

Zelf klussen  
in uw woning

2021



# Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)



**Als u wilt klussen in uw woning, geeft Woonpartners u daar graag de ruimte voor. Voor het aanbrengen van veranderingen in uw woning bent u wel verplicht vooraf een schriftelijke aanvraag in te dienen bij Woonpartners. U hoeft geen toestemming te vragen voor kleine veranderingen en toevoegingen aan de woning die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Veranderingen mogen geen gevaar, overlast of hinder opleveren. Verderop in deze brochure vindt u overzichten met veranderingen waarvoor u toestemming moet aanvragen en waarvoor Woonpartners toestemming verstrekt.**

## Beoordeling van de aanvraag

Woonpartners beoordeelt iedere aanvraag aan de hand van kwaliteitseisen en stelt een aantal aanvullende voorwaarden. We kijken daarbij onder meer naar de volgende zaken:

- de veiligheid en de gezondheid van de huurders en omgeving;
- de technische en esthetische uitvoering;
- de eisen van het Bouwbesluit en nutsbedrijven;
- de kwaliteit van gebruikte materialen en de onderhoudsgevoeligheid;
- de aanleg van installaties (dit moet door een erkend bedrijf gedaan worden);
- de gevolgen voor de verhuurbaarheid van de woning of de waarde van de woning;
- de eventuele plannen voor sloop, renovatie of verkoop van de woning;
- de regels van een Vereniging van Eigenaren (indien van toepassing).

Voor wijzigingen aan de constructie verlenen we niet altijd toestemming. Voor bouwkundige energetische aanpassingen verlenen we geen toestemming.

Verder vinden we onder andere de volgende wijzigingen niet acceptabel:

- kurk, tempexplaten of kunststofschilderingen op wanden of plafonds;
- afwijkend model voordeur;
- schilderwerk van kunststof kozijnen;
- geschilderd tegelwerk in keuken, douche of toilet;
- schilderwerk buiten;
- luifel boven voordeur;
- gestorte betonpaden in de tuin;
- steenachtige vloeren in etagewoningen, met uitzondering van vloeren gelegen boven niet bewoonde ruimten en woningen/appartementen met een WKO-installatie (vloerverwarming en koeling).

Als de verandering voldoet aan de voorwaarden, verleent Woonpartners u een definitieve of een tijdelijke toestemming. Bij ingrijpende veranderingen kan een medewerker van Woonpartners tijdens de uitvoering kijken of alles goed gaat.



### **Tijdelijke toestemming**

Bij tijdelijke toestemming neemt Woonpartners de verandering aan het einde van de huurperiode niet over. Ook de nieuwe huurder mag de verandering niet overnemen. U moet dan de verandering zelf verwijderen en de woning in goede staat opleveren (en in sommige gevallen de standaard voorziening terugbrengen).

### **Definitieve toestemming**

Als u definitieve toestemming krijgt, mag u bij verhuizing de verandering in de woning laten zitten, mits de aanpassing op dat moment nog steeds voldoet aan de voorwaarden. U behoudt het recht om de aanpassing te verwijderen. Eventuele schade moet u herstellen.

### **Veranderingen om energieverbruik te verminderen**

Woonpartners gaat haar woningen energiezuiniger maken. Hiervoor is een actieplan opgesteld. Om dit te kunnen realiseren is het belangrijk dat huurders niet zelf bouwkundige maatregelen gaan aanbrengen om het energieverbruik te verminderen. Het is gebleken dat voorzieningen die huurders zelf aanbrengen niet aan de eisen en doelstelling van Woonpartners voldoen. Daarom krijgt u géén toestemming om zelf bouwkundige energetische maatregelen uit te voeren. Als u zelf wijzigingen aanbrengt, dan moet u bij het verlaten van de woning, of bij het uitvoeren van energetische werkzaamheden door Woonpartners, de door u aangebrachte energetische aanpassing verwijderen en de woning in oude staat opleveren.

