

'Ik wil zelf mijn woning aanpassen'

Tips en regels voor het zelf aanpassen van uw woning

- Wat mag u zelf aanpassen?
- Een vergoeding voor verbeteringen
- Wat doet u als u verhuist?

Stadgenoot ondersteunt

In deze brochure

Inleiding	3
Regels voor verbeteren en veranderen	4
Toestemming vragen	6
Opzeggen na verandering	8
Geld terug voor uw verbetering	10
Overzicht van aanpassingen	11
Aanvraagformulier woningaanpassing	17
Klantenservice	19
Colofon	19

Inleiding

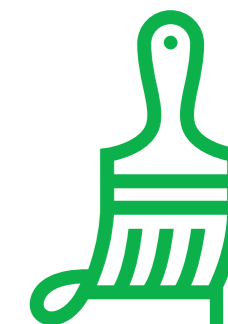
Uw woning moet een plek zijn waar u zich prettig voelt. Stadgenoot zorgt ervoor dat de woning technisch in orde is. Daarnaast doen wij ons best om uw directe woonomgeving zo schoon en veilig mogelijk te houden.

Maar of u zich thuis voelt, hangt ook af van de inrichting en aankleding. Stadgenoot geeft u de ruimte om van uw huurwoning uw thuis te maken. Deze brochure vertelt u wat er allemaal mogelijk is wanneer u de woning naar uw eigen smaak en inzicht aan wilt passen.



Regels voor verbeteren en veranderen

Als u veranderingen of verbeteringen in uw huurwoning wilt aanbrengen, is het handig om te weten waarmee u rekening moet houden.



Vuistregels op een rij

U hebt mooie veranderplannen voor uw woning. Maar voldoen ze aan de volgende vuistregels?

- De woning blijft normaal te verhuren.
- De verandering voldoet aan de kwaliteitseisen van Stadgenoot.
- Het aantal woningwaarderingpunten blijft tenminste gelijk, of wordt hoger door de verandering.
- De verandering voldoet aan de regels en is conform de algemeen geldende passendheidsnormen. Zo moet het aantal kamers passend zijn en blijven bij de grootte van uw huishouden.
- Veranderingen aan gas, elektra en water laat u uitvoeren door een erkend installateur. Zodat u altijd een keuringsrapport kunt overleggen.
- De veiligheid blijft gewaarborgd.
- De verandering veroorzaakt geen overlast voor uw burens.
- De verandering moet esthetisch verantwoord zijn.
- U betaalt de uitvoering en het onderhoud zelf.

Met deze vuistregels weet u vrij snel of uw plannen uitvoerbaar zijn. Kijkt u ook eens naar het overzicht van aanpassingen op pagina's 12 t/m 15. Daarin staat waarvoor u definitieve of tijdelijke toestemming krijgt. U moet in ieder geval altijd eerst schriftelijk toestemming vragen. Het formulier hiervoor vindt u achter in de brochure.

Toestemming vragen

Hoe u uw woning inricht, mag u natuurlijk zelf weten. Leg uw plannen om veranderingen in de woning aan te brengen wel vooraf schriftelijk aan ons voor. Binnen tien werkdagen krijgt u antwoord van ons, dus u kunt snel aan de slag. Het aanvraagformulier vindt u achter in deze brochure.



Waarom en wanneer?

Stadgenoot wil er zeker van zijn dat de verandering in uw woning geen gevaar oplevert voor u en uw burens. Maar toestemming is ook vereist wanneer het om verbouwingen en werkzaamheden gaat die de indeling of de buitenkant van de woning veranderen.

Check bij vertrek

Wanneer bij het opzeggen van de huur blijkt dat de verandering niet goed is uitgevoerd of onderhouden, vragen wij u de verandering ongedaan te maken of te verbeteren. Als een verandering moeilijk te beoordelen is, bijvoorbeeld bij weggewerkte leidingen, mogen wij u om veiligheidsredenen vragen

vloerbedekking gelden daarom speciale regels. Hierover leest u meer in de brochure 'Ik wil graag harde vloerbedekking'.

Stadgenoot wil er zeker van zijn dat de verandering geen gevaar oplevert voor u en uw burens

Verder zijn er voorwaarden en kwaliteitseisen waar de verandering aan moet voldoen. Misschien is er voor uw plannen zelfs een bouwvergunning nodig. De voorwaarden staan in de kluswijzers op onze website. Met onze toestemming weet u in elk geval zeker dat we de verandering accepteren. Daarnaast vertellen we u of deze verandering moet worden teruggedraaid als u verhuist.

