



Richtlijnen voor veranderingen aan de woning

Richtlijnen voor veranderingen aan de woning

MaasWonen wil haar huurders een zo groot mogelijke vrijheid geven om de woning naar eigen smaak en ideeën aan te passen. Bij aanpassingen aan de woning, de zogenaamde 'zelf aangebrachte veranderingen' moet wel worden gelet op zaken als veiligheid en verhuurbaarheid.

Bij zelf aangebrachte veranderingen gaat het niet over kleine aanpassingen zoals het boren van gaatjes voor de gordijnrails, of het vervangen van badkamer-accessoires, maar over veranderingen die ingrijpender van aard zijn, zoals het verwijderen van een binnenmuur, het plaatsen van een nieuwe keuken of het verplaatsen van een lichtschild. Daaraan stelt MaasWonen een aantal eisen:

1. Aangebrachte veranderingen moeten veilig en technisch goed zijn uitgevoerd.

Er mag geen schade aan de constructie van de woning worden veroorzaakt – bijvoorbeeld een dragende muur weghalen – of gevaarlijke situaties met installaties worden gecreëerd – bijvoorbeeld bij het ondeskundig zelf aanleggen van gas en elektra. Uit veiligheidsoverwegingen wordt dan ook niet toegestaan dat aanpassingen aan technische installaties, leidingen en stopcontacten worden uitgevoerd zonder dat daarvoor een erkende installateur wordt ingeschakeld.

2. Aangebrachte veranderingen mogen de verhuurbaarheid van de woning niet in gevaar brengen.

Na vertrek van de huurder die de verandering heeft aangebracht moet de woning natuurlijk wel verhuurbaar blijven. Bijvoorbeeld het opsplitsen van een slaapkamer van 10m² in twee kleine kamertjes van 5 m² zal de verhuurbaarheid zeker niet ten goede komen.

3. Aangebrachte veranderingen moeten voldoen aan het Bouwbesluit.

In het bouwbesluit van het Ministerie van Binnenlandse Zaken staan de minimale technische bouwvoorschriften vermeld. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.
(Zie <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012>).

4. Aangebrachte veranderingen mogen niet schadelijk zijn voor milieu of gezondheid en mogen voor burens of omwonenden geen hinder veroorzaken.

5. Voordat veranderingen worden aangebracht moeten deze schriftelijk worden aangevraagd bij MaasWonen.

Voor onder meer de navolgende veranderingen moet vooraf schriftelijk toestemming worden gevraagd:

- ▲ Aan-, bij- of verbouwen
- ▲ Veranderingen aan het gevelbeeld
- ▲ Wijzigingen aan de woningplattegrond
- ▲ Het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke
- ▲ Het plaatsen van antennes en schotels
- ▲ Wijzigingen aan gas-, water- en elektra-voorzieningen
- ▲ Vervangen of aanpassen van de keuken
- ▲ Het treffen van isolatievoorzieningen
- ▲ Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals parket, laminaat en plavuizen
- ▲ Het aanbrengen van wandbedekking anders dan muurverf en behang

De klus kan schriftelijk, via de e-mail of het daarvoor bestemde formulier op de website

worden aangevraagd. Binnen zes weken krijgt aanvrager van MaasWonen schriftelijk bericht of de aanpassing wordt goedgekeurd. Daarbij wordt aangegeven welke voorwaarden gelden voor veiligheid, kwaliteitsniveau, overlastbeperkende maatregelen en het eventueel verwijderen van de aanpassing bij het einde van de huurovereenkomst. De huurder is zelf verantwoordelijk voor schade die eventueel in of aan de woning ontstaat bij het aanbrengen van de veranderingen.

6. Verhuizing

Als de huurder, die de voorziening heeft aangebracht, gaat verhuizen kan hij ervoor kiezen de verandering ongedaan te maken en de woning terug te brengen in de staat waarin hij hem destijds heeft gehuurd, of de verandering ter overname aan MaasWonen aan te bieden.

