



Zelf Aangebrachte Veranderingen

Per 1 augustus 2003 is het huurrecht ingrijpend veranderd. Deze wijzigingen bieden vooral mogelijkheden voor huurders die willen klussen in hun huurwoning. In samenspraak met huurdersvereniging Onderdak is het ZAV-beleid tot stand gekomen.

Aan het nieuwe "klusrecht" zijn wel een aantal **voorwaarden** verbonden.

- De verhuurbaarheid van de woning mag door de verandering niet afnemen.
- De veiligheid moet gewaarborgd blijven
- Er moet deugdelijk materiaal gebruikt worden.
- De verandering moeten voldoen aan eisen gesteld in de bouwverordening, door de brandweer, door de nutsvoorzieningen en door bouw- en woningtoezicht.
- De verandering mag geen overlast veroorzaken.
- Na de verandering moeten onderhoudsgevoelige onderdelen bereikbaar blijven (b.v. een kruipluik).
- De kosten die voortkomen uit de risico's die een verandering met zich mee brengt zijn voor rekening van de huurder.
- Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd op het basisoniveau dat bepaald is door de verhuurder.

Voor sommige veranderingen is **toestemming** van de verhuurder nodig. Verderop in deze folder vindt u een schema waar benoemd staat voor welke veranderingen toestemming van de verhuurder nodig is en aan welke voorwaarde uw verandering moet voldoen.

Voor sommige veranderingen bestaat bij verhuizing de mogelijkheid tot een **vergoeding** mits deze voldoet aan de voorschriften en normen van AWM. Daarover leest u verderop meer.

Huurders van voor 1 augustus 2003

Het kan zijn dat u de woning al geruime tijd bewoont en in het verleden zelf aan het klussen bent geweest. Wanneer u toentertijd toestemming heeft gevraagd (en gekregen) dan verandert er voor u niets.

Het kan ook zijn dat u in het verleden veranderingen in de woning heeft aan gebracht waar u de verhuurder nooit van op de hoogte heeft gebracht. In dat geval is het raadzaam om de verandering alsnog te melden. Het kan zijn dat u alsnog toestemming krijgt (dan weet u zeker dat u op een bepaald moment zonder zorgen kunt verhuizen). Het kan ook zijn dat u geen toestemming krijgt. In dat geval weet u dat u bij een verhuizing nog werkzaamheden te doen heeft.

Huurders van na 1 augustus 2003

De huurders uit deze periode vallen automatisch onder de nieuwe regelgeving. Voor welke werkzaamheden toestemming vereist is en voor welke niet leest u in deze folder.

Daarnaast informeren we u over de mogelijke vergoedingsregeling die geldt voor sommige verbeteringen.

Geen toestemming

Voor de volgende veranderingen heeft u geen toestemming nodig:

- Wandbekleding aanbrengen.*
- Plafondafwerking aanbrengen.*
- Vloerafwerking in een eengezinswoning veranderen.*
- Extra telefoonaansluiting, elektra, wasmachineaansluiting, COAXkabel.
- Vervangen binnendeur, vensterbank, aanrechtblad, hang- en sluitwerk.
- Aanbrengen van isolatiemateriaal op wanden en zolder.
- Vaste kasten verwijderen.
- Dakraam aanbrengen of vergroten aan de achterzijde.
- Erfafscheiding, bestrating vervangen.
- Zonnewering.

** Bij vertrek wordt de verhuurbaarheid alsnog beoordeeld.*



Zelf Aangebrachte Veranderingen

Wel toestemming

	Overname verhuurder soms mogelijk zonder vergoeding	Overname verhuurder soms mogelijk met vergoeding	Verwijderen bij verhuizing
1. Dierenverblijf			X
2. Schuur **	X		
3. Schutting *	X		
4. Schotelantenne *			X
5. Zonwering/luifel	X		
6. Dakraam *		X	
7. Dakkapel **		X	
8. Hang- en sluitwerk *	X		
9. C.V. installatie *		X	
10. Boiler	X		
11. Radiator		X	
12. Thermostaatkranen c.v.		X	
13. Tussenwand aanbr. *	X		
14. Tussenwand verw. *	X		
15. Kozijn dicht/verpl. *	X		
16. Verwijderen kasten	X		
17. Plafondafwerking	X		
18. Vloerafwerking *	X		
19. Vensterbank gewijzigd	X		
20. Keuken gewijzigd *		X	
21. Sanitair gewijzigd *		X	
22. Elektra uitgebreid *	X		
23. Isolatie glas/wand *		X	
24. Trap naar zolder		X	
25. Extra kozijn buitengevel **	X		
26. Betimmering	X		
27. Binnendeur gewijz. *	X		