Check na de verandering

Kleine veranderingen controleert Stadgenoot pas als u verhuist. Grote veranderingen, zoals veranderingen aan de badkamer of cv-installatie, of een geplaatste dakkapel controleren we wel meteen.

de verandering ongedaan te maken. Gebruik het aanvraagformulier achterin deze brochure om toestemming te vragen voor uw verandering.

Onderhoud en verzekering

Veranderingen waar u zelf voor kiest, onderhoudt u ook zelf. Eigen veranderingen aan de woning vallen daarom ook niet binnen het Serviceabonnement. Ook de eventuele noodzakelijke verzekering van de verandering regelt u zelf. Lees de voorwaarden van uw inboedelverzekering goed na of vraag uw verzekeringsadviseur.

Harde of toch zachte vloerbedekking?

Burenoverlast is geen pretje. Vaak ligt de oorzaak bij de (harde) vloerbedekking. Voor het leggen van harde

Huurders en kopers in één complex

Als er in uw complex huur- én koopwoningen zijn, kan de Vereniging van Eigenaren inspraak hebben bij veranderingen in uw woning. Stadgenoot houdt daar rekening mee bij het verlenen van toestemming.

Opzeggen na verandering

Wat gebeurt met de veranderingen in uw woning als u verhuist?

Een aantal tips zodat u straks niet voor verrassingen staat.

Opzeggen huur

Houdt u rekening met het volgende als u de huur van uw woning opzegt:

- U zegt de huur schriftelijk op.
Bij voorkeur met een aangetekende brief, zodat u zeker weet dat wij de brief ontvangen.
- Uw opzegtermijn is minimaal een maand, maar bij voorkeur langer.
- Vermeld in de opzegbrief altijd uw telefoonnummer.

De voorinspectie

Na ontvangst van uw opzegbrief nemen wij zo snel mogelijk contact met u op om een afspraak te maken voor de voorinspectie. Een medewerker van Stadgenoot komt bij u langs om onder andere de veranderingen in de woning te beoordelen. Wij kijken kritisch naar de verhuurbaarheid van de woning en de wijze waarop veranderingen zijn uitgevoerd.

U hoort dan welke werkzaamheden wij van u verwachten. U ontvangt hiervan een schriftelijke bevestiging, waarin wij aangeven hoeveel u betaalt als u bepaalde werkzaamheden niet of niet goed uitvoert. Ook als u géén veranderingen hebt aangebracht, zullen er vaak wat kleine werkzaamheden zijn.

Nadat u de sleutels hebt ingeleverd kijken we of de woning volgens afspraak is achtergelaten. Is dat niet het geval dan berekenen wij de kosten die wij moeten maken aan u door.

Als u verhuist, mogen alle veranderingen die u met onze toestemming hebt aangebracht, blijven zitten

Wat mag u laten zitten

Als u verhuist mogen alle veranderingen die u met onze *definitieve* toestemming hebt aangebracht en voldoen aan de kwaliteitseisen, blijven zitten. Ook hier geldt weer dat de verandering netjes en goed is uitgevoerd. Voor sommige veranderingen betaalt Stadgenoot u zelfs een vergoeding.

Voldoet een zelf aangebrachte verandering aan onze regels? Dan wordt deze onderdeel van de woning en daarmee eigendom van Stadgenoot. Voor bepaalde veranderingen geldt een *tijdelijke* toestemming. Dit soort veranderingen moet bij vertrek ongedaan worden gemaakt.

Second opinion

Bent u het bij de controle van veranderingen in uw woning niet eens met onze medewerker? Stuur ons dan binnen drie dagen na de voorinspectie een brief waarin u vraagt om een

'second opinion'. Stadgenoot neemt contact met u op voor een tweede inspectie door een andere medewerker. Vervolgens beslist de manager Verhuur en stellen wij u schriftelijk van het oordeel op de hoogte. Als u het dan nog niet met ons eens bent, kunt u een klacht indienen bij de Ombudsman. Gebruik hiervoor het klachtenformulier dat u opvraagt bij onze Klantenservice.

Zelf aangebrachte veranderingen meeverhuizen

Als u gaat verhuizen, is het bijvoorbeeld mogelijk om uw zelfgeplaatste keuken mee te nemen. Houdt u er wel rekening mee dat u de huurwoning in goede staat en compleet achterlaat. In het geval van de mee te nemen keuken plaatst u dus een keuken terug die aan de eisen van Stadgenoot voldoet. Als u meer wilt weten over deze eisen neemt u contact op met onze Klantenservice.

Overname door nieuwe huurder

Roerende zaken als vloerbedekking en gordijnen mogen worden overgenomen door de volgende huurder.

