

Klussen in uw woning

Huurdersinformatie



Aanpassingen aan uw woning

Groen Wonen Vlist geeft u graag de vrijheid om uw huis een persoonlijk tintje te geven. De meeste aanpassingen aan uw woning kunt u aanbrengen zonder eerst toestemming aan ons te vragen. U vindt hierover in deze brochure uitgebreide informatie. Een kleine moeite, die u veel duidelijkheid kan opleveren. Voordat u aan de slag gaat, raden we u wel aan om advies te vragen.

Gratis klusadvies

Klussen in uw huurwoning is leuk. Uw huis wordt er mooier van en u woont er met meer plezier. Groen Wonen Vlist helpt u daarbij graag op weg. We kunnen u advies geven over hoe u een verbouwing het beste kunt uitvoeren. U weet dan zeker dat de aanpassing aan de juiste eisen voldoet. U hoort van ons of de aanpassing in de woning mag achterblijven als u gaat verhuizen en of u in aanmerking komt voor een vergoeding.

Voorwaarden

Als u gaat klussen in uw woning gelden altijd de onderstaande voorwaarden:

1. De aanpassing is op een technisch juiste wijze aangebracht, functioneert goed en is netjes afgewerkt. De aanpassing mag de waarde of de verhuurbaarheid van de woning niet schaden (daarom is bijvoorbeeld het verwijderen van deuren niet toegestaan; zie ook de lijst achterin deze brochure met aanpassingen die niet zijn toegestaan).
2. Aanpassingen die u zelf aanbrengt, moet u zelf betalen en onderhouden. Ook bent u zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van aanpassingen die u van een vorige huurder heeft overgenomen.
3. Bij sommige aanpassingen kunt u bij het verlaten van de woning in aanmerking komen voor een vergoeding. Zie verderop in deze brochure het OVERZICHT AANPASSINGEN.
4. Als u bij uw verhuizing ervoor kiest om uw aanpassing mee te nemen, zorgt u ervoor dat u een voorziening terugplaatst die minimaal gelijkwaardig is aan de situatie toen u de woning betrok. Neem in deze gevallen contact op met Groen Wonen Vlist.
5. De aanpassing is bij het verlaten van de woning in goede staat en functioneert technisch goed.
6. De aanpassing voldoet aan de eisen van de gemeente, nutsbedrijven, de brandweer en andere mogelijke belanghebbenden. Informatie over bouwvergunningen vindt u op de website van gemeente Vlist (www.gemeentevlist.nl).
7. Bij wijzigingen aan gas, water en elektrische installaties en leidingen is het noodzakelijk dat u een goedkeuringsrapport of nota kunt overleggen van een gecertificeerd installateur. Deze is aangesloten bij Uneto of VNI.
8. Alle kosten en risico's voor de verandering zijn voor uw rekening. Denk bijvoorbeeld aan aansprakelijkheid voor gebreken en het aanpassen van uw inboedelverzekering vanwege waardevermindering van uw inboedel.
9. De aanpassing leidt niet tot hinder voor omwonenden.
10. Alle bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd volgens het Bouwbesluit. Meer informatie kunt u vinden op de website van het ministerie (www.vrom.nl/bouwbesluit).
11. Als u in een flat- of portiekwoning woont, is harde vloerbedekking uitsluitend onder speciale voorwaarden toegestaan. Neem in deze gevallen contact op met Groen Wonen Vlist over de voorwaarden voor geluidsisolatie.
12. Bij het aanbrengen van (wand- en vloer)tegels, plavuizen, parket, houten vloerdelen etc. houdt u als reserve minimaal 1 m² in voorraad. Dit geldt niet voor laminaat en zeil (linoleum, marmoleum, vinyl etc.).

