

Algemene KlusWijzer! Zelf aangebrachte veranderingen

Nergens voel je je lekkerder dan in jouw eigen huis. En die wil je naar je eigen smaak inrichten. Area begrijpt dat. Wij leveren als vertrouwd, kwalitatief goede woningen. Het inrichten van de woning doe je liever zelf! Deze folder helpt je daarbij.

Jouw woning, jouw wensen...

Area geeft je graag de ruimte om van jouw huis je thuis te maken. Je mag je woning aanpassen aan je eigen smaak en behoeften. Maar verhuis je? Dan zul je in de meeste gevallen de verandering weer ongedaan moeten maken. In sommige situaties kun je de verandering bij verhuizing wel achterlaten. In deze informatiefolder lees je alles over Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV) in en om jouw woning. Wat mag je zonder toestemming veranderen en voor welke aanpassingen verlangt Area wél dat je vooraf goedkeuring vraagt? Welke aanpassingen dien je ongedaan te maken voordat je de huur bij Area beëindigt en welke mag je achterlaten? Soms kun je een vergoeding krijgen voor de verandering die je hebt aangebracht. In deze algemene KlusWijzer! vind je antwoorden op deze en andere vragen.

Veranderingen aanbrengen

Veel veranderingen die je aan jouw woning aanbrengt om er je eigen thuis van te maken zijn niet ingrijpend. Denk maar eens aan binnenschilderwerk, behangen en het leggen van vloerbedekking. Voor dergelijke aanpassingen heb je dan ook geen toestemming van Area nodig.

Anders wordt het als je bijvoorbeeld een tussenmuur verwijdert of een afdak aan de achterzijde van je woning wil maken. Dit zijn ingrepen die vakkundig moeten gebeuren. Als dat niet goed gebeurt kan dat tot schade aan de woning leiden. Dat wil Area voorkomen. Voor dergelijke aanpassingen moet je, voordat je aan de slag gaat, dan ook toestemming vragen bij Area. Om het gemakkelijk te maken hebben we de meest voorkomende veranderingen voor je op een rijtje gezet. In de overzichtstabel 'Veranderingen aanbrengen', verderop in deze folder, zijn ze per categorie beschreven. Je kunt daar terugvinden welke veranderingen je zonder meer kunt uitvoeren en voor welke je toestemming nodig hebt. Daarnaast staat in de laatste kolom van de overzichtstabel of je de verandering mag achterlaten of ongedaan moet maken bij het verlaten van de woning.

Kwaliteitseisen

Zeker als jouw plannen van invloed zijn op de staat van de woning verlangt Area dat een ZAV voldoet aan kwaliteitseisen. Er zijn algemene eisen én specifieke eisen die bij de ZAV passen. Die specifieke kwaliteitseisen staan vermeld in iedere KlusWijzer! of je kunt ze opvragen bij Area. Ook in het overzicht 'Veranderingen aanbrengen' kun je terugvinden bij welke veranderingen er kwaliteitseisen worden gesteld. Area stelt als algemene kwaliteitseis dat de verandering technisch goed en veilig is uitgevoerd en dat de verandering voldoet aan de regels van overheid en/of nutsbedrijven. Woningaanpassingen mogen geen hinder of overlast veroorzaken voor omwonenden. Ze

mogen evenmin belemmerend zijn voor het onderhoudswerk van Area. Wil je jouw woning veranderen? Meestal vraagt Area om de verandering ongedaan te maken als je de huur opzegt. Voldoe je aan de eisen en is de nieuwe huurder akkoord dat de verandering blijft, dan kunt je in bepaalde situaties de ZAV achterlaten in de woning.

In de verschillende KlusWijzers! op onze website vind je op de meeste vragen een antwoord. Bijvoorbeeld waar je op moet letten als je een toilet aanbrengt of een deur wil vervangen. Is jouw vraag met de KlusWijzer! nog niet beantwoord, de medewerkers van Area helpen je graag!

Toestemming

Voor een aantal veranderingen aan jouw woning heb je dus vooraf toestemming nodig van Area. Het gaat daarbij om ingrepen die invloed hebben op de bouwkundige constructie en/of het uiterlijk van het huis. Je kunt de toestemming alleen schriftelijk aanvragen met een aanvraagformulier. Dit formulier kun je van onze website downloaden.

