

Klussen in huis

Toestemming en kwaliteit bij verbouwen



Iedereen heeft zijn eigen woonwensen. U wilt uw woning graag op uw eigen manier inrichten, passend bij uw persoonlijke voorkeuren, smaak en inzicht. Veel huurders overwegen daarom in hun woning dingen te veranderen. Een nieuwe vloer, een andere keuken of een nieuw behang. In deze brochure leest u welke rechten en plichten u heeft als u wilt gaan klussen.



Bo-Ex moedigt huurders aan hun woning naar eigen wens inrichten. Voor het aanbrengen van veranderingen in de woning hanteren we daarom regels. Veel veranderingen die de woningkwaliteit niet nadelig beïnvloeden, staan we toe. Is de kwaliteit van de verandering goed, dan mag de verandering bij verhuizing vaak blijven zitten.



Uw rechten en plichten

Als u in uw woning wilt klussen, bent u gebonden aan een aantal eenvoudige spelregels. U en een toekomstige bewoner mogen niet de dupe worden van een slecht uitgevoerde klus. Daarom is het van belang dat u rekening houdt met technische eisen. Daarnaast mogen burens niet gehinderd worden van de aanpassing.

Als u in de woning een verandering wilt aanbrengen, dan heeft u daar onze toestemming voor nodig. Behalve voor heel kleine veranderingen in de woning die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Voor alle andere veranderingen die u wilt aanbrengen in uw woning, heeft u wel vooraf onze toestemming nodig.

Toestemming vragen

Voor het aanvragen van een verandering is een mail of een melding via 'Mijn Bo-Ex' vaak voldoende. Ook vindt u op 'Mijn Bo-Ex' een formulier waarop u kunt omschrijven wat u wilt veranderen. Wilt u veel verbouwen, bijvoorbeeld het maken van een nieuwe badkamer of het verwijderen van een tussenwand, dan hebben we extra informatie nodig, namelijk:

- een nauwkeurige tekening;
- een omschrijving van de verandering;
- een lijstje van de materialen die u wilt gebruiken;
- zo nodig een bouwvergunning of toestemming van de gemeente Utrecht.

U kunt onze Klantenservice altijd advies vragen. Wij kunnen vooraf aangeven of u kunt volstaan met een korte omschrijving of dat we meer informatie nodig hebben. Hiermee voorkomt u dat u onnodige kosten maakt voor bijvoorbeeld een deskundige tekening of een bouwvergunning.

Beoordeling van uw aanvraag

Bij onze beoordeling bekijken we uw aanvraag. Vragen hierbij zijn bijvoorbeeld: 'Kan die muur wel gesloopt worden?' of 'Worden er voldoende geluidswerende maatregelen getroffen?' Verder kijken we naar de gevolgen voor de woningen van uw burens. Een plavuizenvloer in een flatwoning kan bijvoorbeeld ernstige overlast

veroorzaken bij de benedenburen. We kijken naar bouwtechnische eisen, onderhoudseisen en de verhuurbaarheid van uw woning.

Bouwtechnische eisen

- de aanpassingen voldoen aan technische eisen van gemeente, nutsbedrijven, brandweer en Bo-Ex;
- de aanpassing en de materialen die u daarvoor wilt gebruiken, zijn van goede kwaliteit;
- de verandering vormt geen gevaar;
- de gezondheid wordt niet geschaad;
- burens ondervinden geen overlast van de verandering.

Onderhoudstechnische eisen

- de gevolgen voor het toekomstig onderhoud zijn aanvaardbaar;
- de onderdelen die wij moeten onderhouden, zijn goed bereikbaar;
- de materialen die u wilt gebruiken, zijn lange tijd leverbaar.

Verhuurbaarheid

- de verandering schaadt de verhuurbaarheid niet;
- de verandering geeft een wijziging in de puntenwaardering.

Voor informatie over de wijziging van de puntenwaardering kunt u terecht bij de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl) of onze Klantenservice.

