

Spelregels bij zelf klussen in uw woning



U richt uw woning graag naar eigen smaak in. Hierin komen wij met alle plezier tegemoet. Als huurders zelf klussen in de woning, is het voor ons van belang dat de kwaliteit van de woning behouden blijft. Daarom zijn er spelregels. Zo voorkomt u misverstanden bij vertrek uit de woning.

Wanneer toestemming nodig?

U hoeft geen toestemming te vragen als u zaken in uw woning plaatst die gemakkelijk uit de woning te verwijderen zijn. Het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking, gordijnen en losse kasten doet u zonder onze toestemming. Wilt u echter wel van te voren aan ons toestemming vragen als u aanpassingen doet die niet te verwijderen zijn, zonder dat er beschadigingen optreden. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan een bad, schutting of zonnescerm. Verderop in deze folder vindt u een overzicht van zelf aan te brengen voorzieningen (ZAV). In het overzicht staat vermeld of toestemming nodig is en of deze tijdelijk, definitief of niet toegestaan is.

Hoe toestemming vragen

Staat in het overzicht dat toestemming nodig is? Dan overleggen wij graag vooraf met u over uw plannen. U legt uw plannen aan ons voor via het aanvraagformulier “zelf aangebrachte voorzieningen”. U vindt dit formulier op www.arcadewonen.nl. Via onze website kunt u uw verzoek ook digitaal indienen. Na ontvangst van het formulier neemt onze makelaar contact met u op om de voorwaarden en kwaliteitseisen te bespreken.

Spelregels

Wilt u een aanpassing doorvoeren in uw woning? Houd dan rekening met de algemene huurvoorwaarden en de voorwaarden zoals gesteld in deze brochure. Een door u aan te brengen voorziening beoordelen wij op basis van de volgende uitgangspunten:

- De verhuurbaarheid en de waarde van de woning nemen door de voorziening niet af.
- De veiligheid van de woning blijft behouden.
- De voorziening voldoet aan onze kwaliteitseisen.
- U gebruikt deugdelijke materialen.
- De bouw- en installatietechnische werkzaamheden voert u overeenkomstig de wettelijke voorschriften uit.
- Uit veiligheidsoverwegingen is het niet toegestaan dat u klust aan technische installaties, leidingen en stopcontacten zonder inschakeling van een erkend installateur. Dit toont u aan met een keuringsrapport van de installateur en de factuur.
- De voorzieningen voldoen aan de eisen van de bouwverordening, het Bouwbesluit van de gemeente en aan de eisen van brandweer en nutsbedrijven.
- Onderhoudsgevoelige onderdelen zijn en blijven goed bereikbaar.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de voorziening.
- Bij onderhoudswerkzaamheden vragen wij u mogelijk de voorziening tijdelijk te verwijderen. De kosten voor de tijdelijke verwijdering zijn voor uw rekening.
- De voorzieningen leiden nooit tot gevaar, hinder, overlast of schade voor burens en omwonenden.
- Alle kosten en risico's die voortkomen uit de voorziening zijn voor uw verantwoordelijkheid. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid in geval van gebreken. Wij raden u aan een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.
- Woont u in een appartement of portiekwoning? Dan heeft u voor een aantal voorzieningen toestemming nodig van de Vereniging van Eigenaars. Vraagt u dit vooraf bij ons na.

Onze reactie

Binnen vier weken na het indienen van uw aanvraag krijgt u van ons een antwoord. Er zijn drie verschillende reacties mogelijk op uw vraag. U krijgt geen toestemming, tijdelijke toestemming of definitieve toestemming.

Geen toestemming

Voor een aantal voorzieningen geven wij nooit toestemming. U vindt deze voorzieningen in het overzicht. Wij stellen een aantal voorwaarden en kwaliteitseisen aan de voorzieningen die u zelf van plan bent aan te brengen. Voldoet uw aanvraag daar niet aan? Dan krijgt u geen toestemming. Wij brengen u hiervan schriftelijk op de hoogte.

Woningverbetering tegen huurverhoging

Wel kunt u bepaalde voorzieningen laten aanbrengen in uw woning tegen huurverhoging. Dit zijn verbeteringen die waarde toevoegen aan uw woning. Het aanbrengen van deze voorzieningen gebeurt onder regie en op kosten van Arcade. Wij verhogen daarna de huurprijs van uw woning. Wilt u meer weten? Kijk dan naar onze informatie over “Woningverbetering tegen huurverhoging”.

