

Zelf geriefsverbeteringen aanbrengen

Brochure over de mogelijkheden voor huurders
om door middel van zelfwerkzaamheid de
woning te verbeteren.

Inleiding

Uit de activiteiten van de bouwmarkten en Doe-Het-Zelf-winkels kan worden afgeleid dat bewoners steeds meer de woning aan hun specifieke wensen aanpassen.

Dat bewoners van een eigen huis dat doen is natuurlijk al lang bekend.

Woonstichting Groninger Huis ervaart echter, dat ook steeds meer huurders de woning graag aan hun eigen wensen aanpassen.

De een wil een dakraam of dakkapel plaatsen, zodat de zolder als extra kamer gebruikt kan worden, de ander wil een parketvloer leggen, weer een andere huurder breekt een tussenmuur weg enz.

Met dit boekwerkje wil Woonstichting Groninger Huis duidelijk maken welke spelregels gelden bij het aanbrengen van verbeteringen door de huurders.

Zelfwerkzaamheid verbieden of bevorderen?

Woonstichting Groninger Huis ziet veel positieve aspecten in zelfwerkzaamheid.

Met zelfwerkzaamheid wordt o.a. bereikt dat huurders minder snel zullen verhuizen.

Een bewoner die tijd en geld geïnvesteerd heeft in zijn huurwoning zal dit alles niet zo maar achterlaten om een andere (huur)woning te betrekken.

Wel staat hierbij de vraag centraal in hoeverre aan de wens van huurders om hun woning te veranderen tegemoet kan worden gekomen zonder dat aan de kwaliteit van de woning afbreuk wordt gedaan.

Daarom zijn er wel een aantal voorwaarden.

Als er voor het werk vergunning(en) van de overheid nodig zijn, dan moeten deze natuurlijk aangevraagd worden en zijn verkregen. Overigens houdt een van de gemeente verkregen bouwvergunning niet in, dat ook de verhuurder toestemming voor de geplande activiteit zal verlenen.

Verder moet het werk vakkundig worden verricht en er moeten kwalitatief goede materialen worden gebruikt. Ook dient getoetst te worden of de verhuurbaarheid van de woning of de naastliggende woningen door de verandering beïnvloed wordt.

Onder verhuurbaarheid wordt ook de prijs/kwaliteitsverhouding verstaan.



De mogelijkheden voor het aanbrengen van veranderingen

Bij veranderingen die de huurder in of aan de woning wil aanbrengen zijn er de volgende zes mogelijkheden:

1. veranderingen die ongedaan gemaakt kunnen worden, waarvoor geen toestemming vereist is en waarbij de huurder bij vertrek de situatie in de oude toestand moet herstellen;
2. veranderingen waarvoor toestemming vereist is, doch die de kwaliteit van de woning niet (zodanig) verbeteren, dat daarvoor een vergoeding wordt verstrekt, maar bij het einde van de huur wel mogen blijven zitten;
3. veranderingen waarvoor toestemming vereist is, doch die de kwaliteit van de woning niet (zodanig) verbeteren, dat daarvoor een vergoeding wordt verstrekt en die bij het einde van de huur verwijderd moeten worden, tenzij er een opvolgende huurder bekend is die bereid is deze over te nemen;
4. veranderingen waarvoor toestemming vereist is, die een doelmatig woningbeheer en/of de verhuurbaarheid bemoeilijken en aangebracht mogen worden op voorwaarde dat de veranderingen bij het einde van de huur verwijderd worden en de woning in de oude staat wordt opgeleverd, of mogen blijven zitten zonder dat daarvoor een vergoeding wordt verstrekt;
5. veranderingen waarvoor toestemming nodig is en die de kwaliteit van de woning verbeteren, welke mogen blijven zitten bij het einde van de huurovereenkomst en waarvoor een vergoeding verstrekt kan worden;
6. veranderingen waarvoor toestemming nodig is en die niet aan de eisen voldoen, waardoor er geen toestemming verleend kan worden.

Hieronder bespreken wij deze verschillende veranderingen aan de woning.

