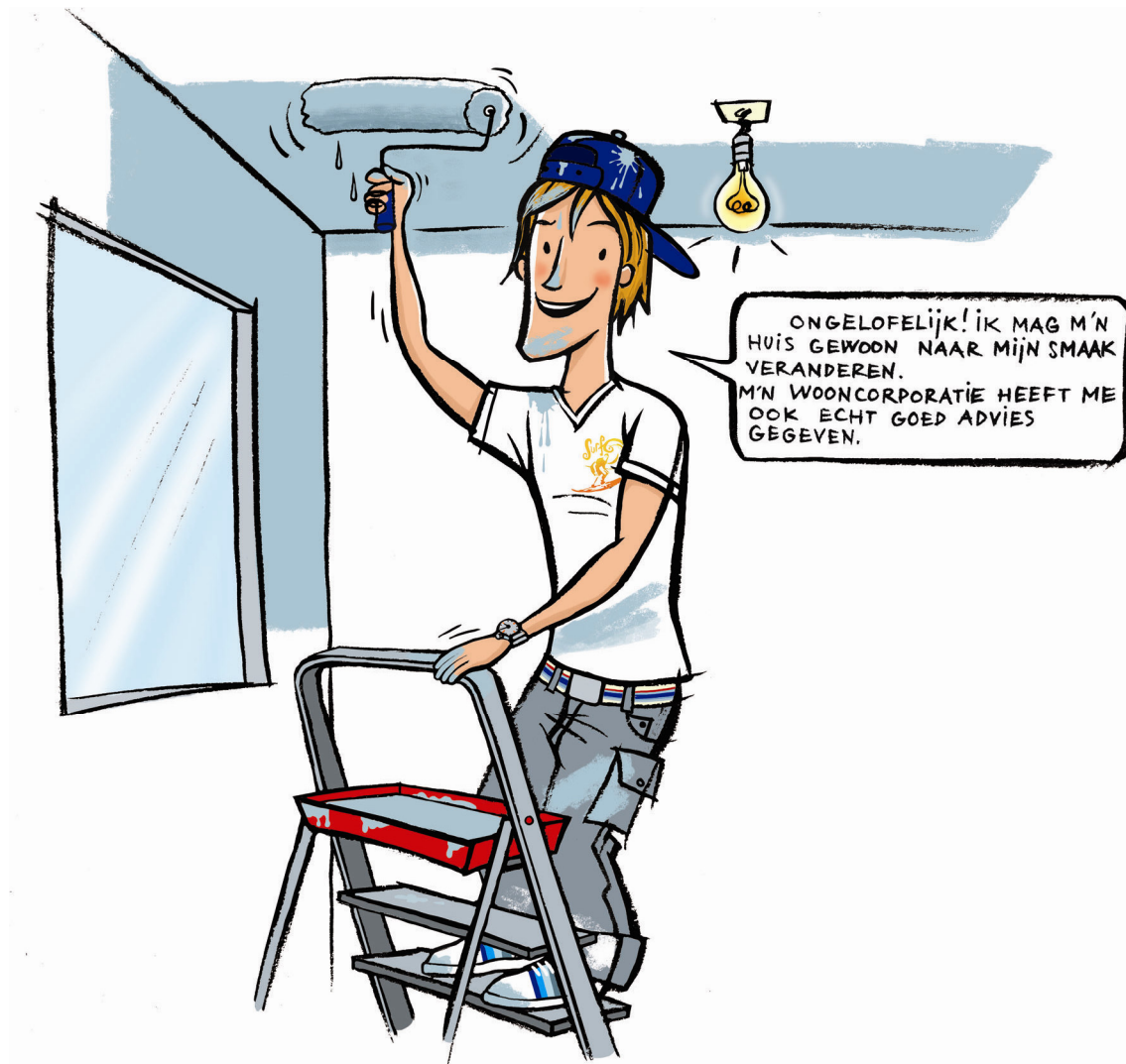




Woningstichting

Alphons Ariëns

# Informatie over Zelf uw woning naar wens veranderen



## **Veranderen naar wens**

Steeds meer huurders willen hun woning naar eigen smaak en wensen aanpassen.