Voor de volgende aanpassingen in de woning wordt bij verhuizing een vergoeding uitbetaald:

- ▲ Keukenblok inclusief blad
- ▲ Keukenbovenkastje(s)
- ▲ Wandtegels in de keuken
- ▲ Wand- en vloertegelwerk in de badkamer

De vergoeding is afgeleid van een door MaasWonen bepaald normbedrag op basis van het standaard uitrustingsniveau van de woningen van MaasWonen (gebaseerd op materiaal en arbeid) en heeft een afschrijvingstermijn van tien jaar met 10 procent per jaar. Indien men voor een vergoeding in aanmerking komt, wordt deze bij het einde van de huurovereenkomst uitgekeerd. De aanpassingen moeten daarvoor aan de volgende voorwaarden voldoen:

- ▲ De verandering is vooraf bij MaasWonen aangevraagd en er is toestemming voor verkregen. In de toestemming is niet aangegeven dat de verandering bij einde verhuur verwijderd zou moeten worden.
- ▲ De verandering is conform de voorwaarden van MaasWonen uitgevoerd (zie ook onze kluswijzers 'Zelf een keuken installeren' en 'Zelf tegels of parket aanbrengen')
- ▲ De aanpassing is bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat, functioneert en is veilig.

Voor aanpassingen ten bedrage van € 1.000,- of minder wordt geen vergoeding gegeven

7. Aanpassingen in een complex met een Vereniging van Eigenaren.

Als de woning deel uitmaakt van een complex met een Vereniging van Eigenaren (VvE) dan bestaat de kans dat de VvE andere of aanvullende voorwaarden stelt aan een zelf aangebrachte verandering. Deze eisen gelden ook voor de huurders van MaasWonen in dat complex.

8. Onderhoud aan de zelf aangebrachte verandering.

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de veranderingen.

9. Deze 'Richtlijn voor veranderingen aan de woning' vormt samen met het 'Reglement Zelf Klussen' het voor de huurder bindende beleid van MaasWonen met betrekking tot door huurder zelf aangebrachte veranderingen.

Aan de tekst van de brochure 'Zelf klussen' kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlagen:

1. Reglement Zelf Klussen.

Bijlage 1 – Reglement MaasWonen Zelf Klussen

In deze lijst staat welke veranderingen wel en welke veranderingen niet zijn toegestaan. Staat uw klus er niet bij, informeer hier dan naar bij MaasWonen. Wij raden u aan om altijd vooraf schriftelijk toestemming bij MaasWonen aan te vragen wanneer u een verandering aan uw woning wilt uitvoeren. Voor de uitvoering van uw klus hanteren wij voorwaarden. Als u toestemming vraagt, ontvangt u deze voorwaarden. Voor veranderingen aan keuken, wandtegels en harde vloerbedekking (tegels en parket) heeft MaasWonen speciale kluswijzers beschikbaar waarin de voorwaarden worden omschreven.

U hoort ook meteen of de verandering bij het einde van de huurovereenkomst mag blijven zitten, of dat een en ander in de staat waarin u de woning huurde moet worden teruggebracht.

We maken het volgende onderscheid:

Toegestaan

Deze verandering kunt u onder onze algemene voorwaarden aanbrenge.

Niet toegestaan

Deze verandering mag u niet aanbrengen.

Speciale voorwaarden

U mag deze verandering alleen volgens onze speciale voorwaarden aanbrenge. Daarom is het zeker noodzakelijk dat u de aanpassing vooraf aan ons meldt.

Vergoeding

Voor deze verandering kunt u bij het verlaten van de woning een vergoeding krijgen.

Mag blijven

De aanpassing mag bij einde huurovereenkomst blijven zitten, mits goed uitgevoerd en onderhouden.

Klussen	Onderdeel	Toegestaan	Niet toegestaan	Speciale voorwaarden	Vergoeding	Mag blijven
A Aan-, bij- of verbouwen						soms
Afvoeren	(Vaat)wasmachineafvoer	•				ja
Airconditioner				•		nee
(Schotel)antennes				•		nee
D Deuren	Binnendeur wijzigen			•		ja
	Binnendeur verwijderen			•		nee
	Binnendeur vervangen			•		ja
	Kattenluikje in voordeur		•			n.v.t.
E Elektra	Uitbreiding			•		ja
(bij toestemming altijd laten uitvoeren door erkend installateur)				•		ja
	Verlichting			•		ja
	Wasmachineaansluiting			•		ja
	Schakelmateriaal			•		ja
Energiebesparende maatregelen	Dubbel glas			•		ja
	Vloerisolatie			•		ja

