

Uw woning zelf veranderen

Natuurlijk wilt u zich thuis voelen in uw woning. QuaWonen geeft u de vrijheid om uw woning aan te passen aan uw eigen smaak en wensen. Daarom kan er heel veel als het gaat om het zelf veranderen van uw woning.

Toestemming vooraf is in veel gevallen niet meer nodig. Ook kunnen aanpassingen in de woning meestal blijven zitten als u gaat verhuizen. Maar omdat we er ook voor willen zorgen dat uw woning betaalbaar en goed verhuurbaar blijft, zijn er wel voorwaarden en kan niet alles. In deze folder geven we hierover uitleg. Achterin vindt u een overzicht van de meest voorkomende veranderingen met daarbij de mogelijkheden en eventuele voorwaarden.

Onze uitgangspunten

QuaWonen geeft u de mogelijkheid uw woning naar eigen smaak te veranderen. Als u dit volgens de voorschriften doet, hoeft u niet bang te zijn dat u bij het opzeggen van uw huurcontract alles weer terug moet brengen in de oorspronkelijke staat. Hierbij maken we wel onderscheid tussen de binnen- en de buitenkant van de woning. Binnen mag (bijna) alles, de buitenkant zien wij als het terrein van QuaWonen.

Heb ik vooraf toestemming nodig?

Voor een aantal (bouwkundige) aanpassingen heeft u toestemming nodig van QuaWonen. QuaWonen adviseert u graag. U kunt pas met de veranderingen beginnen als u de toestemming van QuaWonen heeft gekregen. Wij laten u dan ook weten of u de verandering, als u verhuist, weer moet weghalen.

Om toestemming te vragen kunt u gebruik maken van een speciaal aanvraagformulier. Dit formulier is te vinden op de website. Na goedkeuring van uw aanvraag krijgt u schriftelijk toestemming met daarbij vermeld wat de eisen zijn waaraan de aanpassing moet voldoen. Voor een aantal veel voorkomende veranderingen zijn al basiseisen opgesteld en op onze website te vinden.

Algemene voorwaarden en specifieke eisen

Uw aanpassing moet aan bepaalde voorwaarden en kwaliteitseisen voldoen.

De voorwaarden die altijd gelden, zijn:

- de verandering is veilig voor uzelf en uw omgeving en gemaakt van goede materialen;

- de verandering voldoet aan de eisen van gemeente, energiebedrijf en brandweer;
- de verandering leidt niet tot schade aan de woning;
- de verandering en het gebruik ervan leveren geen hinder of overlast op voor omwonenden;
- veranderingen aan installaties voor elektra, gas en water zijn door een erkend installateur gekeurd (wij vragen u om een keuringsrapport).

Behalve deze algemene voorwaarden gelden er voor bepaalde veranderingen specifieke voorschriften en eisen.

In het overzicht in deze folder zijn voor de meest voorkomende veranderingen de voorschriften en eisen vermeld. Op onze website kunt u voor een aantal populaire veranderingen uitgebreide voorwaarden vinden.

Zelf verantwoordelijk voor het onderhoud

U zorgt zelf voor het onderhoud van de aanpassing(en) in uw woning. Ook eventuele kosten en risico's die voortvloeien uit de aanpassing, zijn voor uw rekening, net als het afsluiten van een verzekering als dat nodig is.

Als u van de vorige huurder een aangebrachte voorziening heeft overgenomen, blijft u ook zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Deze voorziening behoort niet tot de standaard uitrusting van de woning. Eventuele vervanging of vernieuwing door slijtage of veroudering is voor eigen rekening. QuaWonen is alleen verplicht om tot het niveau van de standaard uitrusting te vernieuwen of te vervangen.

Keukens die via QuaWonen zijn uitgebreid, worden wél door ons onderhouden tijdens uw huurperiode. Dat geldt niet voor eventuele inbouwapparatuur.

Wat gebeurt er als u uw huurcontract opzegt?

Als u gaat verhuizen, zijn er verschillende mogelijkheden. U kunt de door u aangebrachte voorziening meenemen. Voorwaarde is dan dat u de woning oplevert in goede staat, dus bijvoorbeeld met een goed keukenblok. Als uw aanpassingen voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden, mag u ze ook laten zitten. Dat betekent dat u voor de aanpassing eventueel toestemming moet hebben gekregen, de aanpassing volgens de voorschriften is aangebracht en de aanpassing in goede staat verkeert.

