



Zelf veranderingen aanbrengen



# Zelf veranderingen aanbrengen

Patrimonium vindt het belangrijk dat uw huis een plek is waar u zich prettig thuis voelt. Als huurder mag u uw woning naar eigen smaak inrichten en aanpassen. Maar er gelden wel enkele spelregels zodat u vooraf weet waar u aan toe bent als u gaat verhuizen.

## **Wanneer hebt u toestemming nodig?**

Voor roerende zaken zoals zachte losliggende vloerbedekking, laminaat, gordijnen en losse kasten heeft u geen toestemming nodig. De spelregels gelden ook niet voor veranderingen en toevoegingen die u bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunt verwijderen. Denkt u dan bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een wandspiegel of gordijnrails. Voor grotere veranderingen en wijzigingen in de indeling hebt u wel toestemming nodig. Ook voor veranderingen aan de buitenzijde moet u altijd toestemming vragen.

“ Uw huis is uw thuis!  
Maar als u veranderingen  
aan wilt brengen, gelden er  
wel enkele spelregels...”

## Spelregels

Voor het zelf aanbrengen van veranderingen aan de woning hebben we een aantal spelregels opgesteld. Zo moet de verandering vakkundig worden uitgevoerd en altijd voldoen aan:

- Kwaliteitseisen, die naast de technische kwaliteit ook de veiligheid, bewoonbaarheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning waarborgen.
- Wet- en regelgeving (waaronder het Bouwbesluit).
- Geen schade veroorzaken aan de constructie van de woning.
- De omwonenden niet hinderen.
- De uitvoering van onderhoud aan de woning niet hinderen.

## Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

Een verandering is uw eigendom. Voor het onderhoud, schade aan, en vervanging van de verandering die u zelf hebt aangebracht, bent u ook zelf verantwoordelijk.

## Als u verhuist

De algemene regel is dat u de woning in goede staat oplevert: schoon, heel en veilig! De door u aangebrachte veranderingen moeten uiteraard bij verhuizing in goede staat zijn en voldoen aan de eventuele gestelde voorwaarden.

Als u verhuist, kunt u gebruik maken van uw wegbreekrecht. Dat betekent dat u de door u aangebrachte verandering mag meenemen. Wel moet u dan een voorziening aanbrengen die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke voorziening. Als u bijvoorbeeld uw keuken meeneemt, moet u een keuken plaatsen die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke keuken zonder schade achter te laten.

## Vergoedingen

Sommige zaken kunnen standaard tot de woning gaan behoren, zoals een cv-installatie, dubbelglas en dergelijke. Ze verbeteren de kwaliteit van de woning duurzaam. Als u deze zaken zelf aanbrengt, kunt u bij het verlaten van uw huidige woning in bepaalde gevallen in aanmerking komen voor een vergoeding. Bij het vaststellen van de vergoeding houden we rekening met de onderhoudskosten voor de resterende levensduur van de verandering of voorziening. Voor de vergoeding geldt ook een afschrijvingstermijn. Voor luxe aanpassingen of afwerkingen, zoals dure badkamers en luxe keukens geven wij geen vergoeding.

## U komt in aanmerking voor een vergoeding voor een verandering:

- Die de kwaliteit van de woning verbetert. Het gaat bij een vergoeding altijd alleen om het gebruikte materiaal. Arbeidskosten vergoeden wij niet.
- Wanneer u aantoonbaar hebt voldaan aan onze kwaliteitseisen en voorwaarden en aan bouw- en veiligheidsvoorschriften. U kunt ook de eventueel vereiste vergunningen of gemeentelijke toestemming overleggen aan Patrimonium bij uw huurbeëindiging.
- Die aan het einde van de huurperiode in goede staat verkeert.

Op onze internetsite vindt u een vergoedingstabel voor zelf aangebrachte voorzieningen.

### **Meer weten?**

Op onze website vindt u meer informatie over het zelf aanbrengen van veranderingen. Wilt u een verandering aanbrengen in uw woning waarvoor u toestemming nodig hebt? Via **Mijn Thuis** kunt u makkelijk en snel een aanvraag indienen. U kunt ook het aanvraagformulier Zelf verandering aanbrengen downloaden of opvragen. Nadat u het formulier hebt ingevuld, kunt u het sturen naar Patrimonium. Wij beoordelen uw aanvraag en u krijgt van ons binnen vijf werkdagen een schriftelijke bevestiging met eventuele voorwaarden. Lukt dit niet binnen vijf werkdagen, dan informeren we u hierover.



#### **Twijfelt u of u een verandering mag aanbrengen?**

Of hebt u nog vragen? Neem dan gewoon contact met ons op om te overleggen via telefoonnummer (0180) 61 38 77 of via [www.patrimoniumbarendrecht.nl](http://www.patrimoniumbarendrecht.nl) (MijnThuis).