13. Als u een installatie voor personenalarmering heeft, is het van groot belang dat de woning altijd toegankelijk is voor degenen die gealarmeerd kunnen worden. Daarom mogen geen extra sloten worden aangebracht en mag het moederslot niet worden gewijzigd.
14. De aanpassing vormt geen belemmering voor het uitvoeren van onderhoud. Bevestig bijvoorbeeld geen zonnescherm aan de kozijnen i.v.m. schilderwerk, denk aan de toegankelijkheid van kruipruimtes etc.
15. Wanneer uw woning een keurmerk of kwaliteitslabel heeft (zoals Woonkeur, het Politiekeurmerk, het Oppluslabel etc.) wordt de geldigheid van het keurmerk niet door de aanpassing aangetast.
16. De aanpassing met eventuele aanvullende voorwaarden staat verderop in deze brochure vermeld in het OVERZICHT AANPASSINGEN. Is dit niet het geval? Neemt u dan altijd contact op met Groen Wonen Vlist.

Toestemming vooraf?

In veel gevallen hoeft u geen toestemming te vragen. Bij enkele aanpassingen stellen we echter wel de eis dat u vooraf toestemming vraagt. Dit zijn bijvoorbeeld aanpassingen van bouwkundige aard waarvoor een bouwvergunning vereist is. In het OVERZICHT AANPASSINGEN kunt u zien voor welke aanpassingen het beslist noodzakelijk is dat u vooraf toestemming vraagt. Zonder toestemming aangebracht, zult u deze aanpassingen op aangeven van Groen Wonen Vlist voor eigen rekening ongedaan moeten maken.

Woningverbetering tegen huurverhoging

In plaats van zelf te klussen is het ook mogelijk dat Groen Wonen Vlist een verbetering aanbrengt tegen een kostendeekkende huurverhoging. Dat zijn aanpassingen die extra punten opleveren in de woningwaardering van uw woning, bijvoorbeeld een centrale verwarming. Wanneer u belangstelling heeft voor deze regeling, dan kunt u contact met ons opnemen. We bekijken of uw wens inderdaad mogelijk is en wat de bijbehorende huurverhoging zal zijn.

Overzicht aanpassingen

Op de volgende pagina's vindt u een overzicht van veel voorkomende zelf aangebrachte aanpassingen in een woning. Per onderdeel geven we aan:

- 1) of u toestemming moet hebben van Groen Wonen Vlist;
- 2) of er een vergoeding mogelijk is bij verhuizing;
- 3) hoe lang de vergoedingsperiode van toepassing is;
- 4) of de aanpassing bij vertrek mag blijven zitten;
- 5) hoe het onderhoud van de aanpassing geregeld is na uw verhuizing;
- 6) of u een goedkeuringsrapport of nota van een erkend installateur moet kunnen overleggen;
- 7) of er aanvullende voorwaarden zijn naast de eerder genoemde voorwaarden.

Na het overzicht kunt u meer uitleg vinden over de onderhoudssituatie die voor een nieuwe huurder van toepassing is. Meer informatie over de vergoedingen staat vermeld bij de voorbeelden.

	Toestemming vereist	Vergoeding mogelijk	Mag achterblijven	Onderhoud bij volgende huurders (zie uitleg pagina 7)	Goedkeuringsrapport of nota erkend installateur aanwezig	Aanvullende voorwaarden
Indeling						
Aan- of bijbouwen	ja	in overleg	ja	1	ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met en afhankelijk van goedkeuring door Groen Wonen Vlist.
Dakkapel plaatsen	ja	ja	ja	1	ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met en afhankelijk van goedkeuring door Groen Wonen Vlist.
Dakraam plaatsen	nee	ja	ja	2	nee	
Verwijderen of plaatsen niet dragende wand	ja	-	ja	-	ja	Indien de wand leidingen bevat is een goedkeuringsrapport of nota van een erkend installatiebedrijf vereist.
Verwijderen van een dragende wand	ja	-	ja	-	ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met en afhankelijk van goedkeuring door Groen Wonen Vlist.
Plaatsen toog, glas of schuifwand in niet dragende wand	nee	-	ja	3	nee	
Verwijderen vaste kastruimte	nee	-	ja	-	nee	
Bewoonbaar maken zolder + vaste trap	ja	ja	ja	1	ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met en afhankelijk van goedkeuring door Groen Wonen Vlist.
Wijzigen indeling binnenkozijnen bij niet dragende wanden	nee	-	ja	2	nee	