1. Geen toestemming vereist, bij het einde van de huur herstel in de oude toestand.

Hierbij kan o.a. gedacht worden aan veranderingen als het aanbrengen van toilet- en badkameraccessoires (andere wc-bril, douchekop enz.) of extra of ander hang- en sluitwerk. Verder kan gedacht worden aan het aanbrengen van vloer-, wand- en plafondafwerkingen, die op eenvoudige wijze ongedaan gemaakt kunnen worden, zonder de ondergrond te beschadigen. Bijvoorbeeld het aanbrengen van sierpleisters op het behang, zodat de sierpleister op eenvoudige wijze weer verwijderd kan worden.

Ook het vervangen, verwijderen of veranderen van binnendeuren valt hieronder. Wel moet bedacht worden, dat de huurder het oude materiaal wel moet bewaren.

Als er door de huurder vervangen onderdelen stuk gaan - bijvoorbeeld een douchekop of een eigen binnendeur - dan zal Woonstichting Groninger Huis deze niet vervangen.

Bij vertrek dient de woning opgeleverd te worden in de staat waarin de huurder hem gehuurd heeft.

Geen voorafgaande toestemming is vereist voor binnenschilderwerk, behangen sauswerk. Bij vertrek van de huurder mag het schilder-, behang- en sauswerk qua kleurstelling niet al te zeer afwijken van de oorspronkelijke kleurstelling. Halfsteensmuren, steensmuren en keldermuren mogen echter niet van saus- en verfwerk worden voorzien.

Een huurder die bijvoorbeeld zijn plafonds zwart wil maken of van een andere donkere kleur wil voorzien, mag dit doen tijdens de huurperiode.

Wanneer hij de woning verlaat, moet hij ervoor zorgen, dat de plafonds weer wit worden gesaust.

2. Toestemming vereist, géén vergoeding, veranderingen mogen bij einde huur blijven zitten.

Hierbij moet o.a. gedacht worden aan het aanbrengen van gewijzigd (voor-deur)glas, afvoerleidingen, wijzigingen aan de installaties (gas water, elektra), verandering van de keukeninrichting, plaatsen of wegbreken van tussenwanden, wijzigingen aan de sanitaire voorzieningen, losse isolatievoorzieningen (leidingisolatie, isolatie achter cv-radiatoren e.d.).

3. Toestemming vereist, géén vergoeding, veranderingen kunnen bij einde huur overgenomen worden door opvolgende huurder. Is deze niet bekend of wil deze nieuwe huurder de veranderingen niet, dan zal de vorige huurder de veranderingen alsnog moeten wegbreken.

Hierbij kan o.a. gedacht worden aan het plaatsen van antennes/masten, het plaatsen van een extra close-in boiler in de keuken, het aanbrengen van plavuizen of een parketvloer, het verbreden/verleggen van paden in de tuin, het plaatsen van erfafscheidingen, het maken van een rotstuijn. Ook het bouwen van een houten berging, een houten garage of b.v. een pergola valt hieronder. Dergelijke veranderingen mogen bij het einde van de huur alleen blijven zitten als een opvolgende huurder bereid is de veranderingen "over te nemen". Dat "overnemen" wil zeggen, dat de nieuwe huurder bereid moet zijn de veranderingen te onderhouden en af te breken c.q. de situatie in de oude staat te herstellen, indien hij de woning verlaat en een opvolgende huurder geen behoefte heeft aan de veranderingen.

Woonstichting Groninger Huis zal het onderhoud aan deze veranderingen dus niet verzorgen.

4a. Toestemming vereist, verandering bemoeilijkt een doelmatig woning-beheer en/of de verhuurbaarheid en bij het verlenen van de toestemming wordt aangegeven dat de verandering bij het einde van de huur verwijderd moet worden.

Het gaat hierbij om veranderingen, die door de zittende huurder als gewenst beschouwd worden, maar die wanneer de woning inclusief de aangebrachte veranderingen weer op de markt zou komen een doelmatig woningbeheer en/of de verhuurbaarheid bemoeilijken.

Als voorbeeld van een verandering die bij het einde van de huur ongedaan gemaakt moet worden kan gelden het verbouwen van een driekamerwoning naar een éénkamerwoning.

Nog daargelaten dat de indeling van de woning niet zo maar veranderd mag worden, is een dergelijke woning heel moeilijk verhuurbaar en dat betekent dat herstel in de oude toestand wordt geëist, indien zo'n verandering in een woning is aangebracht.

Andere voorbeelden zijn het aanbrengen van steenstrips, het aanbrengen van sierbalken aan het plafond, het plaatsen van een (sier)schouw in de woonkamer, het metselen van tuinmuurtjes of bloembakken.

