

Domesta

# Zelf je huis verbouwen of veranderen





# 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. Deze brochure helpt je op weg.

# Vraag het altijd eerst aan

Stel, je wilt een nieuwe keuken of carport plaatsen. Dit zijn veranderingen waarvoor je onze toestemming nodig hebt. Je kunt (online) een aanvraag indienen. Dit kan via [domesta.nl](http://domesta.nl), Mijn Domesta of met het formulier achterin deze brochure.

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 brochure. Belangrijk: is het een bouwkundige verandering? Stuur dan altijd bouwtekeningen en een situatieschets mee. Dit kan ook via de website. Je kunt dan tekeningen uploaden. We behandelen je aanvraag pas als we de tekening(en) binnen hebben.

Bij je aanvraag letten we niet alleen op bouwkundige en technische onderdelen. Ook kijken we of we je huis goed kunnen blijven verhuren als je zou verhuizen. Binnen zes weken reageren we met een brief of e-mail op je aanvraag.

## Wel of geen toestemming vragen

Er zijn dingen die je zonder toestemming zelf mag veranderen. In de kluslijst op bladzijde 8 en 9 zie je meteen om welke dingen dat gaat. 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 voor de verandering of verbouwing? Gebruik dan alleen materialen van goede kwaliteit. Je bent ook zelf verantwoordelijk voor het eventuele 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 keuren

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 keuren.

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.

## 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 keuren. 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?

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 eventuele vergoeding betalen we op het moment dat je officieel de huur opzegt en je huis door onze opzichter is geïnspecteerd.

## 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.

# Kluslijst

Toestemming aanvragen  
 Verwijderen bij verhuizen\*\*  
 Geen toestemming nodig  
 Vergoeding mogelijk  
 Mag blijven bij verhuizen\*  
 Keuring verplicht

## Wanden/muren

Wand verwijderen / doorgang maken	•				•	
Dragende wand verwijderen (bouwaanvraag noodzakelijk)	•				•	•
Wand plaatsen	•				•	
Wand verplaatsen	•				•	
Vaste kast verwijderen			•		•	
Schoorsteenmantel verwijderen	•				•	•
Schroten (hout, mdf) plaatsen			•			
Lambrisering (hout, tegels) plaatsen			•			
Sierpleister of structuurverf aanbrengen			•		•	
Steenstrips aanbrengen			•		•	

## Plafond

Schroten (hout, mdf) plaatsen			•			
Schroten (kunststof) plaatsen	•	•				
Tempexplaten of tegels aanbrengen	•	•				
Gipsplaten aanbrengen			•		•	
Verlaagde plafondconstructie aanbrengen			•		•	
Systeemplafond plaatsen			•		•	
Inbouwspots aanbrengen			•		•	

## Vloerafwerking

Vloerbedekking/tapijt/vinyl leggen			•			
Linoleum/marmoleum/kurk/laminaat/parket leggen			•		•	
Plavuizen gezinshuizen leggen			•		•	
Plavuizen galerij-/portiekwoningen leggen	•				•	

## Kozijn/deur

Binnendeur vervangen (met behoud van brandwerendheid)			•		•	
Dichtmaken binnendeuren			•		•	
Binnendeuren en kozijnen schilderen			•		•	
Andere deurkrukken aanbrengen			•		•	
Schuifdeur en schuifwand binnen plaatsen			•		•	
Bijzetsloten			•		•	
Inbraakpreventie/politiekeurmerk (vergoeding alleen mogelijk bij geldig politie/keuringsrapport)			•	•	•	
Kattenluik maken		•				
Sierglas plaatsen			•		•	

## Isolatie

Isolerende beglazing aanbrengen	•				•	•
Tochtstrippen aanbrengen			•			
Voorzetwanden plaatsen	•				•	•
Isolatie gevel, dak of vloer aanbrengen	•				•	•

## Sanitair

Douche opknappen of vervangen	•					
Toilet opknappen of vervangen	•					
Toiletpot vervangen	•					
Extra fonteintje/wastafel plaatsen	•				•	•
Tweede toilet plaatsen	•				•	•
Wastafel vervangen	•					
Douchebak verplaatsen			•			
Douchewandscherm/-cabine plaatsen			•			
Lig/zitbad plaatsen	•				•	•
Andere wandtegels aanbrengen	•				•	•
Andere vloertegels in toilet/badkamer leggen	•				•	•
Buitenkraan aanbrengen			•		•	