Dat mag u onderling regelen, waarbij de nieuwe huurder nooit verplicht is om iets over te nemen. Dit kan alleen als de volgende huurder al bekend is. Is het nog niet duidelijk wie er in de woning gaat wonen? Of wordt de woning misschien even niet verhuurd? Dan kunt u helaas geen roerende zaken laten overnemen.

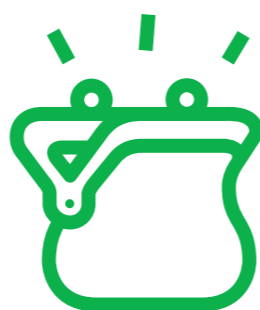


Geld terug voor uw verbetering

Voor bepaalde zelf aangebrachte veranderingen kunt u bij vertrek een vergoeding krijgen. Hierbij gaat het meestal om verbeteringen zoals het plaatsen van een centrale verwarming of isolatieglas. Voorwaarde is dat u de verandering hebt aangebracht met schriftelijke toestemming van Stadgenoot. In het overzicht van aanpassingen op de volgende pagina's ziet u voor welke voorzieningen een vergoeding mogelijk is.

Wat is mijn aanpassing waard?

Voor de vergoeding kijken wij naar het bedrag dat Stadgenoot zelf voor de verbetering zou moeten betalen. Dat noemen we het normbedrag. Daar komt bij dat uw verbetering in de loop van de tijd in waarde daalt. U hebt de gaskachel bijvoorbeeld vervangen door een verwarmingsinstallatie, maar ook die is na acht jaar al aardig verouderd. Daarom gebruikt Stadgenoot onderstaande tabel. Om de vergoeding te berekenen is het van belang dat u met originele facturen aantoont wanneer de verandering is aangebracht. Voor de volledigheid: deze vorm van vergoeding geldt alleen bij verhuizing!



Vergoedingstabel

(hoogte vergoeding op basis van percentage van normbedragen)

Periode tussen aanpassing en vertrek	% vergoeding van eenheidsprijs
Tot en met 1 jaar	95%
1-2 jaar	85%
2-3 jaar	80%
3-4 jaar	75%
4-5 jaar	70%
5-6 jaar	65%
6-7 jaar	60%
7-8 jaar	55%
8-9 jaar	50%
9-10 jaar	45%
10-11 jaar	40%
11-12 jaar	30%
12-13 jaar	20%
13-14 jaar	10%

Overzicht van aanpassingen



Wat betekent de tekst in de kolommen op de volgende pagina's?

Voor alle veranderingen geldt dat u vooraf schriftelijke toestemming vraagt aan Stadgenoot. Zodra u de toestemming hebt, kunt u aan de slag. Uiteraard moet de verandering wel aan de voorwaarden voldoen die u in deze brochure kunt lezen.

Definitieve toestemming mogelijk

Uw verandering mag, als aan de voorwaarden wordt voldaan, blijven zitten als u gaat verhuizen.

Tijdelijke toestemming mogelijk (verwijderen bij vertrek)

De toestemming die u hebt gekregen voor het aanbrengen van de verandering geldt voor de periode die u in de woning woont. De verandering moet worden verwijderd/ongedaan worden gemaakt als u gaat verhuizen.

Vergoeding mogelijk

Als u gaat verhuizen en de verandering heeft het aantal woningwaarderingpunten vergroot kunt u van Stadgenoot een vergoeding ontvangen. Zie hiervoor de tabel op pagina 10.

Overname door nieuwe huurder mogelijk

Als de nieuwe huurder bekend is voordat u verhuist, kunt u de verandering ter overname aanbieden aan de nieuwe bewoner. Als nog niet bekend is wie in de woning gaat wonen, moet u de verandering ongedaan maken of verwijderen.

