




indeling en uitbreiding



Wilt u uw woonruimte uitbreiden of de indeling van uw woning veranderen? Een dakkapel op zolder of een aanbouw aan uw woonkamer leveren verrassend veel ruimte op. Ook in een huurwoning kunt u tegenwoordig veel aanpassen. Overleg wel eerst met uw verhuurder.

Verbeter uw huurwoning is een reeks brochures die elk ingaan op een verandering in uw huurwoning. Als u uw woonruimte wilt uitbreiden of anders wilt indelen, biedt deze brochure een overzicht van de keuzes die u daarbij kunt maken. Zo bent u goed voorbereid op het overleg met uw verhuurder, het maken van een plan van aanpak en de uitvoering van de werkzaamheden. Dat is het begin van prettiger wonen.



Verbeter uw huurwoning is een gezamenlijke uitgave van Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, Milieu Centraal, VACPunt Wonen, Vastgoed Belang, VLOK, VvE Belang en de Woonbond.



Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)

is een landelijke organisatie die woningcorporaties inspireert en begeleidt bij het werken aan kwaliteit.



stichting **VACPunt Wonen**

VACPunt Wonen is hét informatiepunt voor woonkwaliteit vanuit het perspectief van de (toekomstige) bewoner en de landelijke koepel van de circa 175 lokaal opererende Adviescommissies Wonen.



Milieu Centraal is de landelijke organisatie waar consumenten terecht kunnen voor praktische en betrouwbare informatie over energie en milieu in het dagelijks leven.



Vastgoed Belang is de landelijke belangenorganisatie voor beleggers in en eigenaren van vastgoed. De kwaliteit in de ogen van u als huurder, heeft onze voortdurende aandacht.



De **VLOK** is dé brancheorganisatie van klussenbedrijven met kwaliteit en persoonlijke service. Een VLOK-klussenbedrijf geeft u de zekerheid dat afspraken worden nagekomen.



Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren

VvE belang is de landelijke belangenorganisatie voor informatie en ondersteuning van Verenigingen van Eigenaren en appartementseigenaren.



De **Nederlandse Woonbond** is de landelijke belangenvereniging van huurders. De Woonbond staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare, veilige wijken en sterke huurdersorganisaties.

De eerste stappen

- ⊗ **Wensenlijst maken** (zie: Aandachtspunten)
- ⊗ **Beschikbaar budget bepalen**
- ⊗ **(Deels) zelf doen of uitbesteden**
- ⊗ **Bouwvergunning**
- ⊗ **Milieubewust klussen**

⊗ **Wensenlijst maken** Voordat u zich gaat oriënteren op de mogelijkheden en leveranciers, is het handig om een wensenlijst te maken. Bedenk hoe u een nieuwe ruimte wilt gaan gebruiken, nu en in de toekomst.

⊗ **Bouwvergunning** Wanneer u plannen hebt om uw woning te vergroten (bijvoorbeeld met aanbouw of dakkapel) of de constructie van uw woning te veranderen, hebt u mogelijk een bouwvergunning nodig. Op internet (www.vrom.nl/bouwvergunningen_online)

kunt u nagaan wat in uw situatie van toepassing is. In geval van twijfel kunt u contact opnemen met de gemeente. Aanpassingen moeten altijd aan het Bouwbesluit voldoen. De gemeente zal controleren of (de plannen voor) uw aanbouw of dakkapel voldoende energiezuinig, brandveilig, gebruiksvriendelijk en gezond zijn.

⊗ **Milieubewust klussen** Rekening houden met het milieu kan u veel opleveren, zoals een comfortabele woning en geld in uw portemonnee. Een milieubewuste keuze hoeft niet duurder te zijn in aanschaf. Door energiezuinige maatregelen zal uw energierekening lager zijn dan voorheen. Wilt u bij het veranderen van de indeling of het vergroten van de woning hiermee rekening houden, dan is het belangrijk om bij het zoeken naar een uitvoerende partij te informeren of deze ervaring heeft met het gebruik van milieuvriendelijke materialen en energie- en waterbesparende maatregelen.



Meer informatie:

- www.vrom.nl/bouwvergunningen_online



Overleg met uw verhuurder

- ⊗ Pak uw kans!
- ⊗ Toestemming
- ⊗ Vergoeding
- ⊗ Afspraken schriftelijk vastleggen

⊗ **Pak uw kans!** Huurders hebben tegenwoordig meer mogelijkheden om hun woning te verbeteren. U hoeft uw woning meestal niet meer achter te laten in de oorspronkelijke staat. Verhuurders staan positief tegenover goed uitgevoerde verbeteringen. Overleg met uw verhuurder over de mogelijkheden. Meer informatie vindt u in de brochure 'Klussen in een huurwoning' van de Woonbond en op www.vrom.nl.