Zo kan het zijn dat u als huurder een uitbreiding van uw keuken wenst, een extra slaapkamer op zolder wilt aanbrengen of misschien een aanbouw aan de woning wilt maken.

Bij een woningverandering is het belangrijk dat u vooraf weet waar u aan toe bent, zodat u bij het verlaten van de woning niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

In deze brochure leest u wat de mogelijkheden zijn als u zélf uw woning wilt veranderen en aan wilt passen aan uw eigen wensen.

## **Om welke veranderingen gaat het?**

De zelf aangebrachte veranderingen waarover dit boekje gaat, zijn voorzieningen die zogenaamd "aard- en nagelvast" aan de woning zitten. Voorbeelden zijn: een dakraam of dakkapel, onderdelen in de badkamer, een keukenblok, ander tegelwerk, een douchecabine, extra wandcontactdozen, buitenverlichting, plavuizen, granol of andere deuren. Over het algemeen zijn deze voorzieningen moeilijk te verwijderen zonder beschadiging aan de woning aan te brengen. Het zijn daarom onroerende zaken.

Roerende zaken in de woning zoals een laminaatvloer, zachte vloerbedekking, gordijnen en losse kasten zijn over het algemeen vrij eenvoudig uit de woning te halen, zonder dat er beschadigingen optreden. Voor het aanbrengen van deze zaken heeft u géén toestemming nodig van Alphons Ariëns. Wel kan het zo zijn dat er voor uw woning of wooncomplex aanvullende voorwaarden van kracht zijn. Het is mogelijk roerende zaken over te laten nemen door de nieuwe huurder. Hiervoor bestaat een speciaal overnameformulier dat door zowel de oude als de nieuwe huurder en Alphons Ariëns ondertekend wordt. Voor roerende zaken aan de buitenzijde van de woning heeft u wél toestemming nodig van Alphons Ariëns. Het gaat hier bijvoorbeeld om een tuinhuisje, een vogelhok en een schotelantenne.

## **Hoe gaat het in zijn werk?**

### **Aanvraagformulier**

Als u een verandering wilt aanbrengen, kunt u via een aanvraagformulier toestemming vragen aan Alphons Ariëns. Voor elke aan te brengen verandering van onroerende zaken, heeft u vooraf toestemming nodig. Bij het formulier dient u ook aanvullende stukken in te leveren zoals bijvoorbeeld een plattegrond en een situatietekening. Een compleet overzicht van de zav-bijlagen vindt u achterin deze brochure.

### **Beoordeling**

Bij de beoordeling van uw aanvraag wordt er onder andere getoetst aan de hand van de onderstaande algemene kwaliteitseisen:

- Geluidsisolatie tussen woningen onderling mag niet verminderen. Het mag geen overlast en hinder voor omwonenden veroorzaken.
- De veiligheid (qua sterkte, brandwerende materialen en vluchtwegen) moet gewaarborgd zijn.
- De verplichte vergunningen zijn aanwezig.
- De bouwtechnische staat van de woning moet op peil blijven. Bij het uitvoeren van onderhoud aan de woning, mag Alphons Ariëns geen hinder ondervinden.
- De verhuurbaarheid van de woning mag niet in gevaar worden gebracht.
- De verandering moet technisch en esthetisch verantwoord worden aangebracht. Dus met deugdelijke materialen en op een juiste wijze. Ze moeten voldoen aan de eisen gesteld in de bouwverordening, brandweer, nutsbedrijven etc.
- De verandering mag geen waardedaling van de woning tot gevolg hebben.
- De verandering moet aansluiten bij de strategische (wijk) visie van Alphons Ariëns.
- De verandering mag geen overlast veroorzaken aan omwonenden

Binnen twee weken na het indienen van het formulier heeft u duidelijkheid over de status van uw aanvraag. In de meeste gevallen ontvangt u schriftelijk bericht over het wel of niet verlenen van toestemming. Het kan ook voorkomen dat wij nog aanvullende informatie van u nodig hebben. Mocht dit het geval zijn, dan laten wij u dit uiteraard zo spoedig mogelijk weten en houden wij u op de hoogte van de voortgang van de procedure.

