

Intern gebruik:  
Doc-id:  
Datum ontvangst:  
Datum controle:  
Akkoord aanvraag: Ja/ nee



Oost Flevoland Woondiensten  
Postbus 89  
8250 AB Dronten

Kantooradres:  
De Noord 47-49  
8251 GM Dronten

T (0321) 38 55 00  
F (0321) 31 77 33

[www.ofw.nl](http://www.ofw.nl)  
[woondiensten@ofw.nl](mailto:woondiensten@ofw.nl)

ING Bank NV  
67.20.98.482  
KvK 39024884  
Btw 25.40.216.b.01

## WONEN NAAR WENS

U huurt een woning van Oost Flevoland Woondiensten sinds korte of lange tijd. OFW vindt het belangrijk dat u er prettig woont en wil daar ook graag aan meewerken. Toch is het goed denkbaar dat u iets in de woning wilt veranderen. U wilt misschien een andere keuken plaatsen of de indeling van de woning enigszins wijzigen. OFW biedt u graag de ruimte om de woning naar eigen smaak en inzicht in te richten. Hier is, zoals u zult begrijpen, een aantal voorwaarden aan verbonden. Als u aan deze voorwaarden voldoet, hoeft u van ons de woning niet meer in de oorspronkelijke staat achter te laten wanneer u de woning verlaat (tenzij anders overeengekomen). Omdat dit zonde is van de investering en uw tijd heeft OFW haar beleid op dit punt aangepast. In deze brochure leest u alles over de afspraken die wij met u maken als u veranderingen in de woning wilt aanbrengen.

### Maak uw wens kenbaar

Achter in deze brochure vindt u een lijst met veranderingen die u in principe zelf mag aanbrengen of veranderen. Toch raden wij u aan om altijd, vóór dat u aan de slag gaat, contact met ons op te nemen. In sommige gevallen zullen wij namelijk van de lijst moeten afwijken, bijvoorbeeld als er voor het wooncomplex waarin u woont bijzondere voorwaarden gelden. Vul daarom altijd eerst het aanvraagformulier voor woningverandering in en stuur dat op naar OFW. Dit formulier is achter in deze brochure opgenomen. Hebt u het formulier al gebruikt of is het niet meer in uw bezit, dan kunt u het opnieuw aanvragen. U kunt natuurlijk altijd even bellen met een van onze medewerkers. Zij helpen u graag. Door hen om advies te vragen, kunt u teleurstellingen voorkomen.

### Klussen altijd in overleg met Oost Flevoland Woondiensten

U mag tal van woningaanpassingen uitvoeren. Vanzelfsprekend is hier wel een aantal voorwaarden aan verbonden. Veiligheid staat altijd voorop. Bovendien mag een toekomstig nieuwe bewoner niet de dupe worden van een slecht uitgevoerde klus. Daarnaast is het van belang dat de woning verhuurbaar blijft. Laat u zich dus altijd voordat u aan de slag gaat, goed informeren over de 'spelregels' die OFW heeft opgesteld. Vraag altijd vooraf toestemming om de verandering uit te mogen voeren. Nadat er toestemming is verleend, worden er met u persoonlijk (financiële) afspraken gemaakt. Zo weet u precies waar u aan toe bent in het geval u de woning verlaat. De gemaakte afspraken worden schriftelijk aan u bevestigd. U kunt hiervoor gebruikmaken van het aanvraagformulier.

Aan de hand van de gegevens op het aanvraagformulier beoordeelt OFW of u toestemming krijgt om te gaan klussen. U ontvangt binnen tien werkdagen een schriftelijke bevestiging of u mag gaan klussen, ja of nee. Het kan ook voorkomen dat u een voorlopige toestemming krijgt om aan de slag te gaan. Dit houdt in dat er nog een controle plaatsvindt, nadat (of tijdens) u de verandering heeft aangebracht. Vervolgens krijgt u al dan niet een definitieve goedkeuring voor uw woningaanpassing. In de brief wordt tevens aangegeven of de verandering wel of niet mag blijven zitten bij vertrek.