⊗ **Toestemming meestal nodig** Grote veranderingen (bijvoorbeeld het plaatsen van een aanbouw of dakraam, of het verplaatsen van een muur) vereisen toestemming van uw verhuurder. Eenvoudige en zonder noemenswaardige kosten terug te draaien veranderingen (bijvoorbeeld verwijderen (en opslaan) van binnendeuren zónder scharnieren te verwijderen of ophangen van gordijnrails) mag u zonder toestemming van uw verhuurder toepassen en kunnen achterblijven bij vertrek. Als de verhuurbaarheid en waarde onbetwist minimaal hetzelfde blijven, mag en zal de verhuurder zijn toestemming niet weigeren.

⊗ **Vergoeding** Verhuurders betalen bij vertrek steeds vaker een overnamevergoeding voor verbeteringen met waardevermeerdering, zoals een dakkapel. Als de verhuurder de veranderingen al tijdens de huurtijd wil overnemen wordt hij eigenaar. Consequentie kan zijn dat de maximaal toegestane huur stijgt.



Voorbeeld

U wilt een dakkapel laten aanbrengen op zolder. U heeft overlegd met uw verhuurder aan de hand van een offerte van een klussenbedrijf. De kosten van deze dakkapel bedragen € 5000,-. De verhuurder spreekt met u een vergoeding af van € 3000,-. De verhuurder keert uit op het moment dat u de woning verlaat. De afschrijving bedraagt € 160,- per jaar. Dat betekent dat als u na 3 jaar uit de woning vertrekt, u € 2520,- krijgt.



⊗ Afspraken schriftelijk vastleggen

Bespreek uw plannen en beoogde veranderingen altijd vooraf met uw verhuurder. Leg de gemaakte afspraken vervolgens duidelijk vast op papier. Doe dit ook met toestemming (en eventuele voorwaarden) van de verhuurder en een toegezegde vergoeding. Voorwaarden kunnen betrekking hebben op de aard en kwaliteit van het materiaal, het voorkomen van schade aan de woningconstructie en de wijze van onderhoud van de verandering.

Bij een zelf aangebrachte verbetering staat vaak vast na hoeveel jaar deze is afgeschreven. Veel verhuurders hebben regelingen voor vergoedingen en afschrijftermijnen. Informeer hiervoor bij uw verhuurder. Als u nadere informatie wilt over voorbeelden van vergoedingen in de huursector, kunt u de voorbeeldregeling van Vastgoed Belang raadplegen (zie bij 'meer informatie').



Meer informatie:

- Brochure 'Klussen in een huurwoning'
- www.vrom.nl (thema Huren, dossier Onderhoud en woningverbetering, Vraag en antwoord, vraag 10 en 11)

Aandachtspunten

Er zijn tal van zaken waar u rekening mee kunt houden als u uw woning anders wilt indelen of wilt uitbreiden. Hieronder vindt u een lijst met aandachtspunten, waarvan er enkele worden toegelicht op de pagina's hierna. Achterin deze brochure en op www.verbeteruw huurwoning.nl vindt u meer informatie over alle punten.

- ⊗ **Ontwerp algemeen:**
 - oog voor de toekomst
 - optimale toegankelijkheid
 - houtskeletbouw of gemetseld
 - dak: hellend of plat
- ⊗ **Aanbouw**
- ⊗ **Dakkapel:**
 - plaats op dak en afmetingen
 - kant-en-klaar of op maat
- ⊗ **Isolatie: raam-, vloer-, gevel-, dakisolatie**
- ⊗ **Ramen:**
 - daglicht
 - benut zonne-energie (groot raam op zuiden, klein raam op noorden)
 - HR++glas
 - aanbrengen zonwering
- ⊗ **Verwarming:**
 - voldoet capaciteit bestaande ketel?
 - plaats radiatoren (aan muur, in convectieput)
- ⊗ **Ventilatie:**
 - tenminste volgens Bouwbesluit
 - roosters of klepramen
- ⊗ **Elektriciteit:**
 - stopcontacten en lichtpunten: waar en hoeveel?
 - uitbreiding aantal groepen nodig?
 - uitbreidingsmogelijkheden voor telefoon, kabel, elektra
- ⊗ **Samenvoegen kamers:**
 - let op bij doorbreken muren: dragende constructie of niet?
- ⊗ **Splitsen kamers:**
 - materiaal wanden
 - geluidwerendheid
- ⊗ **Veiligheid:**
 - brandveiligheid
 - inbraakwerendheid
 - hang- en sluitwerk

⊗ **Ontwerp algemeen** Wanneer u van plan bent langere tijd in uw woning te blijven wonen, is het goed te bedenken hoe de levensloop van uw huishouden zal verlopen. Als jonge bewoner komen er op den duur wellicht kinderen.