Voldoet uw aanpassing niet (meer) aan de voorwaarden, dan moet u de verandering ongedaan maken. Wij accepteren bijvoorbeeld geen tegelvloer waarvan (een deel van) de tegels los ligt of veranderingen die kapot of versleten zijn.

Als er aanpassingen achterblijven in een woning, staan deze benoemd in het huurcontract met de nieuwe huurder. Hierbij vermelden we dat QuaWonen deze voorzieningen niet onderhoudt en dat ze, als ze versleten zijn, worden vervangen door de voorziening die QuaWonen standaard biedt. Zo wordt een luxe keuken vervangen door een standaard keukenblok en wordt een bad niet teruggeplaatst. Hier staat tegenover dat de nieuwe huurder géén extra huur betaalt voor dit soort luxere voorzieningen.

Uiteraard kan de nieuwe huurder de aanpassingen van de vorige huurder ook weghalen of ongedaan maken en de woning naar zijn eigen smaak inrichten.

Overname

Als de nieuwe huurder spullen van u wil overnemen, is dat een zaak tussen u beiden. De nieuwe huurder is nooit verplicht iets over te nemen.

Vergoeding

QuaWonen is erg terughoudend met het geven van vergoedingen voor de aangebrachte voorzieningen. Het aantal veranderingen waarvoor wij een vergoeding geven, is heel beperkt.

Het gaat om de aardlekschakelaar, HR cv-combiketel en energiebesparende maatregelen (dak, glas, vloer en zonnepanelen). QuaWonen rekent met vaste bedragen en een afschrijftermijn van 10 jaar.

Extra kosten door gebruik van zeer dure of luxe materialen worden niet vergoed. De uitgaven voor de voorziening moet u kunnen verantwoorden door het tonen van de originele bonnen.

Wanneer gelden deze regels niet?

In gebouwen met een Vereniging van Eigenaren (VvE) met een huishoudelijk reglement, kunnen andere regels gelden voor klussen en verbouwen. Die regels wegen zwaarder dan het in deze folder beschreven beleid. Wilt u hierover nadere informatie, neem dan contact met ons op.

Vershil van mening en hardheidsclausule

Als u het met QuaWonen niet eens kunt worden over de interpretatie van het hier beschreven beleid (bijvoorbeeld over het ongedaan maken van veranderingen of het toekennen van vergoedingen), kunt u uw geschil voorleggen aan de geschillencommissie. En als wij een individuele situatie onredelijk vinden, kunnen we in het voordeel van de huurder van het hier beschreven beleid afwijken.

Overzicht van veel voorkomende aanpassingen

- 1** = Verbetering. Schriftelijk toestemming van QuaWonen vereist. Mogelijkheid van vergoeding onder bepaalde voorwaarden.
- 2** = Verandering. Geen vergoeding. Mag blijven zitten – mits in goede staat – na beoordeling door de opzichter (voor parket- laminaat- en houten vloeren geldt: zie de bijzonderheden in de tabel).
- 3** = Verwijdering. Wordt gedaan tijdens huurperiode, ongedaan maken bij einde verhuur.
- 4** = Verandering. Schriftelijk toestemming van QuaWonen vereist. Geen vergoeding. Mag blijven zitten - mits in goede staat - na beoordeling door de opzichter (voor kurkvloeren geldt: zie bijzonderheden in de tabel).
- 5** = Niet toegestaan.
- 6** = Bijzonderheden. Bij werkzaamheden aan elektra, gas en water moet u altijd een goedkeuringsrapport van een erkend installateur hebben. De installateur is aangesloten bij Uneto/VNI.

Omschrijving (per categorie, alfabetisch)	1	2	3	4	5	6
A ALGEMEEN						
1. Aansluitingen						
Aardlekschakelaar	•					Gekeurd door erkend installateur.
Airco (buitenunit)				•		
Elektra (uitbreiding groepen)		•				Gekeurd door erkend installateur.
Elektra berging		•				Gekeurd door erkend installateur.
Gasaansluiting verleggen of weghalen		•				Gekeurd door erkend installateur.
Krachtstroom (380V)		•				Gekeurd door erkend installateur.
Wateraansluiting verleggen		•				Gekeurd door erkend installateur.
2. Deuren						
Binnendeur vervangen		•				
Buitendeur vervangen					•	
Buitendeur verven bij eengezinswoningen					•	
Buitendeur verven bij gestapelde woningen					•	
Deurspion aanbrengen		•				
Kattenluik aanbrengen			•			
3. Elektra, schakelmateriaal						
Extra schakelaars/contactdozen/dimmers		•				Installatie aangelegd en/of gekeurd door erkend installateur.
4. Isolatie/energiebesparende maatregelen						
Dak	•					Mits kwaliteit voldoet aan de QuaWonen-norm.
Glas HR ++	•					Mits kwaliteit voldoet aan de QuaWonen-norm.
Muur/spouw					•	Niet toegestaan vanwege speciale aard van deze werkzaamheden.
Vloer	•					Mits kwaliteit voldoet aan de QuaWonen-norm.
Zonnepanelen	•					Mits kwaliteit voldoet aan de QuaWonen-norm.

