



Uw woning aanpassen

Wat is toegestaan en hoe regelt u dat?



Wilt u iets aan uw woning veranderen? Waarschijnlijk moet u Dudok Wonen dan om goedkeuring vragen. In deze folder leest u hoe u dat kunt doen. Ook leest u meer informatie over het aanpassen van uw woning.

Zonder toestemming

Een kleine verandering mag u natuurlijk zonder toestemming uitvoeren. U mag uw huurwoning altijd schilderen, behangen, stofferen en inrichten zoals u dat wilt. Ook mag u een wastafel of toilet vervangen.

Alleen met toestemming

Als u grotere aanpassingen aan de woning wilt doen, moet u daarvoor toestemming hebben van Dudok Wonen. U kunt toestemming online aanvragen via Mijn Dudok Wonen. De onderhoudsregisseur behandelt deze aanvraag. Binnen uiterlijk acht weken krijgt u antwoord. Dit is een wettelijke afspraak. Achterin de folder vindt u een lijst met verschillende aanpassingen en wat de regels zijn. Hieronder leest u welke stappen u doorloopt voor een aanvraag.

Bouwkundige aanpassingen om medische redenen

Heeft u een aanpassing nodig door medische redenen? Dan kunt u bij de gemeente een aanvraag doen. Dit heet Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Op www.zorgwijzer.nl leest u hier meer over.

Als u in een VvE woont

Ook als u in een VvE (Vereniging van Eigenaren) woont vraagt u om toestemming bij Dudok Wonen voor een aanpassing. Als het gaat om een aanpassing aan de binnenkant van een appartement beslist Dudok Wonen. Als een aanpassing een gemeenschappelijk deel van het gebouw raakt (bijvoorbeeld een standleiding in uw appartement) dan vraagt Dudok Wonen toestemming aan de VvE. Dudok Wonen moet binnen acht weken antwoord geven op de aanvraag.

In vijf stappen uw aanpassing aanvragen

- Stap 1:** U neemt het besluit dat u een aanpassing wilt. Hiervoor moet u toestemming vragen bij Dudok Wonen via Mijn Dudok Wonen.
- Stap 2:** Binnen 8 weken ontvangt u toestemming of een afwijzing op uw aanvraag.
- Stap 3:** Krijgt u toestemming? Dan legt de onderhoudsregisseur alle belangrijke punten vast in een afsprakenbrief. Daar staat ook in of u de aanpassing mag laten zitten als u verhuist. En of u een vergoeding krijgt. U ondertekent deze afspraken.
- Stap 4:** Is er een bouwvergunning nodig? Dan vraagt u die zelf aan. Daarna kunt u, of een bouw-/installatiebedrijf, aan de slag.
- Stap 5:** Wellicht besluit u na een tijd te verhuizen. U vertrekt uit de huurwoning. De verhuurmakelaar loopt met u de woning door en bekijkt of de woning in goede staat is. De woning moet in dezelfde staat zijn als in het begin van de huurovereenkomst. Ook de aanpassing wordt bekeken. Deze moet schoon, heel en veilig zijn. Voor sommige aanpassingen krijgt u een vergoeding. Dit is dan aangegeven bij de toestemming. Het kan ook zo zijn dat is afgesproken dat u de aanpassing weg moet halen. Als er schade is door het weghalen, dan repareert u dat. Deze afspraken staan ook in de goedkeuring voor de aanpassing.

Aan welke eisen moet de aanpassing voldoen?

