

Domesta

Zelf je huis verbouwen of veranderen



Inhoud

Maak van je huis een thuis	3
Vraag het altijd eerst aan	4
Een vergoeding?	6
Kluslijst	8
Als je verhuist...	10
Aanvraagformulier	11
Specifieke voorwaarden zelf aan te brengen veranderingen	13

Maak van je huis een thuis

Je richt je huis natuurlijk graag in zoals je het zelf mooi vindt. Wist je dat het niet alleen bij de inrichting hoeft te blijven? Je kunt ook zelf je huis verbouwen of veranderen. Natuurlijk zijn er regels, maar er is vaak meer mogelijk dan je denkt. In deze folder lees je er meer over.

In het kort is dit wat je doet:

1

Controleer de kluslijst. Twijfel je? Vraag het ons.



2

Vraag toestemming als dit nodig is.



3

Wacht op toestemming voordat je begint.



4

Klaar met de verbouwing? Stuur de gereedmeldingkaart terug.



5

Wij komen controleren.



Vraag het altijd eerst aan

Stel, je wilt een nieuwe keuken of carport plaatsen. Dan heb je onze toestemming nodig. Dit kan via domesta.nl, Mijn Domesta of met het formulier achterin deze folder.

We kijken of je aanvraag compleet is en aan alle voorwaarden voldoet. De algemene voorwaarden voor het zelf veranderen van je huis vind je verderop in deze folder.

Belangrijk: is het een bouwkundige verandering? Stuur dan altijd bouwtekeningen en een situatieschets mee. Een foto mag ook.

Dit kan ook via de website. We behandelen je aanvraag pas als we de tekening(en) binnen hebben!

Bij je aanvraag kijken we ook of we je huis goed kunnen blijven verhuren als je zou verhuizen. Binnen 6 weken reageren we op je aanvraag.

Woon je in een gebouw met een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Ook dan kun je zelf dingen veranderen in je eigen huis. Buiten je huis mag dat niet. Dit is eigendom van de VvE.

Wel of geen toestemming vragen

Er zijn dingen die je zonder toestemming zelf mag veranderen. Deze staan in de kluslijst op bladzijde 8 en 9. Twijfel je? Neem dan contact met ons op. Een aantal zaken mag je in je huis veranderen, maar moet je - als je verhuist - weer weghalen. We noemen dit 'tijdelijke toestemming'. Ook dit staat duidelijk in de kluslijst.

Soms geven we geen toestemming

Het gebeurt wel eens dat we geen toestemming geven voor een verandering. In een brief of e-mail leggen we altijd uit waarom we dit doen.

Materialen en onderhoud

Heb je toestemming? Gebruik dan alleen materialen van goede kwaliteit. Je bent ook zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de zaken die je verandert of verbouwt. En moet je de verandering ooit vervangen (bijvoorbeeld omdat deze kapot is)? Dan moet je dit zelf regelen. Houd er verder rekening mee dat wij ons onderhoud altijd kunnen uitvoeren.

Wanneer kun je aan de slag?

We sturen je onze toestemming per brief of e-mail. Je ondertekent dit en stuurt het naar ons terug. Dan pas kun je beginnen met je verbouwing of verandering.

Als het klaar is, komen we controleren

Ben je klaar met de verbouwing of verandering? Vul dan de gereedmeldingskaart in en stuur deze naar ons toe. Daarna maken we een afspraak om de verandering te controleren.

Denk je eraan dat een erkend installateur de water-, gas- en/of elektra-aanpassingen keurt? Dit moet je zelf regelen. Wij krijgen dan (een kopie van) het keuringsrapport.

Vergeet niet de gereedmeldingskaart terug te sturen!

Algemene voorwaarden voor het zelf veranderen van je huis

1. De werkzaamheden:
 - Laat ze professioneel uitvoeren volgens de bouwkundige en installatietechnische voorschriften (met eventueel onze tips en uitleg).
 - Ze voldoen aan de wet en bestemmingsplannen (zoals bouwbesluit, bouwverordening en asbestbesluit).
2. Je betaalt de verandering zelf. Ook de kosten voor het onderhoud en eventuele vervanging betaal je zelf.
3. Als je investeert in je huis, verandert de huurprijs niet.
4. Zolang je het huis huurt, mag je de verandering ook weer weghalen. Dit kan zonder toestemming. Je moet het wel per brief of e-mail aan ons doorgeven. Nadat je de verandering hebt weggehaald, moet het huis in goede staat verkeren. Is dat niet zo? Dan repareren wij de noodzakelijke dingen. Jij betaalt dan de kosten.
5. Schade die tijdens de verbouwing ontstaat, betaal je zelf en kun je niet aan ons terugvragen.
6. Als het werk klaar is, stuur je de gereedmeldingskaart naar ons terug. Daarna maken we een afspraak om de verandering te controleren. Pas na goedkeuring van de verandering, is de toestemming voor altijd.
7. Hou je je niet aan deze voorwaarden? Dan nemen wij maatregelen om het huis weer in goede en veilige staat te brengen. De kosten betaal jij.