Omschrijving (per categorie, alfabetisch)	1	2	3	4	5	6
A ALGEMEEN						
5. Plafonds						
Balkenplafonds			•			
Gipsplafond aanbrengen		•				Uitvoering door QuaWonen is mogelijk als sprake is van vervanging van zachtboardplafonds. Neem hierover contact op.
Schroten hout		•				
Schroten kunststof					•	Brandgevaarlijk.
Systeemplafond, diversen		•				
Tempex					•	Brandgevaarlijk.
Verlaagd plafond		•				
6. Sanitaire ruimte						
Tegels		•				Bij oplevering van de woning moet minimaal 1m ² aan reservetegels aanwezig zijn.
Voegen verven					•	
Tegelwerk verven					•	
7. Verven/sausen/spuiten/granollen/spachtelputz						
Buitenwerk					•	
Granol/spachtelputz e.d.		•				Alleen als korrelgrootte minder is dan 2 mm mag de wandafwerking blijven zitten, mits in goede staat na beoordeling door de opzichter.
Kozijnen kunststof/aluminium					•	
Radiatoren en leidingen		•				Verven met radiatorlak in lichte kleur, bij voorkeur RAL 9010 (wit).
Spuitwerk van wanden en plafonds		•				
Verven en sausen van wanden en plafonds		•				
8. Verwarming						
CV-installatie HR-combi ketel	•					Passend in het ketelbestand van QuaWonen.
Extra radiator		•				
Kamerthermostaat		•				
Thermostaatkranen		•				
Vloerverwarming				•		Installatie aangelegd en/of gekeurd door erkend installateur.
Weersafhankelijke regeling		•				

Omschrijving (per categorie, alfabetisch)	1	2	3	4	5	6
A ALGEMEEN						
9a Vloeren; eengezinswoningen zonder vloerverwarming						
Kurk				•		Kurk mag niet direct op de (beton) vloer verlijmd worden. Op isolerende laag aanbrengen en dit d.m.v. foto's aantonen. Als de nieuwe huurder de vloer overneemt, kan de vloer bij vertrek blijven liggen. Als de nieuwe huurder niet bekend is, dan mag de vloer blijven liggen mits die in goede staat is. Als bij de eindoplevering blijkt dat de vloer beschadigd, verkleurd, niet compleet is, dan laten wij die op uw kosten verwijderen.
Parket/laminaat/hout		•				Parket/laminaat/hout mag niet direct op de (beton) vloer verlijmd worden. Op isolerende laag aanbrengen en dit d.m.v. foto's aantonen. Als de nieuwe huurder de vloer overneemt, kan de vloer bij vertrek blijven liggen. Als de nieuwe huurder niet bekend is, dan mag de vloer blijven liggen mits die in goede staat is. Als bij de eindoplevering blijkt dat de vloer beschadigd, verkleurd, niet compleet is, dan laten wij die op uw kosten verwijderen.
Steenachtige vloer: plavuizen/tegels/natuursteen e.d.				•		Op isolerende laag aanbrengen en dit d.m.v. foto's aantonen. Bij oplevering van de woning moet minimaal 1m ² aan reserve aanwezig zijn.
9b Vloeren; appartementen/gestapelde bouw zonder vloerverwarming						In een appartement met een VvE gelden de voorwaarden van de VvE. Informeer hiernaar bij QuaWonen.
Kurk				•		Kurk mag niet direct op de (beton) vloer verlijmd worden. Op isolerende laag aanbrengen en dit d.m.v. foto's aantonen. Als de nieuwe huurder de vloer overneemt, kan de vloer bij vertrek blijven liggen. Als de nieuwe huurder niet bekend is, dan mag de vloer blijven liggen mits die in goede staat is. Als bij de eindoplevering blijkt dat de vloer beschadigd, verkleurd, niet compleet is, dan laten wij die op uw kosten verwijderen.
Parket/laminaat/hout		•				Parket/laminaat/hout mag niet direct op de (beton) vloer verlijmd worden. Op isolerende laag aanbrengen en dit d.m.v. foto's aantonen. Als de nieuwe huurder de vloer overneemt, kan de vloer bij vertrek blijven liggen. Als de nieuwe huurder niet bekend is, dan mag de vloer blijven liggen mits die in goede staat is. Als bij de eindoplevering blijkt dat de vloer beschadigd, verkleurd, niet compleet is, dan laten wij die op uw kosten verwijderen. Geluidreductie minimaal 10 dB.
Steenachtige vloer: plavuizen/tegels/natuursteen e.d.					•	
9c Vloeren; met vloerverwarming elk woningtype						
Kurk					•	
Parket/laminaat/hout		•				Parket/laminaat/hout mag niet direct op de (beton) vloer verlijmd worden. Informeer altijd bij een deskundige leverancier of de vloerbekleding geschikt is bij vloerverwarming! Leggen volgens voorschriften leverancier. Als de nieuwe huurder de vloer overneemt, kan de vloer bij vertrek blijven liggen. Als de nieuwe huurder niet bekend is, dan mag de vloer blijven liggen mits die in goede staat is. Als bij de eindoplevering blijkt dat de vloer beschadigd, verkleurd, niet compleet is, dan laten wij die op uw kosten verwijderen. Geluidreductie minimaal 10 dB.
Steenachtige vloer: plavuizen/tegels/natuursteen e.d.					•	

