



**Stek**

waar je thuis bent



**Zelf aangebrachte  
veranderingen**



# Zelf aangebrachte veranderingen

**Uw woning richt u natuurlijk in naar eigen inzicht en smaak. Mogelijk wilt u ook echt iets in de woning wijzigen. Stek werkt daar graag aan mee. Deze brochure vertelt u wat u zelf aan de woning mag veranderen.**

**Uw huis, uw thuis, uw stek.**

Het uitgangspunt van Stek bij zelf aangebrachte veranderingen is dat veel kan, zolang de verandering:

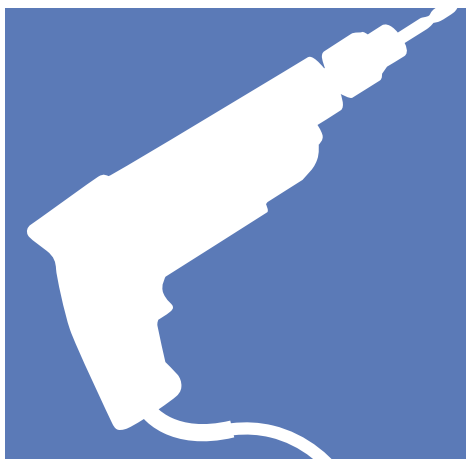
- ▲ niet in strijd is met de (wettelijke) regelgeving
- ▲ geen schade aan de constructie van de woning veroorzaakt
- ▲ geen overlast of gevaar veroorzaakt
- ▲ niet bestaat uit het buitenschilderwerk van de woning
- ▲ gericht is op de binnenzijde van de woning
- ▲ voldoet aan de Algemene Voorwaarden Zelf aangebrachte veranderingen (pag. 11)

Als de verandering hieraan voldoet, dan mag u die aanbrenge. Belangrijk voor Stek is dat u zich thuis voelt in uw woning en zelf uw eigen woonwensen kan vormgeven. Achterin deze brochure vindt u een uitgebreide lijst met veelvoorkomende veranderingen die bij vertrek mogen blijven of mogelijk moeten worden verwijderd.

Als u met vragen zit, kunt u altijd bij ons langskomen of uw vraag stellen per mail ([info@stek-wonen.nl](mailto:info@stek-wonen.nl)) of bellen met (0252) 430 500.

## Overleg is altijd handig

Stek wil graag weten welke veranderingen u in uw woning doorvoert. Stek kan u vervolgens vaak met advies bijstaan hoe u de werkzaamheden het beste kan uitvoeren. Hiervoor zijn kluswijzers beschikbaar. Het kan zelfs dat Stek een vergoeding over heeft voor uw verbetering. Overigens hoeft u veranderingen die voldoen aan de voorwaarden niet aan ons door te geven, maar de praktijk leert dat het wel verstandig is. Voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning heeft u altijd schriftelijke toestemming van Stek nodig.



## **Verhuizen en zelf aangebrachte veranderingen**

Als u verhuist, kunt u een aantal zelf aangebrachte veranderingen laten zitten bij vertrek. In het klusoverzicht achterin deze brochure ziet u welke dat zijn. Bij zogenoemde onroerende zaken, zoals een ligbad of keukenblok, heeft u 'wegbreekrecht'. Dat houdt in dat u deze kunt meenemen bij vertrek, maar dat mag geen schade aan de woning opleveren. U moet dan wel de standaardvoorziening, die in de woning zat, terugplaatsen. Wanneer bij vertrek uit de woning blijkt dat de verandering niet voldoet aan de gestelde eisen, dan moet deze worden verwijderd. Roerende zaken zoals vloerbedekking en gordijnen kunt u overdragen aan de volgende huurder. Stek bemiddelt hier niet in. Wel stellen wij een overnameformulier ter beschikking.

### **Gezamenlijk inspectie bij vertrek**

Zo spoedig mogelijk na de huuropzegging inspecteert u samen met Stek de woning. Dan worden de zelf aangebrachte veranderingen ook bekeken. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt dat de bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning weergeeft, inclusief de gebreken die door beiden zijn geconstateerd. Dit schriftelijke rapport krijgt u direct bij de inspectie, hierin staan ook de werkzaamheden die u nog moet uitvoeren. U en Stek ondertekenen dit rapport.

Hieronder leest u voorbeelden van zelf aangebrachte veranderingen die **niet** mogen blijven zitten, behalve als de nieuwe huurder deze veranderingen overneemt.