Als oudere bewoner hebt u wellicht andere aanpassingen nodig in uw woning. Een optimale toegankelijkheid bereikt u onder meer door deuren voldoende breed en dorpels niet hoger dan 20 mm te maken. Via de website www.vrom.nl/woontest kunt u nagaan hoe u met kleine aanpassingen ook in de toekomst veilig en comfortabel in uw woning kunt blijven wonen. De brochure 'Tips voor een slimme indeling van uw woning' van VACPunt Wonen helpt u met een praktische indeling van de woning.

⊗ **Aanbouw** Een aanbouw kan verrassend veel extra ruimte opleveren. Door de bestaande gevel te verwijderen, vormen de oude en nieuwe woonruimte één geheel. U kunt er ook voor kiezen om de bestaande gevel (deels) te handhaven. U voegt als het ware een extra kamer aan de benedenverdieping toe, waardoor bijvoorbeeld televisie kijken en visite ontvangen in aparte ruimtes mogelijk is. Een (niet verwarmde) serre zorgt voor minder warmteverlies uit de woning in de winter, en een koelere kamer erachter in de zomer.

⊗ **Dakkapel** Een dakkapel kan het gebruiksooppervlak van een zolder behoorlijk vergroten. Een kant-en-klare dakkapel bestaat uit één of enkele grote delen en wordt in één dag geplaatst. Bij deze bouwwijze ontstaat in de regel minder afval, de dakkapel is snel te plaatsen en is gemakkelijk in onderhoud. Een dakkapel die op maat gemaakt is, biedt meer vrijheid in afmeting, ontwerp en materiaalkeuze. Meer informatie vindt u op www.milieucentraal.nl (trefwoord: dakkapel).

⊗ **Isoleren** Het Bouwbesluit stelt eisen aan de isolatie van de nieuwe delen, (gelijk aan nieuwbouw). Wilt u uw aanbouw of dakkapel extra energiezuinig maken, dan kunt u hogere eisen stellen aan de isolatiewaarde van het materiaal. Hoe hoger de isolatiewaarde, hoe meer energie u bespaart.



Meer informatie:

- www.verbeteruwhuurwoning.nl
- www.vrom.nl/woontest
- Brochure **Tips voor een slimme indeling van uw woning**
- www.milieucentraal.nl (zie: dakkapel; zie: vocht en ventilatie)
- Brochure **Comfortabel en gezond wonen**
- www.consument-en-energie.nl (zie: energielastenverlager)
- Brochure **Energiebesparing** (Verbeter uw huurwoning)

Als de rest van de woning niet zo goed geïsoleerd is, kan deze verbouwing een goed moment zijn om meer onderdelen van uw huurwoning te laten isoleren. De brochure 'Energiebesparing' uit de reeks Verbeter uw huurwoning geeft hier meer informatie over. De 'Energielastenverlager' (op www.consument-en-energie) geeft energiebesparende tips die passen bij uw situatie en voorkeuren.

Bij een goede isolatie is het belangrijk om ook goed te ventileren. Anders kunnen er vochtproblemen ontstaan. Zie ook www.milieucentraal.nl (trefwoord: vocht en ventilatie) en de brochure 'Comfortabel en gezond wonen' van de Woonbond.

✘ **Verwarming** Wanneer u de woning gaat uitbreiden of anders gaat indelen, is het goed om na te gaan of de capaciteit van uw ketel en de radiatoren nog voldoet. Als dat niet zo is, kan dat eventueel opgelost worden door betere isolatie van de woning. Voor de verwarming van een aanbouw kunt u kiezen voor radiatoren aan de muur of in een convectorput. Met een convectorput staan er geen verwarmingselementen in de ruimte. Maar een convectorput is niet efficiënt en vervuult vaak. Bent u toe aan een nieuw verwarmingssysteem dan kunt u vloerverwarming overwegen. Deze kan worden aangesloten op een lage temperatuur verwarmingssysteem. Zo'n systeem is comfortabel en zuiniger met energie. Vloerverwarming in combinatie met een gangbare cv-ketel bespaart niet of nauwelijks energie ten opzichte van radiatoren. Een ander voordeel van vloerverwarming is de gezondere lucht, omdat er nauwelijks meer stofcirculatie plaatsvindt.

