

ZO Wonen wil graag dat u zich thuisvoelt in uw woning en dat de woning voldoet aan uw persoonlijke woonwensen. Als u veranderingen wilt aanbrengen in uw woning, dan kan dat. Tot op zekere hoogte. Er zijn bepaalde spelregels waaraan u zich moet houden.

Klussen en ZO



ZO wil ik wonen; wonen op maat door te klussen

Het is jammer als u goed aangebrachte veranderingen aan de woning weer moet verwijderen. Veranderingen die ook nog eens geld en tijd hebben gekost. ZO Wonen maakt overname van de aanpassingen – door ZO Wonen of door een nieuwe huurder – mogelijk. Voordat u een verandering wilt aanbrengen is in de meeste gevallen vooraf toestemming nodig van ZO Wonen. Ook is er een aantal voorwaarden waaraan u zich moet houden. We raden u daarom aan deze folder goed door te lezen voordat u gaat klussen.

Welke veranderingen zijn mogelijk?

In het 'klussenoverzicht' vanaf pagina 5 van deze folder staan mogelijke veranderingen in en om de woning overzichtelijk bij elkaar. Daarbij ziet u voor welke veranderingen u vooraf toestemming moet vragen, of ze kunnen blijven zitten als u gaat verhuizen én of u er een vergoeding voor krijgt.



Algemene voorwaarden bij het klussen

U zult begrijpen dat wij als verhuurder een aantal voorwaarden verbinden aan het klussen. Wij willen eraan bijdragen dat u de woning naar wens kunt veranderen. Daarbij is het voor ons van belang dat de woning goed verhuurbaar blijft en zijn waarde behoudt. Daarom is het belangrijk dat u zich als huurder goed informeert over de spelregels vóórdát u gaat klussen. U weet dan waar u aan toe bent op het moment dat u de woning weer verlaat.

Hieronder hebben wij de voorwaarden bij het klussen voor u op een rij gezet. Bij het beoordelen van uw aanvraag voor het aanbrengen van veranderingen en bij vertrek uit uw woning hanteren wij deze voorwaarden.

De volgende
algemene
voorwaarden
zijn van
toepassing

- Een verandering moet u in de meeste gevallen vooraf bij ZO Wonen schriftelijk aanvragen om goedkeuring te krijgen. Welke veranderingen dit zijn, vindt u in het overzicht op pagina 5.
- De bouwtechnische kwaliteit van de woning mag door de verandering niet worden geschaad. Zo moet na het aanbrengen van de verandering de veiligheid gewaarborgd zijn (bijvoorbeeld van brandwerende materialen, vluchtwegen, ventilatie etc.). Tevens moet u de veranderingen op een juiste wijze en met deugdelijke materialen aanbrengen.
- De verandering mag de verhuurbaarheid of de waarde van de woning niet verminderen.
- De veranderingen moeten voldoen aan de eisen zoals beschreven in de gemeentelijke bouwverordening, aan alle eisen van ZO Wonen, Bouw- en Woningtoezicht, de energiebedrijven en de brandweer. ZO Wonen beoordeelt de door u aangevraagde verandering aan de hand van deze eisen.
- Omwonenden mogen van de verandering geen hinder of overlast ervaren.
- De verandering mag de bereikbaarheid van de verschillende ruimten en installaties binnen en buiten de woning niet belemmeren.
- Alle kosten en risico's (financieel en bouwkundig) die verband houden met de verandering, komen uitsluitend voor uw rekening. Ook blijft u altijd aansprakelijk voor gebreken of schade, veroorzaakt door de aangebrachte verandering. Wij raden u daarom aan een verzekering af te sluiten.
- Als u vertrekt uit de woning en ZO Wonen constateert dat veranderingen zijn aangebracht die u niet vooraf heeft aangevraagd, dan beoordelen wij deze - indien mogelijk - alsnog.
- Herstelt u niet-goedgekeurde veranderingen niet of onvoldoende, dan herstelt ZO Wonen dit. Deze kosten brengt ZO Wonen bij u in rekening.
- Bij bepaalde veranderingen adviseren wij u erkende klusbedrijven en installateurs in te schakelen.