Inrichting						
Aanbrengen harde vloerbedekking zoals plavuizen, vloertegels, parket, laminaat, zeil (linoleum, marmoleum, vinyl etc.)	nee	-	ja	3	nee	In gestapelde woningen of flats gelden voorwaarden voor geluidsisolatie. Neem in deze gevallen altijd contact op met Groen Wonen Vlist. Bij alle harde vloerbedekking geldt dat 1 m ² reserve aanwezig moet zijn. Dit geldt niet voor laminaat en zeil (linoleum, marmoleum, vinyl, etc.)
Aanbrengen kurkvloeren	nee	-	ja	3	nee	
Vervangen binnendeuren en dorpels	nee	-	ja	2	nee	Brandwerende binnendeuren mogen niet worden vervangen.
Aanbrengen, verbreden en vervangen vensterbanken	nee	-	ja	3	nee	
Aanbrengen lambriseringen	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Granol, sierpleister, structuurverf en pasta met een korrel kleiner of gelijk aan 2 mm	nee	-	ja	3	nee	
Granol, sierpleister, structuurverf en pasta met een korrel groter dan 2 mm	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Houten schroten, steenstrips, sierlijsten	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Aanbrengen open haard of houtkachel in eengezinswoning	ja	-	ja	3	ja	In overleg met en afhankelijk van goedkeuring door Groen Wonen Vlist.
Gelijmde vloerbedekking op trappen	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Verlaagd plafond	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.

	Toestemming vereist	Vergoeding mogelijk	Mag achterblijven	Onderhoud bij volgende huurders (zie uitleg pagina 7)	Goedkeuringsrapport of nota erkend installateur aanwezig	Aanvullende voorwaarden
Keuken						
Wijzigen of verplaatsen keukenopstelling	nee	-	ja	2	ja	
Uitbreiden of plaatsen nieuwe keuken	ja	ja	ja	2	ja	Onder aftrek van restwaarde door Groen Wonen Vlist geplaatste keuken.
Aanbrengen of vervangen wandtegels	nee	-	ja	2	nee	Bij tegelwerk geldt dat 1 m ² reserve tegels aanwezig moeten zijn.
Plaatsen inbouwapparatuur	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.

Badkamer en toilet						
Plaatsen normaal ligbad	nee	ja	ja	1	ja	Let op; niet toegestaan bij levensloopbestendige woningen.
Plaatsen andere closetpot of ander fonteintje	nee	-	ja	2	nee	
Plaatsen andere kranen, wastafel en/of douchecabine	nee	-	ja	2	ja	
Plaatsen tweede toilet	nee	ja	ja	2	ja	
Aanbrengen of vervangen wand en vloertegels	nee	-	ja	2	nee	Bij tegelwerk geldt dat 1 m ² reserve tegels aanwezig moeten zijn.

Water, elektra en gas						
Aanpassen gasleidingen	nee	-	ja	1	ja	
Aardlekschakelaar en/of krachtstroom	nee	-	ja	1	ja	
Aanbrengen (extra) tappunt water in tuin	nee	-	ja	3	ja	
Uitbreiden van wandcontactdozen en schakelaars	nee	-	ja	3	ja	
Aanbrengen extra groepen of wasmachineaansluiting	nee	-	ja	1	ja	
Aanbrengen elektra in bergingen of garages	nee	-	ja	1	ja	
Plaatsen buitenverlichting	nee	-	ja	3	ja	