Zaken die de ene bewoner prachtig vindt, maar die de opvolgende huurder wellicht helemaal niet aanspreken. Daarom moeten dergelijke wijzigingen bij het einde van de huur ongedaan gemaakt worden.

Het verschil met categorie 1 (waarbij de veranderingen óók bij het einde van de huur weggenomen moeten worden) is dat het hier om ingrijpende veranderingen gaat waarvoor toestemming vereist is.

4b. Toestemming vereist, verandering bemoeilijkt een doelmatig woningbeheer en/of de verhuurbaarheid en bij het verlenen van de toestemming wordt aangegeven dat deze verandering - zonder (volledige) vergoeding - mag blijven zitten.

Naast veranderingen die sowieso bij het einde van de huur ongedaan gemaakt moeten worden, zijn er óók veranderingen die op zichzelf gezien onder categorie 5 vallen, maar vanwege de huurprijsconsequenties in de betreffende woning niet zonder meer aangebracht kunnen worden.

Wanneer een huurder bijvoorbeeld in zijn woning centrale verwarming wil aanleggen en de huurprijs van die woning is al aan de hoge kant, dan zou het verlenen van toestemming en het toekennen van een vergoeding voor deze verandering ertoe kunnen leiden, dat de woning, wanneer deze opnieuw verhuurd moet worden, zich 'uit de markt prijst'.

De woning is dan qua huurprijs niet meer bereikbaar voor mensen met een lager inkomen. In zo'n geval mag de huurder de verandering wel aanbrengen, maar heeft hij geen recht op vergoeding, of wordt een lagere vergoeding (waardoor de huurprijs bij het opnieuw verhuren van de woning nog net niet 'te hoog' wordt) overeengekomen.

Dit zal vanzelfsprekend met de huurder worden afgesproken wanneer hij voor de betreffende verandering toestemming aan Woonstichting Groninger Huis vraagt.

5. Toestemming vereist, wèl een vergoeding van de verhuurder, veranderingen moeten bij einde huur blijven zitten.

Hierbij kan o.a. gedacht worden aan het aanbrengen van centrale verwarming, het plaatsen van een (lig)bad, het aanleggen van een tweede toilet op de slaapverdieping, het plaatsen van een extra wastafel, het aanbrengen van een extra dakraam of dakkapel, het creëren van een extra kamer op de zolderverdieping, het aanbrengen van extra wandtegels in keuken (in dezelfde kleur en afmeting als de

bestaande tegels), toilet of badkamer, het aanbrengen van vloer-, dak- of glas-isolatie.

Deze veranderingen worden bij het einde van de huurovereenkomst door Woonstichting Groninger Huis overgenomen!

De door Woonstichting Groninger Huis aan de vertrekkende huurder uitgekeerde vergoeding wordt dan als basis voor een huurverhoging gehanteerd. Zoals onder 4 vermeld werd, kan dit natuurlijk alleen als de aangepaste huurprijs van de woning redelijk is ten opzichte van de kwaliteit van de woning (inclusief de aangebrachte veranderingen).

6. Toestemming geweigerd omdat de veranderingen niet aan de eisen voldoen

Hieronder vallen de veranderingen die niet onder 1 tot en met 4 gebracht kunnen worden.

Een meer uitgebreide lijst van werkzaamheden, onderverdeeld naar de verschillende categorieën is als bijlage in deze folder opgenomen. Staat de verandering die u graag zou willen aanbrengen daar niet bij, informeer dan bij Woonstichting Groninger Huis of u toestemming nodig heeft en of deze verleend kan worden.

Géén overnames tussen huurders

Vertrekkende huurders willen vaak zaken in de woning over laten nemen door de nieuwe huurder. Dat kan alleen als de nieuwe huurder bekend is en dat is lang niet altijd zo.

Overnames van zogenaamde roerende zaken, zoals gordijnen, vloerbedekking (uitgezonderd asbesthoudend zeil en vloerbedekking) en dergelijke zijn heel

gebruikelijk. Dit soort 'overnames' kunnen natuurlijk best plaats blijven vinden.

Door de nieuwe spelregels is de betekenis van overnames tussen de vertrekkende en de nieuwe huurder van veranderingen aan de woning echter sterk afgenomen.