Klussen	Onderdeel	Toegestaan	Niet toegestaan	Speciale voorwaarden	Vergoeding	Mag blijven
G Gas, water en elektra	Verplaatsen energiemeters		•			n.v.t.
	Verwijderen meterkasten		•			n.v.t.
	(bij toestemming altijd laten uitvoeren door erkend installateur)	•				ja
I Inbraakbeveiliging	Maatregelen Politiekeurmerk			•		ja
	Indeling van de woning			•		soms
	Installaties			•		ja
	Radiator verwijderen			•		nee
	Close-in boiler			•		ja
	Thermostaatkranen	•				ja
K Keuken	Keukenblok vervangen			•	•	ja
	Keukenbovenkastje(s) plaatsen			•	•	ja
	Wandtegels			•	•	ja
	Kranen	•				ja
P Plafonds	Gipsplaten			•		ja
	kunststofschruten		•			n.v.t.
	Tempex platen of tegels		•			n.v.t.
	Systeemplafond			•		ja
S Sanitair	Toilet (-pot, -reservoir) aanpassen			•		ja
	Tweede toilet aanbrengen			•		ja
	Wastafel/fontein bijplaatsen			•		ja
	Ligbad plaatsen		•			n.v.t.
	Douchebak/-cabine plaatsen			•		ja
	Douchegarnituur vervangen	•				ja
	Tegelwerk badkamer (wand en vloer) vervangen			•	•	ja
V Ventilatie	Kanalen en roosters		•			n.v.t.
	Vloer			•		ja
	Harde vloerbedekking (parket, laminaat, etc.)			•		ja
	Plavuizen		•			n.v.t.
	Kurk		•			n.v.t.
	Vinyl / marmoleum			•		ja
	Vloerverwarming			•		ja
W Wanden	Verwijderen (zie indeling woning)			•		soms
	Steenstrips			•		nee
	Houten / kunststof schroten		•			n.v.t.
	Vouwwand	•				ja
	Structuurverf/granol			•		ja <2 mm
	Glasvezelbehang	•				ja
	Stucwerk			•		ja
	Wandtegels			•		ja
	Tegelwerk en voegen schilderen		•			n.v.t.
Z Zonwering	Screen, uitvalscherf, rolluik			•		ja

Reglement Zelf Klussen

1. Tijdens de huur

- 1.1 De huurder mag in de woning veranderingen aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Dat geldt niet voor veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.
- 1.2 Voor andere veranderingen en toevoegingen verzoekt de huurder de verhuurder schriftelijk om toestemming. Hieronder vallen onder meer:
- ▲ veranderingen van constructieve aard (aan-, bij- of verbouwen, wegbreken)
 - ▲ het aanbrengen van buitenzonweringen, luiken en dergelijke
 - ▲ het plaatsen van antennes, schotels en andere zend- en ontvangapparatuur
 - ▲ het treffen van isolatievoorzieningen
 - ▲ het aanbrengen van harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat en plavuizen
 - ▲ het aanbrengen van wandbekleding anders dan muurverf en behang (granol, stucwerk, jute, e.d.)
 - ▲ het aanbrengen van reclameborden of andere bekendmakingen van commerciële aard
 - ▲ veranderingen aan het gevelbeeld
 - ▲ veranderingen aan gas-, water- en elektravoorzieningen
 - ▲ wijzigingen aan de woningplattegrond
 - ▲ het vervangen of aanpassen van de keuken
- 1.3 MaasWonen brengt voor de behandeling van een verzoek geen kosten in rekening.
- 1.4 MaasWonen weigert toestemming als de voorgenomen verandering:
- ▲ de belangen van de huurder, of de door hem te behartigen belangen van woningzoekenden en toekomstige huurders schaadt

- ▲ in strijd is met enig wettelijk voorschrift waaronder begrepen ieder voorschrift van een ter zake bevoegde instantie of instelling
- ▲ onrechtmatig is jegens derden
- ▲ leidt tot een waardedaling van de woning

- 1.5 MaasWonen informeert de huurder binnen zes weken na aanvraag over zijn beslissing. Als de verhuurder geen toestemming verleent, geeft hij redenen daarvoor.
- 1.6 MaasWonen kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- ▲ aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
 - ▲ het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw
 - ▲ (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
 - ▲ het onderhoud van de verandering
 - ▲ aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
 - ▲ verzekering, belasting en aansprakelijkheid
 - ▲ veranderingen aan de elektriciteits- en gasinstallatie
- Deze moeten worden uitgevoerd door een erkend installatiebedrijf. Er moet, indien van toepassing, in opdracht van de huurder een keuringsrapport zijn opgemaakt.
- 1.7 De huurder is alleen verplicht veranderingen die hij met toestemming van MaasWonen heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, als de verhuurder dat bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk aangeeft. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht, maakt de huurder op de eerste aanzegging van MaasWonen ongedaan. Dit geldt niet voor veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden als bedoeld in artikel 1.1.