## Toestemming?

U kunt vier mogelijke antwoorden van Alphons Ariëns ontvangen:

U krijgt **definitief toestemming** en mag starten met de uitvoering van de woningverandering. Er vindt geen controle door de opzichter plaats.

U krijgt **voorlopige toestemming** en mag, eventueel onder aanvullende voorwaarden, aan de slag met de werkzaamheden. Het kan zijn dat er tussentijds een inspectie plaatsvindt. Indien dit het geval is, is dit duidelijk aangegeven in de toestemmingsbrief. Zodra het werk gereed is, meldt u dit bij Alphons Ariëns. De opzichter komt vervolgens controleren of het werk conform de gestelde kwaliteitseisen en voorwaarden is uitgevoerd. Als de verandering wordt goedgekeurd ontvangt u definitieve toestemming.

U krijgt **voorwaardelijke toestemming**, maar mag nog niet van start gaan met de werkzaamheden. Bij een voorwaardelijke toestemming gaan wij akkoord met de verandering, maar bent u verplicht een (lichte) bouwvergunning aan te vragen bij de gemeente. U kunt dit doen door met de voorwaardelijke toestemming van ons naar de gemeente te gaan en een aanvraag in te dienen. Wanneer de bouwvergunning is verleend, zorgt u ervoor dat wij een kopie van de vergunning ontvangen. Zodra wij een kopie van de vergunning hebben ontvangen, sturen wij u een brief met voorlopige toestemming en kunt u de werkzaamheden uitvoeren. Voor het vervolg van de procedure verwijzen wij u naar het onderdeel voorlopige toestemming.

U krijgt **geen toestemming** voor uw aangevraagde woningverandering. Uw verzoek voldoet niet aan onze eisen en wordt afgewezen.

## Mag het blijven?

Als u toestemming heeft gekregen voor het aanbrengen van de verandering is het prettig om te weten of deze aan het einde van de huurperiode mag blijven zitten. Wanneer u definitieve toestemming ontvangt, staat er in de brief duidelijk aangegeven welke overnamecategorie van toepassing is.

De volgende vier situaties zijn mogelijk (zie ook de lijst “mag het blijven?”):

### 1. De voorziening wordt door Alphons Ariëns overgenomen en behoort vervolgens tot standaarduitrusting van de woning.

Indien de voorziening, bij het verlaten van de woning, in goede staat verkeert en er definitieve toestemming is gegeven, mag deze achterblijven in de woning. Als u in het verleden geen toestemming hebt aangevraagd, kan alsnog een verzoek worden ingediend. Alphons Ariëns zal dan aan de hand van de kwaliteitseisen die op dat moment gelden, beoordelen of de verandering alsnog mag blijven.

De voorziening gaat tot de woning behoren. Dit betekent dat hierdoor een huurverhoging (bij een volgend huurder) kan worden doorberekend en het totale benodigde onderhoud vanaf nu door Alphons Ariëns zal worden uitgevoerd. Als er vervanging noodzakelijk is, zal er door Alphons Ariëns een gelijkwaardige voorziening worden aangebracht.

### 2. De voorziening wordt door Alphons Ariëns overgenomen, maar behoort niet tot de standaarduitrusting van de woning.

Deze situatie lijkt op de eerste, echter omdat Alphons Ariëns problemen voorziet in het onderhoud aan de voorziening in de toekomst, zal het niet tot de standaarduitrusting gaan behoren. De voorziening voldoet niet geheel aan de eisen die Alphons Ariëns stelt, maar we vinden het zonde om de voorziening te laten verwijderen, want een opvolgende huurder kan er nog van profiteren.

Een voorbeeld is een luxe keukenblok dat in prima staat verkeert. Het is zonde om deze te laten afbreken want deze kan heel goed gebruikt worden door een nieuwe huurder. Echter Alphons Ariëns kan de keuken niet goed onderhouden. Er zal onderhoud op standaardniveau worden uitgevoerd. Als de voorziening door bijvoorbeeld normale slijtage of veroudering moet worden vervangen of vernieuwd, zal Alphons Ariëns dat slechts doen op basis van de standaarduitrusting

van de woning. In geval van het luxe keukenblok zal bij slijtage of veroudering géén nieuwe luxe keuken worden geplaatst, maar een keukenblok zoals deze standaard in de woning aanwezig was.