Daar is bewust naar gestreefd, omdat de ervaring leert, dat dit soort overnames tot grote problemen kan leiden.

Een huurder die veranderingen overneemt van de vorige huurder, neemt ten opzichte van de verhuurder óók de verplichting over om de verandering te verwijderen als zijn opvolgende huurder de verandering niet wil hebben.

Tevens is de huurder verplicht om het onderhoud aan de verandering zelf te (laten) verrichten.

Er wordt voor de verandering immers géén huur aan Woonstichting Groninger Huis betaald, dus zal het onderhoud ook niet door de verhuurder verricht worden.

Een dergelijke "kettingbeding" (want dat is het in feite) leidt tot administratieve rompslomp en onduidelijkheden tussen huurder en verhuurder

Daarom wordt alleen bij de veranderingen als bedoeld onder 3 nog een kleine mogelijkheid opengehouden dat een opvolgende huurder de verandering overneemt.

In formele zin is er dan sprake van een overeenkomst tussen drie partijen: de oude huurder ziet af van zijn recht om de verandering af te breken, op voorwaarde dat de nieuwe huurder de verandering accepteert, zal onderhouden en belooft de verandering ongedaan te zullen maken als - wanneer hij te zijner tijd verhuist - zijn opvolgende huurder de verandering niet wil hebben.

In alle andere gevallen is de zaak duidelijk: of de aangebrachte veranderingen moeten bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt worden of de veranderingen mogen blijven zitten en worden - al dan niet tegen een vergoeding - overgenomen door de verhuurder.

Zonder toestemming aangebrachte veranderingen

Wat gebeurt er als Woonstichting Groninger huis bijvoorbeeld bij een afhandeling van een onderhoudsklacht of bij het einde van de huur constateert dat zonder toestemming een verandering is aangebracht?

Wij beoordelen dan of er toestemming zou zijn verleend, als deze volgens de regels aangevraagd zou zijn.

De beslissing om wel of juist niet te eisen dat de verandering ongedaan moet worden gemaakt, is daarvan sterk afhankelijk. Ook is van belang hoe de verandering is uitgevoerd (vakkundig, met goede materialen e.d.) en of de verandering goed is onderhouden.

De regel is bovendien, dat wanneer Woonstichting Groninger Huis de verandering accepteert, (waarmee bedoeld wordt dat Woonstichting Groninger Huis de huurder de toezegging doet, dat de verandering bij het einde van de huur niet ongedaan behoeft te worden gemaakt) er géén vergoeding ter beschikking wordt gesteld.

De huurder heeft in dat geval de keuze tussen de verandering te laten zitten zonder vergoeding of de verandering weg te nemen en de woning in de oude staat te herstellen.

De voorwaarden voor vergoeding

Zoals hiervoor is beschreven komt niet iedere verandering voor vergoeding in aanmerking.

Er moet vooraf toestemming aan Woonstichting Groninger Huis zijn gevraagd en verkregen.

Er moet sprake zijn van een kwaliteitsverbetering en enkele voorbeelden daarvan zijn hiervoor onder punt 5 genoemd.

Verder zal Woonstichting Groninger Huis bij het al dan niet verlenen van toestemming toetsen of de verandering een doelmatig woningbeheer bevordert en de verhuurbaarheid niet nadelig beïnvloedt

De vergoeding heeft betrekking op de verandering zelf en de eventuele kosten van een in te schakelen erkende installateur, maar voorziet niet in een vergoeding voor werkuren van de huurder die in de aanleg van de verandering zijn gestoken.

Om voor vergoeding van de materiaalkosten in aanmerking te komen moet de rekening van de aangeschafte materialen aan Woonstichting Groninger Huis worden overlegd.

Bewaar uw rekening dus goed!

De verbetering moet bovendien met behulp van kwalitatief goede materialen en op vakkundige wijze zijn uitgevoerd.

Als criterium hiervoor kan worden gesteld, dat Woonstichting Groninger Huis de verandering minimaal op hetzelfde niveau zou hebben uitgevoerd.

Het spreekt voor zich, dat als het gaat om veranderingen met betrekking tot de

gas-, water- en elektrische installatie (bijvoorbeeld aanleg van c.v.) de werkzaamheden door een erkende loodgieter/elektriciën uitgevoerd moeten zijn en de rekening daarvoor getoond moet worden.