Om ervoor te zorgen dat de woning goed blijft voor toekomstige huurders zijn eisen opgesteld. Wilt u uw woning aanpassen? Dan moet de aanpassing aan de volgende eisen voldoen:

- De aanpassing moet aan de regels van de overheid (denk aan het Bouwbesluit en het vergunningenbeleid van de gemeente), energiebedrijven en de brandweer voldoen;
- U controleert vooraf of voor de verbouwing een vergunning nodig is. Dit kan u doen door op de website van het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) te kijken;
- De aanpassing die u in de woning aanbrengt moet bouwtechnisch veilig zijn. Gaat u bijvoorbeeld een draagmuur verwijderen? Dan moet er een constructieberekening worden gemaakt;
- De brandveiligheid van de woning mag niet in gevaar worden gebracht;
- Wijzigingen van gasleidingen en water- en elektra installaties moeten gebeuren door een erkend installateur;

- U moet schade aan de constructie van de woning of het gebouw voorkomen;
- De aanpassing mag niet schadelijk zijn voor de gezondheid en het milieu;
- De aanpassing mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor de huurder, andere bewoners of omwonenden. (Beneden)buren mogen bijvoorbeeld geen last hebben van het contactgeluid van de vloerafwerking.

U moet zelf het onderhoud en de verzekering van de aanpassing regelen

U bent verantwoordelijk voor het onderhoud en het repareren. Dudok Wonen is alleen verantwoordelijk voor aanpassingen die wij in uw woning hebben laten aanbrengen.

Het is belangrijk dat u erover nadenkt of u uw verandering wilt verzekeren. Sommige inboedelverzekeringen vergoeden ook schade aan uw aanpassing. Dit heet het huurdersbelang. Houd er rekening mee dat het bij schade niet altijd mogelijk is een ander aansprakelijk te stellen. Zie ook onze algemene voorwaarden.



Mag u de aanpassing laten zitten bij verhuizing?

Alles wat niet 'aard- en nagelvast' zit, dus ook inbouwapparatuur, mag u meenemen. Houd er rekening mee dat u een aanpassing met dezelfde waarde terug moet plaatsen. Daarnaast moet u de eventuele schade die is ontstaan herstellen. Op de lijst achter in deze folder leest u wat we vaak over de verschillende aanvragen beslissen. Als u de woning verlaat controleert de verhuurmakelaar of een aannemer/ installateur altijd of de aanpassing op dat moment nog voldoet aan de eisen 'veilig, heel en schoon'. Alleen dan hoeft u de aanpassing niet weg te halen.

- **Veilig:** voldoet de voorziening aan de afspraken.
- **Heel:** compleet, in goede staat (de apparatuur mag wel slijtage hebben van normaal gebruik).
- **Schoon:** ziet de voorziening er netjes uit.

Kan mijn aanpassing voor extra kosten zorgen?

Als Dudok Wonen bij het uitvoeren van (dringende) werkzaamheden hogere kosten maakt door uw aanpassing, moet u de extra kosten zelf betalen. Soms moet de aanpassing weggehaald worden. Bijvoorbeeld als er werkzaamheden door Dudok Wonen worden uitgevoerd en we er niet bij kunnen door de aanpassing.

Krijg ik altijd een vergoeding voor mijn aanpassing als ik ga verhuizen?

In de lijst achter in de folder ziet u voor welke aanpassingen we een vergoeding geven. Het is in elk geval belangrijk dat u toestemming heeft gekregen van ons. Zonder toestemming ontvangt u geen vergoeding. Daarnaast moet uw aanpassing voldoen aan de regels 'veilig, heel en schoon'. Als u meer dan 10 jaar genot hebt gehad van uw aanpassing, krijgt u geen vergoeding meer.

Houd bij de verbouwing rekening met deze punten:

- De veiligheid. Hierbij kunt u denken aan de bouwweisen en de eisen van de brandweer en energiebedrijven. U moet misschien een bouwvergunning aanvragen. Deze moet u zelf aanvragen;
- De verbouwing moet technisch goed worden uitgevoerd met goede materialen. Geef daarom de keuze van de materialen in de aanvraag aan;
- Alle kosten en risico's die bij de verbouwing horen zijn voor uw rekening zijn.