	Toestemming vereist	Vergoeding mogelijk	Mag achterblijven	Onderhoud bij volgende huurders (zie uitleg pagina 7)	Goedkeuringsrapport of nota erkend installateur aanwezig	Aanvullende voorwaarden
Installaties						
Aanbrengen individuele CV	nee	ja	ja	2	ja	Neem vooraf contact op met Groen Wonen Vlist.
Plaatsen close(in) boiler	nee	-	ja	3	ja	
Plaatsen thermostaatkraan op radiator individuele CV	nee	-	ja	1	nee	
Aanbrengen vloerverwarming i.p.v. radiatoren	nee	ja	ja	1	ja	Neem vooraf contact op met Groen Wonen Vlist.
Aanbrengen mechanische ventilatie	nee	-	ja	1	ja	Mechanische ventilatie is niet toegestaan in combinatie met geisers of gaskachels (of andere open verbrandingstoestellen).
Extra radiator plaatsen	nee	-	ja	1	ja	
Klokthermostaat aanbrengen	nee	-	-	2	-	Let op; bij storing als gevolg van de geplaatste klokthermostaat kunnen kosten voor eigen rekening huurder zijn.

Gevel en isolatie						
Plaatsen dubbel glas	nee	ja	ja	1	ja	
Aanbrengen dak- en spouwmuurisolatie	ja	ja	ja	1	ja	Door het isoleren mogen geen koudebruggen ontstaan. Neem vooraf contact op met Groen Wonen Vlist. Eisen voor de isolatievoorschriften vooraf op te vragen.
Plaatsen dakraam	nee	ja	ja	2	nee	
Aanbrengen inbraakwerende voorzieningen	nee	-	ja	3	nee	
Plaatsen zonwering / rolluiken / screens	nee	-	nee	3	nee	Bij sommige woongebouwen gelden kleureisen. De voorwaarden kunt u opvragen bij Groen Wonen Vlist. Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Plaatsen antennes en schotelantennes op daartoe bestemde plaatsen	nee	-	nee	3	nee	Plaatsing conform gemeentelijke regelgeving. Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Zonnepanelen	ja	-	nee	-	ja	Plaatsing conform gemeentelijke regelgeving. Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Kattenluik	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.

	Toestemming vereist	Vergoeding mogelijk	Mag achterblijven	Onderhoud bij volgende huurders (zie uitleg pagina 7)	Goedkeuringsrapport of nota erkend installateur aanwezig	Aanvullende voorwaarden
Tuin en terras						
Vergroten of vernieuwen buitenberging	ja	In overleg	ja	2	ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met en afhankelijk van goedkeuring Groen Wonen Vlist. Plaatsing voorziening conform gemeentelijke regelgeving.
Plaatsen berging of schuur	ja	In overleg	ja	1	ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met en afhankelijk van goedkeuring Groen Wonen Vlist. Plaatsing voorziening conform gemeentelijke regelgeving.
Plaatsen schutting	nee	-	ja	3	nee	Neem vooraf contact op met Groen Wonen Vlist. Plaatsing na overleg met uw burens. Plaatsing voorziening conform gemeentelijke regelgeving.
Uitbreiden bestrating	nee	-	ja	3	nee	Perkruimte voor beplanting vrijhouden.
Plaatsen dierenverblijf	ja	-	nee	3	nee	Het houden van dieren mag geen overlast veroorzaken. Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder. Plaatsing voorziening conform gemeentelijke regelgeving.
Aanbrengen vijver	nee	-	nee	3	nee	Mag bij verhuizing alleen achterblijven bij overname door nieuwe huurder.
Planten bomen	nee	-	nee	3	nee	Alleen kleine bomen (boom wordt niet hoger dan 7 meter) op minimaal 2 meter van de erfgrans zijn toegestaan. NB: houd rekening met een kapvergunning voor bomen. Plaatsing voorziening conform gemeentelijke regelgeving.