Onze reactie op uw verzoek om toestemming

U ontvangt binnen uiterlijk tien werkdagen bericht van ons. Wij laten u weten of wij akkoord gaan met uw verzoek en onder welke voorwaarden. Zo zijn de afspraken voor beide partijen helder en ontstaan er later geen misverstanden of problemen.

Bezwaar aantekenen

Als u geen toestemming van Bo-Ex krijgt voor de aanpassing en u bent het daar niet mee eens, dan kunt u ons een brief schrijven. Daarin schrijft u waarom u het niet eens bent met onze beslissing. Komen we er samen niet uit, dan is er de mogelijkheid om de zaak voor te leggen aan de Geschillenadviescommissie.

Meer hierover kunt u lezen in de brochure Klachten en geschillen.

Het klussen zelf

Wanneer u onze toestemming heeft voor de aanpassing, kan het eigenlijke werk beginnen. Ook daarbij kan Bo-Ex u van dienst zijn. Voor veelvoorkomende klussen en veranderingen beschikt Bo-Ex over Klusvoorwaarden.

De Klusvoorwaarden geven u handige tips voor het aanbrengen van de verandering. Als u de tips in de Klusvoorwaarden goed toepast, weten u en wij dat er geen problemen ontstaan als u gaat verhuizen. Als u dat wilt, kunt u ook de medewerkers van onze Klantenservice om klusadvies vragen.

Als u de verandering niet zelf kunt uitvoeren, kunt u een aannemer inschakelen. Daar zijn weliswaar kosten aan verbonden, maar het voordeel is dat u zeker weet dat de klus goed wordt uitgevoerd. Bovendien voldoet de verandering aan de kwaliteitseisen die Bo-Ex stelt. Het is dan ook van belang dat u de aannemer vooraf op de hoogte stelt van de eisen van Bo-Ex.

Bouwvergunning

Voor grotere verbouwingen en veranderingen aan de binnenzijde en buitenzijde van de woning heeft u een bouwvergunning van de gemeente nodig. In het Bouwbesluit staat omschreven wanneer u een vergunning moet aanvragen. Ook staat hierin omschreven voor welke klussen u kunt volstaan met een melding, de zogenaamde meldingsplichtige bouwwerken. Voor meer informatie over bouwvergunningen kunt u terecht bij de afdeling Bouwbeheer van de gemeente Utrecht. U vindt ook informatie op de site van de gemeente: www.utrecht.nl.

Verantwoordelijk voor het onderhoud

Als verhuurder is Bo-Ex verantwoordelijk voor het onderhoud van een aantal onderdelen in uw woning. In onze brochure Reparaties en onderhoud kunt u nalezen voor welke onderdelen Bo-Ex verplicht is het onderhoud te doen en voor welke onderdelen u zelf verplicht bent het onderhoud te doen. Altijd geldt dat u het onderhoud aan de door u aangebrachte onderdelen zelf moet doen.

Geen toestemming gevraagd?

Als u veranderingen in de woning heeft uitgevoerd zonder dat u hiervoor bij Bo-Ex toestemming heeft aangevraagd, vragen wij u om dit alsnog te doen. Dit voorkomt veel onduidelijkheden als u gaat verhuizen.

Beëindiging van het huurcontract

Als u de huurovereenkomst van uw woning beëindigt, zijn er diverse mogelijkheden:

- als u dat zelf wil, mag u de verandering altijd ongedaan maken. U brengt de woning dan terug in de oorspronkelijke staat;
- de verandering waarvoor u toestemming heeft gekregen, neemt Bo-Ex over. In bepaalde gevallen kunt u voor deze verandering een vergoeding krijgen. Bo-Ex bepaalt de hoogte van die vergoeding;
- de verandering mag blijven zitten, als de nieuwe bewoner hiermee akkoord gaat. Het onderhoud wordt dan door de nieuwe bewoner overgenomen;
- u brengt de woning terug in de oorspronkelijke staat, omdat de verandering niet goed of niet veilig is aangebracht of niet goed is onderhouden. Bijvoorbeeld bij losliggende tegels of plastic schrootjes.