Datzelfde geldt uiteraard bij het aanbrengen van dubbel glas en isolatie.

Uit de bijlage blijkt dat de levensduur van de verandering minimaal tien jaar bedraagt.

Eventuele andere veranderingen die niet genoemd zijn maar wel in aanmerking zouden kunnen komen dienen minimaal een levensduur van tien jaar te hebben.

Tot slot moet bij het einde van de huur kunnen worden vastgesteld of de verandering gedurende de huurperiode goed onderhouden is.

De bij het einde van de huur uit te betalen vergoeding is gebonden aan een maximum bedrag.

Als criterium daarvoor geldt, dat maximaal de kosten van een gelijkwaardige verandering zoals deze door Woonstichting Groninger Huis aangebracht kan worden voor vergoeding in aanmerking komt.

Verder wordt er - afhankelijk van de verandering - een afschrijftermijn van tien tot vijftientig jaar gehanteerd.

De vergoeding wordt dan als volgt berekend:

$$\text{materiaalkosten} \times \frac{10, 15, 20 \text{ of } 25 \text{ jaar} - \text{ouderdom}}{10, 15, 20 \text{ of } 25 \text{ jaar}} = \text{vergoeding voor de huurder}$$

Een praktijkvoorbeeld

Een huurder vraagt toestemming om de slaapkamer te voorzien van een dakkapel.

De materiaalkosten bedragen € 3.000,-. Vijf jaar nadat de toestemming is verkregen en de verandering is aangebracht verhuist de huurder.

De berekening is dan als volgt:

$$\text{€ } 3.000,- \times \frac{20 - 5 = 15}{20} = \text{€ } 2.250,20$$

De vertrekkende huurder krijgt in dit voorbeeld een vergoeding van € 2.250,-.

Natuurlijk is vooraf vastgesteld of de dakkapel aan de eisen voldoet, vakkundig is aangelegd en de kosten niet hoger zijn, dan wanneer de verandering door Woonstichting Groninger Huis aangebracht zou zijn enz. Blijkt bij het einde van de huur de dakkapel goed onderhouden te zijn, dan komt de huurder in aanmerking voor de vooraf afgesproken vergoeding.

Woonstichting Groninger Huis verhuurt vervolgens de woning inclusief de dakkapel.

De voordelen voor zowel huurder als verhuurder zijn duidelijk; de huurder krijgt bij het einde van de huur 3/4 deel van de geïnvesteerde materiaalkosten terug, terwijl de verhuurder als basis voor de huuraanpassing als gevolg van de aangebrachte dakkapel slechts hoeft uit te gaan van f 2.250,-, waardoor de huuraanpassing voor de nieuwe huurder beperkt kan blijven.

Tot besluit

Met het in deze brochure neergelegde beleid ten aanzien van zelfwerkzaamheid hopen wij de huurders van Woonstichting Groninger Huis een belangrijke stimulans te hebben gegeven tot het zodanig inrichten en eventueel aanpassen van de woning, dat deze voor een reeks van jaren geen "huis" maar een echt "thuis" voor de huurder kan worden (blijven).

Een woning dus, die afgestemd is op de specifieke wensen en verlangens van de individuele huurder, waarin het voor hem of haar goed toeven is.



Bijlage 1. Een indeling van veranderingen

1. Veranderingen die op goedkope en eenvoudige wijze ongedaan gemaakt kunnen worden, waarvoor geen toestemming vereist is en waarbij herstel in de oude toestand plaatsvindt bij einde huur:

- het aanbrengen van toilet- en badkameraccessoires
- het aanbrengen van extra c.q. ander hang- en sluitwerk
- het buiten de woning plaatsen van enige staptiegels voor de ramen
- het binnenschilderwerk in gangbare kleuren
- het behangwerk, indien regulier (papier) behang wordt gebruikt
- het sauswerk in gangbare kleuren
- het aanbrengen van vloer-, wand- en plafonduafwerkingen die op eenvoudige wijze verwijderd kunnen worden, zonder de ondergrond ernstig te beschadigen
- het aanbrengen van sierpleisters (mits aangebracht op het behang)
- het vervangen van de fronten van de keukendeurtjes en laden (zonder het frame van het keukenblok te beschadigen), mits de bestaande deurtjes en



fronten bewaard worden en bij het einde van de huur weer teruggeplaatst worden

- het verlengen van het aanrechtblad met een plateau, mits het bestaande aanrechtblad gehandhaafd blijft
- het verwijderen en/of wijzigen van een binnendeur mits het kozijn gehandhaafd blijft, de deur bewaard wordt en weer in de oorspronkelijke staat in het kozijn wordt geplaatst bij het einde van de huur
- overige betimmeringen die aan het gehuurde geen schade toebrengen en op eenvoudige wijze ongedaan gemaakt kunnen worden (zoals bijvoorbeeld een alkoof ter afdekking van de gordijnrails).