# Spelregels

De volgende spelregels zijn van toepassing als u zelf veranderingen wilt aanbrengen.

## I. Vooraf toestemming vragen

Voor sommige veranderingen die u wilt aanbrengen aan de woning, moet u vooraf toestemming vragen. U kunt hiervoor gebruik maken van het aanvraagformulier. Patrimonium geeft u binnen vijf werkdagen een schriftelijke bevestiging met eventuele voorwaarden. Lukt dit niet binnen vijf werkdagen, dan informeren we u hierover.

Hierbij zijn drie mogelijkheden:

- **U krijgt een definitieve toestemming;** de verandering mag blijven zitten als u verhuist op voorwaarde dat u de aanpassing volgens onze eisen hebt uitgevoerd en als de aanpassing in een goede staat van onderhoud verkeert op het moment dat u verhuist. In de trefwoordenlijst ziet u welke veranderingen mogen blijven zitten.
- **U krijgt een tijdelijke toestemming;** wanneer u verhuist, moet u de door u aangebrachte verandering ongedaan maken. Voor een aantal veranderingen geldt de mogelijkheid van overname door nieuwe huurders. In de trefwoordenlijst ziet u welke veranderingen dat zijn.
- **U krijgt geen toestemming.** wij lichten dit besluit toe.

## 2. Voldoen aan algemene eisen

Naast het vooraf toestemming vragen, zijn er ook algemene eisen. Deze gelden voor alle veranderingen. De algemene eisen zijn:

- Als u veranderingen aanbrengt, moet u dit doen met deugdelijke materialen en op de juiste wijze. De veranderingen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, eventuele aanvullende eisen uit de bouwverordening en Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Barendrecht en voorschriften van de nutsbedrijven en de brandweer.
- Wijzigingen aan gas-, water- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. Bij een controle, keuring en een verhuizing moet u een keuringsrapport overleggen.
- Alle kosten en risico's die uit de veranderingen voortkomen (zowel financieel als bouwkundig), zijn voor uw rekening. U moet ervoor zorgen dat de aanpassing van de woning niet leidt tot overlast of hinder voor burens en omwonenden. Ook het onderhoud van de aanpassingen is voor uw rekening.
- Als u de woning verlaat en we constateren bij de vooropname dat u veranderingen hebt aangebracht die we niet hebben goedgekeurd of die niet voldoen aan de kwaliteitseisen of wettelijke voorschriften, dan moet u de veranderingen voor de laatste huurdag ongedaan maken. Als dit niet of niet



voldoende gebeurt, maakt Patrimonium de veranderingen voor uw kosten ongedaan. We stellen u vooraf schriftelijk op de hoogte van de door ons uit te voeren werkzaamheden en de kosten die dit voor u met zich meebrengt.

- U kunt de volgende huurder nooit verplichten tot betaling van een overnamesom voor veranderingen die u hebt aangebracht, maar u kunt hem natuurlijk wel om een vergoeding vragen. U kunt gebruik maken van uw wegbreekrecht en de verandering ongedaan maken. U moet dan de situatie terugbrengen in een goede staat die vergelijkbaar is met de oorspronkelijke.
- Bewaar de nota's van aanschaf van materialen, die later van belang zijn bij het bepalen van de hoogte van de vergoeding. Zonder deze bonnen schat Patrimonium de hoogte van een eventuele vergoeding.

### **3. Vergoeding**

U krijgt alleen een vergoeding voor de gebruikte materialen, niet voor de arbeidskosten. Meer informatie over de vergoeding vindt u op onze internetsite.

### **4. Toestemming schriftelijk bevestigd**

Als u van ons toestemming voor de verandering krijgt, ontvangt u daarvan een schriftelijke bevestiging. Hierin staan behalve de genoemde spelregels ook specifieke voorwaarden vermeld die alleen gelden voor de verandering die u aanbrengt.

### **5. Geldigheid spelregels**

Patrimonium evalueert de spelregels regelmatig. Dit kan leiden tot wijzigingen. Als u al toestemming hebt gekregen voor een verandering, gelden de wijzigingen niet voor u, behoudens door de overheid opgelegde wijzigingen in de wet- en regelgeving

### **6. Hardheidsclausule en geschillenregeling**

Als er verschil van mening ontstaat over het zelf aanbrengen van voorzieningen, of over de eventuele vergoeding, dan kunt u Patrimonium schriftelijk verzoeken af te wijken van het beleid voor zelf aangebrachte veranderingen.

Patrimonium handelt geschillen en verzoeken binnen twee maanden af. Bent u het niet eens met de beslissing dan kunt u bezwaar indienen bij de Geschillenadviescommissie (GAC). De gemotiveerde beslissing van de commissie is bindend voor alle partijen. Het reglement van de Geschillenadviescommissie is verkrijgbaar bij Patrimonium.