Omschrijving (per categorie, alfabetisch)	1	2	3	4	5	6
A ALGEMEEN						
10. Wanden						
Lambrisering (geen kunststof)		•				
Plinten		•				Per ruimte compleet en uniform (kleur, materiaal).
Schroten, hout, andere natuurlijke materialen		•				
Schroten, kunststof					•	Brandgevaarlijk.
Steenstrips			•			
Structuur: granol, spachtelputz e.d.		•				Alleen als korrelgrootte minder is dan 2 mm mag de wandafwerking blijven zitten, mits bepalingen bij 2.
Tegelwerk		•				Alleen toegestaan in sanitaire ruimten en keuken.
Toevoegen wanden				•		
Verwijderen wanden (dragend en niet-dragend)				•		
1. Badkamer						
Aansluiting wasmachine		•				
Badkamermeubel		•				
Dakraam plaatsen					•	
Douchebak		•				
Douchecabine		•				
Douchecabine in levensloopgeschikte woning			•			
Lavet verwijderen (vervangen door ander sanitair)		•				Eventueel uit te laten voeren door en voor rekening van QuaWonen. Bij oplevering van de woning moet er minimaal één wastafel in de badkamer aanwezig zijn.
Zit-, ligbad of whirlpool		•				
Zit-, ligbad of whirlpool in levensloopgeschikte woning			•			
Een radiator plaatsen		•				
Stortbak vervangen		•				
Tegelwerk		•				
Tweede toilet				•		
Verven tegelwerk					•	
Voegen verven					•	
Wastafel vervangen of extra aanbrengen		•				Bij oplevering van de woning moet er minimaal één wastafel in de badkamer aanwezig zijn.
WC-pot vervangen		•				

Omschrijving (per categorie, alfabetisch)	1	2	3	4	5	6
B PER VERTREK						
2. Toilet						
Fonteintje		•				
Hangend toilet		•				
Stortbak vervangen		•				
Verven tegelwerk					•	
Voegen verven					•	
WC-bril vervangen		•				
WC-pot vervangen		•				
3. Hal/gang						
Bel, elektrisch		•				
Brievenbus		•				Moet voldoen aan eisen PostNL.
4. Woonkamer						
Extra radiator		•				
Open trap, aftimmering van		•				
Open haard/gashaard eengezinswoning					•	
Open haard/gashaard appartement					•	
Open keuken maken				•		Mits in samenhang met aanwezigheid (of aanbrengen) van mechanische ventilatie. Ook moet de capaciteit van de CV worden aangepast aan de normen.
Open keuken ombouwen tot gesloten keuken				•		Capaciteit van de CV moet aan de normen voldoen.
Serre/aanbouw					•	
Schoorsteen verwijderen				•		In goede staat betekent hier: plafond, wanden en vloer netjes afgewerkt.
Vensterbanken		•				
5. Keuken						
Aansluiting afzuigkap		•				Niet op bestaand ventilatiekanaal aansluiten.
Aansluiting elektrisch koken		•				De meterkast moet hierop zijn of worden aangepast. Zie aansluitingen.
Aansluiting vaatwasser		•				De meterkast moet hierop zijn of worden aangepast. Zie aansluitingen.
Aansluiting wasdroger		•				De meterkast moet hierop zijn of worden aangepast. Zie aansluitingen.