2. Veranderingen waarvoor toestemming vereist is die wel bij einde huur mogen blijven zitten, maar die de kwaliteit van de woning niet aantoonbaar verbeteren, dat daarvoor een vergoeding wordt verstrekt:

- het aanbrengen van gewijzigd (voordeur)glas
- het wijzigen van afvoerleidingen
- het aanbrengen van wijzigingen aan de installaties (gas, water, elektra)
- het plaatsen of wegbreken van niet dragende tussenwanden of gedeelten daarvan
- het wijzigen van de sanitaire voorzieningen
- het aanbrengen van losse isolatievoorzieningen (leidingisolatie, isolatie achter cv-radiatoren e.d.)
- het installeren van extra telefoonaansluitingen
- het aanbrengen van extra CAI-aansluitingen
- het afdichten van deuropeningen
- het verbreden/verleggen van paden in de tuin tot een toegestane oppervlakte;
- het aanbrengen van erfafscheidingen van toegestane afmetingen
- het aanbrengen van buitenverlichting (indien geen aansluiting aanwezig)
- het aanbrengen van een nieuw verlengd aanrechtblad (ter vervanging van het bestaande aanrechtblad) met eventuele extra kastruimte eronder
- het aanbrengen van elektra in de berging

3. Veranderingen waarvoor toestemming vereist is die bij einde huur verwijderd dienen te worden, tenzij de opvolgende huurder deze overneemt en die de kwaliteit van de woning niet aantoonbaar verbeteren, dat daarvoor een vergoeding wordt verstrekt:

- het treffen van voorzieningen voor het plaatsen van een gevelkachel
- het plaatsen van antennes/masten
- het aanbrengen van zonwering
- het plaatsen van een houten berging of een houten garage
- het ingrijpend veranderen van de tuin (vijver en rotstuin, zitkuil)
- het plaatsen van plavuizen en andere harde vloeren (parket en dergelijke) in eengezinshuizen, mits voorkomen wordt dat omwonenden hierdoor geluids-overlast krijgen en de harde vloer wordt aangebracht op een isolatierol of -mat, waardoor hij eenvoudig te verwijderen is
- het plaatsen van een extra close-in boiler in de keuken
- het aanbrengen van een wasemkap met afvoer in woningen zonder mechanische ventilatie.

4a. Veranderingen waarvoor de benodigde toestemming wordt verleend, indien de huurder bij het einde van de huur de verandering verwijdert, omdat de verandering een doelmatig woningbeheer en/of de verhuurbaarheid bemoeilijkt:

- het aanbrengen van steenstrips
- het aanbrengen van sierbalken aan plafonds
- het plaatsen van een (sier)schouw in de kamer
- het plaatsen van (gemetselde) tuinmuren, bloembakken e.d.
- het aanbrengen van een dierenverblijf voor kleine (huis)dieren, (bijvoorbeeld een honden-, kippen-, of duivenhok) in de tuin, mits geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt door het dier of de dieren en er qua materiaal-toepas-singen, afmetingen en uitvoeringskwaliteit van een aanvaardbaar geheel sprake is.

4b. Veranderingen die de kwaliteit van de woning verbeteren, maar vanwege de prijs een doelmatig woningbeheer en/of de verhuurbaarheid bemoeilijken, zodat alleen toestemming wordt verleend indien de verandering bij het

einde van de huur zonder vergoeding blijft zitten:

- het betreft hier veranderingen die op zich als 'verbeteringen' kunnen worden beschouwd, maar 'te duur' zijn voor de betreffende woning.

5. Veranderingen waarvoor toestemming nodig is en die de kwaliteit van de woning verbeteren, zodat daarvoor een vergoeding verstrekt kan worden (met vermelding van de maximale looptijd).