* Plaatsing volgens voorwaarden zoals hierna omschreven

** Naast toestemming verhuurder is ook vergunning gemeente nodig

Schuur

Alleen met schriftelijke toestemming van de verhuurder (n.a.v. tekening, materiaalkeuze en omschrijving) mag een schuur worden geplaatst die kan blijven staan bij verhuizing. Overige bouwsels moeten bij vertrek verwijderd worden.

Schutting

Tuinafscheiding bij terras is toegestaan tot 1.80 meter hoogte en over de verdere lengte van de tuin tot 1.20 meter hoogte. Daarnaast is altijd overeenstemming met de bureu vereist.

Schotelantenne

Schotelantenne is alleen toegestaan onder strikte voorwaarden (vermeld in de folder "Plaatsen schotelantenne"). De schotel moet geplaatst worden aan de binnenzijde van het balkon of in de achtertuin en mag sowieso nooit aan de gevel hangen

Dakraam

Dakraam minimaal een meter boven de vloer plaatsen, tussen 2 dakspanten in en een meter boven de dakgoot (om doorvallen te voorkomen). De dakpannen moeten goed worden teruggelegd om lekkage te voorkomen. Aanbevolen merk: Velux .

Dakkapel

Alleen met schriftelijke toestemming van de verhuurder (n.a.v. tekening, materiaalkeuze en omschrijving) mag de dakkapel geplaatst worden. Daarnaast is er ook een bouwvergunning van de gemeente nodig.

Hang- en sluitwerk

Toegestaan zijn scharnieren met dievenklauwen. Voor sloten wordt aanbevolen te werken met minimaal 1-ster kwaliteit. Antiinbraakprofielen kunnen alleen geplaatst worden bij een houten deur en niet bij kunststof.

C.V. installatie

De installatie moet door een erkend installateur geplaatst worden. De C.V. ketel moet HR zijn (rendement minimaal 90%). Aanbevolen merk: Intergas

Wanden

Bij het verwijderen van een wand moet het plafond onzichtbaar aangeheeld worden. Voor het verwijderen van een draagmuur moet een stalen balk worden terug geplaatst door een erkend aannemer. Plafond daarna weer afgewerkt. Aangebrachte wanden moeten waterpas en verankerd staan, geïsoleerd zijn, minimaal 80 mm. dik en afgewerkt zijn. De verhuurbaarheid en veiligheid mogen niet in het geding komen. Wandbekleding moet makkelijk verwijderbaar zijn.

Kozijn dichtzetten

Bij het dichtzetten van een kozijn mag de veiligheid niet in het geding komen. Vluchtroute bij brand mag niet verlengd worden.

Vloeren

Harde vloerbedekking (b.v. laminaat, linoleum, parket, plavuizen) op een etagewoning is niet toegestaan. Bij overlastklachten moet de vloer direct verwijderd worden. Op een benedenwoning zijn bovengenoemde vloersoorten wel toegestaan mits vakkundig aangebracht, vrijgehouden van de muur en niet dikker dan 15 mm. Let op bij spijkeren en schroeven dat u geen leidingen beschadigt. Risico hierbij is voor de huurder. Spaanplaat, polystyreenhoudend en asbesthoudend materiaal is niet toegestaan.

Keuken

Een open keuken is alleen toegestaan wanneer ook een mechanische ventilatie aanwezig is. Als hiervoor een dragende muur is weggebroken moet ook een stalen draagbalk zijn aangebracht (zie onder "wanden"). Bij het plaatsen van een keuken met inbouwapparatuur wordt het keukenblok door de verhuurder als het voldoet aan de voorwaarden op pagina 1 overgenomen. De apparatuur valt aan de nieuwe huurder (zonder onderhoud). Leidingwerk moet zijn aangelegd door een erkend installateur. Aanbevolen merk: Bruynzeel.