In het huurcontract met de nieuwe huurder wordt aangegeven of er in de woning voorzieningen zitten die niet tot de standaarduitrusting van de woning behoren.

**3. De voorzieningen mogen alleen blijven zitten als de opvolgende huurder hiermee akkoord gaat.**

Alphons Ariëns neemt deze voorzieningen niet over, omdat ze in beginsel niet standaard tot de woning behoren. Een voorbeeld is een duivenhok. Als de nieuwe huurder akkoord gaat, zal een formulier moeten worden ondertekend. De nieuwe huurder is dan verantwoordelijk voor het totale onderhoud aan deze voorziening en zal deze voorziening moeten verwijderen bij het verlaten van de woning, tenzij de volgende huurder weer akkoord wil gaan.

Het kan ook gaan om voorzieningen die in principe onder 1 en 2 zouden vallen, maar niet in goede staat verkeren. Overigens is het meestal alleen verstandig voor een opvolgende huurder om met deze zaken akkoord te gaan als hij de voorziening goed kan onderhouden. Ook de nieuwe huurder moet er rekening mee houden dat hij deze voorziening moet verwijderen bij een verhuizing.

**4. De voorzieningen moeten te allen tijde worden verwijderd.**

Dit zijn voorzieningen die gevaar of risico op kunnen leveren. Een voorbeeld is een plafond of wand van kunststofschilderwerk of tempex. Ook voorzieningen die slecht onderhouden en in zeer slechte staat zijn kunnen hieronder vallen.

**Vergoeding?**

Onroerende zaken worden als ze bij een verhuizing worden achtergelaten, eigendom van de verhuurder. Dat is toch mooi voor Alphons Ariëns, zult u misschien zeggen. Een belangrijk aspect wordt hierbij dan vergeten. Als eigenaar van een voorziening zijn wij ook verantwoordelijk voor het onderhoud aan de betreffende voorziening. Dat betekent dat wij moeten kijken of we de aangebrachte verandering kunnen en willen onderhouden, zowel technisch als financieel. In sommige situaties is dat erg ingewikkeld en kunnen we afzien van overname.

In sommige situaties is het mogelijk dat u in aanmerking komt voor een vergoeding. Meestal gaat het om voorzieningen die Alphons Ariëns ook in de toekomst aan de woning aan had willen aanbrengen. Voorwaarde hiervoor is wel dat voor het aanbrengen van de verandering toestemming is verleend door Alphons Ariëns. Een vergoeding kan versteekt worden als het bijvoorbeeld gaat om:

- Dakkapel, dakraam
- Centrale verwarming
- Vaste trap naar de zolder
- Isolerende beglazing, spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
- Stenen aanbouw
- Aanleg doucheruimte
- Keukenblok
- Betegelen toilet of doucheruimte

Er worden uiteraard wel eisen gesteld aan de voorziening. Deze kunnen per voorziening verschillend zijn. Zo zijn er afschrijvingstermijnen per voorziening vastgesteld. Bijvoorbeeld: een garage mag niet ouder dan 25 jaar zijn. In de toestemmingsbrief staat altijd duidelijk aangegeven of u in aanmerking komt voor een vergoeding en zo ja, welke berekenmethode gehanteerd wordt.

**Woningverbeteringen tegen huurverhoging**

Alphons Ariëns biedt huurders de mogelijkheid om bepaalde veranderingen tegen een huurverhoging te laten aanbrengen. Uiteraard moet de verandering technisch wel uit te voeren zijn en mag de huurprijs inclusief de huurverhoging niet boven de maximaal redelijke huurgrens uitkomen, die is vastgesteld door het ministerie van VROM. Informeer bij de woonmakelaar naar de mogelijkheden en de consequenties voor uw huurprijs.