✘ **Elektriciteit** Al in een vroeg stadium van de verbouwing moet bekend zijn waar de stopcontacten en de lichtpunten komen. Bedenk dus van te voren hoe u de aanbouw of de zolderkamer wilt inrichten. Wellicht bent u nu niet van plan om in de aanbouw een televisie, computer of telefoon te plaatsen. Wanneer u dit over een aantal jaren wel wilt, is het prettig als hier tijdens de bouw rekening mee is gehouden. Dit kan door een aantal loze, nog ongebruikte leidingen te laten leggen. Overleg met de aannemer of het nodig is om de groepenkast uit te breiden.

✘ **Meer of minder kamers** Een grote kamer kunt u splitsen door een wandje toe te voegen en een deur te plaatsen. Met goede geluidsisolatie in de scheidingswand voorkomt u geluidshinder.

Als u van twee kamers één vertrek wilt maken, kunt u niet zonder meer een muur wegbreken. Als de tussenmuur een dragende functie heeft, moeten er extra maatregelen worden getroffen, zoals het aanbrengen van een draagbalk.

✘ **Brandveiligheid** Let er op dat men, bij het aanpassen van de indeling van uw woning, bij brand vanuit alle kamers voldoende tijd en ruimte heeft om het huis te ontvluchten. Daarom is het belangrijk om materialen te gebruiken die voldoende weerstand bieden tegen branddoorslag en brandoverslag. Houdt ook de vluchtroute in de gaten: de breedte en helling van de trap en de afstand tot de uitgang. En zorg, indien mogelijk, voor een tweede vluchtweg.

Afspraken met bedrijven

⊗ Contract uitvoerend bedrijf

⊗ Betalingsafspraken:

- vaste aanneemsom
- meer- en minderwerk
- betaling in termijnen

⊗ Garantie uitvoerend bedrijf

Overweegt u om (een deel van) de klus uit te besteden, dan is het belangrijk om afspraken met het uitvoerende bedrijf goed vast te leggen.

⊗ **Contract** Bij samenwerking met een (klussen)bedrijf is het belangrijk om een gespecificeerd contract op te stellen. Hierin staat een uitgebreide werkbeschrijving met tekeningen, eventueel berekeningen, materiaalkeuze, tijdsduur en een prijsopgave. Wanneer u daarbij zelf werkzaamheden wilt uitvoeren, doe dit dan in goed (schriftelijk) overleg met het uitvoerende bedrijf.

⊗ **Garantie** Informeer bij het uitvoerend bedrijf welke verzekeringen het heeft. Een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering hoort ieder bedrijf te hebben. Informeer of dure eigendommen van u en derden ook verzekerd zijn wanneer het bedrijf deze bijvoor-

beeld beschadigt bij verplaatsing (ook wel genoemd: goederen onder opzicht). Klussenbedrijven die deelnemen aan de collectieve VLOK-polis, hebben deze zaken geregeld (zie www.vlok.nl).

Tegen faillissement kan geen enkele ondernemer zich verzekeren. Maar u kunt als klant bij grotere klussen wel extra zekerheden vragen (bijvoorbeeld een bankgarantie). Een bedrijf zal in dat geval overigens ook van u de garantie willen zien, dat zijn werk volledig kan worden betaald.

De Geschillencommissie Klussenbedrijven is een onafhankelijke commissie (opgericht door de VLOK in samenwerking met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis), waar de consument een geschil kan voorleggen. Meer informatie vindt u op www.geschillencommissie.nl.

Bij een aannemer die is aangesloten bij BouwGarant (www.bouwgarant.nl) kunt u de VerBOUWgarantie afsluiten. Dit geeft zekerheid bij faillissement, kwalitatieve en constructieve gebreken.



Meer informatie:

- www.vlok.nl
- www.geschillencommissie.nl
- www.bouwgarant.nl

Meer informatie

Onderstaande informatie kan u verder helpen bij het verbeteren van uw huurwoning.

Algemeen

www.verbeteruwhuurwoning.nl

Hier vindt u nadere informatie over alle punten uit deze brochure.

VACpunt Wonen (tel. 030 - 261 0475)

www.vacpuntwonen.nl: informatie over een praktische inrichting van de woning en de woonomgeving.

Tips voor een slimme indeling van uw woning: uitgebreide brochure (65 p.; €19,50) met tips over de indeling van een woning. Geeft informatie over de ideale maten en inrichting van o.a. keuken, woonkamer en slaapkamers.

