bouwverordening, bouw- en woningtoezicht van de gemeente, nutsbedrijven en brandweer. Aan- en bijbouwswsels zijn altijd vergunningplichtig. Er moet een goedgekeurde bouwvergunning en bouwtekening zijn.

Zelf aangebrachte woningveranderingen

3. Kosten zijn voor eigen rekening

Alle kosten die voortkomen uit de woningverandering zijn voor u als aanvrager. U bent bijvoorbeeld aansprakelijk voor optredende gebreken en het afsluiten van verzekeringen.

4. Zelf onderhoud uitvoeren

Noodzakelijk onderhoud en reparaties zijn voor uw rekening. Woningbedrijf Oirschot voert dus geen onderhoud uit aan de door u aangebrachte veranderingen.

5. Altijd toestemming vragen

Voor een woningverandering moet u altijd toestemming vragen aan Woningbedrijf Oirschot. Als blijkt dat veranderingen zonder goedkeuring zijn aangebracht, dan moet u de woning bij het einde van de huur in verhuurbare staat terugbrengen. Doet u dit niet goed, dan kan Woningbedrijf Oirschot het herstel op uw kosten uitvoeren!

Een vergoeding als u de woning verlaat?

In een aantal gevallen krijgt u bij het verlaten van de woning een vergoeding voor de door u zelf uitgevoerde woningverbetering. De vergoeding wordt vastgesteld vóórdat de werkzaamheden uitgevoerd worden en geldt o.a. voor de volgende woningverbeteringen:

- Centrale Verwarming
- Dubbelglas
- CV-ketel
- Zolderisolatie
- Zolder vergroten (dakkapel)
- Vaste trap naar zolder aanbrengen
- Andere keuken
- Extra wastafel, extra toilet, extra bad of extra douche plaatsen
- Schuur / garage / uitbouw / serre / bijkeuken bouwen

In verband met het vaststellen van de vergoeding controleert de klachten- en mutatieopzichter als u gaat verhuizen bij de eindinspectie de technische staat van de woningverandering. De veranderingen moeten voldoen aan een minimaal kwaliteitsniveau: kosten voor noodzakelijke reparaties worden daarom op de vergoeding in mindering gebracht.

'Meenemen' van de woningverandering

Bij het verlaten van de woning kunt u er ook voor kiezen om de door u zelf aangebrachte veranderingen mee te nemen. Dit kan onder de voorwaarde dat u een standaardvoorziening terugplaatst. Als u bijvoorbeeld uw (luke) inbouwkeuken meeneemt, dan dient u zelf een keuken terug te plaatsen die gelijkwaardig is aan de standaardkeuken van de woning.

Klachten?

Het is mogelijk dat er een verschil van mening ontstaat tussen u en Woningbedrijf Oirschot over de door u gewenste woningverandering. Als er geen oplossing bereikt kan worden over de voorwaarden, uitvoering of vergoeding dan kunt u als huurder een beroep doen op de Klachtencommissie. Zie hiervoor ook onze folder 'Klachtencommissie', waarin uitgelegd staat hoe u een klacht indient en wat er daarna gebeurt.

Zelf aangebrachte woningveranderingen

Klusoverzicht

Omschrijving	overname mogelijk door		Maximale vergoeding	Afschrijf- termijn
	volgende huurder	Woningbedrijf Oirschot		
Terrein en tuin				
Berging, gemetseld		X	2500	30
Berging, hout	X		0	
Garage, gemetseld		X	5000	30
Garage, hout	X		0	
Serre	X		0	
Terrasoverkapping	X		0	
Carport		X	2000	20
Tuinhuisje	X		0	
Erfafscheiding, gemetseld	X		0	
Erfafscheiding, hout	X		0	
Vergroten woning, gemetseld (max. 50 m ³ , € 120,- per m ³)		X	6000	30
Dierenverblijf	X		0	
Gevel en aanzicht van de woning				
Schotelantenne	X		0	
Rolluiken	X		0	
Screens	X		0	
Zonnescherm	X		0	
Dakkapel klein, < 2,50 m'		X	1500	25
Dakkapel groot, > 2,50 m'		X	3000	25
Dakraam		X	500	15
Afdak boven voordeur	X		0	
Inrichting van de woning				
Wandafwerking		X	0	
Harde vloerbedekking (laminaat/parketvloer) * Aard- en nagelvast		X	0	
Overige vloerbedekking	X		0	
Tegelvloer		X	0	
Binnendeuren		X	0	
Zoldertrap		X	1500	35
Verplaatsen niet-dragende binnenwand		X	0	
Verwijderen schoorsteenmantel		X	0	
CV-ketel		X	2000	15
CV-radiatoren, max. € 500,- per stuk		X	4000	20