De volgende verbeteringen kunnen tegen een huurverhoging worden uitgevoerd:

- 2<sup>e</sup> toilet op de badkamer
- Fontein op het toilet ( alleen in combinatie met een toiletrenovatie)
- Thermostatische kraan
- Eenhendel mengkraan
- Uitbreiding/verlenging keukenblad
- Vervangen van rvs keukenblad door duropal-blad
- Aanleg cv-installatie
- Thermostaatkraan radiator
- Vaste trap naar zolder
- Dubbelglas in de gehele woning
- Spouw- en vloerisolatie
- Schutting

#### **kluswijzers en kwaliteitseisen**

Als hulpmiddel bij het aanbrengen van de verandering heeft Alphons Ariëns kluswijzers opgesteld. In de kluswijzer vindt u ook specifieke kwaliteitseisen die gelden voor de betreffende verandering. De kluswijzer kan u helpen de klus op een verantwoorde en kwalitatief goede manier uit te voeren. In de kluswijzer wordt aan de hand van een praktische beschrijving aangegeven op welke manier en met welke materialen u het beste de gewenste verandering kunt aanbrengen. Het is voorzien van handige doe-het-zelf tips. Bij een verbouwing of verandering komt vaak meer kijken dan u denkt. Na het lezen van de kluswijzer kunt u makkelijker bepalen of u de uitvoering zelf ter hand neemt of hulp van een deskundige inroept. De informatie is gratis verkrijgbaar bij Alphons Ariëns; u kunt deze bestellen via telefoonnummers 0487-581820 of downloaden via onze website [www.alphonsariens.nl](http://www.alphonsariens.nl).

#### **Onderhoud**

Het benodigde onderhoud aan de door u zelf aangebrachte verandering moet u ook zelf uitvoeren, omdat de voorziening officieel niet tot “het gehuurde” behoort. Eventuele voortkomende kosten en risico's, financieel of bouwkundig, zijn voor uw rekening. Bijvoorbeeld de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken of het afsluiten van verzekeringen (bij een aanbouw of garage).

#### **Wat gebeurt er bij een verhuizing?**

##### **Wegbreekrecht**

Bij het verlaten van de woning, bent u altijd vrij de door u zelf aangebrachte verandering weer mee te nemen, zolang u de woning in goede staat achterlaat. U heeft het “wegbreekrecht”. Houdt u er echter wel rekening mee dat u een gelijkwaardige voorziening moet terugplaatsen. Bijvoorbeeld neemt u uw inbouwkeuken mee als u gaat verhuizen, dan verwachten we dat u een keuken terugplaatst, gelijkwaardig aan de oorspronkelijke keuken.

## Mag de verandering blijven?

In het hierna volgende overzicht staan voorzieningen aangegeven die u in uw woning kunt aanbrengen. In de kolommen daarachter kunt u zien wat de status kan zijn als u gaat verhuizen. De status is gebaseerd op de vier eerder genoemde categorieën. Als bepaalde zaken niet in de lijst voorkomen, wil dat niet direct zeggen dat voor die voorziening nooit toestemming zal worden verleend. Dat hangt af van het verzoek en de omstandigheid. Vergeet echter nooit van te voren contact met Alphons Ariëns op te nemen.

**Kolom 1: het mag blijven.** De voorziening wordt bij mutatie overgenomen door Alphons Ariëns en behoort vervolgens tot de standaardvoorziening van de woning. Soms is een vergoeding mogelijk.

**Kolom 2: het mag blijven, maar** behoort niet tot de standaarduitrusting van de woning. Alphons Ariëns pleegt alleen onderhoud op standaardniveau.

**Voor de kolommen 1 en 2 geldt als belangrijke voorwaarde dat de verandering in goede (technische) staat dient te zijn!**

**Kolom 3: het mag niet blijven, tenzij** de opvolgende huurder de voorziening wilt overnemen. Hij kan hiertoe nooit verplicht worden. Er moet door drie partijen een akkoordverklaring worden getekend.

