



Zelf uw woning verbeteren?

Bespreek met ons de mogelijkheden

U wilt graag een woning naar uw eigen wens. Als u iets wil (laten) veranderen aan uw woning, dan kan dat bij Ons Huis als u hierbij een paar regels in acht neemt. In deze folder leggen we onze spelregels uit voor veranderingen aan uw woning. U leest voor welke veranderingen u toestemming nodig hebt, hoe wij uw aanvraag beoordelen en wat er moet gebeuren met de aangebrachte verandering bij verhuizing. **Betrek ons daarom op tijd bij uw plannen!**

De eerste stap

Het is handig om eerst in de opsomminglijst van deze folder te controleren of uw gewenste verandering is toegestaan. Is dit het geval, dan kunt u uw aanvraag schriftelijk, per e-mail of via [de website](#) naar Ons Huis sturen. Het gaat bij woningverbetering niet om klusjes zoals het boren van gaatjes voor gordijnrails, maar om wijzigingen met een blijvend karakter. Voorbeelden zijn het verplaatsen van een stopcontact, het verwijderen van een binnendeur of het maken van een extra raam op zolder. Uw aanvraag kunt u toelichten door middel van een (bouw)tekening of een beschrijving van de gebruikte materialen.

Twijfelt u over de materialen, de uitvoering of wilt u meer algemene informatie neemt u dan gerust contact met ons op. Mocht uw aanvraag bij ons vragen oproepen, dan nemen wij contact met u op.

De beoordeling van uw aanvraag

Ons Huis beoordeelt de aangevraagde verandering aan de hand van kwaliteitseisen. De aangevraagde aanpassing moet aan de volgende kwaliteitseisen voldoen:

Bouwtechnische eisen

Technisch gezien moeten de wijzigingen in orde zijn en voldoen aan wettelijke voorschriften, bijvoorbeeld een omgevingsvergunning van de gemeente. Ons Huis kan daarnaast kwaliteitseisen stellen aan de te gebruiken materialen. Wij bewaken ook de veiligheid van woningen. Zo mogen sommige werkzaamheden alleen door erkende installatiebedrijven worden uitgevoerd.

Onderhoudstechnische eisen

Ons Huis moet uw woning normaal kunnen blijven onderhouden. Wijzigingen, die bijvoorbeeld onderhoud aan het schilderwerk belemmeren, mag u over het algemeen niet aanbrengen.

Woningverbetering

Verhuurbaarheidseisen

Sommige wijzigingen kunnen na uw vertrek nadelig zijn voor de verhuurbaarheid en betaalbaarheid van de woning, ook al zijn ze technisch en kwalitatief goed aangebracht. Dat geldt bijvoorbeeld voor veranderingen, die sterk gebonden zijn aan uw eigen smaak. Ze kunnen daardoor onacceptabel zijn voor de meeste andere (opvolgende) huurders.

Niet toegestaan

Wanneer uw aanpassing niet aan bovenstaande kwaliteitseisen voldoet, ontvangt u van Ons Huis géén toestemming. Ook wanneer de verandering hinder of overlast veroorzaakt voor omwonenden of bij verwijdering leidt tot ernstige beschadiging zullen wij géén vergunning verlenen. Voorbeelden van niet toegestane aanpassingen staan ook in de opsommingslijst.

Heldere afspraken

Binnen 6 weken nadat wij uw aanvraag hebben ontvangen, krijgt u van ons antwoord. Als uw aanvraag wordt geaccepteerd, ontvangt u een vergunning, de schriftelijke toestemming voor het aanbrengen van de verandering in uw woning. U kunt aan de slag zodra u de vergunning heeft ontvangen. In de vergunning staan de voorwaarden waaraan de verandering moet voldoen. Ook staat in de vergunning wat er moet gebeuren met de veranderingen bij het beëindigen van de huur. Hierover leest u meer onder 'Wat als u verhuist?'

Onderhoud

Heeft u de verandering zelf aangebracht? Dan bent u ook zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Dit geldt ook voor de veranderingen die u door Ons Huis tegen een eenmalig koopbedrag heeft laten uitvoeren.

Wat als u verhuist?

Over het blijvend karakter van wijzigingen en de mogelijke overname door Ons Huis bij uw verhuizing, maken we altijd duidelijke afspraken in de vergunning. Bij huuropzegging heeft u altijd de mogelijkheid om de aangebrachte verandering te verwijderen.

Als u kiest voor het weghalen van de verandering, dan is de voorwaarde wél dat de woning wordt hersteld in de oorspronkelijke staat of minimaal aan diezelfde kwaliteit voldoet. Dit is ter beoordeling van onze opzichter die de woning bij huuropzegging komt controleren.