- 1.8 De huurder brengt veranderingen aan de woning geheel voor eigen rekening en risico aan. MaasWonen is een vergoeding of bijdrage verschuldigd als zij dat bij het verlenen van de toestemming heeft toegezegd
- 1.9 De huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging van hem. De huurder vrijwaart de verhuurder voor aanspraken van derden voor schade als gevolg van de door de huurder aangebrachte verandering aan de woning.

2. Vergoeding

- 2.1 MaasWonen kan een vergoeding verstrekken voor klussen die met schriftelijke toestemming van MaasWonen zijn uitgevoerd en die betrekking hebben op het keukenblok, keukenblad, keukenkastjes, wandtegelwerk en vloertegelwerk. De vergoeding is gebaseerd op afschrijvingstermijnen (na datum aanbrengen van de verandering) en normbedragen die MaasWonen bepaalt op basis van het standaarduitrustingsniveau van woningen van MaasWonen (materiaal en arbeid).
- 2.2 MaasWonen kan de normbedragen en de afschrijvingstermijn jaarlijks per 1 juli aanpassen.
- 2.3 Een eventuele vergoeding is aan de orde bij beëindiging van de huurovereenkomst. Om voor een vergoeding in aanmerking te komen moet de huurder voldoen aan de voorwaarden. Het aantal afschrijvingsjaren wordt als volgt bepaald: het kalenderjaar waarin toestemming is verkregen voor de verandering wordt afgetrokken van het kalenderjaar waarin de huurovereenkomst eindigt. Dit aantal jaren wordt afgetrokken van de afschrijvingstermijn. Per resterend jaar wordt een vergoeding betaald. Een eventuele vergoeding wordt verrekend via de eindafrekening. Veranderingen die zijn aangebracht in het jaar 2008 en eerder komen niet voor vergoeding in aanmerking.
- 2.4 MaasWonen houdt zich het recht voor om in bepaalde situaties toestemming te geven voor veranderingen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dit is bijvoorbeeld in het geval van voor-

genomen sloop en renovatie van de woning, voor zover de huurder in alle redelijkheid bij het aanbrengen van veranderingen hiervan op de hoogte kon zijn.

- 2.5 MaasWonen geeft voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk aan of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die wordt berekend.

3. Bij beëindiging van de huur

- 3.1 De huurder en MaasWonen inspecteren de woning zo snel mogelijk na huuropzegging. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, dat beide partijen voor akkoord ondertekenen.
- 3.2 MaasWonen stelt de huurder naar aanleiding van de inspectie schriftelijk op de hoogte van de werkzaamheden die de huurder voor de einddatum van de huurovereenkomst moet uitvoeren, welke kosten verbonden zijn aan eventueel niet nakomen en welke vergoeding huurder ontvangt voor aangebrachte veranderingen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen redelijke termijn te verhelpen.
- 3.3 Als de huurder de door hem aangebrachte veranderingen bij het einde van de huur wil meenemen, dan moet hij dat onderdeel van de woning terugbrengen in de staat van voor de verandering of een gelijkwaardige voorziening aanbrengen.

4. Geschillen

Als de huurder en MaasWonen geen overeenstemming bereiken over de uitvoering van deze voorwaarden kunnen zij de kwestie voorleggen aan de regionale Geschillen Advies Commissie waarbij MaasWonen is aangesloten (<http://www.geschillenadvies.com/>).



MaasWonen

**Sinclair Lewisplaats 364
3068 ED Rotterdam**

**T (010) 407 07 04
F (010) 407 07 00
E info@maaswonen.nl
I www.maaswonen.nl**

**Openingstijden
Maandag tot en met vrijdag
van 08.30 - 12.30 uur**