**Kolom 4: het mag niet blijven.** De voorziening moet te allen tijde uit de woning worden verwijderd.

Mag het blijven?	Categorie			
Zelf aangebrachte verandering	1	2	3	4
	Mag blijven	Mag blijven maar	Mag niet blijven tenzij	Mag niet (blijven)
<b>Terrein en tuin</b>				
Dierenverblijven voor kleine huisdieren			x	
Berging, schuur, garages van steen (1)	x			
Berging, tuinhuisje van hout, carport *		x	x	x
Dakgoot aan berging, schuur *				
Serre	Het is niet toegestaan een serre te plaatsen			
Vijver in voor- / achtertuin en leefkuil			x	
Bomen, struiken, natuurlijke afscheiding		x	x	
Schutting / tuinpoort / pergola (1)		x	x	
Sierbestrating / terras *		x	x	
Inrit / oprit			x	
<b>Gevel / dak</b>				
Schotelantenne				x
Antenne (zendamateer + licentie)				x
Duiventil In combinatie met lidmaatschap duivenvereniging				x
Zonnescherm/ zonwering, luifel			x	
Dakkapel / dakraam (1)	x			
<b>Installatie</b>				
Close-in-boiler, open geiser gesloten geiser				x
(Ver)plaatsen van een radiator In overleg met Alphons Ariëns	x			

Gevelkachel			x	
Thermostaatkraan radiator (1)	x			
Buitenwaterkraan Kan bij mutatie niet worden verwijderd	x	x		
Aanbrengen/ wijzigen van individuele CV-installatie	x			
<b>Indeling van de woning</b>				
Verwijderen van niet-dragende wand		x	x	
Plaatsen van dichte niet-dragende wand			x	
Plaatsen wand met toog		x	x	
Plaatsen glaswand		x	x	
Plaatsen schuifwand		x	x	
Extra kamer op zolder	x			
Vaste trap naar zolder (1)	x			
Verwijderen schoorsteen	x			
Verwijderen van vaste kastruimte Bg Alleen in combinatie met verwijderen schoorsteen	x			
<b>Inrichting van de woning</b>				
Plafond afwerking: houten schroten			x	x
Plafond afwerking: gipsplaten	x			
Veranderen van schoorsteenmantel / schouw			x	
PVC-schrootjes/ PVC-strips				x
Vervangen binnendeuren en dorpels			x	
Verwijderen van stofdorpels	x			
Dichtmaken van deuren		x		
Plaatsen tochtdeuren bij open trap			x	
Sierbeslag op deuren			x	
Tempex wand of plafondtegels				x
Steenstrips, sierlijsten			x	
Granol, sierpleister, structuurverf en -pasta < 3 mm			x	
Spuitwerk bij nieuwbouw woningen	x			
Granol, sierpleister, structuurverf en -pasta > 3 mm			x	
Houten wand- en plafondbetimmering			x	
Harde vloerbedekking, waaronder plavuizen, tegels, parket (2)		x		
Aanbrengen / vervangen en verbreden van vensterbanken		x		
Aanbrengen en vervangen van wandtegels (1,3)	x			
<b>Keuken</b>				
Plaatsen nieuwe keuken of uitbreiden/ veranderen huidige keuken(blok) (1)	x			
Plaatsen inbouwapparatuur			x	
<b>Badkamer en toiletruimte</b>				
Veranderen toiletruimte: plaatsen andere toiletpot, reservoir of fonteintje(1,3)	x			
Veranderen badkamer: kranen,wastafel, douchebak, toilet, tegelwerk. (1,3)	x			

Plaatsen thermostatische kranen	x			
Plaatsen douchecabine			x	
Plaatsen ligbad waarbij er aparte douche blijft bestaan(1)	x	x		
Plaatsen ligbad waarbij geen aparte douche blijft bestaan	Het is niet toegestaan de aparte douchefunctie te verwijderen			
Verwijderen wastafel slaapkamer (1,3)	x			
Extra wastafel aanbrengen (1,3)	x			
<b>Gas, water en elektra</b>				
Wijzigen/ uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars * (4)	x			
Aanbrengen extra groepen of wasmachineaansluiting (4)	x			
Aanbrengen buitenverlichting			x	
Aanleggen van elektra in bergingen en garages (1,4)	x			
Het aanleggen van een gasleiding voor plaatsing van een gashaard			x	
<b>Isolatie</b>				
Aanbrengen van voorzetraam binnen			x	
Aanbrengen van voorzetraam buitenzijde	Het is niet toegestaan een voorzetraam aan de buitenzijde van de woning aan te brengen			
Aanbrengen van dubbelglas (1)	x			
Aanbrengen van isolatie (gevel, vloer, spouw, leidingen) (1)	x			
Aanbrengen van dakisolatie	x			
<b>Algemeen</b>				
Aanbrengen asbesthoudend materiaal	Het is niet toegestaan asbesthoudend materiaal te gebruiken			
Roerende zaken			x	

