



RESIDENCE
M A K E L A A R S

Veranderingen aan de woning

Bij het inrichten van een woning heeft iedereen zijn eigen smaak en ideeën om zijn of haar woongenot te optimaliseren. Niet alleen ten aanzien van de inrichting, maar ook als het gaat om veranderingen in of aan de woning zelf. Ook als huurder bij vb&t beschikt u over dergelijke mogelijkheden. Deze noemen we: zelf aangebrachte voorzieningen. Het nieuwe Huurrecht dat per 1 augustus 2003 is ingegaan heeft gevolgen voor de wijze waarop huurders en verhuurders van woningen met elkaar omgaan in het kader van zelf aangebrachte voorzieningen. Het soort verandering is hierbij van belang: kleine veranderingen in uw woning, grote veranderingen in uw woning en veranderingen aan de buitenzijde van uw woning.

1. Kleine veranderingen in uw woning

Kleine veranderingen zijn veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt. Voorbeelden van kleine veranderingen zijn: het boren van gaatjes ten behoeve van gordijnrails of planken aan de muur, het vervangen van badkameraccessoires (wc-bril, toiletrolhouder) of het aanbrengen van behang of binnenschilderwerk dat niet sterk afwijkt van gangbare kleurstellingen. Voor kleine veranderingen hoeft u geen toestemming te vragen. Vb&t heeft in de huurovereenkomst als voorwaarde opgenomen dat deze veranderingen bij het beëindigen van de huurovereenkomst worden hersteld in de oorspronkelijke staat. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan het dichtmaken van boorgaten. Kleine veranderingen komen nooit voor vergoeding in aanmerking.

2. Grote veranderingen in uw woning

Grote veranderingen zijn vaak van meer blijvende aard en kunnen slechts door het maken van noemenswaardige kosten in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Voor grote veranderingen dient u altijd schriftelijke toestemming van vb&t te hebben. Voorbeelden hiervan zijn: een andere keuken, een nieuwe badkamer, het plaatsen van binnenwanden, het vervangen van binnendeuren, het leggen van vloerbedekking (laminaat, tegels en dergelijke) of het omtimmeren van radiatoren. Hierover dienen van te voren afspraken te worden gemaakt. Vb&t wil namens de eigenaar voorkomen dat de woningen in waarde dalen of slecht verhuurbaar worden als gevolg van niet passende veranderingen in de woning of mogelijk slecht uitgevoerde werkzaamheden. Voor het aanvragen van een grote verandering in uw woning verzoeken wij u het aanvraagformulier [Toevoeging, veranderingen en verbouwingen](#) te gebruiken. Bij de beantwoording van uw aanvraag in het geval van een grote verandering zal vb&t ook aangeven op welke wijze een eventuele vergoeding na afloop van uw huurovereenkomst zal worden bepaald.

Een grote wijziging aanbrengen in de woning zonder voorafgaande toestemming van vb&t is dus niet toegestaan en zorgt ervoor dat al uw rechten vervallen. Dat houdt in dat u bij verhuizing de woning in oorspronkelijke staat moet terugbrengen.

3. Veranderingen aan de buitenzijde van uw woning

Veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van de woning zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij u hiervoor voorafgaande schriftelijke toestemming heeft van vb&t. Te denken valt aan het plaatsen van dakkapellen en schuttingen, het realiseren van aanbouwen of het aanbrengen van zonweringen en rolluiken. Informeert u zich dus van tevoren goed over de 'spelregels' die vb&t heeft opgesteld en vraag daar waar nodig altijd schriftelijk toestemming voordat u aan de slag gaat. Voor het aanvragen van een



RESIDENCE MAKELAARS

verandering aan de buitenzijde van uw woning verzoeken wij u het aanvraagformulier [Toevoeging, veranderingen en verbouwingen](#) te gebruiken.

Beoordeling aanvraag veranderingen aan de woning

Bij de beoordeling van de aanvraag worden tenminste de volgende voorwaarden gehanteerd:

- de veiligheid qua sterkte, brandwerendheid van de materialen, vluchtwegen, ventilatie etc. moet gewaarborgd zijn;
- de wijze waarop de verandering wordt doorgevoerd (bouwtekeningen of installatie-tekeningen) moet vooraf duidelijk zijn;
- de werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd;
- de nieuwe voorziening en het gebruik daarvan mogen geen overlast en hinder voor omwonenden opleveren;
- de verhuurbaarheid of de waarde van de woning mag niet in ongunstige zin worden beïnvloed;
- de bouwtechnische kwaliteit van de woning moet op peil blijven;
- er mag niet in strijd worden gehandeld met het Bouwbesluit, eisen van de nutsbedrijven en overige (plaatselijke) verordeningen;
- de veranderingen mogen geen belemmering vormen voor het verrichten van onderhoud door vb&t aan de woning; indien dit wel het geval is dient u de voorziening op uw kosten (tijdelijk) te verwijderen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid moeten worden geregeld;
- de bereikbaarheid van de woning(en) dient gewaarborgd te blijven;
- voor de eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen dient huurder zelf zorg te dragen;
- alle kosten verbandhoudende met de voorgenomen veranderingen zijn voor rekening van huurder;
- het onderhoud van de veranderingen blijft voor rekening van huurder.

In geval van verhuizing

Mocht u plannen hebben om te verhuizen, dan kunt u uiteraard de door u aangebrachte voorzieningen weer meenemen, tenzij deze 'aard- en nagelvast' aan de woning zijn verbonden. Bij grote veranderingen zal dat al snel het geval zijn. Denkt u aan een verbouwde badkamer waarvan u de onderdelen niet zonder slopen kunt verwijderen. Dit geldt in de meeste gevallen ook voor een nieuwe keuken. Indien u toch besluit om een en ander mee te nemen, dan dient u dat aan vb&t te melden, zodat er afspraken gemaakt kunnen worden over de staat van oplevering. Zonder afwijkende afspraak dient u de woning achter te laten in de staat waarin die is betrokken. Kiest u ervoor om bepaalde aangebrachte voorzieningen achter te laten in de woning, dan kan vb&t, namens de eigenaar, daar een vergoeding voor geven. Dit zal alleen gebeuren indien de eigenaar door de aanwezigheid van die voorziening (bijvoorbeeld een luxe keuken) een hogere huur aan de toekomstige huurder(s) kan vragen. Daarbij houden wij er rekening mee dat er gedurende het gebruik door de vertrekkende huurder slijtage is opgetreden aan de voorziening (zogenaamde afschrijving). Een eventuele huurverhoging als gevolg van marktomstandigheden telt niet mee in de bepaling van de vergoeding.

Voorbeeld: u verhuist en besluit de zelf aangebrachte keuken mee te nemen. In dat geval dient u de woning achter te laten met een vervangend exemplaar dat in kwaliteit gelijkwaardig is aan de voor de woning geldende standaardkeuken. Houdt u er daarbij rekening mee dat in dat geval vaak ook de afwerking van wanden, plafond en vloeren in de oude staat moet worden teruggebracht.