Zelf aangebrachte woningveranderingen

Omschrijving	overname mogelijk door		Maximale vergoeding	Afschrijf- termijn
	volgende huurder	Woningbedrijf Oirschot		
Keuken				
In- en aanbouwkeuken excl. Apparatuur		X	2500	15
Vaatwasmachine-aansluiting		X	0	
Sanitair				
Renoveren badkamer		X	3500	15
Renoveren toilet		X	750	15
Toilet op badkamer		X	350	15
Ligbad		X	350	15
Douchecabine	X		0	
Badmeubel	X		0	
Wasmachine-aansluiting		X	0	
Wasdroger aansluiting		X	0	
Isolatie				
Dakisolatie zolder		X	0	
Dak- en wandisolatie berging		X	0	
Isolatieglas		X	€45/m ²	15

Toelichting bij het klusoverzicht

In het bijgaande overzicht ziet u aangegeven welke spelregels er gelden voor zelf aangebrachte voorzieningen. In het schema is er een onderscheid gemaakt in twee type voorzieningen:

1. voorzieningen die bij vertrek kunnen blijven zitten, indien de volgende huurder die wenst over te nemen
2. voorzieningen die bij vertrek kunnen blijven zitten en die door Woningbedrijf Oirschot kunnen worden overgenomen

Daarnaast is in een beperkt aantal gevallen een financiële tegemoetkoming mogelijk bij overname van voorzieningen. Ook daar is in het overzicht inzicht in gegeven.

De voorziening moet in ieder geval voldoen aan de volgende criteria:

- De verhuurbaarheid en de waarde van de woning mogen door de veranderingen niet afnemen.
- De veiligheid van de woning moet gewaarborgd blijven.
- Er moeten deugdelijke materialen worden gebruikt en de bouw- en installatietechnische werkzaamheden dienen overeenkomstig de wettelijke voorschriften te worden uitgevoerd.
- De veranderingen dienen te voldoen aan de eisen van de bouwverordening en het Bouwbesluit van de gemeente en aan de eisen van brandweer en nutsbedrijven.
- De veranderingen mogen geen overlast veroorzaken voor burens en omwonenden.

Zelf aangebrachte woningveranderingen

- Onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven.
- Alle kosten en risico's die voortkomen uit de veranderingen zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid in geval van gebreken, het afsluiten van verzekeringen en dergelijke.

Hoe wordt de hoogte van de vergoeding vastgesteld?

Voorbeeld: u bouwt dit jaar zelf een garage, na toestemming onzerzijds en het verkrijgen van bouwvergunning, etc. De hoogte van de vergoeding stellen we vast op € 5000,-- (bij een kleine garage kan dit bedrag lager zijn).

In het schema ziet u dat er voor een garage een afschrijftermijn van 30 jaar wordt gehanteerd. Indien u over 10 jaar verhuist, dan zou er op dat moment een vergoeding beschikbaar komen voor die garage van:

Afschrijfperiode	=	10 jaar	
Jaarlijks afschrijfbedrag	=	€ 5000 : 30 jaar	= € 167
Afschrijfbedrag na 10 jaar	=	10 x € 167	= € 1670
Na 10 jaar resteert vergoeding	=	€ 5000 – € 1670	= € 3330

Overweegt u om iets aan de huurwoning te veranderen? Of heeft u een andere vraag over dit onderwerp? Neem contact met ons op!

Voor meer informatie:

Woningbedrijf Oirschot
Bezoekadres: Markt 1
Postadres: Postbus 177
5688 ZK Oirschot
Telefoon: (0499) 583400
Internet: www.woningbedrijf-oirschot.nl
E-mail: woningbedrijf@oirschot.nl