Klussen en **onderhoud**



Voor het onderhoud van de veranderingen die u zelf aanbrengt in de woning, bent u verantwoordelijk. Als verhuurder zijn wij verantwoordelijk voor het onderhoud van een groot aantal zaken in uw woning. Ook bent u verantwoordelijk voor veranderingen die u met toestemming van ons heeft overgenomen van de vorige huurder. In de folder Reparatie van A tot ZO staat precies beschreven welke reparaties voor kosten van ZO Wonen zijn en welke voor uzelf. Deze folder vindt u op onze website of kunt u afhalen op ons kantoor.



Voor uw klusgemak hebben wij een aantal kluswijzers opgesteld. Hierin staan per onderwerp nuttige doe-het-zelf-tips. Ook kunt u contact opnemen met onze opzichters voor advies. De volgende kluswijzers zijn voor u beschikbaar:

Zelf parket of laminaat leggen, Klussen met gipsplaten, Isolatie aanbrengen, Sanitair plaatsen, Stukadoren en togen plaatsen, Goed bezig met schilderen, Inbraakpreventie en elektronische beveiliging, Brandbeveiliging, Milieubewuster doe-het-zelven, Keuken installeren en Deuren plaatsen.

De kluswijzers vindt u op onze website of zijn gratis af te halen op ons kantoor.

Vergoedingen

Voor het aanbrengen van bepaalde veranderingen komt u bij verhuizing in aanmerking voor een vergoeding. De algemene voorwaarden hiervoor zijn:

- De verandering moet in het overzicht vanaf pagina 5 gecodeerd zijn met de letter E.
- Ze zijn aangebracht met toestemming.
- Ze moeten voldoen aan alle wettelijke en technische eisen.
- Ze verkeren in goede staat.

Bij veranderingen die leiden tot een hoger puntenaantal voor de woning op grond van het woningwaarderingssysteem en veranderingen die aan vervanging toe zijn (volgens de door ons gehanteerde afschrijvingstermijn) is het mogelijk om na overleg met ZO Wonen in aanmerking te komen voor een bijdrage in de kosten (codering E in de tabellen). Deze bijdrage is altijd gerelateerd aan de kosten die wij zelf zouden maken voor vervanging en aan het aantal punten in het woningwaarderingssysteem. Bij zeer luxe voorzieningen, die meer kosten dan een standaardvoorziening, krijgt u slechts een beperkte vergoeding. Een vergoeding kan altijd verrekend worden met eventuele huurachterstand of andere vorderingen.

Aan het einde van de huurovereenkomst kunt u in principe altijd de door u zelf aangebrachte veranderingen meenemen. U moet dan wel de oorspronkelijke of een door ZO Wonen vooraf goedgekeurde andere voorziening terugplaatsen.

De aanvraag



Een gewenste verandering moet u in principe altijd schriftelijk bij ons aanvragen. U kunt hiervoor gebruik maken van het 'klusformulier'. Dit formulier vindt u op onze website en is verkrijgbaar op ons kantoor.

Binnen twee weken nadat u de aanvraag heeft ingediend, krijgt u antwoord. Er zijn vier antwoorden mogelijk op uw aanvraag:

- ZO Wonen ziet geen bezwaar in uw voorstel. U ontvangt van ons schriftelijk bericht waarin u meteen toestemming krijgt om aan de slag te gaan. Dit betekent dat u onder de gestelde voorwaarden de gewenste verandering definitief mag uitvoeren.
- U krijgt een voorlopige toestemming om een verandering uit te voeren. Dit houdt in dat u in principe toestemming krijgt om te klussen, maar dat ZO Wonen tussentijds één of meer controles uitvoert. Dit om te voorkomen dat u de verandering onjuist aanbrengt. Deze voorlopige toestemming krijgt u als er sprake is van 'ingrijpende veranderingen' zoals de verbouwing van uw badkamer of de bouw van een garage of berging. Pas nadat bij de eindcontrole is vastgesteld dat de werkzaamheden correct zijn uitgevoerd en voldaan is aan de voorwaarden, krijgt u de definitieve goedkeuring.
- De mogelijkheid bestaat ook dat u van ons toestemming krijgt voor het tijdelijk aanbrengen van een verandering, bijvoorbeeld het plaatsen van een dierenverblijf. Deze verandering moet u aan het einde van de huurovereenkomst weer verwijderen.
- Het kan natuurlijk ook zo zijn dat wij uw aanvraag niet goedkeuren. In dat geval krijgt u eveneens binnen twee weken een brief waarin wij duidelijk vermelden waarom uw aanvraag is afgewezen. Wacht dit bericht altijd af. Zo voorkomt u dat u onnodig kosten maakt voor veranderingen aan de woning die u later weer ongedaan moet maken.

Als u van ons toestemming krijgt om een bepaalde verandering in of om de woning aan te brengen, vermelden wij altijd in de brief de voorwaarden en of de verandering bij verhuizing mag achterblijven.

Vragen?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Dan zijn onze medewerkers altijd bereid uw vragen te beantwoorden. Zij zijn telefonisch bereikbaar via (046) 420 96 00.

Gevel en aanzicht woning

Aanbrengen inbraakpreventievoorzieningen	A
Plaatsen zonnescerm/-wering	D
Plaatsen rolluiken	D
Aanbrengen luifel voorzijde woning	D
Aanbrengen luifel achterzijde woning	D
Aanbrengen afdak maximaal 3 m ²	D
Aanbrengen schuifpui (naar buiten)	B

Media ontvangst

Schotelantenne	D
Plaatsen antenne indien de bewoner zendamateur is en een geldige KPN-licentie bezit	D

Terrein en tuin

Plaatsen schutting of tuinpoort bij woningen tot 2 meter hoog	D
Uitbreiden bestrating voorzijde	A
Uitbreiden sierbestrating terras achterzijde	A
Bouwen bergingen, schuur, etc.	B+E
Aanleggen vijver in tuin	D
Plaatsen dierenverblijven in tuin (o.a. honden/duivenverblijf)	C
Uitbreiden woning met bijkeuken	B+E
Bouwen garage of carport	B+E

Niet toegestaan: Plaatsen van duiventil in of op de woning.



- A Toestemming zonder aanvraag vooraf.
- B Vooraf toestemming aanvragen, verandering mag blijven zitten bij verhuizing.
- C Vooraf schriftelijke toestemming aanvragen, mag niet blijven zitten.
- D Vooraf schriftelijke toestemming aanvragen. Na inspectie en goedkeuring verhuurder eventueel over te nemen door nieuwe huurder.
- E Vergoeding door ZO Wonen mogelijk.

Keuken

Plaatsen nieuwe keuken of uitbreiden/veranderen keuken (o.a. frontjes, grepen, aanrecht-blad, extra kastjes, tegelwerk)	B+E
Plaatsen inbouwapparatuur	D
Verplaatsen keukenblok	B
Wijziging keukenindeling	B
Aanbrengen gat door gevel t.b.v. afzuigkap	B

Indeling van de woning

Verwijderen niet-dragende scheidingswand	B
Plaatsen niet-dragende scheidingswand	B
Plaatsen toog, daar waar wand verwijderd mag worden	B
Plaatsen glaswand, daar waar wand verwijderd mag worden	B
Plaatsen schuifwand, daar waar wand verwijderd mag worden	B
Verwijderen vaste kasten	B
Plaatsen en aanbrengen vaste trap naar zolder	B+E
Plaatsen en aanbrengen vlizotrap naar vliering	B+E
Bouwen serre	B+E

Niet toegestaan:

- *Verwijderen van balkonondersteunende of balkdragende wanden in flats- en etagewoningen.*
- *Geschikt maken van kelder voor bewoning c.q. slapen.*
- *Plaatsen en aanbrengen vaste trap naar zolder in betonvloer.*