### **Tegemoetkoming in materiaalkosten**

In principe verstrekt Woonpartners geen vergoedingen voor een verandering die u aanbrengt. Woonpartners verstrekt slechts een tegemoetkoming in de kosten voor een verandering als deze leidt tot een verhoging van de kwaliteit. De voorwaarde is dan wel dat deze kwaliteitsverhoging in de huur opgenomen kan worden. De tegemoetkoming in de kosten is op basis van standaard materiaalkosten. Hierbij geldt een afschrijvingstermijn. Arbeidskosten worden niet vergoed.

### **Afwijzing van de aanvraag**

Wanneer wij uw aanvraag afwijzen, zullen we u uitleggen waarom we dat doen. We kunnen u dan helpen bij het aanpassen van uw plannen. Bent u het niet eens met de afwijzing van Woonpartners, dan kunt u bezwaar maken volgens de gebruikelijke Klachtenprocedure. Informatie hierover vindt u op onze website.

### **Onderhoud**

Als u iets verandert aan uw woning of als u bij renovatie kiest voor extra opties voor een eenmalige meerprijs, moet u zelf zorgdragen voor het onderhoud aan de voorzieningen. Alle kosten en risico's zijn voor uw rekening. Denk bijvoorbeeld aan aansprakelijkheid voor gebreken en aanvullende (opstal)verzekeringen.

Woonpartners kan een voorbehoud maken ten aanzien van onderhoud en vervanging van bovenmatig luxe veranderingen (zoals luxe badkamers, keukens en inbouwapparatuur). Bij aanvang van de huur worden hier afspraken over gemaakt.

### **Overleg en advies**

Het is altijd zinvol om contact met ons op te nemen als u van plan bent te gaan klussen. Wij adviseren u graag en zo voorkomt u vervelende verrassingen. Als veranderingen niet voldoen aan onze voorwaarden, dan moet u ze namelijk terugbrengen in de oorspronkelijke staat. Doet u dit niet, dan laat Woonpartners dit doen voor uw rekening.

Voor het aanvragen van toestemming voor een zelf aan te brengen verandering gebruikt u het formulier 'Aanvraagformulier Zelf klussen'. Dit formulier kunt u invullen op de website. Nadat wij uw aanvraag met alle nodige gegevens hebben ontvangen, ontvangt u binnen tien werkdagen een schriftelijk antwoord. Als er nog onduidelijkheden zijn, dan kan een van onze medewerkers de situatie ter plaatse met u bespreken. Voor specifieke vragen kunt u natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

### Overzicht 1: Woningveranderingen met (tijdelijke) toestemmingen

In onderstaand overzicht staan uitsluitend de veranderingen vermeld die u moet aanvragen en waarvoor Woonpartners toestemming verstrekt. Voor woningveranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden hoeft u geen toestemming aan te vragen. Deze aanpassingen staan niet vermeld in onderstaand overzicht.