### Uitgangspunten voor de beoordeling

Bij de beoordeling van de aanvraag worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd, zodat na verandering:

- de veiligheid qua sterkte, brandwerende materialen, vluchtwegen, ventilatie et cetera, gewaarborgd is;
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen voldoen aan de door OFW gesteld eisen;
- eventuele overlast en hinder voor omwonenden wordt vermeden of tot het minimum wordt beperkt;
- de verhuurbaarheid van de woning niet in ongunstige zin beïnvloed wordt;
- de bouwtechnische kwaliteit van het gehuurde op peil blijft; niet in strijd wordt gehandeld met de bouwverordening en normen;
- voldaan is aan algemeen aanvaarde esthetische normen;

- geen vermindering optreedt in het puntentotaal conform de woningwaardering;
- de bereikbaarheid van de individuele wooneenheden gewaarborgd blijft;
- er geen waardevermindering van de woning optreedt.

Veranderingen die niet zijn aangevraagd en waarvoor geen schriftelijke toestemming is verleend, dienen bij het verlaten van de woning altijd ongedaan te worden gemaakt.

### Wat zijn de spelregels?

Er zijn tal van klussen in en om het huis mogelijk. Achter in de brochure vindt u een overzicht van de meest voorkomende en toegestane aanpassingen in uw woning. Het is, in een aantal gevallen, mogelijk om de werkzaamheden door OFW te laten uitvoeren. Hiervoor wordt dan een redelijke vergoeding gevraagd. Op het aanvraagformulier kunt u aangeven of u hiervan gebruik wenst te maken of niet, zodat er eventueel vrijblijvend een offerte gemaakt wordt.

Voor iedere klus zijn 'spelregels' opgesteld. Dit zijn richtlijnen die OFW heeft ontwikkeld om de bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning te garanderen.

Daarnaast gelden er voor iedere klus ook een aantal kwaliteitseisen. Hierin staat omschreven aan welke normen en eisen de werkzaamheden en de gebruikte materialen moeten voldoen.

Een aantal belangrijke algemene voorwaarden zijn:

- Veranderingen behoren te worden aangebracht met deugdelijke materialen, op een juiste wijze en de veranderingen moeten voldoen aan de eisen, beschreven in de bouwverordening van de gemeente, alsmede aan alle nader te stellen eisen door OFW, Bouw- en Woningtoezicht, de nutsbedrijven en de brandweer.
- Alle uit de woningverandering voorkomende kosten en risico's, zowel financieel als bouwkundig zijn voor rekening van de aanvrager (bijvoorbeeld de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken, het afsluiten van verzekeringen). Denk hierbij ook aan het eventueel ongedaan maken van zelf aangebrachte veranderingen t.b.v. renovatiewerkzaamheden!
- Wanneer bij verhuizing wordt geconstateerd dat veranderingen zijn aangebracht die niet goedgekeurd zijn, moet in principe de verandering ongedaan worden gemaakt. Na de eerste inspectie wordt er een inspectierapport opgemaakt waarin staat omschreven welke werkzaamheden moeten gebeuren, inclusief de kosten indien OFW dit doet. Wanneer de vertrekkende huurder niet of onvoldoende herstelt, dan gebeurt dit alsnog door OFW voor rekening van de vertrekkende huurder, tenzij een nieuwe huurder de aangetroffen verandering onder dezelfde voorwaarden wil handhaven. Om deze reden wil OFW graag vooraf afspraken vastleggen.

### Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

Als verhuurder is OFW verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning, behalve die zaken die wettelijk voor de huurder zijn, bijvoorbeeld het riool ontstoppen e.d.. Een aantal van deze onderdelen zijn ondergebracht in het Fonds Huurdersonderhoud zodat ook die door OFW worden uitgevoerd als u hierop bent geabonneerd. Indien u hier nog geen lid van bent, maar dit wel wenst, kunt u contact opnemen met de afdeling Bewonerszaken.

Ook de veranderingen die u zelf aangebracht heeft, moeten worden onderhouden.