Een vergoeding?

Bewaar de facturen

Als je zelf je huis verandert, kan het zijn dat je een vergoeding van ons krijgt. Dit kan alleen bij een verandering waarvoor je toestemming kreeg. Hoe hoog de vergoeding is, hangt af van het bedrag dat je voor de verandering betaalde. Bewaar hiervoor de originele facturen!

De vergoeding krijg je als je verhuist

Krijg je een vergoeding? Dan betalen we die als je de huur opzegt en je huis door onze opzichter is gecontroleerd.

Een paar rekenvoorbeelden

We betalen alleen bedragen tot € 10.000. Stel dat je binnen het jaar verhuist. Voor het eerste jaar geldt een vergoeding van 80% van wat je betaalde voor de verandering (tot maximaal € 10.000). De afschrijving is dat eerste jaar dus 20%. Daarna houden we 10% afschrijving per jaar aan. Hiernaast staan twee rekenvoorbeelden.

Je bouwt een nieuwe badkamer voor € 15.000

Jaar	%	Afschrijving	Saldo-waarde	Je krijgt van ons
1	20	€ 3.000	€ 12.000	€ 10.000
2	10	€ 1.500	€ 10.500	€ 10.000
3	10	€ 1.500	€ 9.000	€ 9.000
4	10	€ 1.500	€ 7.500	€ 7.500
5	10	€ 1.500	€ 6.000	€ 6.000
6	10	€ 1.500	€ 4.500	€ 4.500
7	10	€ 1.500	€ 3.000	€ 3.000
8	10	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
9	10	€ 1.500	€ 1.500	€ 0

Na 8 jaar krijg je geen vergoeding meer.



Je verandert je toilet voor € 500

Jaar	%	Afschrijving	Saldo-waarde	Je krijgt van ons
1	20	€ 100	€ 400	€ 400
2	10	€ 50	€ 350	€ 350
3	10	€ 50	€ 300	€ 300
4	10	€ 50	€ 250	€ 250
5	10	€ 50	€ 200	€ 200
6	10	€ 50	€ 150	€ 150
7	10	€ 50	€ 100	€ 100
8	10	€ 50	€ 50	€ 50
9	10	€ 50	€ 0	€ 0

Na 8 jaar krijg je geen vergoeding meer.

GT = Geen Toestemming Aanvragen
WT = Wel Toestemming Aanvragen

NV = Niet Verwijderen bij Verhuizen*
WV = Wel Verwijderen bij Verhuizen**
IO = In overleg met opzichter verwijderen of niet

€ = Mogelijk vergoeding bij verhuizing

Wanden/muren

Wand verwijderen / doorgang maken	WT	IO	
Dragende wand verwijderen (bouwaanvraag + constructietekening noodzakelijk)	WT	NV*	
Wand plaatsen	WT	WV	
Wand verplaatsen	WT	IO	
Vaste kast verwijderen	GT	IO	
Schoorsteenmantel verwijderen	WT	IO	
Schroten (hout, mdf) plaatsen	GT	WV	
Lambrisering (hout, tegels) plaatsen	GT	WV	
Sierpleister of structuurverf aanbrengen	WT	WV	
Steenstrips aanbrengen	WT	WV	

Plafond

Schroten (hout, mdf) plaatsen	GT	WV	
Schroten (kunststof) plaatsen	WT	WV	
Tempexplaten of tegels aanbrengen	WT	WV	
Gipsplaten aanbrengen	GT	IO	
Verlaagde plafondconstructie aanbrengen	GT	IO	
Systeemplafond plaatsen	GT	IO	
Inbouwspots aanbrengen	WT	IO	

Vloerafwerking***

Vloerbedekking/tapijt/vinyl/PVC leggen	GT	WV	
Linoleum/marmoleum/kurk/laminaat/parket leggen	GT	WV	
Plavuizen gezinshuizen leggen	GT	WV	
Plavuizen galerij-/portiekwoningen leggen	WT	WV	