# Trefwoordenlijst

In deze trefwoordenlijst staan de veranderingen die u in de woning kunt aanbrengen. De verschillende kolommen geven aan voor welke aanpassingen u toestemming nodig hebt, en welke aanpassingen kunnen blijven zitten wanneer u gaat verhuizen (indien goed onderhouden). In principe hanteren we het uitgangspunt dat wanneer de gemeente Barendrecht een bouwaanvraag goedkeurt, wij dat ook doen.

Omschrijving veranderingen	Toestemming nodig	Mag blijven zitten	Mag niet blijven zitten	Mag niet blijven, tenzij wordt overgenomen	Vergoeding mogelijk
<b>Tuin/terrein</b>					
Tuinafscheiding plaatsen	Nee	×			
Losse berging/garage/tuinhuis bijplaatsen	Ja	×			×
Serre of aanbouw aan woning plaatsen	Ja	×			×
Vijver aanbrengen	Nee			×	
Diepwortelende bomen hoger dan 5 meter	Nee		×		
<b>Gevel</b>					
(Schotel) antenne plaatsen	Ja		×		
Dakraam plaatsen	Ja	×			
Dakkapel plaatsen	Ja	×			×
Zonneschermbewering plaatsen	Ja	×			
Dubbelglas, vloer-, dak- en gevelisolatie	Ja	×			×
Duurzaamheidsmaatregelen (zoals zonnecollectoren en zonneboilers)	Ja	×			×



## Omschrijving veranderingen

### Wand, vloer en plafondbewerking

Granol, sierpleister (< 2mm)

Nee

X

Granol, sierpleister (> 2mm)

Ja

X

Structuurverf- en pasta

Nee

X

Steenstrips of sierlijsten aanbrengen

Ja

X

Houten wand- en plafondbetimmering

Nee

X

Wandtegels (gangbare kleur) aanbrengen

Ja

X

Plavuizen en vloertegels

Ja

X

Laminaat of parket

Ja

X

Linoleum of vinyl vloerbedekking

Ja

X

Vensterbanken aanbrengen/vervangen

Nee

X

Renovatie keuken/toilet/badkamer

Ja

X

X

### Inrichting

Verwijderen van een niet-dragende wand

Ja

X

Plaatsen van een niet-dragende wand

Ja

X

Verwijderen dragende wand

Ja

X

Vaste trap naar de zolder

Ja

X

X

Toestemming nodig

Mag blijven zitten

Mag niet blijven zitten

Mag niet blijven, tenzij wordt overgenomen

Vergoeding mogelijk

Vervolg op de volgende pagina >>>

Omschrijving veranderingen	Toestemming nodig	Mag blijven zitten	Mag niet blijven zitten	Mag niet blijven, tenzij wordt overgenomen	Vergoeding mogelijk
<b>Installatie</b>					
Aanbrengen cv-installatie	Ja	×			×
(Design-)radiator plaatsen (minimaal zelfde capaciteit)	Ja	×			
Thermostatische radiatorknoppen aanbrengen op radiatoren	Nee	×			
Buitenkraan aanbrengen	Ja	×			
Aanbrengen buitenverlichting	Nee	×			
Wijzigen/uitbreiden schakelaars/wandcontactdozen	Nee	×			
Uitbreiden aantal groepen meterkast	Ja	×			×
Aanbrengen elektra in berging	Nee	×			
<b>Keuken</b>					
Nieuwe keukenblok of uitbreiding huidige keuken	Ja	×			×
Inbouwapparatuur in keuken	Ja	×			
<b>Sanitair</b>					
Veranderen toiletspot, reservoir of fonteintje	Nee	×			
Veranderen kranen, wastafel of douchebak	Nee	×			
Plaatsen douchecabine	Nee	×			
Plaatsen ligbad	Ja	×			
Aanbrengen van een extra wastafel	Ja	×			×

**Let op:**

Voor woningen jonger dan tien jaar kan de architect aanvullende eisen stellen. Vraag ons in dat geval naar de voorwaarden. Van tegels in de keuken, douche of toilet moet minimaal één vierkante meter reservetegels aanwezig zijn. Voor plavuizen moet een reserve van tien procent tegels in de woning aanwezig zijn.



## Contact

### **Bezoekadres**

Patrimonium Barendrecht  
Londen 14-16  
2993 LA Barendrecht

### **Postadres**

Postbus 25  
2990 AA Barendrecht

### **Openingstijden**

Patrimonium Barendrecht is open  
van maandag tot en met donderdag  
van 8 uur tot half 5 en vrijdag van 8 tot 12 uur.

### **Telefoon**

algemeen  
(0180) 61 38 77  
reparatieverzoek  
(0180) 61 43 33

### **Internet en e-mail**

Internet [www.patrimoniumbarendrecht.nl](http://www.patrimoniumbarendrecht.nl)  
E-mail [info@patrimoniumbarendrecht.nl](mailto:info@patrimoniumbarendrecht.nl)

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



2020