| Categorie                                                                                                         | Acceptatie door Woonpartners bij einde huur* | Tegemoetkoming in de kosten voor de verandering mogelijk |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Indeling van de woning</b>                                                                                     |                                              |                                                          |
| Samenvoeging woonkamer en slaapkamer                                                                              | Ja                                           | Nee                                                      |
| Zolder bruikbaar maken als slaapkamer (in combinatie vaste trap)                                                  | Ja <sup>1</sup>                              | Nee                                                      |
| Vaste trap naar zolderverdieping aanbrengen (mits voldoende loophoogte)                                           | Ja <sup>1</sup>                              | Ja**                                                     |
| Open keuken dichtmaken                                                                                            | Nee                                          | Nee                                                      |
| Dichte keuken openmaken                                                                                           | Ja <sup>1</sup>                              | Nee                                                      |
| Aanbouw op begane grond bij laagbouwoningen                                                                       | Ja <sup>1</sup>                              | Ja**                                                     |
| Schoorsteenmantel verwijderen in woonkamer (let op bij gedeelde schoorstenen en eventuele asbesthoudende kanalen) | Ja <sup>1</sup>                              | Nee                                                      |
| <b>Douche</b>                                                                                                     |                                              |                                                          |
| Douchebak plaatsen                                                                                                | Ja, behale in seniorenwoning                 | Nee                                                      |
| Opnieuw betegelen                                                                                                 | Ja                                           | Nee                                                      |
| <b>Keuken</b>                                                                                                     |                                              |                                                          |
| Opnieuw betegelen of uitbreiding tegelwerk                                                                        | Ja                                           | Nee                                                      |
| Aanrechtblad vervangen                                                                                            | Ja                                           | Nee                                                      |
| Keukenblok en/of bovenkastjes vervangen (evt. met inbouwapparatuur)                                               | Ja <sup>2</sup>                              | Nee                                                      |
| Kast- en ladenfronten keuken vervangen                                                                            | Ja                                           | Nee                                                      |
| Afzuigkap plaatsen                                                                                                | Ja                                           | Nee                                                      |
| <b>Toilet</b>                                                                                                     |                                              |                                                          |
| Vervangen toiletpot en/of spoelreservoir                                                                          | Ja                                           | Nee                                                      |
| Opnieuw betegelen of uitbreiding tegelwerk                                                                        | Ja                                           | Nee                                                      |
| Aanbrengen extra toiletcombinatie (op verdieping)                                                                 | Ja <sup>2+3</sup>                            | Nee                                                      |
| <b>Installaties</b>                                                                                               |                                              |                                                          |
| Aanbrengen wasmachineaansluiting                                                                                  | Ja <sup>2+3</sup>                            | Nee                                                      |
| Aanbrengen cv-installatie                                                                                         | Ja <sup>2+3</sup>                            | Ja**                                                     |
| Wijzigen of uitbreiden cv-installatie                                                                             | Ja <sup>2+3</sup>                            | Ja**                                                     |
| Wijzigen elektra/riool                                                                                            | Ja <sup>2+3</sup>                            | Nee                                                      |
| Aanbrengen gasleiding                                                                                             | Ja <sup>2+3</sup>                            | Nee                                                      |

| Categorie                                                                                    | Acceptatie door Woonpartners bij einde huur* | Tegemoetkoming in de kosten voor de verandering mogelijk |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Schoorsteenmantel verwijderen in woonkamer (let op gedeelde schoorstenen)                    | Ja                                           | Nee                                                      |
| Aanbrengen boiler                                                                            | Nee                                          | Nee                                                      |
| Aanbrengen buitenkraan                                                                       | Ja <sup>2+3</sup>                            | Nee                                                      |
| Uitbreiden groepenkast                                                                       | Ja <sup>2+3</sup>                            | Nee                                                      |
| <b>Gevel</b>                                                                                 |                                              |                                                          |
| Plaatsen rolluik/zonneschermb                                                                | Nee                                          | Nee                                                      |
| Aanbrengen dakraam (max. 16 pans)                                                            | Ja <sup>1</sup>                              | Nee                                                      |
| Aanbrengen dakkapel in combinatie extra kamer zolderverdieping                               | Ja <sup>1</sup>                              | Ja**                                                     |
| Plaaten (schotel)antenne                                                                     | Nee                                          | Nee                                                      |
| <b>Terrein/tuin</b>                                                                          |                                              |                                                          |
| Plaatsen van een erfafscheiding, schutting, pergola, tuinhekken                              | Nee                                          | Nee                                                      |
| Aanleg vijver                                                                                | Nee                                          | Nee                                                      |
| Bijgebouwen: garage, berging, carport e.d.                                                   | Ja <sup>1+4</sup>                            | Ja**                                                     |
| Bestrating aanleggen/aanpassen                                                               | Nee                                          | Nee                                                      |
| <b>Inrichting</b>                                                                            |                                              |                                                          |
| Glaswand verwijderen                                                                         | Ja                                           | Nee                                                      |
| Schroten(hout), balken- en gipsplatenplafond in woonkamer, slaapkamer, keuken, hal of toilet | Ja                                           | Nee                                                      |
| Parket, laminaat of tegelvloer                                                               | Ja <sup>4</sup>                              | Nee                                                      |
| Dichtzetten van binnendeurkozijnen                                                           | Ja                                           | Nee                                                      |
| Aanbrengen stuc sierpleister                                                                 | Ja                                           | Nee                                                      |

\* = acceptatie door Woonpartners mits aan gestelde voorwaarden wordt voldaan, waaronder (technisch) heel, schoon en veilig.