- het aanbrengen van centrale verwarming (15 jaar)
- het plaatsen van een (lig)bad (10 jaar)
- het aanleggen van een tweede toilet op de slaapverdieping (20 jaar)
- het plaatsen van een extra wastafel (20 jaar)
- het aanbrengen van een dakraam of een dakkapel (25 jaar)
- het vervaardigen van een extra kamer op de zolderverdieping (25 jaar)
- het aanbrengen van extra wandtegels in keuken, toilet of badkamer (15 jaar)
- het aanbrengen van vloer-, dak- of glasisolatie (10 jaar)
- het plaatsen van een aangebouwde of losse stenen berging in de tuin (25 jaar)
- het plaatsen van een stenen garage (25 jaar)
- het realiseren van een bijkeuken (steen 25 jaar)
- het plaatsen van een serre (in de regel 15 jaar, afhankelijk van het toegepaste materiaal).

6. Veranderingen waarvoor geen toestemming wordt verleend:

- het verwijderen van balkonondersteunende of balkdragende wanden of wandgedeelten in flats
- het geschikt maken van kelder- of bergruimte voor bewoning c.q. slapen, waarin begrepen zolder-, vliering en bergruimte bereikbaar via gemeenschappelijke trap
- het wijzigen van beveiligingsonderdelen, zoals hekwerken van balkons, loggia's, privacychotten bij etagewoningen e.d. Uitzonderingen zijn voorzieningen van tijdelijke aard die zonder schade achter te laten geplaatst en verwijderd kunnen worden

- het verwijderen of wijzigen van schoorsteen-, rook-, of gasafvoer
- het verplaatsen van gas-, water- of elektriciteitsmeter
- het wijzigen van de indeling van de woning door het verplaatsen van keukens, badruimten e.d.
- het aanbrengen van een individuele afzuiginstallatie met motor, indien er een gemeenschappelijke mechanische ventilatie aanwezig is
- het aansluiten van een elektrisch aangedreven wasemkap op ventilatiekanalen in flats
- het geheel of gedeeltelijk verwijderen van stuc- of systeemplafonds
- het samentrekken van douche- en toiletruimte tenzij er op de begane grond een afzonderlijk toilet aanwezig is
- het aanbrengen van een afvoer voor bijvoorbeeld een wasmachine op een balkon
- het verwijderen van de trapleuningen en hekken
- het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals plavuizen, parket e.d. in etagewoningen en flats (met uitzondering van badkamer en toilet). Dit met het oog op geluidsoverlast voor omwonenden
- het aanbrengen van open haarden, allesbranders, houtgestookte kachels en voorzet-open haarden
- het plaatsen van duivenhokken met uitvliegmogelijkheden in en op woningen
- het aanbrengen van vloer-, plafond- en wandafwerkingen in materialen die niet anders dan op zeer arbeidsintensieve wijze zijn te verwijderen waardoor schade aan de ondergrond zal ontstaan
- het verzorgen van buitenschilderwerk aan het gehuurde
- het aanbrengen van zachtboardplaten en andere materialen die brandgevaarlijk zijn of een gevaar voor de gezondheid kunnen opleveren zoals boardtegels, polystireentegels, polystireenplaten, jute of andere weefsels, asbesthoudende vloerbedekking en bouwmaterialen
- het wijzigen van de c.v.-installatie bij woningen die door middel van blokverwarming verwarmd worden
- het overschilderen van wand-, vloer- of trottoirtegels en/of vinylbehang
- het schilderen van de voegen tussen de tegels in een van de oorspronkelijke

kleur sterk afwijkende kleur

- het maken van een afvoerkanaal door de gevelbeplating.
- het boren van gaten in wand- en vloertegels
- het maken van kattenluiken in deuren, gevelbeplating en muren
- het schilderen van aanrechtelementen
- het schilderen van radiatoren

Colofon:

Zelf geriefsverbeteringen aanbrengen is een uitgave van:

Woonstichting Groninger Huis

Kerkstraat 42b, 9636 AC Zuidbroek

Postbus 7, 9636 ZG Zuidbroek

Telefoon: 0598 451482

Klachtennummer: 0598 452525

E-mail: info@groningerhuis.nl

Voor meer informatie kijk dan op: www.groningerhuis.nl

Druk: Drukkerij de Bruin, Zuidbroek

Oplage: 1000 exemplaren

Gewijzigd: maart 2009