NIET TOEGESTAAN

Veel aanpassingen zijn toegestaan. Sommige voorgenomen aanpassingen worden echter op voorhand door Groen Wonen Vlist uitgesloten. Het is niet toegestaan een van de volgende aanpassingen uit te voeren:

- Aanbrengen van (voorzet) openhaarden/houtkachels in gestapelde woningen die aangesloten zijn op rookkanalen
- Het aanbrengen van een zachtboard/peepschuimplafond of PVC-schrootjes
- Het bewoonbaar maken van kelder, berging of vliering met een vrije hoogte lager dan 2,30m
- Leggen van een vloer op een vliering waar plafondhangers zijn toegepast
- Verven van tegels en voegen
- Aanbrengen van individuele afzuiging als collectieve mechanische ventilatie aanwezig is
- Plaatsen mechanische ventilatie in combinatie met open verbrandingstoestellen zoals gaskachels of geisers
- Plaatsen van elektrische raamventilators als mechanische ventilatie aanwezig is
- Aansluiten van een elektrisch aangedreven afzuigkap op collectieve ventilatiekanalen van gestapelde woningen
- Schilderen van schoon metselwerk
- Schilderen van kunststof en aluminium kozijnen (binnen en buiten)
- Boren en/of schroeven in kunststof kozijnen of andere kunststofelementen
- Schilderen van keukenfronten
- Verwijderen van deuren
- Verwijderen van radiatoren anders dan vanwege aanbrengen vloerverwarming
- Afzuigkap aansluiten op een gemeenschappelijk (shunt)kanaal
- Het plaatsen van airco

Schade veroorzaakt door o.a. boren, hakken spijkere e.d.

De kosten voor het herstellen van door u veroorzaakte schade aan bijvoorbeeld leidingen t.g.v. hakken, spijkere, boren e.d. worden in rekening gebracht bij de huurder. U dient zelf vooraf te onderzoeken of muren en/of andere plaatsen waar hij wil gaan boren, hakken of spijkere vrij zijn van leidingen.

Onderhoudssituatie volgende huurder

Na uw eventuele verhuizing is voor de nieuwe huurder een van de volgende drie situaties van toepassing:

1. De aanpassing wordt volledig door Groen Wonen Vlist onderhouden en bij normale slijtage vervangen door een gelijkwaardig product. Denk hierbij aan een radiator of badmengkraan.
2. De aanpassing wordt op standaard niveau door Groen Wonen Vlist onderhouden. Bij normale slijtage van de voorziening wordt een standaard voorziening teruggeplaatst. Bijvoorbeeld een versleten luxe keuken wordt vervangen door (onderdelen van) een standaard keuken, een jacuzzi/bubbelbad wordt vervangen door een normaal ligbad en een design toiletpot of fonteintje wordt vervangen door een standaard toiletpot of standaard fonteintje. Het standaard onderhoudsniveau van vloeren in woonkamer, slaapkamers en verkeersruimten is een gladde dekvloer. Groen Wonen Vlist voert géén onderhoud uit aan de plavuizen en dergelijke en onderhoudt alleen de dekvloer. Tot het standaard onderhoudsniveau van wanden in de keuken en wanden én vloeren van wc en badkamer hoort tegelwerk. Niet standaard tegelwerk wordt door Groen Wonen Vlist alleen onderhouden en gerepareerd met de aanwezige reservetegels zolang de voorraad reservetegels (minimaal 1 m²) strekt. Daarna vindt onderhoud plaats op standaard niveau.
3. De nieuwe huurder draagt zelf zorg voor onderhoud en vervanging van de aanpassing. Denk bijvoorbeeld aan inbouwapparatuur in de keuken.

Wat zijn de spelregels voor een vergoeding van Groen Wonen Vlist?