\*\* = huurder moet factuur van materiaal overleggen

1 = er moet worden voldaan aan eisen bouwbesluit en bouwverordening (omgevingsvergunning)

2 = er moet worden voldaan aan eisen bouwbesluit

3 = veranderingen mogen alleen door erkend installateur worden uitgevoerd

4 = voor nadere informatie en voorwaarden neem contact op met Woonpartners

## Overzicht 2: Tegemoetkoming in de kosten voor de zelf aangebrachte verandering

Woonpartners verstrekt slechts een tegemoetkoming in de kosten voor de verandering als deze leidt tot een verhoging van de kwaliteit. Daarnaast moet deze kwaliteitsverhoging, als de woning opnieuw wordt verhuurd, in de huurprijs kunnen worden opgenomen.

| Aanpassing                                                                     | Maximale vergoeding bij aanvang afschrijvingstermijn van 10 jaar | Maximale vergoeding bij aanvang afschrijvingstermijn van 15 jaar |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Cv-ketel (HR-Combi)                                                            |                                                                  | €850,00                                                          |
| Leidingwerk cv-installatie (woning)                                            |                                                                  | €800,00                                                          |
| Leidingwerk cv-installatie (appartement)                                       |                                                                  | €550,00                                                          |
| Carport                                                                        |                                                                  | €900,00                                                          |
| Garage/berging (steen en incl. afbouw)                                         |                                                                  | €75,00 per m <sup>3</sup>                                        |
| Bijkeuken, uitbreiding woning, erker mits Rc-waarde 2,5                        |                                                                  | €105,00 per m <sup>3</sup>                                       |
| Vaste trap naar zolderverdieping mits de zolder voldoende loophoogte heeft     |                                                                  | €600,00                                                          |
| Dakkapellen mits Rc-waarde 2,5 (in combinatie extra kamer op zolderverdieping) |                                                                  | €290,00 per m <sup>1</sup>                                       |

De hierboven genoemde bedragen zijn bepaald op basis van standaard materiaalkosten. Let op: u dient de originele facturen te overleggen.

### Afschrijving

Vergoeding in % bij afschrijvingstermijn van 10 jaar

| <1 jaar | >1 jaar | >2 jaar | >3 jaar | >4 jaar | >5 jaar | >6 jaar | >7 jaar | >8 jaar | >9 jaar |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 90      | 80      | 70      | 60      | 50      | 40      | 30      | 20      | 10      | 0       |

Vergoeding in % bij afschrijvingstermijn van 15 jaar

| Jaar | <1   | >1   | >2   | >3   | >4   | >5   | >6   | >7   | >8   | >9 | >10  | >11  | >12  | >13 | >14 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----|------|------|------|-----|-----|
| %    | 93,3 | 86,6 | 79,9 | 73,2 | 66,5 | 59,8 | 53,1 | 46,4 | 39,7 | 33 | 26,3 | 19,6 | 12,9 | 6,2 | 0   |

### Rekenvoorbeeld

In juni 2014 heeft u in uw woning de vlizotrap vervangen voor een vaste trap. Bij verhuizing in oktober 2020 heeft u recht op een tegemoetkoming in kosten. Volgens "overzicht 2" bedraagt de maximale vergoeding € 600,00 met een afschrijftermijn van 15 jaar. Het jaar van oplevering (2014) is het eerste afschrijfjaar. Volgens onderstaand schema heeft u recht op € 318,60.

| Jaar | <1     | >1     | >2     | >3     | >4   | >5     | >6     | >7     | >8     | >9     | >10    | >11    | >12   | >13   | >14  |
|------|--------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|------|
|      | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018 | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   | 2026  | 2027  | 2028 |
| %    | 93,3   | 86,6   | 79,9   | 73,2   | 66,5 | 59,8   | 53,1   | 46,4   | 39,7   | 33     | 26,3   | 19,6   | 12,9  | 6,2   | 0    |
| €    | 559,80 | 519,60 | 479,40 | 439,20 | 399  | 358,80 | 318,60 | 278,40 | 238,20 | 198,00 | 157,80 | 117,60 | 77,40 | 37,20 | 0    |