- ❑ Bij voorzieningen aangebracht door OFW, voert OFW het onderhoud uit. Voor dit onderhoud worden geen extra kosten voor de huurder berekend, met uitzondering van het onderhoud aan een dakkapel of een schuifpui/ openslaande tuindeuren
- ❑ Naast de voorzieningen die door OFW worden aangebracht, onderhoudt OFW een aantal ZAV's die door de huurder zelf worden aangebracht, namelijk een dakkapel, een dakraam, en een schuifpui/ openslaande tuindeuren. Een voorwaarde is dat de voorziening aan de door OFW gestelde eisen voldoet. Voor het onderhoud van de dakkapel en de schuifpui/ openslaande tuindeuren wordt een vergoeding gevraagd.
- ❑ Een keuken uitbreiding door OFW geplaatst wordt door OFW onderhouden. (excl. inbouwapparatuur)
- ❑ Het onderhoud van door de huurder zelf aangebrachte kranen is niet voor OFW. OFW onderhoudt alleen kranen die OFW zelf aanbrengt.
- ❑ Bewoner is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de overige ZAV's.

Wanneer er iets stuk gaat en vervangen dient te worden, doet OFW dit op standaardniveau. Dat betekent dat wanneer u bijvoorbeeld zelf een kraan heeft aangebracht en die gaat stuk, OFW deze zal

vervangen voor een kraan die wij standaard plaatsen. Dat geldt ook voor veranderingen die door de vorige bewoner zijn aangebracht, en na verhuizing mochten blijven zitten.

### **De Kluswijzer voor handige tips**

Voor de tien meest voorkomende klussen beschikt OFW over *Kluswijzers*. De *Kluswijzer* geeft u handige doe-het-zelf tips voor het aanbrengen van de verandering. Samen met het gebruikadvies van de leverancier biedt de *Kluswijzer* u een prima hulpmiddel om aan de slag te gaan. De *Kluswijzers* zijn gratis verkrijgbaar bij OFW.

### **Vergoedingen, ja of nee?**

Als een ZAV kan worden ondergebracht in de punten, mag deze bij vertrek altijd blijven zitten. De huurder ontvangt aan het eind van de huur hiervoor een vergoeding. Dit geldt niet voor de eigen bijdrage van dubbel glas, omdat de in rekening gebrachte kosten een vergoeding is voor de extra investering. Dit geldt ook niet voor de eigen bijdrage die moet worden betaald bij vervroegd vervangen van de keuken en de badkamer. De hoogte van het terug te ontvangen bedrag is afhankelijk van de leeftijd van de ZAV. Hiervoor hanteren we de terugontvangsttabel. Voor verandering zonder voorafgaande schriftelijke toestemming zal geen vergoeding aan de vertrekkende huurder gegeven worden. Een opvolgende bewoner kan nooit verplicht worden om een overnamesom te betalen aan de vertrekkende huurder, die de verandering heeft aangebracht.

### **Het verlaten van de woning**

U kunt bij het verlaten van de woning de door u zelf aangebrachte voorziening altijd weer meenemen. Houdt u er echter wel mee dat u een gelijkwaardige (basis)voorziening moet terugplaatsen. Bijvoorbeeld als u uw keuken meeneemt bij het verlaten van de woning, dan wordt van u verwacht dat u een keuken plaatst die gelijkwaardig is aan de basiskeuken. Indien tijdens de inspectie blijkt dat de door u zelf aangebrachte voorziening in goede staat verkeert, kunt u dit ook overdragen aan de volgende bewoner. Dit is ter beoordeling van de opzichter. In sommige gevallen kunt u ook de door u aangebrachte voorziening om niet achterlaten in de woning. De volgende bewoner is dan automatisch verantwoordelijk voor de door u zelf aangebrachte voorziening. Voor verandering zonder voorafgaande schriftelijke toestemming kan OFW gehele of gedeeltelijke ongedaanmaking verlangen.