Tijdelijke toestemming

U krijgt toestemming om de voorziening aan te brengen voor de periode dat u in de woning woont. Denkt u hierbij aan een tuinhuisje, een schutting of een extra voorziening in de badkamer. Als u verhuist, neemt u de voorziening mee en plaatst u, indien van toepassing, een standaard voorziening terug. Of u komt in overleg met de verhuurmakelaar overeen dat u de voorziening ter overname aanbiedt aan de nieuwe huurder. Wil de nieuwe huurder uw zelf aangebrachte voorziening niet overnemen? Dan verwijdert u deze alsnog en plaatst u een standaard voorziening terug. In uitzonderlijke gevallen kan de makelaar bepalen dat een voorziening wel mag blijven zitten. De tijdelijke toestemming wordt dan definitief.

Definitieve toestemming

Bij definitieve toestemming laat u de zelf aangebrachte voorziening bij vertrek uit de woning achter, mits deze in goede staat is. Dit wil zeggen dat de voorziening schoon, heel en veilig is. U mag de voorziening ook meenemen, maar dan plaatst u een voorziening terug die gelijkwaardig is aan de standaard voorziening. Definitieve toestemming verlenen wij onder voorbehoud van de eindcontrole door één van onze medewerkers. Nadat de voorziening is geplaatst, maakt u een afspraak met de makelaar. Deze controleert of de voorziening aan de gestelde voorwaarden voldoet. Het onderhoud en uitvoering van reparaties aan uw aanpassingen vallen onder uw verantwoordelijkheid. De voorziening kan niet aan de volgende huurder ter overname worden aangeboden.

U brengt zelf uw voorziening aan

U bent zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de kluswerkzaamheden. Om de kwaliteit van de woning te behouden, zijn voor de meeste zelf aan te brengen voorzieningen kwaliteitseisen opgesteld. Stelt u technische vragen gerust aan onze medewerkers. Zij geven u ook advies. Bij een grotere verbouwing of verbouwingen aan de buitenzijde van de woning heeft u wellicht een omgevingsvergunning nodig. U vraagt deze, in overleg met ons, zelf aan bij de gemeente.

Vergoeding en verhuizing

Voor zelf aangebrachte voorzieningen geven wij geen vergoeding, ook niet als u uit de woning vertrekt. Gaat u verhuizen? Dan beoordeelt onze makelaar bij de inspectie onder andere de staat en het functioneren van de zelf aangebrachte voorzieningen. Pas als dit in orde is, mag u de voorziening achter laten.

Heeft u voor januari 2018 definitief toestemming gekregen voor het aanbrengen van een zelf aangebrachte voorziening? Dan komt u mogelijk nog wel in aanmerking voor een vergoeding. Hiervan is alleen sprake als dit bij uw aanvraag schriftelijk is bevestigd, de afschrijftermijn nog niet verlopen is en u voldoet aan de destijds gestelde eisen. Heeft u een voorziening vervangen terwijl de afschrijftermijn van de voorziening nog niet verlopen was, hou er dan rekening mee dat de kosten voor de afschrijving in mindering worden gebracht op de eventuele vergoeding.

Wie betaalt de kosten voor aanpassingen die een vorige huurder in uw woning heeft gedaan

Als u zelf klust in uw woning, dan zijn de kosten voor het aanbrengen en onderhouden van de verandering voor u. U bent dan zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging. Maar het kan ook zijn dat de vorige huurder van uw woning veranderingen of verbouwingen heeft doorgevoerd. Wie is dan verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging? Dit is afhankelijk van het soort aanpassing. In de zelf aangebrachte voorzieningen lijst staat met letters aangegeven wie verantwoordelijk is voor de voorziening. Er zijn twee opties:

- V) Arcade is verantwoordelijk voor het onderhoud, maar bij slijtage vervangen we de aanpassing door een standaard variant.
- H) U bent zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de aanpassing.

Zelf aangebrachte voorzieningen lijst

1 = Definitieve toestemming, 2 = Tijdelijke toestemming, 3 = Geen toestemming

Verantwoordelijkheid voor onderhoud bij volgende huurder:

V = Arcade is verantwoordelijk voor het onderhoud, maar bij slijtage vervangen we de aanpassing door een standaard variant.

H = U bent zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de aanpassing (overname voor nieuwe huurder).