- ▲ Kattenluik / doorgang voor dieren
- ▲ Dierenverblijven
- ▲ Vijver in voor- of achtertuin (gaten en/of verhogingen in de tuin)
- ▲ Warm watervoorzieningen (geiser, boiler, close-in boiler, zonnepanelen)
- ▲ Klokthermostaat
- ▲ (Mechanische) ventilatie of ander afzuigstelsel
- ▲ Tuinverlichting
- ▲ Beveiligingsalarm
- ▲ Inbouwapparatuur
- ▲ Automatische rolluiken of zonnescerm

## Vergoedingen voor verbeteringen

Stek geeft u een vergoeding voor veranderingen die tot een verhoging van de kwaliteitswaardering van de woning leiden. In de regel krijgt u deze vergoeding bij het beëindigen van de huur. Hieronder vallen de volgende verbeteringen:

- ▲ Stenen garage
- ▲ Centrale verwarming
- ▲ Isolerende voorzieningen (glas/dak/vloer/spouw)
- ▲ 2<sup>e</sup> toilet/douche/bad/keuken
- ▲ Vaste trap naar zolder
- ▲ Dakkapel

Andere aangebrachte veranderingen worden niet vergoed. Alleen voor veranderingen die in goede staat verkeren worden vergoedingen verstrekt. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de uitvoering en staat van onderhoud en wordt bepaald wanneer u verhuist. Vergoeding geschiedt op basis van de “doe het zelf benadering”. Stek geeft u hierbij een financiële vergoeding voor de materiaalkosten op Stek-niveau: het kostenniveau van materialen die Stek zelf zou kiezen bij dergelijke veranderingen. Vanzelfsprekend kunt u hierover altijd overleggen met Stek.

## Vergoedingen tijdens de huurperiode

Alleen voor het vervangen van onderdelen die tot het standaardpakket van de woning horen wordt soms een vergoeding tijdens de huurperiode gegeven. Dit zijn: keukenblok en wandtegels (keuken), toilet, wastafel, aansluiting wasmachine en tegelwerk en sanitair van de badkamer.

De vergoeding hangt samen met de noodzaak om een voorziening aan te brengen of te vervangen. We kijken achteraf of een onderdeel daadwerkelijk is vervangen. De vergoeding bestaat uit een financiële ondersteuning. Deze wordt verstrekt nadat de vervanging door de huurder is aangebracht.

Voor zelf aangebrachte veranderingen die de kwaliteit van de woning verhogen, en waar normaliter een huurverhoging voor wordt berekend als Stek de verandering aan zou brengen, wordt geen vergoeding vooraf gegeven.

## Gratis materialen

Zoals reeds toegelicht geeft Stek voor een aantal vervangingen een financiële vergoeding. Ook zou bij vervanging materiaal aan de huurder verstrekt kunnen worden (bijvoorbeeld tegels) in plaats van de financiële vergoeding. Wilt u een duurder product, dan moet u zelf het verschil bijbetalen.

Als u met vragen zit, kunt u altijd bij ons langskomen of uw vraag stellen per mail ([info@stek-wonen.nl](mailto:info@stek-wonen.nl)) of bellen met (0252) 430 500.

## Het mag blijven/het mag niet blijven

In de onderstaande lijst staan de meest voorkomende veranderingen die door huurders aangebracht worden.

### **J** Ja, het mag blijven

De verandering mag als u verhuist blijven zitten, mits wordt voldaan aan de Algemene Voorwaarden. Soms is een vergoeding mogelijk. In een aantal gevallen behoort de aanpassing niet tot de standaarduitrusting (bijvoorbeeld een bubbelbad) van de woning. In dat geval zal Stek met de nieuwe huurder afspreken dat de woning onderhouden wordt op standaardniveau, dus zonder rekening te houden met het onderhoud voor de zelf aangebrachte verandering. Dit wordt in de huurovereenkomst vastgelegd.

### **N** Nee, het mag niet blijven

Stek neemt deze veranderingen niet over. De veranderingen mogen alleen blijven zitten als de volgende huurder hiermee akkoord gaat. Als de nieuwe huurder ze niet overneemt, dan moeten de veranderingen verwijderd worden als u gaat verhuizen.

Voor alle onderdelen geldt dat de zelf aangebrachte veranderingen nooit mogen blijven zitten of door de nieuwe bewoner worden overgenomen wanneer deze:

- in strijd zijn aangebracht met de (wettelijke) regelgeving
- schade aan de constructie van de woning veroorzaken
- overlast of gevaar veroorzaken
- bestaan uit het buitenschilderwerk van de woning

## Algemeen

**N** Stofferings

## Terrein en tuin

- N** Dierenverblijven
- J** Stenen berging, schuur, carport, garage
- J** Houten berging, tuinhuis
- J** Dakgoot aan berging, schuur
- J** Serre
- N** Vijver in voor-/achtertuin of leefkuil
- J** Bomen, struiken, natuurlijke afscheiding
- J** Schutting, tuinpoort, pergola
- J** Sierbestrating, terras
- N** Tuinverlichting

## Gevel/Dak

- N** Schotelantenne
- N** Zonnescherm, zonwering, luifel
- J** Dakkapel, dakraam
- J** Wijziging van gevelraam/kozijn

## Installatie

- N** Close-in-boiler, geiser, boiler
- J** Radiator
- N** Gevelkachel
- J** Dakkapel, dakraam
- J** Wijziging van gevelraam/kozijn
- J** Thermostaatkraan cv
- J** Buitenkraan
- J** CV-installatie
- N** (Mechanische) ventilatie of afzuigstelsysteem
- N** Automatische rolluiken
- N** Zonnepanelen
- N** Klokthermostaat
- N** Beveiligingsalarm