Kozijn/deur

Binnendeur vervangen (met behoud van brandwerendheid)	GT	IO	
Dichtmaken binnendeuren	GT	IO	
Deuren en kozijnen in huis schilderen	GT	NV*	
Kunststof ramen, kozijnen en deuren schilderen	WT	NV*	
Andere deurkrukken aanbrengen	GT	WV	
Schuifdeur en schuifwand binnen plaatsen	GT	WV	
Bijzetsloten	GT	WV	
Kattenluik maken	WT	WV	

Isolatie

Tochtstrippen aanbrengen	GT	NV*	
Voorzetwanden plaatsen	WT	WV	
Isolatie gevel, dak of vloer aanbrengen	WT	WV	€

Sanitair

Douche renoveren of vervangen	WT	NV*	€
Toilet renoveren of vervangen	WT	NV*	€
Toiletspot vervangen	WT	NV*	€
Extra fonteintje	WT	NV*	
Tweede toilet plaatsen	WT	NV*	€
Wastafel vervangen door wandmeubel	WT	WV	
Douchewandscherm/-cabine plaatsen	WT	WV	
Lig/zitbad plaatsen	WT	WV	
Andere wandtegels aanbrengen	WT	WV	
Andere vloertegels in toilet/badkamer leggen	WT	WV	
Vorstvrije buitenkraan aanbrengen	GT***	NV*	

Wil je zaken veranderen die niet op de lijst staan?
Neem dan altijd eerst contact met ons op.

* Moet voldoen aan de voorwaarden

** Tijdelijke toestemming

*** In gebouwen met een VvE zijn er andere regels

GT = Geen Toestemming Aanvragen
WT = Wel Toestemming Aanvragen

NV = Niet Verwijderen bij Verhuizen*
WV = Wel Verwijderen bij Verhuizen**
IO = In overleg met opzichter verwijderen of niet

€ = Mogelijk vergoeding bij verhuizing

Keuken

Eigen (inbouw) keuken plaatsen	WT	IO	€
Wijzigen indeling keuken (constructie)	WT	IO	€
Inbouwen van inbouwapparatuur	WT	WV	€
Extra onder-/bovenkastjes plaatsen	GT	WV	€
Eigen aanrechtblad plaatsen	WT	WV	€
Het schilderen van keuken fronten	WT	WV	
Afzuigkap aanbrengen	WT	WV	€

Gas/elektra/water

Extra wandcontactdozen plaatsen	WT	IO	
Gasleiding aanbrengen	WT	IO	
Wasmachineaansluiting aanbrengen	GT	NV*	
Vaatwasseaansluiting aanbrengen	GT	NV*	
Extra elektragroep plaatsen (bijvoorbeeld voor elektrisch koken)	WT	NV*	

Installatie

Aanbrengen cv-installatie	WT	NV*	€
Extra radiator plaatsen	WT	NV*	€
Radiator verplaatsen	WT	WV	
Sierradiator plaatsen	WT	WV	
Thermostaatknoppen aanbrengen	WT	NV*	
Klokthermostaat (passend bij de cv-ketel) aanbrengen	WT	WV	
Vloerverwarming aanbrengen	WT	NV*	€
Airco plaatsen	WT	WV	
Zonnepanelen/-collectoren plaatsen	WT	WV	

Tuin***

Schutting plaatsen	GT	NV*	
Heg/haag aanleggen	GT	NV*	
Vijver aanleggen	GT	WV	
Andere terrastegels leggen	GT	NV*	
Bestrating uitbreiden	GT	NV*	

Overig

Camera plaatsen	WT	WV	
Losse berging of stalling voor scootmobiel (tip: vraag eerst de gemeente wat zij kunnen doen)	WT	WV	
Schuur/garage/tuinhuis bouwen	WT	WV	€
Serre/bijkeuken bouwen	WT	WV	€
Open haard/allesbrander/houtkachel plaatsen	WT	WV	
Carport bouwen	WT	WV	
Dierenverblijf bouwen (mits geen overlast voor omwonenden)	WT	WV	
Zonwering (zoneschermen, screens, rolluiken enzovoort)	WT	WV	
Overkapping of afdakje plaatsen (ook boven voordeur)	WT	WV	
Vaste trap aanbrengen	WT	NV*	€
Dakkapel aanbrengen	WT	NV*	€
Dakraam aanbrengen	WT	NV*	€
Zolder bewoonbaar maken	WT	NV*	€
Schotelantenne plaatsen	WT	WV	
Zendantenne plaatsen	WT	WV	

Wil je zaken veranderen die niet op de lijst staan?
Neem dan altijd eerst contact met ons op.