	Definitieve toestemming mogelijk	Tijdelijke toestemming mogelijk (verwijderen bij vertrek)	Vergoeding mogelijk	Overname door nieuwe huurder mogelijk	
Wand					
Verwijderen van dragende wand	X				Bouwvergunning vereist
Verplaatsen van dragende wand	X				
Verwijderen van niet dragende wand	X				
Verplaatsen van niet dragende wand	X				
Plaatsen van niet dragende wand	X				
Plaatsen toog, glaswand of schuifseparatie	X				Waar een wand verwijderd mag worden
Verwijderen vaste kast	X				
Schoorsteen(mantel) verwijderen	X				
Schoorsteen(mantel) plaatsen	X				
Schroten (hout, mdf)	X				
Schroten (kunststof)					Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Lambrisering (hout, tegels)	X				
Sierpleister of structuurverf	X				Sierpleister tot circa 2 mm dikte toegestaan
Steenstrips	X				
Andere wandtegels	X				
Wandtegels schilderen					Herstel van geschilderde tegels en voegen is over het algemeen niet mogelijk
Voegen wandtegels schilderen					
Kurk of tapijt					
Plafond					
Schroten (hout, mdf)	X				
Schroten aanbrengen (kunststof)					Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Polystyreen platen					
Gipsplaten	X				
Verlaagd plafondconstructie	X				
Inbouwspots, armaturen et cetera	X				
Houten balken	X				
Polystyreen balken					Niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid
Ornamenten (polystyreen)					
Ornamenten (gips)	X				
Vloer					
Tapijt	X	X		X	
Linoleum/marmoleum/kurk/vinyl	X	X		X	In verband met geluidsoverlast is harde vloerbedekking alleen in grondgebonden woningen of eengezinswoningen en woningen boven bergingen toegestaan. In alle andere gevallen moet u toestemming vragen.
Zwevend laminaat/parket	X	X		X	
Plavuizen					
Kozijn / Raam / Deur					
Andere binnendeuren	X				Mits passend bij andere binnendeuren in dezelfde ruimte
Weghalen binnendeuren	X				
Dichtzetten deur	X				Alleen toegestaan als de ruimte op meerdere manieren bereikbaar is
Weghalen kozijn	X				

X Ja Nee Soms

	Definitieve toestemming mogelijk	Tijdelijke toestemming mogelijk (verwijderen bij vertrek)	Vergoeding mogelijk	Overname door nieuwe huurder mogelijk	
(vervolg) Kozijn / Raam / Deur					
Betimmering/beplating	X				
Binnendeuren schilderen	X				
Schuifdeur of -wand	X				
Harmonicadeur	X				
Andere deurkrukken	X				
Bijzetsloten	X				
Deur- en raamhorren	X				
Kattenluik in buitendeur		X			
Sierglas/glas in lood (binnen)	X				
Stickers					
Dubbele beglazing (isolatieglas)	X		X		
Voorzetruiten	X				
Sanitair					
Badkamerverbetering	X		X		
Andere toiletpot of duoblok	X				Per vertrek sanitair afstemmen i.v.m. verhuurbaarheid
(Ander) fonteintje	X				
Tweede toilet (bijvoorbeeld) in de badkamer	X				
Andere wastafel	X				
Douche (cabine) aanleggen	X		X		
Ligbad	X		X		
Andere kranen	X				
Wasmachineaansluiting	X			X	
Wasdrogeraansluiting	X				Extra groep noodzakelijk
Tegels in toilet/badkamer	X				
Tegels over granitovloer	X				
Tegels schilderen					Herstel van geschilderde tegels en voegen is over het algemeen niet mogelijk
Voegen tegels schilderen					
Keuken					
Keukenverbetering	X		X		
Ander keukenblok	X				
Extra onderkastjes	X				Niet afwijkend van de andere kastjes i.v.m. verhuurbaarheid
Extra bovenkastjes	X				
Planken tussen kastjes	X				
Planken overig	X				
Ander aanrechtblad	X				
Andere deurtjes	X				Niet afwijkend van de andere deurtjes i.v.m. verhuurbaarheid
Geen standaard tegels	X				
Extra tegels	X				Niet afwijkend van de andere i.v.m. verhuurbaarheid
Andere kraan	X				
Inbouwapparatuur		X		X	
Afzuigkap/wasemkap		X			
Wasmachineaansluiting	X			X	