Sanitair

Al het leidingwerk moet aangelegd zijn door een erkend installateur. De aansluitingen moeten waterdicht zijn. PVC-leidingen hebben de voorgeschreven diameter en zijn hittebestendig. Bij een ligbad moet er sprake zijn van een inspectieluik. Het gebruikte materiaal moet een KIWA- of CE-keurmerk hebben. De badkamer (waaronder het evt. ligbad) moet geaard zijn. Al het sanitair is waterpas aangebracht. Aanbevolen merken voor kraan Venlo of Grohe, voor sanitair Sphinx en voor tegels Mosa.



Zelf Aangebrachte Veranderingen

Elektra

Verandering van het elektra moet door een erkend installateur gebeuren. De hoofdzekeringskast mag nooit geopend/gewijzigd worden. In natte ruimten is aarden verplicht. Horizontale bedrading moet gebeugeld worden. Bij een buiteninstallatie moet het daarvoor bestemde materiaal gebruikt worden.

Isolatie

Aangeraden isolatiemateriaal is minimaal 60 mm. dik (glas/steenwol met aluminiumfolie aan de warme kant of polystyreen platen). Glas is minimaal HR glas.

Deuren

Waar nodig moet de deur brandwerend zijn (b.v. in trappenhuis). Waterpas afgehangen, goedsluitend, geschilderd, met beslag, rekeninghoudend met een dopel van 20 mm.

Extra buitendeur

Bij deze ingrijpende wijziging aan de buitengevel is behalve toestemming vooraf van de verhuurder, ook een bouwvergunning van de gemeente nodig.

Het vergoedingssysteem

Enkele belangrijke kanttekeningen in het vergoedingssysteem zijn hieronder vermeld:

- Bij de bepaling van de vergoeding wordt gekeken naar de levensduur * van uw woning en naar de "leeftijd" van de door u aangebrachte verandering. Beide factoren zijn van invloed op de te bepalen hoogte van de vergoeding.
- De vergoeding is gebaseerd op de door de verhuurder vastgestelde basiskwaliteit, normen en voorschriften volgens PVE. Uitgangspunt voor de vergoeding is dus altijd het basisniveau (en het geadviseerde merk) dat de verhuurder hanteert op onderhoud.
- Elke verandering kent een eigen afschrijvingstermijn. - Het afschrijfsysteem is lineair. Dit betekent dat het afschrijvingspercentage gedeeld wordt door het aantal afschrijvingsjaren. Elk jaar gaat er een gelijk aantal procenten af (b.v. met een afschrijvingstermijn van 25 jaar gaat er jaarlijks 4% van de vergoeding af).
- Bij de toestemming van een ZAV wordt gekeken naar de naar de levensduur en daar wordt de aanvrager op gewezen (is de investering nog de moeite?)
- Van vergoeding kan alleen sprake zijn bij het opzeggen van de huur.

* Levensduur is het aantal jaren dat de woning in de planning nog blijft voortbestaan.

Afschrijvingstermijn

Keukenblok	15 jaar	Dakkapel	25 jaar
Mechanische ventilatie	15 jaar	Steunbalk ivm verwijderde muur	25 jaar
C.V. ketel	15 jaar	Isolatie glas	25 jaar
Dakraam	20 jaar	Geïsoleerde zolder	25 jaar
Gipswand	20 jaar	C.V. radiatoren	25 jaar
Badkamer	25 jaar	Vaste trap naar zolder	50 jaar
Toilet	25 jaar		

Nog drie belangrijke tips:

- U heeft alleen kans op een vergoeding wanneer u de wijziging van te voren aan de opzichter heeft voorgelegd en hiervoor ook een schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen (hierbij speelt het aanbevolen merk een rol).
- Vergoeding wordt altijd berekend op basis van het bedrag dat AWM zelf hanteert voor het aanbrengen met standaard materiaal.
- Zorg dat u kunt aantonen wanneer de verandering door u is aangebracht zodat hiermee rekening kan worden gehouden in het afschrijvingsmodel per jaar (factuur).
- Aanbeveling om te informeren naar het voorkeursmerk van AWM.