Wanneer wordt de verandering overgenomen?

Een voorwaarde voor het overnemen van een aanpassing is wel dat het technisch goed en conform onze voorwaarden is aangebracht en dat er geen sprake is van een onveilige situatie. Een afzuigkap die is aangesloten op een ventilatiekanaal komt bijvoorbeeld niet voor overname in aanmerking en moet altijd worden verwijderd.

Een overzicht van veelvoorkomende veranderingen vindt u verderop. Als een verandering niet in de lijst voorkomt, beslist Bo-Ex of deze wordt overgenomen. In sommige gevallen wijkt Bo-Ex af van de lijst, maar alleen in uw voordeel. U kunt bijvoorbeeld meer veranderingen achterlaten als uw woning op korte termijn wordt gesloopt. De opzichter kan u hier meer over vertellen op het moment dat u het huurcontract beëindigt.

Een vergoeding krijgen voor de verandering

Vergoeding bij verhuizing

Het is mogelijk dat Bo-Ex een verandering van u overneemt wanneer u verhuist. Als dit een objectieve verbetering is, kunt u daar eventueel een vergoeding voor krijgen. Bij een objectieve verbetering wordt de puntenwaardering van uw woning hoger. Als u het huurcontract opzegt, wordt de aangebrachte verandering beoordeeld door de opzichter van Bo-Ex. De beoordeling van de opzichter is bepalend.

Stappen voor de vergoeding bij verhuizing

- 1 De opzichter beoordeelt de technische kwaliteit van de verandering. Eventuele gebreken die niet zijn ontstaan door normale slijtage worden in mindering gebracht op de vergoeding. De aangebrachte verandering mag niet ouder zijn dan de afschrijftermijn die Bo-Ex voor die verandering hanteert (zie de lijst hieronder).
- 2 Bo-Ex berekent de vergoeding. De maximale vergoeding is gebaseerd op de huurverhoging die Bo-Ex kan doorvoeren wanneer de woning opnieuw wordt verhuurd. Deze aanpassing van de huurprijs wordt berekend aan de hand van het woningwaarderingstelsel (wws).
- 3 Als u inderdaad een vergoeding krijgt, betalen we deze uit bij het opstellen van de eindafrekening na de verhuizing.

Voor onderstaande wijzigingen gelden de volgende afschrijvingstermijnen:

Tuimeldakraam	15 jaar
Dakkapel	25 jaar
Berging/garage	25 jaar
CV-ketel	15 jaar
(extra) Radiatoren	20 jaar
Vaste trap	25 jaar
Vlizotrap	15 jaar
Zolderkamer	25 jaar
Keukenverbetering	15 jaar
Doucheverbetering	20 jaar
Toiletverbetering	20 jaar
Dubbele beglazing	15 jaar
Inbraakpreventief hang- en sluitwerk	10 jaar

Overzicht van aanpassingen

A. Opsomming per soort aanpassing

	Niet toegestaan	Toestemming mogelijk	Vergoeding mogelijk	Achterlaten bij einde huur mogelijk
1 Aansluitingen				
Aansluiting droogtrommel		•		•
Aansluiting wasmachine (kraan + afvoer)		•		•
Elektra berging		•		•
Gas		•		•
Kookgroep (Perilex)		•		•
Uitbreiding groepen (aardlek reeds aanwezig)		•		•
Uitbreiding groepen (inclusief aardlek)		•	•	•
Water		•		•
2 Elektra, schakelmateriaal				
Extra schakelaars/contactdozen/dimmers		•		•
3 Isolatie				
Dak (alleen aan de binnenzijde)		•	•	•
Glas HR++		•	•	•
4 Verwarming				
CV-installatie HR combiketel (eventueel VR)		•	•	•
Klokthermostaat		•		•
Thermostaatkranen		•	•	•
Weersafhankelijke regeling		•		•
Extra vertrekverwarming		•	•	•
Vloerverwarming		•		•