Een aanvraag bestaat uit een aanvraagformulier, eventueel in combinatie met (bouw) tekeningen. Op jouw aanvraag krijg je van ons binnen drie weken een reactie. Eventueel komt één van onze medewerkers de situatie ter plekke doornemen. Mogelijk zijn er bouwkundige berekeningen nodig.

Een eventuele omgevingsvergunning van de gemeente hoef je pas aan te vragen nadat Area je voorwaardelijke toestemming heeft gegeven. Voor bouwwerken aan de buitenzijde van de woning heb je vaak een omgevingsvergunning nodig. Op de website www.omgevingsloket.nl kun je meestal zien of voor jouw verandering een omgevingsvergunning is vereist. De goedkeuring voor een ZAV aan de buitenzijde van de woning is pas definitief als je een vergunning hebt of als je kunt aantonen dat een vergunning niet nodig is. Als de toestemming definitief is, staat niets

aanpassing in of aan jouw woning nog in de weg!

Wil je weten of je voor de verandering toestemming nodig hebt van Area? Achterin vind je een overzicht van de meest voorkomende veranderingen. Woon je in een complex waar bepaalde richtlijnen gelden, dan moet je de richtlijnen van het complex aanhouden.

Tip

Bespreek voor je aan de slag gaat met klussen je plannen met de burens. Zo voorkom je vervelende situaties.

Onderhoud van de ZAV

Je hebt toestemming voor de verandering en deze volgens afspraak aangebracht. Op het moment dat er iets kapot gaat aan die verandering ben je zelf verantwoordelijk om dit te repareren. Met andere woorden: Area is niet verantwoordelijk voor het onderhoud ervan.

Overname en vergoeding

De meeste veranderingen die je hebt aangebracht moet je verwijderen als je de huur opzegt. Als de verandering goed van kwaliteit is en Area en de nieuwe huurder instemt met het achterlaten van de verandering dan kan deze worden overgenomen door de volgende huurder. De nieuwe huurder is dan verantwoordelijk voor het onderhoud. Je kunt onderling afspreken of hier een vergoeding tegenover staat. Meestal zijn het zaken die gemakkelijk te verwijderen zijn, zoals bijvoorbeeld vloerbedekking, gordijnen of (tuin)verlichting.

Soms geeft Area toestemming voor veranderingen die je moeilijk weg kan halen, zoals bijvoorbeeld een toilet op de eerste verdieping. Deze kun je niet laten overnemen door de nieuwe huurder. Je kunt deze verandering achterlaten als deze voldoet aan de kwaliteitseisen van Area. Als je kunt aantonen dat je van ons toestemming hebt gekregen voor de

verandering kun je in aanmerking komen voor een vergoeding van Area.
Voor de hoogte van de vergoeding hanteren we normbedragen. Afhankelijk van de leeftijd van bijvoorbeeld de bijgeplaatste toilet bepaalt Area dan de vergoeding. Hieronder staat weergegeven welke vergoeding mogelijk is voor welke Zelf Aangebrachte Veranderingen.

ZAV van vóór 1 januari 2020?

Heb je vóór 1 januari 2020 met toestemming van Area een voorziening aangebracht? Dan kan het zijn dat er andere regels gelden dan in deze folder zijn vermeld. Neem contact op met Area dan bekijken we wat de regels zijn voor jouw situatie.

Vergoedingen ZAV*	Maximale vergoeding	Afschrijvingsperiode
Extra kamer op zolder i.c.m. vaste trap	max. € 2.300	15 jaar
CV installatie plaatsen	max. € 3.200	20 jaar
Gehele toilet	max. € 1.000	30 jaar

*NB: De hoogte van de vergoeding is mede afhankelijk van de kwaliteit van de verandering, de staat van onderhoud, de afschrijving en de eventueel vroegtijdig verwijderde voorziening van Area.

Algemene KlusWijzer!

Veranderingen aanbrengen

Ik wil een verandering in mijn woning aanbrengen.

Ik ga mijn woning verlaten.

Ik ga mijn woning verlaten.

Vooraf toestemming nodig van Area

Voldoen aan kwaliteitseisen (KlusWijzer! nr.)