	Definitieve toestemming mogelijk	Tijdelijke toestemming mogelijk (verwijderen bij vertrek)	Vergoeding mogelijk	Overname door nieuwe huurder mogelijk	
(vervolg) Keuken					
Wasdrogeraansluiting	✗				Extra groep noodzakelijk
Vaatwasseraansluiting	✗			✗	
Installaties					
Aanbrengen cv-installatie	✗		✗		
Extra radiator plaatsen	✗		✗		
Verplaatsen radiator					
Sierradiator	✗				
Vloerverwarming	✗				
Thermostaatknoppen	✗				
Klokthermostaat	✗				
Close-in boiler	✗				
Mechanische ventilatie	✗		✗		
Gevelkachel	✗				
Verplaatsen energiemeter					Nooit toegestaan
Verwijderen meterkast					Nooit toegestaan
Extra wandcontactdozen	✗				Mits per vertrek dezelfde soort i.v.m. verhuurbaarheid
Andere schakelaars en dergelijke	✗				
Dimmers		✗			
Wasmachineaansluiting	✗			✗	
Wasdrogeraansluiting	✗				Extra groep noodzakelijk
Vaatwasseraansluiting	✗			✗	Extra groep noodzakelijk
Buitenkraan	✗				
Schotelantenne					Geen toestemming mogelijk
Zendantenne		✗			
Door erkend installateur en voorzien van keuringsrapport					
Wijziging gas/water/elektra	✗				
Extra groep voor elektr. Koken	✗				
Buitenverlichting	✗		✗		
Elektra in berging of garage	✗		✗		
Tuinen					
Schutting	✗				
Heg	✗				Alleen beplanting toegestaan met een maximale groei tot circa 3 meter hoogte en een maximale stamdikte van 10 cm. Plaatsing: minimaal 0,5 m uit de erfafscheiding
Vaste planten en bomen	✗				
Vijver		✗		✗	
Andere terrastegels	✗				
Uitbreiding bestrating	✗				
Overig					
Bouwen schuur/garage	✗		✗		Bouwvergunning vereist
Bouwen serre/bijkeuken	✗		✗		
Carport	✗		✗		
Aanbrengen dakkapel	✗		✗		
Rolluiken	✗	✗			

✗ Ja Neer Soms

	Definitieve toestemming mogelijk	Tijdelijke toestemming mogelijk (verwijderen bij vertrek)	Vergoeding mogelijk	Overname door nieuwe huurder mogelijk	
(vervolg) Overig					
Ombouwen vlizotrap naar vaste trap	✗		✗		
Aanbrengen dakraam	✗		✗		
Zonneschermer	✗	✗			
Aanbrengen isolatie (dak, vloer, wand, leidingen)	✗		✗		
Sauna		✗			
Roerende zaken		✗		✗	



'Deze keuken is rijp voor de sloop'

Smaken verschillen. Ook al zijn onze woningen prima in orde, soms wilt u het gewoon net even anders. Uw keuken bijvoorbeeld. U wilt een andere stijl, een andere kleur... Stadgenoot geeft u ruimte om uw woning naar eigen smaak in te richten en aan te passen. Soms krijgt u zelfs een vergoeding als u verhuist. Maar lees voordat u gaat 'slopen' wel even dit boekje. Er zijn namelijk wat regels. Zo moet de woning verhuurbaar blijven. En mag de veiligheid van u en anderen niet in gevaar komen. Want prettig wonen doe je met elkaar.

Aanvraagformulier toestemming aanpassing en verandering woning

Stadgenoot beoordeelt uw aanvraag aan de hand van kwaliteitseisen. Deze eisen vindt u in de voorwaarden in deze brochure en in de kluswijzers op onze website www.stadgenoot.nl.

Uw gegevens

Naam

Adres

Postcode en woonplaats

Telefoon

Korte omschrijving van uw woningaanpassing

Welke woningaanpassing wilt u gaan uitvoeren?

Waar in de woning?

Welke materialen gaat u gebruiken?

Wie gaat de klus uitvoeren?

Wanneer wordt de klus uitgevoerd?

Verklaring huurder

Ik verklaar mij te zullen houden aan de kwaliteitseisen van Stadgenoot. Indien Stadgenoot als voorwaarde stelt dat ik de voorziening bij beëindiging van de huurovereenkomst moet verwijderen, zal ik me daaraan houden.

Plaats en datum Handtekening huurder

U kunt dit formulier in een envelop sturen naar:
Stadgenoot, Postbus 700, 1000 AS Amsterdam

Klantenservice



Stadgenoot

Postadres
Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Bezoekadres
Sarphatistraat 370
1018 GW Amsterdam

T 020 - 511 80 00

E info@stadgenoot.nl
W stadgenoot.nl

De Klantenservice is van maandag tot en met vrijdag
van 9.00 tot 17.00 uur bereikbaar.

Colofon

Dit is een uitgave van Stadgenoot.

Deze brochure is met zorg samengesteld en is bedoeld als leidraad.

U kunt aan deze brochure geen rechten ontleen. In geval van
discussie geldt de huurovereenkomst en hetgeen in de wet bepaald is.

Voor vragen of opmerkingen kunt u terecht bij Stadgenoot,
Postbus 700, 1000 AS Amsterdam.

Uitgave: December 2010

Stadgenoot
bouwt
verhuurt
verkoopt
onderhoudt
ondersteunt

Stadgenoot

Postadres

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

Bezoekadres

Sarphatistraat 370
1018 GW Amsterdam

T 020 511 80 00
I info@stadgenoot.nl
W stadgenoot.nl

December 2010

Stadgenoot