Onderwerp	Omschrijving	Categorie		Toelichting	
CV/ Installaties	installatie plaatsen		3	V Het plaatsen van een CV kan worden aangevraagd als woningverbetering tegen huurverhoging. Arcade houdt bij plaatsen van de CV de regie over de uitvoering. Na plaatsing tegen huurverhoging is toekomstig onderhoud voor rekening van Arcade.	
	(thermostaat) kranen	1		V	
	verplaatsen radiator	1		V	
	verwijderen radiator		2	H	
	vervangen radiator	1		V	
	vervangen thermostaat	1		V Het plaatsen van een slimme thermostaat is niet altijd mogelijk.	
	vloerverwarming		3		
	mechanische ventilatie aanbrengen	1		V Alleen toegestaan bij individueel afvoerkanaal.	
	Close-in boiler		2	H	
					Lees onze kwaliteitseisen Binnendeuren.
Deuren	binnendeur vervangen		2	V	
	binnendeur met beglazing		2	H	
	dorpels vervangen	1		V	
	dorpels verwijderen		2	H	
					Moeten altijd worden teruggeplaatst.
Elektra					Lees onze kwaliteitseisen Elektra aanpassingen.
	buitenverlichting		2	H	
	camera / deurbel (slimme deurbel)		2	H	
					Voor het bevestigen gelden regels. Lees onze kwaliteitseisen Camera of slimme deurbel plaatsen.
	dimmers		2	H	
	schakelmateriaal en wandcontactdozen	1		V	
	electrische deuropeners (alleen bij WMO)		2	H	
	extra groepen/ aardlekschakelaar	1		V	
					Installatie moet door erkend installateur worden aangebracht.
	verlichting in berging	1		V	Goedgekeurd door erkend installateur.
			3	H	Neem contact op met Arcade.
Gas	uitbreiding leidingwerk		3	V	Het aanbrengen en/of wijzigingen van leidingwerk in relatie tot gas dient onder regie van Arcade plaats te vinden. Kosten worden doorberekend aan huurder.
	wijziging geiseropstelling in verwarmde ruimtes		3		
Hang- en sluitwerk	inbraakbeveiligingen	1		V	Lees onze kwaliteitseisen Inbraakpreventie.
	niet standaard beslag		2	V	

1 = Definitieve toestemming, 2 = Tijdelijke toestemming, 3 = Geen toestemming

Verantwoordelijkheid voor onderhoud bij volgende huurder:

V = Arcade is verantwoordelijk voor het onderhoud, maar bij slijtage vervangen we de aanpassing door een standaard variant.

H = U bent zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de aanpassing (overname voor nieuwe huurder).

Onderwerp	Omschrijving	Categorie		Toelichting			
Isolatie	Isolatieglas		3	V	Het aanbrengen van isolatie- glas kan worden aangevraagd als woningverbetering tegen huurverhoging. Arcade houdt bij plaatsen van het isolatieglas regie over de uitvoering. Na aanbrenging tegen huurverhoging is toekomstig onderhoud voor rekening van Arcade.		
	voorzetraam		2		H		
	dak-, muur- en vloerisolatie			3	V	Het aanbrengen van een dak- en vloerisolatie kan worden aangevraagd als woningverbetering tegen huurverhoging. Arcade houdt bij plaatsen van de dak- en vloerisolatie de regie over de uitvoering. Na aanbrenging tegen huurverhoging is toekomstig onderhoud voor rekening van Arcade.	
Keuken	blad, rvs en kunststof	1			V		
	blad, kunststeen en massief hout		2			V	
	vervanging keuken sociale huurwoning			3		V	Het vroegtijdig vervangen van een keuken kan tegen betaling volgens het keuken beleid van Arcade. Keuze merk: Keller.
	vervanging keuken vrije sector huurwoning			3		V	Het vroegtijdig vervangen van een keuken kan tegen betaling volgens het keuken beleid van Arcade. Keuze merk: Keller.
	ander merk keuken vrije sector		2			H	Ander merk keuken is voor vrije sector toegestaan. Arcade beschouwt dit als ZAV zonder overname waarde en zonder acceptatiegarantie. Nieuwe huurders zijn zelf volledig verantwoordelijk voor de keukenuitrusting.
	inbouw apparatuur		2			H	
	afzuigkap (motorloos)		2			H	
	geveldoorvoeren voor een afzuigkap			3			H
	vaatwasmachine aansluiting	1				H	
	keukenkastdeuren schilderen			3			H
Kranen	vervanging voor niet standaard kraan	1				V	
	buitenkraan	1				V	Voorzien van aftappunt.
Plafond	Bij alle hieronder genoemde voorzieningen is voorwaarde dat de wandcontactdozen van de elektra bereikbaar moeten blijven:						Lees onze kwaliteitseisen Plafonds.
	zachtboard- , piepschuimplafond of pvc-schrootjes			3		-	
	gipsplaten	1				V	
	schrootjes dakbeschoot zolder (geen kunststof)		2			H	
	balkenplafond		2			H	

1 = Definitieve toestemming, 2 = Tijdelijke toestemming, 3 = Geen toestemming

Verantwoordelijkheid voor onderhoud bij volgende huurder:

V = Arcade is verantwoordelijk voor het onderhoud, maar bij slijtage vervangen we de aanpassing door een standaard variant.

H = U bent zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de aanpassing (overname voor nieuwe huurder).