Gebruikerstoets Wonen en Zorg: toetslijst (19 p.; € 19,70) met richtlijnen waaraan een woning moet voldoen om zorg aan huis mogelijk te maken.

Milieu Centraal (tel. 0900 – 1719, 15 cpm)

www.milieucentraal.nl (trefwoorden Aanbouw, Serre en Zolderkamer maken): informatie over de mogelijkheden om uw woning uit te bouwen of anders in te delen.

www.consument-en-energie.nl: praktische en betrouwbare informatie over energiebesparing en duurzame energie.

Vastgoed Belang (tel. 020 - 346 3123)

www.vastgoedbelang.nl: informatie over de huur en verhuur van vastgoed.

Almanak voor de huur en verhuur van vastgoed: een handig naslagwerk met alle regels over zelfstandige woonruimte, servicekosten, onderhoud en vele andere onderwerpen.

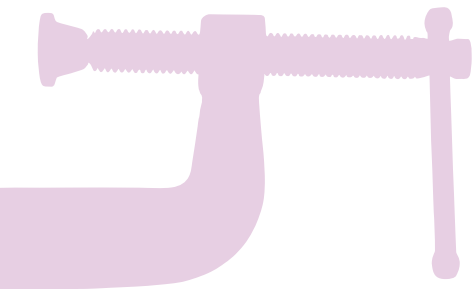
Voorbeeld van een vergoedingsregeling

ZAV: een regeling waarin u een overzicht aantreft met maximale investeringsbedragen.

Bouwkundige, juridische en fiscale adviezen

ZAV: Vastgoed Belang heeft haar eigen juristen en bouwkundig netwerk, die haar leden (verhuurders) bijstaan in juridische en fiscale kwesties en adviseren over bouwkundige aanpassingen, onderhoudsplannen, controle op de uitvoering van werkzaamheden van aannemers, puntentellingen e.d.





VLOK (079 – 343 6212)

www.vlok.nl: informatie voor consumenten over werken met VLOK-klussenbedrijven.

Consumentenfolder: gratis folder waarin de VLOK u een tiental praktische tips geeft om met een klussenbedrijf tot goede afspraken en resultaten te komen.

VLOK-Uitvoeringsvoorwaarden: bieden u de garantie dat afspraken daadwerkelijk nagekomen worden.

Opdrachtformulier: een modelformulier waarin alle belangrijke onderwerpen vermeld staan om uw afspraken met het klussenbedrijf helder vast te leggen.

Nakomingsgarantie: een extra garantie die de VLOK biedt in geval een klussenbedrijf de uitspraak van de Geschillencommissie Klussenbedrijven niet zou uitvoeren.

VvE Belang (tel. 0900 – 202 0510, 10cpm)

www.vvebelang.nl: informatie van de belangorganisatie voor eigenaren van flats, etages, portiekwoningen en appartementen in Verenigingen van Eigenaren.

Woonbond (tel. 020 - 551 7700)

www.woonbond.nl: informatie van de landelijke belangenvereniging voor huurders en woningzoekenden.

Klussen in een huurwoning: uitgebreide brochure (35 p.; € 14,-) over uw rechten en plichten als huurder bij het aanbrengen van veranderingen in uw huurwoning.

Zelf klussen in uw huurwoning: folder (€ 3,50 euro) over het aanbrengen van veranderingen in uw huurwoning.

Toetslijst Ventilatie: toets hoe het is gesteld met de ventilatie in uw woning. Via www.woonbond.nl (zie: service) of te bestellen als brochure (€ 5,-).

Toetslijst Gezond en Veilig wonen: door het invullen van de toetslijst krijgt u een idee in hoeverre u gezond en veilig woont. Via www.woonbond.nl (zie: service) of te bestellen als brochure (€ 5,-).

Verwarming van uw woning: folder (€ 4,-) over verwarmingssystemen en verwarmingsinstallaties, met een overzicht van de voor- en nadelen van de verschillende systemen.

Vocht in de woning: folder (€ 4,-) over de symptomen, oorzaken en mogelijke oplossingen voor vocht- en schimmelklachten in huurwoningen.

Comfortabel en gezond wonen: brochure (24 p.; € 4,-) over woninginrichting (vloeren, wanden, e.d.) en gebruik van de woning.



indeling en uitbreiding

In de reeks Verbeter uw huurwoning zijn verschenen:

- Energiebesparing
- Indeling en uitbreiding
- Keuken
- Vloeren en trapbekleding

Verbeter uw huurwoning wordt ondersteund door het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen. Dit Platform bestaat uit:



Verbeter uw huurwoning is mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van het Ministerie van VROM.



Deze brochure is u aangeboden door:

