

Kleine
Meierij

samenwonen

WONEN OP MAAT

ZELF UW WONING AANPASSEN

14104-16

INHOUD

- 03 WIJ ADVISEREN U GRAAG!
- 03 DE VOORWAARDEN
- 03 ONDERHOUD
- 03 SCHADE EN VERZEKERINGEN
- 04 WAT GEBEURT ER ALS U DE HUUR OPZEGT?
- 05 OVERZICHT MET AANPASSINGEN

U huurt een woning van Kleine Meierij. Een woning is pas echt een thuis als u de woning naar eigen smaak en wens heeft ingericht. U heeft bij ons de mogelijkheid om uw woning aan te passen aan uw persoonlijke smaak. Het is wel van belang dat u de aanpassing op de juiste manier uitvoert en dat deze het toekomstige onderhoud en de verhuur niet in de weg staat. In deze brochure leest u er meer over.

WIJ ADVISEREN U GRAAG!

Kleine Meierij biedt veel mogelijkheden om zelf veranderingen in uw woning aan te brengen. Denk hierbij aan een nieuwe keuken, isolerende maatregelen of zelfs een dakraam. Daar heeft u geen toestemming van ons voor nodig. Wij adviseren u echter wel om vooraf informatie bij ons in te winnen. Onze opzichters kennen uw woning en kunnen u adviseren met betrekking tot de uitvoering en het materiaalgebruik. Het onderhoud van de door u aangebrachte voorzieningen is voor uw eigen rekening.

DE VOORWAARDEN

U heeft veel vrijheid om te klussen in uw woning, maar er zijn wel enkele voorwaarden aan verbonden. Zo kijken wij naar de bouwtechnische kwaliteit, de veiligheid en de verhuurbaarheid van de woning. Het gaat hier om de volgende voorwaarden:

- de bouwtechnische kwaliteit voldoet aan de eisen van Kleine Meierij. U vindt de kwaliteitseisen voor de meest voorkomende klussen verderop in deze brochure;
- de aanpassing voldoet aan de eisen van de bouwverordening, nutsbedrijven, Bouw- en Woningtoezicht en brandweer. Soms gelden bij wooncomplexen aanvullende voorwaarden;
- de veiligheid van sterkte, brandwerendheid en vluchtwegen is gewaarborgd;
- de wijzigingen aan elektrische en gasinstallaties worden door een erkend installateur uitgevoerd of er wordt een keuringsrapport door het energiebedrijf afgegeven;
- de woning blijft goed verhuurbaar;
- uw en andere woningen blijven goed bereikbaar voor het uitvoeren van onderhoud;
- omwonenden ondervinden geen overlast of hinder;
- u weet dat eventuele kosten en risico's (zowel financieel als bouwkundig) van schade aan/als gevolg van de aanpassingen voor uw rekening zijn;
- als de aangebrachte verandering bij verhuizing niet (meer) voldoet aan onze kwaliteitseisen, past u dit aan of verwijdt u dit.

ONDERHOUD

U voert zelf het onderhoud uit aan de door u zelf aangebrachte verandering.

SCHADE EN VERZEKERINGEN

Kleine Meierij is niet aansprakelijk voor schade aan uw eigendommen, tenzij dit het gevolg is van door of namens Kleine Meierij uitgevoerde werkzaamheden. Dit geldt dus ook voor schade aan zelf aangebrachte voorzieningen, zoals keukens, sanitair, vloer- en wandafwerking enzovoort. Het is daarom belangrijk daar een goede verzekering voor af te sluiten.

TIP

KLUSINFORMATIE

Wij adviseren u zich bij de bouwmarkt goed te laten informeren voordat u aan een klus begint. Vraag ter plekke informatie over de materialen en gereedschappen die u nodig heeft en neem daarnaast klusinformatie mee naar huis en/of kijk op de website van de bouwmarkt in kwestie voor heldere instructies en tips. Bij vragen kunt u natuurlijk ook altijd contact opnemen met ons.

WAT GEBEURT ER ALS U DE HUUR OPZEGT?

Gaat u verhuizen, dan kunt u de verandering in de meeste gevallen laten zitten. Voor sommige zelf aangebrachte voorzieningen komt u zelfs in aanmerking voor een vergoeding. De woningverbetering moet dan wel aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de aanpassing voldoet aan de (wettelijke) eisen die de overheid stelt;
- de aanpassing voldoet aan de (technische) eisen die Kleine Meierij stelt;
- er is geen sprake van onveilige situaties;
- de aanpassing is in tact is en functioneert goed;
- de aanpassing schaadt de verhuurbaarheid van de woning niet;
- de aanpassing vermindert de waarde van de woning niet;
- de aanpassing komt voor in onderstaand schema 'Vergoedingen Zelf aangebrachte Voorzieningen'.

Voor de hoogte van de vergoeding hanteren wij normbedragen. Voor een dure keuken of badkamer krijgt u niet méér vergoed dan voor een minder dure voorziening die ook voldoet aan onze kwaliteitseisen. De uiteindelijke vergoeding hangt ook af van andere factoren, zoals het onderhoudsniveau, de afschrijving (leeftijd) van de geplaatste voorziening en de eventueel vroegtijdig verwijderde voorziening van Kleine Meierij.

Vergoedingen zelf aangebrachte voorzieningen	Maximale vergoeding	Afschrijvingsperiode
Carport	€ 1.000,00	10 jaar
CV-installatie plaatsen	€ 3.200,00	20 jaar
Dubbele beglazing HR ++	(per m ²) € 100,00	10 jaar
Extra kamer op zolder i.c.m. vaste trap en dakkapel	€ 3.000,00	15 jaar
Extra kamer op zolder i.c.m. vaste trap en dakraam	€ 2.300,00	15 jaar
Extra toilet op badkamer	€ 500,00	10 jaar
Garage/autobox	€ 5.000	-
Gehele badkamer	€ 3.000,00	30 jaar
Gehele keukenblok inclusief tegelwerk (min. 2 m ²)	€ 2.500,00	20 jaar
Gehele keukenblok zonder tegelwerk	€ 2.000,00	20 jaar
Gehele toilet	€ 1.000,00	30 jaar
Ligbad	€ 500,00	10 jaar
Isolatie/gipsplaat (kruipruimte, dak, buitenmuur)	(per m ²) € 50,00	10 jaar
Serre	€ 3.500,00	-
Stenen berging	€ 2.500,00	-
Stenen aanbouw	€ 7.500,00	-

Kunnen wij u geen vergoeding geven, dan kunt u zelf besluiten of u de zelf aangebrachte voorziening, zoals een keukenblok, een ligbad, maar ook een serre of garage, achterlaat of afbreekt en meeneemt. In het laatste geval mag dit uiteraard geen schade opleveren aan de woning. U hoeft geen standaardinrichting terug te plaatsen.

Er zijn ook veranderingen die bij vertrek mogen blijven zitten als de volgende huurder deze overneemt. In dat geval tekenen de vertrekkende huurder, de nieuwe huurder en Kleine Meierij een driepartijenovereenkomst. Hierin is vastgelegd dat u niet meer verantwoordelijk bent voor de aanpassing als u de woning verlaat. Zaken als gordijnen, vloerbedekking, keukeninbouwapparatuur en dergelijke (de roerende zaken) kunt u altijd aan de volgende huurder ter overname aanbieden. Wij staan hier buiten en vragen alleen een ondertekend overnameformulier, zodat bekend is wat in de woning achterblijft op het moment dat u de sleutel inlevert.

DE BELANGRIJKSTE PUNTEN OP EEN RIJ:

- **Houd rekening met onze kwaliteitseisen.**
- **Laat u goed informeren in de bouwmarkt en maak gebruik van de (schriftelijke) klusinformatie.**
- **Maak gebruik van het advies van onze opzichter.**
- **Het onderhoud aan de door u zelf aangebrachte voorziening is voor uw rekening.**

OVERZICHT MET AANPASSINGEN

In deze brochure vindt u een overzicht van de meest voorkomende woningaanpassingen en de [kwaliteitseisen](#) die wij daaraan stellen. Als de door u gewenste aanpassing niet in het overzicht voorkomt, adviseren wij u even contact met ons op te nemen.

1. TERREIN/TUIN

TUINAFSCHEIDING:

- De maximum hoogte voor een tuinafscheiding aan de zijkant van het erf is 1,80 meter.
- De maximum hoogte aan de straatkant is 1,00 meter.
- Als de hoogte van de afscheiding boven de 2 meter komt, heeft u een bouwvergunning nodig.
- Bij plaatsing op de erfgrans heeft u toestemming nodig van de aangrenzende burens. Krijgt u geen toestemming, plaats de schutting dan binnen de erfgrans. Bij een schutting is dit tegen de erfgrans aan.
- Een haag plaatst u minimaal 50 centimeter binnen de erfgrans. Dit is verplicht volgens het burensrecht.
- Zorg ervoor dat de schutting goed gefundeerd is.
- Zet de schutting niet vast aan het kozijnhout.
- Gebruik hout dat is voorbehandeld met een verduurzamingsmiddel of gebruik 18 millimeter dikke gewolmaniseerde planken.
- Tuinafscheidingen die grenzen aan gemeenschappelijke paden moeten in verband met de veiligheid verticaal betimmerd worden.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud (schilderwerk) van de houten tuinafscheiding.
- Onderhoud en snoei beplantingen regelmatig, zodat er geen hinder ontstaat voor de burens en de omgeving.
- De kleur van de schutting past in de omgeving.

2. GEVEL

DAKRAAM:

- Een dakraam is bijna niet meer uit de woning te verwijderen. Wij stellen daarom hoge eisen aan de plaatsing van een dakraam. U dient van te voren dan ook altijd advies in te winnen bij Kleine Meierij, ook in verband met de constructie van het dak.
- Let op: onvakkundig aangebrachte dakramen kunnen grote gevolgen hebben voor de bouwconstructie en daarmee komt ook uw veiligheid in gevaar. Raadpleeg daarom altijd een erkend aannemer.
- Het gewenste glasoppervlak is minimaal 90 x 90 cm.
- Als er constructieve en bouwkundige aanpassingen nodig zijn, is een bouwvergunning nodig.
- Aanbevolen merken: VELUX en Roto.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het eventueel repareren/herstellen van het dakraam.
- Kleine Meierij is niet verantwoordelijk voor lekkages door een slecht aangebracht dakraam.
- Houd er rekening mee dat de glasverzekering omhoog gaat.

3. BEVEILIGING

- Het onderhoud van beveiligingsapparatuur en -producten is voor uw eigen rekening.
- De aangebrachte producten zijn vaak moeilijk te verwijderen zonder een kozijn of deur te beschadigen. Wij adviseren u daarom om deze producten te laten zitten als u verhuist.

4. GAS, WATER, ELEKTRA EN C.V.-INSTALLATIES

ELEKTRA:

- Voor veranderingen aan elektrische voorzieningen gelden altijd de eisen van het energiebedrijf.
- In bepaalde ruimten is het aarden van stopcontacten verplicht.
- Gebruik alleen materialen met CE-keurmerk.
- De verlichting in de badkamer moet zo zijn uitgevoerd dat de schakelaar aan de buitenkant is gemonteerd (behalve de wasmachineschakelaar) of minimaal 60 cm van de wastafel, douche of bad.
- Voor buitenverlichting en kabels onder de grond gebruikt u YMK-ASKabels (grondkabel). Dit is een kabel met vinylisolatie rond de koperen kern, inclusief afschermkabel.
- Gebruik bij het aanleggen van buiteninstallaties stevige, rubberen of neopreen snoeren en rubberen stekkers.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de aangebrachte elektra.
- De stopcontacten en schakelaars moeten netjes zijn afgewerkt.

5. INDELING

SCHEIDINGSWAND:

- Verwijder geen wanden met een dragende functie.
- Als er in de wand leidingwerk van elektra, gas, c.v.-thermostaat of andere installaties moeten worden opgenomen, leg dit dan deskundig aan.
- Een nieuw vertrek heeft een vluchtweg en daglicht.
- De wand en het plafond zijn netjes afgewerkt.
- Er is een eenheid met de omgeving.
- De wand is geen scheidingswand tussen een natte ruimte (badkamer/toilet) en een verblijfsruimte (woonkamer/slaapkamer).
- Een nieuw vertrek is minimaal 6 m².
- De buitendeur komt niet direct op de nieuwe verblijfsruimte uit.
- De wand tussen de keuken en de woonkamer mag niet worden verwijderd als u open verbrandingstoestellen (kachel/geiser/c.v.) in de woning heeft staan en u mechanische ventilatie heeft.
- De opzichter beoordeelt uiteindelijk of de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd.

De volgende materialen zijn niet toegestaan:

- spaanplaten,
- polystyreenplaten
- houtwolcementplaten
- asbest houdende materialen
- kunststof schroten (PVC)

6. INRICHTING

WANDVERFRAAIING DOOR GRANOL, SIERPLEISTER, STEENSTRIPS OF STRUCTUURVERF:

- De ondergrond is glad, strak, vetvrij en droog voordat het materiaal wordt aangebracht.
- In verband met de hechting behandelt u de ondergrond met een voorstrijkmiddel.
- Bij sierpleister, granol, structuurverf en -pasta geldt een maximale korrelgrootte van 3 mm.
- De laag sierpleister, granol, structuurverf en -pasta wordt gelijkmatig aangebracht. Uitstekende punten/partijen zijn niet toegestaan.
- Het pleisterwerk is altijd kwetsbaar. Het kan gaan scheuren en barsten. U bent zelf verantwoordelijk voor het repareren/herstellen van deze zaken.
- Kleine Meierij verricht geen onderhoud of reparatie aan de door u bewerkte muren.
- Gebruik bij voorkeur lichte, neutrale kleuren.

Aanbevolen materiaal voor sierpleister/granol:

- Branderputz of spachtelputz.

VERNIEUWEN DEUREN:

- De deur is minimaal 30 minuten brandwerend.
- De deur is goed afgehangen, zodat hij goed sluit en er geen grote kieren ontstaan.
- Het kozijn mag geen beschadigingen of gebreken hebben.
- De dorpels kunt u verwijderen, maar plaatst u terug bij vertrek.
- De maximale hoogte van de dorpels is 20 mm.
- De kozijnen niet verwijderen.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het repareren of herstellen van een deur.
- Kleine Meierij vervangt deuren op standaardniveau.
- De deur is netjes afgewerkt met goed schilderwerk.
- Gebruik bij voorkeur lichte, neutrale kleuren.

VLOERBEDEKKING, ZOALS PARKET, PLAVUIZEN EN TEGELS:

- Breng onder de harde vloerbedekking een geluidsisolerende laag aan. Bij etagewoningen heeft deze ondervloer een geluidsreducerende werking van minimaal 10 decibel. Voor complexen met zwevende dekvloeren gelden andere specifieke eisen. Raadpleeg hiervoor Kleine Meierij.
- Als ondervloer brengt u een laag thermovilt (of gelijkwaardig) aan.
- De totale dikte van de vloerbedekking is niet meer dan 15 mm, inclusief onderlaag.
- Houd de vloer vrij van de wanden om geluidsoverdracht (dit moet voldoen aan de NEN-norm) te voorkomen, of pas randisolatie toe.
- Spijker niet in de ondervloer.
- Ondervloer niet verlijmen.
- Plavuizen zijn alleen toegestaan op de begane grond in eengezinswoningen.
- Breng tegels strak, vlak en waterpas aan (eerste kwaliteitstegels MOSA).
- U bent zelf verantwoordelijk voor het repareren/herstellen van de vloer.
- U heeft tegels/plavuizen op voorraad in verband met het vervangen van beschadigde/kapotte tegels door u of een toekomstige huurder. De voorraadgrootte is minimaal 5% van de totale oppervlakte per type/vorm/kleur/afmeting, maar nooit minder dan 1 m².
- Als voor onderhoudswerk de vloer gedeeltelijk moet worden verwijderd, bent u daarvoor verantwoordelijk en aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Verwijdert u de vloer, zorg er dan voor dat er geen schade aan de ondervloer ontstaat en lever de ondervloer vlak op.
- Plinten en stofdorpels herplaatsen.

- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de vloer (lakken, schuren, e.d.).
- De deuren mogen niet worden ingekort.
- Er mag geen geluidsoverlast ontstaan bij de overige woningen. Melden omwonenden ondanks de voorzorgsmaatregelen toch nog gegronde klachten met betrekking tot geluidsoverlast, dan vragen wij u uw aangelegde vloer alsnog te verwijderen.

Materialen die niet zijn toegestaan:

- board- en tempetegels;
- spaanplaten;
- polystyreentegels;
- polystyreenplaten;
- houtwolcementplaten;
- jute en asbesthoudende materialen.