Onderwerp	Omschrijving	Categorie			Toelichting
Sanitair	douchebak plaatsen	2	H		
	douchewandscherm	2	H		
	douchedorpel/tegelrand	2	V		
	vervangen toiletspot	3	V		Het vervangen van een toiletspot kan worden aangevraagd als woningverbetering tegen huurverhoging. Arcade houdt bij plaatsen van het toilet de regie over de uitvoering. Na aanbrenging tegen huurverhoging is toekomstig onderhoud voor rekening van Arcade.
	tweede toiletspot plaatsen	3	V		Het aanbrengen van een tweede toiletspot kan worden aangevraagd als woningverbetering tegen huurverhoging. Arcade houdt bij plaatsen van het tweede toilet de regie over de uitvoering. Na aanbrenging tegen huurverhoging is toekomstig onderhoud voor rekening van Arcade.
	wastafel vervangen	1	V		
	ligbad/zitbad	2	H		
	luxe douchekop en glijstangset	2	V		
Schilderwerk					Lees onze kwaliteitseisen Wandverfraaiing.
	op spuit- en stucwerk, (mits dekkend overschilderbaar naar wit)	1	V		
	binnenschilderwerk op metselwerk, mits gehele muur ook achter radiatoren	1	H		
	buitenschilderwerk	3	-		
schilderen van kunst- of aluminium kozijnen	3	-			
Trap	leuning van touw	3	-		
	zelf aangebrachte trap	3	-		
Tuin	erfafscheidingen	2	H		
	gemetselde erfafscheidingen	3	H		
	pergola	2	H		
	extra bestrating	2	H		
	vijver	2	H		
	bomen of hoge struiken	2	H		
	zonnescherm (balkondoeken)	2	H		
Vensterbank	vensterbanktegels	1	V		
	hout/kunststof	1	V		
Verbouwingen	aanbouw	3	V		
	afdak (tuinzijde)	2	H		
	(schotel) antenne	3			
	berging (schuur)	2	H		
	dakkapel	3	V		

1 = Definitieve toestemming, 2 = Tijdelijke toestemming, 3 = Geen toestemming

Verantwoordelijkheid voor onderhoud bij volgende huurder:

V = Arcade is verantwoordelijk voor het onderhoud, maar bij slijtage vervangen we de aanpassing door een standaard variant.

H = U bent zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de aanpassing (overname voor nieuwe huurder).

Onderwerp	Omschrijving	Categorie		Toelichting
	dakraam		3	-
	deur dichtzetten	2		H
	garage/carport		3	-
	lavet verwijderen	1		H
	luifel (woningtoegangszijde)	2		H
	open haard/houtkachel aanbrengen		3	-
	open haard verwijderen	1		H
	scheidingswand aanbrengen	2		V
	schoorsteenkanaal tot plafond verwijderen	1		H
	schouw aanbrengen		3	-
	van gesloten keuken een open keuken maken		3	-
	vaste trap aanbrengen		3	-
	wand verwijderen		3	-
	dichtzetten inpandig balkon (loggia)		3	-
	verwijderen van vaste kasten	1		H
	bewoonbaar maken van een zolderruimte (o.a. door het plaatsen van een vaste trap)		3	-
Vloeren	tegelvloeren:			Lees onze kwaliteitseisen Harde vloerafwerking.
	in gestapelde bouw niet toegestaan (met uitzondering van douche/toilet).		3	-
	in eengezinswoningen op de begane grond toegestaan.	2		H
	tegelwerk in natte ruimten toegestaan mits:	1		V
	- 1 m ² reservetegels aanwezig.			
	- merk en kleur ter beoordeling Arcade.			
Wanden				Lees onze kwaliteitseisen Wandafwerking.
	sierpleister en structuurverf tot 2 mm dient gelijkmatig en onbeschadigd van structuur te zijn	2		H
	schrootjes (hout)	2		H
	steenstrips	2		H
	kurk of tapijt		3	-
	tegelwerk op betonemaille, acceptabel mits:	1		V
	- betonemaille voor het tegelen wordt afgeslepen.			
	- minimale hoogte keuken:			
	- 1,52 m, toilet 1,50 m, douche tot aan plafond.			
	- 10% reservetegels, met een minimum van 1 m ² , voor sierranden, decortegels e.d. geldt 10%.			
	- merk en kleur ter beoordeling Arcade.			
	Vervangen tegelwerk mits:	1		V
	- 10% reservetegels, met een minimum van 1 m ² , voor sierranden, decortegels e.d. geldt 10%.			
	- merk en kleur ter beoordeling Arcade.			
	- schilderen van tegels of voegen.		3	-
Wasmachine	wasmachineafvoer.	1		V
	wasmachine kraanaansluiting.	1		V