Isolatie

Aanbrengen voorzetraam	D
Aanbrengen isolatie (dak, vloer, wand)	B+E
Isoleren water- en C.V.-leidingen	A
Aanbrengen tochtwering en tochtstrips	A

Gas, water en elektra

Wijziging/uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	B
Aanbrengen extra groepen of (vaat-)wasmachine-aansluiting*	B
Aanbrengen buitenkraan*	B
Aanbrengen buitenverlichting/tuinverlichting	B
Aanbrengen elektra in bergingen en garages*	B
Aanleggen gasleiding voor plaatsen gashaard*	B

Niet toegestaan:

- *Verplaatsen van gas-, water- of elektriciteitsmeters.*
- *Geheel of gedeeltelijk verwijderen van meterkasten.*

* *Uitvoering uitsluitend door erkend installateur.*

Inrichting van de woning

Granol, sierpleister, structuur en pasta, korrelgrootte < 3mm	A
Steenstrips, kunststeen, strips, sierlijsten	A
Lambrisering, houten betimmering, printplaten	A
Wandbekleding houten schroten e.d.	A
Parket, laminaat (gelijmd)	D
Plafondafwerking; houten schroten e.d. in hal/woonkamer, balkenplafond	A
Plafondafwerking; gipsplaten	A
Plavuizen, vloertegels	D
Vervangen binnendeuren en dorpels	A
Verwijderen binnendeuren en dorpels	A
Aanbrengen/vervangen/verbreden vensterbanken	B
Moderniseren schoorsteenmantel	A
Verwijderen schoorsteenkanaal woonkamer	B
Aanbrengen open haard	B
Aanbrengen open haard met nieuw schoorsteenkanaal	B
Plaatsen bar	D
Bekleden bestaande deuren	A
Maken kastwand	D

Niet toegestaan:

- Aanbrengen van open haarden c.q. voorzet open haarden in etagewoningen.
- Aanbrengen van tempex-plafonds of wanden/plafonds van pvc-schroten (brandgevaarlijk).



- A Toestemming zonder aanvraag vooraf.
- B Vooraf toestemming aanvragen, verandering mag blijven zitten bij verhuizing.
- C Vooraf schriftelijk toestemming aanvragen, mag niet blijven zitten.
- D Vooraf schriftelijke toestemming aanvragen. Na inspectie en goedkeuring verhuurder eventueel over te nemen door nieuwe huurder.
- E Vergoeding door ZO Wonen mogelijk.

Badkamer en toiletruimte

Veranderen toiletruimte; plaatsen andere toiletpot of fonteintje	B
Veranderen inrichting badkamer; kranen, wastafel, douchebak/-cabine, toilet, tegelwerk	B
Plaatsen ligbad	B+E
Aanbrengen tweede toilet	B+E
Renovatie lavet naar douche	B+E
Aanbrengen gat door gevel t.b.v. afvoer droger	B

Niet toegestaan: Samentrekken van douche- en toiletruimte.

Installaties

Aanbrengen/wijzigingen individuele C.V.	D
Radiatoren verplaatsen*	B
Plaatsen close-in boiler*	B
Plaatsen thermostaatkraan C.V.*	A+E
Plaatsen gevelkachel*, herstel gat door gevel na verwijderen gevelkachel	C

Niet toegestaan:

- *Aanbrengen individuele afzuiginstallatie indien een gemeenschappelijke mechanische ventilatie-inrichting aanwezig is.*
- *Aansluiten van elektrisch aangedreven wasemkappen op mechanische ventilatiekanalen of gemeenschappelijke ventilatiekanalen.*

* *Uitvoering uitsluitend door erkend installateur.*

Overige veranderingen

Er zijn een aantal veranderingen die uitsluitend door ZO Wonen worden uitgevoerd. Daarbij krijgt u ook te maken met een huurverhoging.

Enkele voorbeelden:

- *aanbrengen dakramen en dakkapel*
- *aanbrengen dubbel glas*
- *aanbrengen mechanische ventilatie*

Informatie hierover kunt u opvragen bij onze opzichters.