Toestemming aanvragen  
 Verwijderen bij verhuizen\*\*  
 Geen toestemming nodig  
 Vergoeding mogelijk  
 Mag blijven bij verhuizen\*  
 Keuring verplicht

## Keuken

Eigen (inbouw) keuken plaatsen	•			•	•	•
Wijzigen indeling keuken (constructie)	•			•	•	•
Inbouwen van inbouwapparatuur	•			•		
Extra onder-/bovenkastjes plaatsen	•			•	•	
Eigen aanrechtblad plaatsen	•			•	•	
Afzuigkap aanbrengen	•			•	•	

## Gas/elektra/water

Extra wandcontactdozen plaatsen	•				•	•
Gasleiding aanbrengen	•				•	•
Wasmachineaansluiting aanbrengen			•		•	
Vaatwasser aansluiting aanbrengen			•		•	
Extra elektragroep plaatsen	•			•	•	•

## Installatie

Aanbrengen cv-installatie	•			•	•	•
Extra radiator plaatsen	•			•	•	•
Radiator verplaatsen	•				•	•
Sierradiator plaatsen	•				•	•
Thermostaatknoppen aanbrengen	•				•	
Klokthermostaat (passend bij de cv-ketel) aanbrengen	•				•	
Close-in boiler plaatsen	•			•	•	•
Mechanische ventilatie aanbrengen	•			•	•	•
Vloerverwarming aanbrengen	•			•		•
Airco plaatsen	•	•				
Zonnepanelen/-collectoren plaatsen	•	•				

## Tuin

Schutting plaatsen			•		•	
Heg/haag aanleggen			•		•	
Vijver aanleggen			•		•	
Andere terrastegels leggen			•		•	
Bestrating uitbreiden			•		•	

## Overig

Schuur/garage/tuinhuis bouwen	•			•	•	
Serre/bijkeuken bouwen	•			•	•	
Open haard/allesbrander/houtkachel plaatsen	•	•				•
Carport bouwen	•			•	•	
Dierenverblijf bouwen (mits geen overlast voor omwonenden)		•				
Zonnescherm gezinshuis aanbrengen			•			
Zonnescherm etage/portiek-/benedenwoning aanbrengen	•					
Rolluiken aanbrengen	•					
Zonneschermen aan buitenzijde aanbrengen	•					
Overkappingen plaatsen	•					
Vaste trap aanbrengen	•			•	•	
Dakkapel aanbrengen	•			•	•	
Dakraam aanbrengen	•			•	•	
Zolder bewoonbaar maken	•			•	•	
Schotelantenne plaatsen	•	•				
Zendantenne plaatsen	•	•				

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

# 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 hoef je niets weg te breken of terug te brengen in de oude staat. Onze opzichter beoordeelt dit bij de vooropname.

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

### 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 beoordeelt dit tijdens de vooropname.

### 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? In dat geval 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. Dit bezwaar moet je binnen 14 dagen indienen. Vermeld 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 je richten tot de Regionale Geschillencommissie, Postbus 2103, 7801 CC Emmen.

## Meer informatie

Wil je meer informatie over zelf aangebrachte veranderingen? Neem dan gerust contact met ons op. Ook kun je terecht op onze website ([domesta.nl](http://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](http://www.domesta.nl) invullen.

Naam

Adres

Postcode/woonplaats

Telefoon

E-mail

## Vragen over de gewilde verandering(en)

Wat ga je veranderen of verbouwen?

---

---

---

---

---

---

Waar ga je deze verandering(en) aanbrengen?

---

---

---

---

---

Wie gaat de verandering(en) aanbrengen?

---

---

---

---

Wanneer begin je met de werkzaamheden?

---



Hoe lang denk je nodig te hebben voor het aanbrengen van de verandering(en)?

  

Wat zijn de geschatte kosten van de verandering(en)?

  

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. We behandelen je aanvraag pas als we de tekening(en) binnen hebben.

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](http://domesta.nl)

Plaats en datum ondertekening

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

- Mogelijk heb je een omgevingsvergunning nodig.
- Mogelijk 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) komen voor jouw rekening.

## 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 m<sup>2</sup> 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) keuken plaatsen, wijzigen keukenindeling (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 elektragroep

- 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), close-in boiler, 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 zijden 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](http://www.rijksoverheid.nl).

Op [www.omgevingsloket.nl](http://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