	Niet toegestaan	Toestemming mogelijk	Vergoeding mogelijk	Achterlaten bij einde huur mogelijk
5 Vloeren				
Kurk		•		
Parket/laminaat/hout		•		
Plavuizen/tegels/natuursteen etc.		•		•
Tapijt				
6 Plafonds				
Gips		•		•
Houten schroten	•			
Kunststof schroten	•			
Systeemplafond, diversen	•			
Tempex	•			
Verlaagd plafond		•		
Stucwerk		•		•
7 Wanden				
Lambrisering (geen kunststof)		•		•
Houten schroten of andere natuurlijke materialen		•		
Kunststof schroten	•			
Steenstrips		•		
Structuurverf		•		•
Tegelwerk		•		•
Wanden verwijderen (i.v.m. constructie altijd vooraf toestemming vragen)		•		
Vaste kastenwand verwijderen		•		•
Vensterbanken verbreden of vervangen		•		•
Stucwerk		•		•

		Niet toegestaan	Toestemming mogelijk	Vergoeding mogelijk	Achterlaten bij einde huur mogelijk
8	Verven/sausen/spuiten/granollen				
	Buitenwerk				
	Granol e.d.		•		•
	Spuitwerk		•		•
	Verven en sausen algemeen		•		•
9	Sanitaire ruimte algemeen				
	Tegels		•		•
	Voegwerk kleur		•		•
10	Deuren				
	Binnendeur vervangen		•		•
	Buitendeur vervangen	•			
	Deurspion		•		•
	Kattenluik aanbrengen	•			
11	Overig				
	Afzuiging natte ruimte		•		•
	Veiligheidsmaatregelen door verbetering hang-en-sluitwerk		•	•	•

B. Opsomming per vertrek

	Niet toegestaan	Toestemming mogelijk	Vergoeding mogelijk	Achterlaten bij einde huur mogelijk
1 Badkamer				
Badkamermeubel		•		
Dakraam plaatsen		•	•	•
Douchebak plaatsen		•		•
Douchecabine plaatsen		•		
Ligbad plaatsen		•	•	•
Zitbad plaatsen		•		
Whirlpool plaatsen (en vergelijkbare luxevoorzieningen)		•		
Radiator aanbrengen		•	•	•
Stortbak vervangen		•		•
Tweede toilet aanbrengen		•	•	•
Wastafel aanbrengen		•	•	•
WC-pot vervangen		•		•
2 Hal/gang				
Bel, elektrisch		•		•
3 Woonkamer				
Open trap aftimmeren		•		•
Open haard	•			
Open keuken maken		•		•
Open keuken wijzigen in gesloten		•		•
Extra radiator in vertrek		•		•
Vensterbank		•		•

		Niet toegestaan	Toestemming mogelijk	Vergoeding mogelijk	Achterlaten bij einde huur mogelijk
4 Keuken					
	Aansluiting afzuigkap		•		
	Aansluiting elektrisch koken		•		•
	Aansluiting gevelkachel		•		
	Aansluiting vaatwasser		•		•
	Aansluiting wasdroger		•		•
	Inbouwapparatuur		•	•	•
	Aanpassingen keukenblok		•	•	•
	Aanpassingen keukenkastjes		•	•	•
5 Toilet					
	Fonteintje aanbrengen		•	•	•
	Hangend toilet aanbrengen		•		•
	Wc-pot vervangen		•		•
6 Zolder/vliering					
	Dakraam aanbrengen		•	•	•
	Vaste trap aanbrengen		•	•	•
	Vlizotrap plaatsen		•		•



Vragen?

Misschien heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen. U kunt ons daarover e-mailen op klantenservice@boex.nl. Tijdens kantooruren kunt u de Klantenservice van Bo-Ex ook bellen: 030 – 282 78 88 (keuze 2).

Mijn Bo-Ex	https://mijn.boex.nl
Website	www.boex.nl
E-mail	klantenservice@boex.nl
Telefoon	030 – 282 78 88
Bezoekadres	J. C. Maylaan 18, Utrecht
Postadres	Postbus 3151, 3502 GD Utrecht