## Indeling van de woning

- J Verwijderen van niet dragende wand
- J Plaatsen van dichte niet-dragende wand
- J Extra kamer op zolder
- J Vaste trap naar zolder
- J Vlizotrap naar zolder
- J Verwijderen schoorsteen
- J Verwijderen vaste kastruimte

## Inrichting van de woning

- J Plafondafwerking
- J Veranderen schoorsteenmantel
- J Inbraakbeveiligingen (niet elektrisch)
- J Andere voordeur
- J Andere binnendeuren/dorpels
- J Verwijderen van dorpels
- J Dichtmaken van deuren
- J Bekleding binnendeuren
- N Kattenluik of andere doorgangen voor dieren
- J Steenstrips, sierlijsten
- J Granol, sierpleister, structuurverf en -pasta
- J Houten wand- en plafondbetimmering
- J Harde vloerbedekking: tegels, plavuizen e.d.
- J Andere of verbrede vensterbanken
- J Andere wandtegels

## Keuken

- J Nieuwe keuken of keukenblok
- N Inbouwapparatuur

## Badkamer en toiletruimte

- J Andere toiletpot, reservoir of fonteintje
- J Andere kranen, wastafel, douchebak, toilet, tegelwerk
- J Thermostatische kranen
- J Douchecabine
- J Ligbad

## Gas, water en electra

- Wandcontactdozen en schakelaars
- Extra groepen of wasmachineaansluiting
- Electra in berging/garage
- Krachtstroom

## Isolatie

- Voorzetraam binnen
- Dubbelglas
- Isolerende voorzieningen
- Tochtstrips

## Algemene Voorwaarden

# Zelf aangebrachte veranderingen

- ▲ Veranderingen moeten worden aangebracht met deugdelijke materialen en op een juiste wijze. De veranderingen moeten voldoen aan de eisen, beschreven in de laatst actuele bouwverordening en de eisen van Bouw- en Woningtoezicht, de nutsbedrijven en de brandweer.
- ▲ Het onderhoud van de overige onderdelen van de woning mag niet worden bemoeilijkt door de zelf aangebrachte verandering.
- ▲ Stek beoordeelt van alle zelfaangebrachte veranderingen of ze voldoen aan de (kwalitatieve) normen die Stek stelt.
- ▲ Voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning heeft de huurder altijd schriftelijke toestemming van Stek nodig.
- ▲ De verhuurbaarheid en de waarde van de woning mogen door de veranderingen niet afnemen.
- ▲ Er mag geen vermindering optreden in het puntentotaal conform de woningwaardering.
- ▲ Stek kan aan de verandering voorwaarden verbinden die betrekking hebben op:
  - de aard en de kwaliteit van de te gebruiken materialen
  - het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw
  - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid
  - het onderhoud van de verandering
  - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
  - verzekering, belasting en aansprakelijkheid
- ▲ Wijzigingen aan gas- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. De huurder moet bij controle een keuringsrapport kunnen overleggen.
- ▲ Alle kosten en risico's die voortkomen uit de veranderingen zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid in geval van gebreken, het afsluiten van verzekeringen en dergelijke.

- De veranderingen mogen geen overlast of hinder veroorzaken voor burens en/of omwonenden.
- Wanneer bij vertrek uit de woning wordt geconstateerd dat veranderingen zijn aangebracht die niet voldoen aan de (algemene) voorwaarden, moet de verandering worden hersteld.
- Wanneer de vertrekkende huurder herstelwerkzaamheden niet of onvoldoende uitvoert, dan gebeurt dit alsnog door Stek voor rekening van de vertrekkende huurder.
- Een verandering die voldoet aan de voorwaarden, maar die Stek niet overneemt, moet worden verwijderd bij vertrek uit de woning, tenzij een nieuwe huurder de verandering onder bepaalde voorwaarden wil overnemen.
- Een volgende bewoner kan nooit verplicht worden om een overname-som te betalen aan de vertrekkende huurder, die de verandering heeft aangebracht.
- De huurder behoudt te allen tijde het recht de verandering ongedaan te maken, met dien verstande dat hij in dat geval verplicht is de woning terug te brengen in de staat zoals deze was voor het aanbrengen van de verandering.
- Onderhoudsgevoelige onderdelen moeten bereikbaar blijven.
- De bereikbaarheid van de individuele wooneenheden moet gewaarborgd blijven.
- Veranderingen en verbouwingen van gemeenschappelijke zaken zoals trappenhuisen, liften, gemeenschappelijke gasinstallaties en ventilatie-systemen zijn niet toegestaan.



## **Stek**

Postbus 126  
2160 AC Lisse  
T 0252 430 500  
F 0252 430 505  
[info@stek-wonen.nl](mailto:info@stek-wonen.nl)  
[www.stek-wonen.nl](http://www.stek-wonen.nl)

## **Bezoekadres Lisse**

Hobahostraat 90

## **Bezoekadres Hillegom**

Hoofdstraat 33

## **Bezoekadres Voorhout**

Beukenrode 33

maart 2009