Als u de verandering wilt laten zitten dan controleert de opzichter of aan de voorwaarden in de vergunning is voldaan en hij beoordeelt de huidige (technische) staat van de verandering. Indien de verandering aan de eisen voldoet, zijn er twee mogelijkheden:

- Ons Huis neemt de aanpassing van u over. In enkele gevallen ontvangt u zelfs een vergoeding als dit is afgesproken in de vergunning;
- De volgende huurder neemt de veranderingen over, inclusief onderhoudsplicht. Deze overname dient u zelf te regelen.

Zie de voorbeelden in de opsommingslijst.

Soms mag de verandering niet blijven, vanwege de technische staat van de verandering of omdat u bij het aanbrengen niet aan de voorwaarden in de vergunning heeft voldaan. In dat geval moet u de verandering verwijderen en de situatie in de oude staat terugbrengen. Zo niet, dan zal Ons Huis dit laten doen en rekenen we de kosten door aan u.

Meer informatie

Plannen voor verbeteringen aan uw woning of vragen over deze folder? Neem dan contact op met Ons Huis. Op werkdagen zijn wij tussen 08.30 en 17.00 uur bereikbaar via telefoonnummer (055) 526 25 00. Wij staan u graag te woord.

De informatie en opsomming in deze folder is met zorg samengesteld, maar u kunt hieraan geen rechten ontleen. Apeldoorn, 2024

Omschrijving	Toegestane aanpassingen			Niet toegestane aanpassingen
	Verwijderen bij vertrek, tenzij overname nieuwe huurder	Verwijderen bij vertrek	Eventuele overname door Ons Huis	
In uw huurwoning				
<i>Algemeen</i>				
kunststofschroten		■		
plavuizen laagbouw		■		
plavuizen hoogbouw				■
parket (verlijmd)		■		
laminaat/parket (zwevend gelegd)	■			
betimmering op deuren				■
schilderwerk deuren en kozijnen binnenzijde			■	
zolderaftimmering/knieschotten			■	
wandbetimmering	■			
wandstructuur/sierpleister (korrelgrootte <2mm)			■	
steenstrips op wand		■		
plafond betimmering	■			
gordijnkoof	■			
vensterbanken			■	
andere deurbel plaatsen	■			
trapbekleding	■			
extra trapleuning			■	
open haard			■	
sierschouw	■			
barretje plaatsen	■			
uitbreiding hang- en sluitwerk binnenzijde	■			
<i>Indeling woning</i>				
indeling wijzigen			■	
deur dichtmaken			■	
niet dragende tussenwanden verwijderen			■	
extra wanden aanbrengen/plaatsen			■	
uitbouw woning (conform wettelijke eisen)			■	
<i>Badkamer, toilet en overig sanitair</i>				
(extra) tegelwerk aanbrengen			■	
ligbad plaatsen, mits (aparte) douche aanwezig			■	
douchebak aanbrengen				■
douchecabine plaatsen (excl. douchebak)			■	
douchewand (los van vloer)			■	
badkamermeubel	■			
ander/extra sanitair			■	
extra accessoires aanbrengen, zoals extra spiegel	■			
lavet verwijderen			■	
afzuiginstallatie			■	
<i>Keuken</i>				
keukenblok schilderen/beplakken/betimmeren				■
luxere keuken plaatsen			■	
extra keukenkastjes en of lichtlijst (passend bij keuken)			■	
werkbladen en/of schappen (los van keukenblok)	■			
(extra) tegelwerk wanden			■	
inbouwapparatuur			■	

Omschrijving	Toegestane aanpassingen			Niet toegestane aanpassingen
	Verwijderen bij vertrek, tenzij overname nieuwe huurder	Verwijderen bij vertrek	Eventuele overname door Ons Huis	
<i>Installaties</i>				
wijzigingen (elektrische) installatie, mits goedgekeurd door erkend installateur			■	
radiator plaatsen			■	
Buiten de woning/in de tuin				
hondenhokken, volieres, houthokken e.d.	■			
niet gedeelde hekken en afrasteringen	■			
niet gedeelde schuttingen	■			
schuur gebouwd conform wettelijke eisen			■	
schuur niet conform wettelijke eisen				■
uitbreiding/wijziging bestrating (meer dan 50%)	■			
pergola's en bloembakken	■			
vijvers en tuinhogingen	■			
buitenverlichting	■			
bomen	■			
klimop aan de gevel				■
<i>Bestaande berging/schuur</i>				
schappen aanbrengen	■			
kasten/werkbank	■			
betonvloer aanbrengen			■	
aan- en afvoer wasmachine			■	
afvoer droogtrommel			■	
Dak en gevel				
uitbreiding hang- en sluitwerk				
buitenkozijnen en -deuren			■	
buitenschilderwerk deuren en kozijnen				■
dakraam			■	
dakkapel			■	
schotelantennes*	■			■
zonwering			■	
rolluiken			■	
gevel schilderen				■
airco's met gevelkast			■	

* Niet bij alle woningen is het plaatsen van een schotelantenne toegestaan.
 Neem eerst contact op met Ons Huis en vraag naar de mogelijkheden.