Omschrijving (per categorie, alfabetisch)	1	2	3	4	5	6
B PER VERTREK						
5. Keuken						
Inbouwapparatuur			•			
Keuken doorbreken en/of dicht maken				•		
Keukenblok vervangen		•				
Tegelwerk		•				
Verven keukenkastjes					•	
Verven tegelwerk					•	
Voegen verven					•	
Wasmachineaansluiting		•				
6. Slaapkamer/zolder (met vaste trap)						
Aftimmering, eventueel met isolatie		•				
Dakkapel					•	
Slaapkamers toevoegen/samenvoegen				•		
B PER VERTREK						
7. Zolder/vliering						
Aansluiting en afvoer droogtrommel		•				De meterkast moet hierop zijn of worden aangepast. Zie aansluitingen.
Aansluiting en afvoer wasmachine incl. waterleiding		•				De meterkast moet hierop zijn of worden aangepast. Zie aansluitingen.
Aftimmering		•				
Dakraam				•		
Slaapkamer toevoegen				•		
Vaste trap plaatsen				•		
Vlizotrap plaatsen		•				
C Buitenruimte						
Om de woning						
Afdakje boven voordeur					•	
Alarminstallatie			•			Bij einde huur meenemen.
Balkonplafond verven					•	
Balkonvloer verven					•	
Bloembak metselen		•				Niet toegestaan op een balkon en niet aan de gevel.
Bomen planten/kappen		•				Bomen mogen niet hoger worden dan 3 meter. Het hart van bomen en struiken moet minimaal 3 meter van de gevel staan en 2 meter vanaf de erfafscheiding.

Omschrijving (per categorie, alfabetisch)	1	2	3	4	5	6
C Buitenruimte						
Om de woning						
Buitenkraan aanbrengen met aftapkraan		•				
Buitenmuur aanbrengen buitenlampen, bewakingscamera's, e.d.			•			Bij gestucte buitengevel informeren naar voorwaarden.
Buitenmuur verven					•	
Carport				•		Als zelfstandige constructie, los van de gevel.
Deur van schuurtje verplaatsen/ verbreden				•		
Duivenhok					•	
Erfafscheiding, achter- en zijkant van de woning		•				Hoogte maximaal 2 meter aan de achterzijde van de woning. Als erfafscheiding op de erfgrans wordt geplaatst kan deze uitsluitend vervangen worden i.s.m. bureu. Alternatief is het plaatsen op "eigen grond" en niet op de erfgrans.
Erfafscheiding, voorkant van de woning		•				Hoogte maximaal 1 m.
Garage					•	
Pergola		•				
Rolluiken		•				Bij gestapelde bouw informeren naar de voorwaarden.
Schotel(antenne)			•			Mits technisch in orde en op door QuaWonen aangegeven plaats. Neem hierover eerst contact op.
Schuurtje		•				Bij gemeente navragen of vergunning vereist is.
Terrastegels leggen/verwijderen		•				Bij verwijdering: situatie herstellen volgens aanvang verhuring of oplevering (nieuwbouw).
Tuinhuisje		•				Bij gemeente navragen of vergunning vereist is.
Vijver			•			Bij vertrek vullen tot maaiveldniveau. Zand om dicht te maken verkrijgbaar bij QuaWonen.
Volière (niet bij een appartement)			•			Bij einde huur meenemen.
Zitkuil maken			•			Bij vertrek vullen tot maaiveldniveau. Zand om dicht te maken verkrijgbaar bij QuaWonen.
Zolder in berging/schuur		•				
Zonnepanelen	•					
Zonwering/screens		•				Bij gestapelde bouw informeren naar de voorwaarden.
Appartement						
Balkon: windscherm, privacyscherm				•		
Balkon: permanente dierenverblijven					•	

Meer weten?

Heeft u nog vragen na het lezen van deze folder? Neemt u dan gerust contact op met een medewerker van QuaWonen.

www.quawonen.com

Telefonisch bereikbaar via 088-799 66 36:

Elke werkdag bereikbaar van 8.30 tot 16.30 uur.

E-mailadres: info@quawonen.com

Postadres: Postbus 27, 2860 AA Bergambacht