* Moet voldoen aan de voorwaarden

** Tijdelijke toestemming

*** In gebouwen met een VvE zijn er andere regels

Als je verhuist...

Wat doe je met de veranderingen als je verhuist? Hieronder staan de afspraken.

1. Je hebt toestemming en krijgt misschien een vergoeding

Als je de huur opzegt, is het mogelijk dat jouw verandering mag blijven zitten. Dat gebeurt meestal als de verandering volgens de regels is aangevraagd, technisch goed is aangebracht en niet beschadigd is. Heb je alles ook goed onderhouden? Dan hoeft je niets weg te breken of terug te brengen in de oude staat. Onze opzichter bekijkt dit bij de eerste controle.

Of je een vergoeding krijgt, lees je op bladzijde 6 van deze folder.

2. Je hebt een tijdelijke toestemming: verwijderen als je verhuist*

Voor sommige veranderingen krijg je alleen toestemming zolang je het huis huurt. Als je gaat verhuizen, moet je de verandering weghalen.

3. Je hebt geen toestemming nodig: misschien verwijderen als je verhuist*

Voor sommige veranderingen heb je geen toestemming nodig. Als je verhuist, kan het zijn dat je de verandering tóch moet weghalen. Onze opzichter bekijkt dit tijdens de eerste controle.

4. Je hebt geen toestemming gevraagd

Heb je geen toestemming gevraagd voor de verandering? Voldoet deze niet aan de voorwaarden of is deze in slechte staat? Dan kunnen wij je vragen de verandering te verwijderen of aan te passen aan onze eisen.

5. Je wilt de verandering meenemen naar een ander huis

Wil je iets meenemen dat je zelf hebt aangebracht? Dat mag altijd. De eventuele gevolgschade moet je natuurlijk wel herstellen. Neem je de verandering niet mee? Dan worden wij eigenaar van de verandering.

Niet eens?

Ben je het niet eens met een besluit van ons? Dan kun je bezwaar maken. Doe dit binnen 14 dagen. Zet erbij waarom je het niet eens bent met ons besluit. We bekijken de situatie nog een keer en komen dan met een definitief besluit. Ben je het ook niet eens met dit definitieve besluit? Dan kun je terecht bij de Regionale Geschillencommissie. Op www.geschillenbehandelen.nl lees je er meer over.

Meer informatie

Wil je meer informatie over zelf aangebrachte veranderingen? Bel of mail ons gerust. Ook kun je terecht op onze website (domesta.nl). Of op de website van de gemeente. Hier staat bijvoorbeeld ook of je een vergunning nodig hebt voor de verandering die je wilt aanbrengen.

* Deze veranderingen wil een volgende huurder misschien wel overnemen.

Aanvraagformulier zelf aan te brengen verandering(en)

Dit formulier kun je ook via Mijn Domesta of www.domesta.nl invullen.

Naam

Adres

Postcode/woonplaats

Telefoon

E-mail

Vragen over de gewilde verandering(en)

Wat ga je veranderen of verbouwen?

Is het een bouwkundige verandering, zoals een overkapping, aanbouw of tuinhuisje? Vergeet dan niet een bouwtekening, schets of foto mee te sturen.

Waar ga je deze verandering(en) aanbrengen?

Wie gaat de verandering(en) aanbrengen?

Wanneer begin je met de werkzaamheden?

--



Welke materialen ga je gebruiken?

Bouwtekening/situatieschets bijgevoegd?

ja

nee

Belangrijk: is het een bouwkundige verandering (denk aan een overkapping, aanbouw of tuinhuisje)?
Stuur dan altijd bouwtekeningen en een situatieschets mee. Een foto mag ook.
We behandelen je aanvraag pas als we de tekening(en) binnen hebben.

Heb je gecontroleerd of je een vergunning nodig hebt?

Dit kan via www.omgevingsloket.nl.

ja

nee

Je verklaart op de hoogte te zijn van de voorwaarden voor zelf aan te brengen veranderingen. Deze staan in deze brochure en zijn online te vinden op domesta.nl

Plaats en datum

Handtekening

Dit formulier kun je ingevuld en ondertekend sturen aan:

Domesta
Antwoordnummer 966
7800 WC Emmen

Een postzegel is niet nodig.



Specifieke voorwaarden zelf aan te brengen veranderingen

Wanden en muren

Dragende wand of schoorsteenmantel verwijderen

- Misschien heb je een omgevingsvergunning nodig.
- Misschien ga je de draagconstructie van het huis veranderen. Als dit zo is, vraag dan een sterkteberekening op bij een constructeur/bouwbedrijf. Je stuurt ons een kopie.
- Zorg voor een goede afwerking van de muren.