Woningen van vóór 1994

Is uw woning gebouwd vóór 1994? Neem dan contact op met Dudok Wonen voor advies. In deze woningen werd regelmatig asbest als bouw materiaal gebruikt. Is uw woning gebouwd voor die periode, dan kan het zijn dat er asbest in uw woning zit. Komt u asbest tegen of twijfelt u of het asbest beschadigd is? Neem dan contact met ons op voor advies. Dit kan telefonisch of via e-mail.

Wanneer krijgt u geen toestemming?

- Er wordt geen toestemming gegeven als de aanpassing:
- Niet voldoet aan de wet- en regelgeving en/of regels van energiebedrijven;
- Kan zorgen voor schade, gevaar of overlast voor verhuurder, andere bewoners of andere organisaties of personen;
- Ervoor zorgt dat de woning of naastliggende woningen minder goed kunnen worden verhuurd. Of als de woning minder waard wordt;
- Leidt tot wijziging van de bestemming, zoals een bedrijfsruimte of winkel;
- Ervoor zorgt dat de woningen minder goed beheert kunnen worden;
- Niet voldoet aan de bouwverordening en in strijd is met de algemene huurvoorwaarden;
- Als u de aanpassing niet online door middel van een compleet ingevuld formulier aanvraagt.

Ik heb zonder toestemming een aanpassing aangebracht. Wat nu?

U heeft geïnvesteerd in onze woning zonder dat u ons daarvoor toestemming hebt gevraagd. U kunt dan tijdens de voorinspectie aan de verhuurmakelaar vragen of u de aanpassing kunt laten zitten. De verhuurmakelaar beslist daarover op basis van onze eisen aan de kwaliteit. U kunt helaas geen vergoeding krijgen voor deze aanpassing.

Hoe hoog is de vergoeding voor mijn aanpassing?

In de tabel hierna ziet u voor welke aanpassingen een vergoeding mogelijk is bij opzegging van de huur. De tweede tabel geeft aan hoe die vergoeding daarna in de loop van de jaren afneemt door afschrijving.

Maximale vergoeding

Soort aanpassing	Maximale vergoeding na 1ste jaar bij verhuizing
Isolatieglas	Maximaal € 70,- per m ²
Badkamer aanpassen of vergroten	Maximaal € 3.600,-
Tweede toilet	Maximaal € 800,-
Keuken aanpassen of vergroten	Maximaal € 2.700,-
Nieuwe Cv-installatie	Maximaal € 4.500,-
Nieuwe garage	Maximaal € 4.500,-
Bijkeuken	Maximaal € 4.500,-
Het ombouwen van een vlizotrap naar een vaste trap	Maximaal € 800,-
Aanbrengen van isolatie	Maximaal € 5,- per m ²
Aanbrengen dakkapel met vaste trap	Maximaal € 4.500,-
Zonnepanelen	Maximaal € 3.500,-

- Bij de huurbeëindiging moet ook de rekening van de genoemde aanpassing bijgevoegd worden. We vergoeden alleen de prijzen voor het materiaal en niet voor de arbeid.
- Het totaal aan vergoedingen van alle aanpassingen inclusief BTW kan nooit boven de € 4.500,00 komen. Als een woning op de lijst staat voor vervangende nieuwbouw of een grote renovatie kan er wel toestemming worden gegeven, maar zal er geen vergoeding worden betaald.

Afschrijvingstermijnen van zelf aangebrachte voorziening (ZAV)

Ouderdom van ZAV	Afschrijvingspercentage	Percentage vergoeding
Tot 1 jaar	15 %	85 %
Tot 2 jaar	30 %	70 %
Tot 3 jaar	40 %	60 %
Tot 4 jaar	50 %	50 %
Tot 5 jaar	60 %	40 %
Tot 6 jaar	70 %	30 %
Tot 7 jaar	80 %	20 %
Tot 8 jaar	90 %	10 %
Tot 9 jaar	95 %	5 %
Na 9 jaar	100 %	0 %

Voor de grotere zaken kunnen wij bij verschil van mening, op uw kosten, een extern bedrijf inhuren om een taxatie te laten doen, bijvoorbeeld bij aanbouwen/uitbouwen (garage, bijkeuken en woonkamer).