Als u verhuist kunt u een vergoeding krijgen voor aanpassingen die in de woning achterblijven. De in deze brochure opgestelde voorwaarden zijn hierbij van toepassing. Verder geldt dat de vergoedingsperiode niet mag zijn verstreken, de aanpassing in goede staat verkeert en goed functioneert. De vergoeding is hoger als u zelf maar kort van de aanpassing heeft genoten. Na één jaar vergoeden we de helft van het bedrag dat u erin heeft gestoken. Dat loopt af tot 5% van dat bedrag, na tien jaar. Na meer dan tien jaar krijgt u geen vergoeding meer. Het maximale bedrag van de totale vergoeding voor alle aanpassingen in de woning is € 5.000,-. U kunt alle rekeningen voor materiaal en uurlonen van erkende bedrijven indienen voor vergoeding. De tijd die u er zelf insteekt, vergoeden we niet. Toon uw originele bonnen direct na afronding van de klus, dan maken wij een kopie en bewaren die. Wij verrekenen de vergoeding met u op de eindafrekening bij opzegging van de woning.

Afschrijvingsschema vergoedingen

Bij vertrek in jaar	Vergoeding van de investering	Bij vertrek in jaar	Vergoeding van de investering
1	50%	6	25%
2	45%	7	20%
3	40%	8	15%
4	35%	9	10%
5	30%	10	5%
11	> 0%		

We geven u een voorbeeld

Stel, u krijgt toestemming van Groen Wonen Vlist om zelf een nieuwe inbouwkeuken te plaatsen. De keuken kost € 4.200,-. U heeft erkende klusbedrijven ingeschakeld. U heeft alle facturen en bonnen van materiaal en werkzaamheden bewaard. In het vierde jaar nadat u uw keuken heeft geplaatst, besluit u te verhuizen. De vergoeding bij het vertrek in het vierde jaar is 35% van de investering. In dit voorbeeld krijgt u bij de eindafrekening een bedrag van € 1.470,- van Groen Wonen Vlist.

Algemene huurvoorwaarden

Per 1 juli 2014 is de brochure 'Klussen in uw woning' (versie juli 2014) van kracht. Waar de spelregels van 'Klussen in uw woning' (versie juli 2014) afwijken van artikel 11 en 13 van de 'Algemene huurvoorwaarden' van Groen Wonen Vlist (versie juli 2010), krijgen de spelregels van 'Klussen in uw woning' (versie juli 2014) voorrang. Bij een herdruk van de 'Algemene huurvoorwaarden' zal het betreffende artikel in overeenstemming worden gebracht met 'Klussen in uw woning' (versie juli 2014).

Tenslotte

We zetten een paar belangrijke zaken voor u op een rijtje:

- Vraag Groen Wonen Vlist advies wanneer u in uw woning wilt klussen.
In enkele gevallen is toestemming noodzakelijk.
- Wij kunnen u adviseren hoe u de klus aan kunt pakken en informeren over de voorwaarden waar u rekening mee moet houden.
- Het onderhoud en vervangen van de aanpassing komen voor uw eigen rekening en vallen onder uw eigen verantwoordelijkheid.
- Vergeet niet uw inboedelverzekeraar te informeren over uw zelf aangebrachte voorzieningen.
- In een aantal gevallen is het mogelijk een vergoeding te krijgen voor voorzieningen als u de woning verlaat.
- Neem contact op met Groen Wonen Vlist als de door u gewenste aanpassing niet is vermeld in het OVERZICHT AANPASSINGEN.
- Informeer bij vragen of twijfel altijd bij Groen Wonen Vlist.

Meer weten?

Bezoek- en postadres:

Amaliahof 40, 2851 XM Haastrecht
Ons kantoor is iedere werkdag
van 09.00 tot 12.00 uur geopend.

Contactgegevens:

Iedere werkdag telefonisch
bereikbaar van 08.30 tot 16.30 uur
via tel. 0182-50 21 00.

Bij afwezigheid van onze medewerkers en/of buiten kantooruren wordt u automatisch doorverbonden met onze boodschappenservice. Deze geeft uw meldingen meteen door. Spoedmeldingen worden direct afgehandeld.