\* Categorie wordt bij de vooropname in overleg bepaald

#### Ad (1) Voorwaarden voor acceptatie

De verandering wordt uitsluitend geaccepteerd onder de voorwaarde dat deze door Alphons Ariëns of een erkend bedrijf is aangebracht. In het laatste geval dient de originele factuur te worden overlegd.

#### Ad (2) Harde vloerbedekking (vast gelegd)

Pas nadat de technische kwaliteit grondig is beoordeeld en geen problemen met de verhuurbaarheid van de woning door kleur en vorm worden verwacht, zal Alphons Ariëns harde vloerbedekking accepteren. Tevens is het nodig dat tenminste 1 m<sup>2</sup> reservetegels of planken aanwezig is.

#### Ad (3) Verandering in combinatie met renovatie

De verandering wordt uitsluitend als optie aangeboden bij een geplande renovatie.

#### Ad (4) Keuringsrapport

De verandering wordt uitsluitend geaccepteerd onder de voorwaarde dat er een keuringsrapport wordt.

Overzicht aan te leveren ZAV-bijlagen	Binnenzijde onroerend	Buitenzijde niet meldings/vergunningplichtig	Buitenzijde Meldings/vergunningplichtig
Plattegronden en doorsnedetekeningen	*	*	*
Afmetingen perceel en situering		*	*
Hoogte bouwwerk t.o.v. straatpeil		*	*
Geveltekeningen en belendende bebouwing		*	*
Belastingen en belastingcombinaties constructie	*	*	*
Detailtekeningen gezichtsbepalende onderdelen	*	*	*
Foto's bestaande situatie	*	*	*
Foto's omliggende bebouwing		*	*
EPC-berekening thermische eigenschappen en luchtdoorlatendheid	*	*	*
Ventilatievoorziening	*	*	*
Brandveiligheid en rookproductie	*	*	*
Tekening riolering en hemelwaterafvoer	*	*	*
Overzicht gas-, elektra- en waterleiding, incl. aansluitpunten	*	*	*
Overzicht drinkwater- en warmwatervoorziening	*	*	*
Gebruiksfunctie en afmetingen van ruimten	*	*	*
Opstelplaats aanrecht, kook-/stooktoestel en Warmwatervoorziening	*		*
Aanduiding bad- en toiletruimte	*	*	*
Kopie Bouwvergunning	*		*

## **Belangrijke telefoonnummers**

### **Woningstichting Alphons Ariëns**

Kantoor: Kerkeland 3, 6651 KN, Druten

Postadres: Postbus 73, 6650 AB, Druten

Internet: [www.alphonsariens.nl](http://www.alphonsariens.nl)

E-mail: [info@alphonsariens.nl](mailto:info@alphonsariens.nl)

Algemeen telefoonnummer: (0487) 58 18 20

Rechtstreekse telefoonnummers voor:

Reparatielijn (0487) 58 18 10

Spoedeisende reparaties

buiten kantoortijd: (0487) 58 18 21

### **Vergunningen, meldingsplicht en bouwaanvragen:**

Gemeente Druten, afd. Bouw- en woningtoezicht

Heuvel 1, 6651 DA, Druten

Postbus 1, 6650 AA, Druten

Internet: [www.druten.nl](http://www.druten.nl)

E-mail: [info@druten.nl](mailto:info@druten.nl)

Algemeen telefoonnummer: (0487) 58 01 00

### **Wegbrengen bouwafval / grof vuil (tegen betaling):**

Mobiele milieustraat Gemeente Druten

Gemeentewerkplaats, van Heemstraweg 52 te Druten

Op zaterdagen tussen 10.00 tot 14.00 uur

### **Ophalen grof vuil (eens per maand tegen betaling):**

BFI Wijchen

(024) 64 91 11 51

*Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.*