Aanpassingen lijst Dudok Wonen

Aanpassing	Kan door Dudok Wonen	Toestemming vereist	Herstel bij vertrek*	Vergoeding	Toelichting
Wand					
Dragende wand verwijderen		ja	nee*	nee	Erkend aannemer* en constructieberekening door een erkend constructeur.
Wanden verwijderen		ja	nee*	nee	
Wand plaatsen		ja	ja	nee	
Wanden stucadoren		nee*	nee*	nee	
Vaste kast verwijderen		ja	nee*	nee	Indien niet constructief, aannemer* en constructieberekening door een erkend constructeur.
Schoorsteen plaatsen		ja	nee*	nee	Niet toegestaan
Schoorsteen slopen		ja	nee*	nee	Erkend aannemer* niet toegestaan bij gestapelde bouw
Wandbekleding aanbrengen (behang/ steenstrips/ schroten)		nee	nee*	nee	Geen kunststof-materialen in verband met brandveiligheid. Schroten wandbekleding moet bij verhuizing wel worden verwijderd.
Plafond					
Plafondafwerking aanbrengen		nee	nee*	nee	Geen zachtboard-materialen in verband met brandveiligheid, systeemplafonds moeten bij verhuizing wel verwijderd worden. Geen kunststof en 30 min brandvertragend.
Vloer					
Vloerafwerking aanbrengen		nee*	ja	nee	Min. 20 decibel isolerende ondergrond. Kunnen aantonen dan pas overname huurder. Kruipruimte moet bereikbaar blijven.
Tegelvloer		ja	ja	nee	
Gietvloeren		ja	nee*	nee	Niet toegestaan bij gestapeldebouw.
Kozijn, raam, deur					
Binnendeuren vervangen		nee	nee*	nee	
Binnendeuren en -kozijnen schilderen		nee	nee*	nee	Niet toegestaan bij kunststof en aluminium kozijnen
Bijzetsloten plaatsen		nee	nee*	nee	Niet toegestaan bij kunststof en aluminium kozijnen
Kattenluik aanbrengen		nee	ja	nee	Niet toegestaan.
Isolatieglas	D	ja	nee*	ja	Verrekenen in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Badkamer, toilet					
Toiletcombinatie toiletpot/stortbak		nee	nee*	nee	Erkend installateur*
Tweede toilet aanbrengen		ja	nee*	ja	Erkend installateur*
Badkamer aanpassen/vergroten		ja	nee*	ja	Erkend installateur*/aannemer*
Verhoogt toilet		nee	nee*	nee	
Wasmachine-/drogeraansluiting aanbrengen/verplaatsen		nee	nee*	nee	Erkend installateur*/aannemer*
Keuken					
Keukenkastjes aanbrengen/ vervangen		nee	nee*	nee	
keukenblok vervangen/vergroten		ja	nee*	ja	Erkend installateur*
Onderdelen vervangen		nee	nee*	nee	
Inbouwapparatuur aanbrengen		nee	ja	nee	Dudok Wonen is niet verantwoordelijk voor onderhoud en neemt inbouwapparatuur niet van u over.
Vaatwasseraansluiting		nee	nee*	nee	Erkend installateur*
Gasinstallatie					
Gasleiding vervangen/aanleggen		ja	nee*	nee	Erkend installateur*
Elektra-installatie					
Groepenkast aanpassen		ja	nee*	nee	Erkend installateur*
Aansluiting elektrisch koken (perilex)		ja	nee*	nee	Erkend installateur*
Leidingen vervangen/aanleggen		nee*	nee*	nee	Erkend installateur*
Wandcontactdozen vervangen		nee*	nee*	nee	
Schakelaars vervangen		nee*	nee*	nee	