Verandering ongedaan maken bij vertrek

Vergoeding mogelijk

Terrein en tuin

stenen berging, garage/autobox

Niet toegestaan

-

-

stenen erf afscheiding

Niet toegestaan

-

-

houten berging, tuinhuisje, dierenverblijf

ja

ja (11)

ja*

-

schutting, sierbestrating, terras

-

ja (8)

-

-

natuurlijke erf afscheiding, bomen en struiken

-

ja (8)

-

-

vijver, tuinverlichting

-

ja (10)

ja*

-

Gevel

stenen aanbouw, serre, carport

Niet toegestaan

-

-

dakkapel, dakraam

Niet toegestaan

-

-

wijziging van gevelraam/kozijn

Niet toegestaan

-

-

sedum dak

Niet toegestaan

-

-

overkapping, afdak

ja

ja (11)

ja*

-

zonwering, screen, luifel, rolluik (individueel)

ja

ja

ja*

-

kattenluik in gevel, deur

Niet toegestaan

-

-

Indeling van de woning

aanpassen binnenwanden, deuropening

ja

ja (2)

-

-

aanpassen schoorsteenpartij / schouw (denk aan asbest)

ja

ja (2)

-

-

vlizotrap naar zolder ivm belastbaarheid vloer

Niet toegestaan

-

-

vaste trap naar zolder, eventueel met extra kamer op zolder

ja

ja

-

ja

verwijderen vaste kastruimte

-

ja (2)

-

-

Inrichting van de woning

wand- of plafondbetimmering

-

ja (3)

ja*

-

zachtboard- of piepschuim plafondafwerking

niet toegestaan

-

-

pvc-schrootjes

niet toegestaan

-

-

parket of laminaat

-

ja (3)

ja*

-

aanbrengen gordijnrails, gipsplaten plafonds

-

ja (3)

-

-

fijn stucwerk < 3mm (granol of sierpleister)

-

ja (1)

-

-

steenstrips, balkenplafonds, grof stucwerk

niet toegestaan

-

-

aanbrengen wandtegels, vloertegels, vensterbank

ja

ja (3)

-

-

verwijderen van dorpels, vervangen binnendeuren

-

ja (4)

-

-

verwijderen van binnendeuren

-

-

ja

-

Veranderingen aanbrengen

	Ik wil een verandering in mijn woning aanbrengen.		Ik ga mijn woning verlaten.	Ik ga mijn woning verlaten.
	Vooraf toestemming nodig van Area	Voldoen aan kwaliteitseisen (KlusWijzer! nr.)	Verandering ongedaan maken bij vertrek	Vergoeding mogelijk
Keuken				
vervangen keuken(blok)	niet toegestaan		-	-
plaatsen inbouwapparatuur of extra kastjes	ja	ja (6)	ja*	-
Verlengen aanrechtblad	ja	ja	ja*	-
aanbrengen wandtegels	-	ja (6)	-	-
tegels verven, keukenkasten verven	niet toegestaan		-	-
Badkamer en toilet				
uitbreiden of vervangen van badkamer of toilet	Niet toegestaan		-	-
aanbrengen vast ligbad, vaste douchebak	Niet toegestaan		-	-
aanbrengen extra toilet	Ja	ja (7)	-	ja
aanbrengen wandtegels, douchegarnituur, kranen.	-	ja (7)	-	-
tegels verven	niet toegestaan		-	-
douchecabine / spatscherm	-	ja (7)	ja*	-
Beveiliging				
inbraakwerende voorzieningen	-	ja (9)	-	-
beveiligingsalarm	-	ja	ja*	-
Gas, water, elektra				
buitenkraan, (vaat)wasmachineaansluiting	-	ja (7)	-	-
extra wandcontactdoos, lichtpunt, schakelaar	-	ja (10)	-	-
uitbreiding elektra meterkast	ja	ja (10)	-	-
Installaties				
CV-installatie	ja	ja	-	ja
aanbrengen van gas, hout of pallekachel	Niet toegestaan		-	-
airconditioning unit, ventilatie of afzuigstelsysteem	ja	ja (5)	ja*	-
Zonnepanelen	ja	ja	ja*	-
close-in-boiler, boiler, zonneboiler	-	ja (7)	ja*	-
aanbrengen geiser	Niet toegestaan		-	-
schotelantenne (niet aan de gevel of aan de herring)	ja	ja	ja*	-
laadpaal / box	ja	ja	ja*	-

*Bij verhuizing wordt in overleg met Area bevestigd of de nieuwe huurder instemt met het laten zitten van de voorziening onder de voorwaarden die Area hieraan verbindt