Plafond

Kunststof schroten, tempexplaten of tegels

- Als je brandgevaarlijke materialen gebruikt, breng ze dan aan volgens de geldende richtlijnen en het advies van de leverancier. Houd er rekening mee, dat je de materialen bij verhuizing moet verwijderen.

Vloerafwerking

Plavuizen galerij-/portiekwoningen

- Plavuizen zorgen soms voor geluidsoverlast. In Nederland geldt een speciale norm voor contactgeluidsisolatie van de Nederlandse Stichting Geluidshinder. In appartementen en bovenwoningen is een contactgeluidverbetering van 10dB verplicht. De kosten van een eventuele geluidsmeting (bij twijfel) betaal je zelf.

Sanitair

Extra fonteintje/wastafel, tweede toilet, lig-/zitbad plaatsen, andere wand- of vloertegels aanbrengen toilet/douche

- Gebruik alleen kwalitatief goede wand- en vloertegels. Wij gebruiken tegels van Mosa.

Bewaar 1 m² extra tegels; zo kun je ook later nog kapotte tegels vervangen. Het gebeurt namelijk wel eens dat tegels uit de handel gaan.

- Het erkende installatiebedrijf werkt volgens NEN 3215 t.b.v. binnenriolering en NEN 1006 t.b.v. installatiewerk. Vraag hiernaar bij het installatiebedrijf.
- Je moet een keuringsrapport (elektriciteit/water) van de erkende installateur naar ons toesturen.

Keuken

Eigen (inbouw) keukens plaatsen, wijzigen keukensindeling (constructie), inbouwen van inbouwapparatuur, extra onder-/boven-kastjes, eigen aanrechtblad

- Overleg altijd eerst met ons. Een erkend installateur moet de veranderingen keuren. Je zorgt ervoor dat wij een kopie-rapport ontvangen.

Gas/elektra/water

Extra wandcontactdozen, gasleiding aanbrengen, extra elekdragroep

- Deze veranderingen moeten door een erkend installateur gekeurd worden. Je stuurt ons een kopie-rapport.

Installatie

Aanbrengen cv-installatie, extra radiator plaatsen, radiator verplaatsen, sierradiator, thermostaatknoppen, klokthermostaat (passend bij de cv-ketel), mechanische ventilatie

- Deze veranderingen moeten door een erkend installateur gekeurd worden. Je stuurt ons een kopie-rapport.



Bijgebouw

Bouw je het bijgebouw op het achtererf? Dan moet de afstand tussen het bijgebouw en de weg of het openbaar groen aan alle kanten meer dan 1 meter zijn. Plaats je het bijgebouw op de erfgrans? Vraag dan bij de gemeente een omgevingsvergunning aan. Dit is verplicht. Controleer altijd zelf goed of je een omgevingsvergunning moet aanvragen of niet. Als dit zo is, stuur ons dan een kopie van de vergunning.

Schotel

Monteer nooit (schotel)antennes aan voorgevel, schoorsteen of dak. Monteer je ze aan de achtergevel? Het materiaal dat je gebruikt moet thermisch verzinkt of van roestvrij staal zijn. Ga je verhuizen? Dan moet je de gaten in de achtergevel op kleur dichten. Voor een (schotel)antenne kan het zijn dat je een bouwvergunning moet aanvragen of dat je dit moet melden bij de gemeente. Dit hangt af van de grootte van de (schotel)antenne. Dit is je eigen taak. Als het nodig is, hou ons dan op de hoogte. Je mag sowieso niet boren in kozijnen en dakranden.

Ga je verhuizen? Dan moet je de (schotel)antenne weghalen.

Regels van de overheid

Wij houden ons aan de regels van de overheid. Voor meer informatie kun je kijken op www.rijksoverheid.nl.

Op www.omgevingsloket.nl controleer je heel makkelijk zelf of je een vergunning nodig hebt. Ook als je geen vergunning nodig hebt, vraag je de verandering wel aan bij Domesta!

Wonen op een manier die je ruimte om te leven geeft. In een wijk, straat of dorp waar iedereen zich prettig voelt. Waar jong en oud op elkaar kunnen rekenen. Daar zetten we ons voor in. Met jou en onze partners. Met Domesta.

Contact
domesta.nl
info@domesta.nl

**Met
Domesta**

(0591) 57 01 00