WAND- EN VLOERTEGELS:

- Breng de tegels strak, vlak en waterpas aan.
- Uitwendige hoeken en beëindiging van het wandtegelwerk bestaan uit tegels met geglazuurde zijde(n) of een hoekprofiel.
- De voegen mogen niet groter zijn dan 3 mm en zijn vol en zat ingewassen met speciale voegmortel (pas voegen na 2 dagen drogen).
- De tegelstroken mogen niet kleiner dan 5 cm zijn.
- De hoogte van het tegelwerk in de badkamer is tot het plafond en in het toilet minimaal 1,20 m boven de afgewerkte vloer.
- Breng de vloertegels met voldoende afschot (mm/ml: 5 mm) naar de afvoerput aan.
- Maak de inwendige hoeken en de naad tussen het sanitair en het wandtegelwerk dicht met een schimmelwerende siliconenkit (sanitairkit).
- De volle oppervlakten van de te betegelen gipswanden van tevoren behandelen met een voorstrijklaag volgens de voorschriften van de fabrikant/leverancier.
- De tegels hebben een KOMO-certificaat.
- Het formaat van de tegels mag zijn: 15/15 of 20/20 mm.
- Werk de naden af met kimband.
- De tegels niet verfen.
- U heeft minimaal 1 m² tegels op voorraad in verband met het vervangen ervan.
- Gebruik bij voorkeur lichte, neutrale kleuren.

7. KEUKEN

- Verander bij voorkeur niets aan het leidingwerk en de aansluitpunten van gas, water en elektra. Als u dit toch doet, zorg er dan voor dat het door een erkend installateur wordt gekeurd of aangebracht.
- Gebruik bij voorkeur voor het onderblok schamieren van 96° en voor de bovenkasten van 170°.
- De lengte van het werkblad is minimaal gelijk aan hetgeen oorspronkelijk in de woning zit.
- De breedte van het werkblad is minimaal 60 cm.
- Het werkblad mag van de volgende materialen zijn:
 - Roestvrij staal (kwaliteit AISI 204)
 - Multiplex met kunststof afwerking (MDF plaatmateriaal met druiprand, afgewerkt met HPL toplaag)
 - Graniet/kunstharsblad
- Inbouwapparatuur mag u plaatsen, maar nemen wij niet over bij een verhuizing. De nieuwe huurder kan de apparatuur wel overnemen. Dit kan via een overnameverklaring. Wij verlenen ook geen toestemming voor plaatsing en het onderhoud is volledig voor rekening van de huurder.
- Wij voeren het onderhoud uit op standaard niveau. Als bijvoorbeeld uw kraan kapot is, vervangen wij deze door een standaardkraan.

- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de keuken.
- Houd een voorraad tegels achter (minimaal 10 % van de totale oppervlakte met een minimum van 1 m²) voor eventuele reparaties.
- Schilder de tegels niet.
- Kies voor niet te opvallende kleuren fronten.

8. TOILET EN SANITAIR

LEIDINGWERK EN RIOLERING:

- Verander bij voorkeur niets aan het leidingwerk en de aansluitpunten van gas, water en elektra. Doet u dit wel, dan moet dit door een erkend installateur worden gekeurd of worden aangebracht.
- De aansluitingen van het sanitair op de binnenriolering zijn waterdicht.
- De sifon of stankafsluiter is altijd bereikbaar (zogenaamd inspectieluik).
- De afvoerleiding van het riool sluit niet aan op een buis met een kleinere diameter.
- U gebruikt PVC met KOMO-keur.

9. ISOLATIE

- Zorg voor brandvertragend materiaal met KOMO-keur.
- De volgende materialen zijn niet toegestaan bij het isoleren van uw woning:
 - board- en tempetegels;
 - spaanplaten;
 - polystyreentegels;
 - polystyreenplaten;
 - houtwolcementplaten;
 - kurkplaten;
 - jute;
 - kunststof schroten;
 - asbesthoudende materialen.

MEER INFORMATIE?

Heeft u vragen over het klussen in uw woning, neem dan contact met ons op.
Wij helpen u graag verder.

BELANGRIJKE ADRESSEN

Kleine Meerij

Dorpsstraat 58
Postbus 212
5240 AE Rosmalen
T: 073 851 00 00

I. www.kleinemeerij.nl
E. klantteam@kleinemeerij.nl

VOOR HET AANVRAGEN VAN EEN BOUWVERGUNNING

Gemeente Bernheze

De Misse 6
Postbus 19
5384 ZG Heesch
T. 0412 14 04 12

I. www.bernheze.org
E. gemeente@bernheze.org

Gemeente Sint-Michielsgestel

Meanderplein 1
Postbus 10000
5270 GA Sint-Michielsgestel
T. 073 553 11 11

I. www.sint-michielsgestel.nl
E. gemeente@sint-michielsgestel.nl

Gemeente 's-Hertogenbosch

Wolvenhoek 1
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch
T. 073 615 51 55

I. www.s-hertogenbosch.nl