Aanpassing	Kan door Dudok Wonen	Toestemming vereist	Herstel bij vertrek*	Vergoeding	Toelichting
Waterinstallatie					
Waterleiding vervangen/aanleggen		ja	nee*	nee	Erkend installateur*
Buitenkraan		nee*	ja	nee	
Kranen vervangen/aanleggen		nee	nee*	nee	Erkend installateur* ter overname bij einde huur
CV-installatie					
CV-installatie aanbrengen/ vervangen	D	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekenen in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Radiator aanbrengen/vervangen		ja	nee*	nee	Alleen toegestaan als er geen warmtemeter op de radiator aanwezig is.
Radiator verwijderen		nee*	nee*	nee	Niet toegestaan
Thermostaat vervangen		nee*	nee*	nee	
Thermostaatkraan aanbrengen/vervangen		nee*	nee*	nee	
Tuinen					
Schutting/hek vervangen		nee*	nee*	nee	volgens de gemeentelijke bepalingen
Schutting/hek aanbrengen		nee	nee*	nee	volgens de gemeentelijke bepalingen
Bestrating vervangen /aanleggen		nee	nee*	nee	1/3 van de tuin bestraten
Gevel					
Zonnescherm, screens aanbrengen		ja	ja	nee	
Schotelantenne aanbrengen		ja	ja	nee	
Spouwmuur isolatie aanbrengen	D	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekenen in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Gevelgat aanbrengen t.b.v. afzuigkap		ja	ja	nee	
Dak					
Dakkapel aanbrengen		ja	nee*	ja	Erkend aannemer*
Dakraam aanbrengen		ja	nee*	ja	Erkend aannemer*
Dakraam vervangen/vergroten		ja	nee*	nee	Erkend aannemer*
Aanbrengen zonnepanelen*	D	ja	ja	nee	Erkend installateur* Verrekenen in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Dakisolatie aanbrengen	D	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekenen in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Overig					
Aanbouw of uitbouw maken		ja	nee*	ja	Tuin moet over de gehele breedte 4,5 m diep blijven.
Overkapping bouwen		ja	ja	nee	Niet toegestaan bij gestapelde bouw.
Schuur/garage/carport bouwen		ja	nee*	ja	Tuin moet over de gehele breedte 4,5 m diep blijven.
Vaste trap naar zolder aanbrengen		ja	nee*	ja	
Traplift		ja	ja	nee	Dit verzoek kan via de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) bij Dudok Wonen ingediend worden.
Vloerisolatie aanbrengen	D	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekenen in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Airconditioning		ja	ja	nee	Erkend installateur*

D = Dudok Wonen kan deze aanpassing voor u doen en zal dit verrekenen in de huur

Aanvullend aan "herstel bij vertrek":

Als er nee* staat wordt een andere beoordeling door de verhuurmakelaar niet uitgesloten. Als er ja staat is soms mogelijk om de verandering door de volgende huurder te laten overnemen. Dit kan alleen als de onderhoudsregisseur hier mee instemt.

Voorwaarden

Dudok Wonen stelt als voorwaarde dat het door een erkend aannemer* of installateur* uitgevoerd wordt.

Zonnepanelen*: een in-daksysteem is niet toegestaan.

Wet en regelgeving: De aanpassing moet aan alle wet- en regelgeving (bouwregelgeving) voldoen.

Verzekeringen: U sluit, indien nodig, zelf een verzekering af en bent aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door de aanpassing.

Contact

Meer informatie vindt u op: www.dudokwonen.nl/voor-bewoners/woning-aanpassen/zelf-klussen/.

Mocht u vragen hebben, dan kunt u op 2 manieren contact met ons opnemen:

- U kunt mailen naar info@dudokwonen.nl. Wij reageren binnen 5 werkdagen.
- U kunt ons bellen op **035-6461600**. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 09:00 en 13:00 uur.