Als een ZAV niet kan worden ondergebracht in de punten zijn er 3 mogelijkheden:

- aan het eind van de huur moet de voorziening ongedaan worden gemaakt
- aan het eind van de huur kan de voorziening worden overgedragen aan de volgende huurder
- aan het eind van de huur kan de voorziening blijven zitten en OFW neemt de voorziening, zonder hiervoor een vergoeding over. Een voorwaarde hierbij kan zijn dat OFW bij de realisatie van de voorziening betrokken is geweest. Het gaat dan vaak om een bouwkundige voorziening. Als de huurder deze mogelijkheid niet heeft gegeven zal OFW deze voorziening niet overnemen.

### **Wonen naar Wens; een nieuw beleid**

Het toestaan van veranderingen in de huurwoning is een geheel nieuw beleid. Het beleid en de uitvoering ervan zullen regelmatig worden geëvalueerd. Indien er wijzigingen optreden in bijvoorbeeld de 'spelregels' van OFW, dan wordt u hiervan op de hoogte gebracht. Bewoners die al toestemming hebben gekregen voor een verandering, ondervinden geen nadeel van eventuele wijzigingen. De verandering hoeft niet te worden aangepast aan de nieuwe 'spelregels'.

### **Geschillen**

Indien er verschil van mening ontstaat tussen huurder en OFW over het wel of niet voldoen aan de voorwaarden, kan de huurder de normale klachtenprocedure van OFW volgen.

### **Aan de slag...**

Is uw belangstelling gewekt en wilt u aan de slag? Vraag dan gratis het informatiepakket aan van de woningaanpassing waar uw interesse naar uit gaat.

U kunt hiervoor bellen naar de afdeling Wonen, telefoonnummer (0321) 38 55 89 of het algemene nummer (0321) 38 55 00.

U ontvangt een informatiepakket bestaande uit:

- een aanvraagformulier;
- de *Kluswijzer* (indien beschikbaar).

U kunt meerdere informatiepakketten gelijktijdig aanvragen. Het aanvragen van deze informatie verplicht u overigens tot niets.

De volgende kluswijzers zijn beschikbaar:

- |                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Zelf uw wand verfraaien    | 6. Zelf sanitair installeren         |
| 2. Wooninterieur              | 7. Zelf een scheidingswand bouwen    |
| 3. Electriciteit              | 8. Zelf een deur vervangen           |
| 4. Zelf uw woning beveiligen  | 9. Zelf een tuinafscheiding plaatsen |
| 5. Zelf uw keuken installeren | 10. Zelf een dakraam plaatsen        |

### Klusoverzicht

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle mogelijke aanpassingen in de woning die u naar wens kunt uitvoeren. Wanneer in het overzicht staat vermeld dat de verandering mag blijven zitten, dan hoeft u bij het verlaten van de woning de verandering niet ongedaan te maken. Er van uit gaande dat u vooraf schriftelijk toestemming heeft gekregen. In sommige gevallen staat in het overzicht aangegeven dat de verandering niet mag blijven zitten. Dit betekent dat u de klus wel mag uitvoeren, maar dat bij het verlaten van de woning u de verandering toch ongedaan moet maken. Alleen indien een volgende huurder de wijziging wil overnemen, kan de verandering gehandhaafd blijven.

Indeling woning	Mag blijven zitten bij vertrek?	Niet toegestaan:
Verwijderen van niet-dragende wand	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwijderen van balkondersteunende of balkdragende wanden in flats en etagewoningen.</li> </ul>
Plaatsen van niet-dragende wand	Ja	
Plaatsen toog, daar waar een wand verwijderd mag worden	Ja	
Plaatsen glaswand daar waar een wand verwijderd mag worden	Ja	
Plaatsen schuifseparatie daar waar een wand verwijderd mag worden	Ja	
Verwijderen van vaste kastruimte	Ja	

Inrichting woning	Mag blijven zitten bij vertrek?	Niet toegestaan:
Granol, sierpleister, structuurverf en –pasta (alleen in de hal, trapopgang, toilet, overloop, en rondom keuken tot max. 3 mm)	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbrengen van open haarden c.q. voorzet open haarden in etagewoningen.</li> <li>• Aanbrengen van zachtboard plafonds.</li> <li>• Aanbrengen van granol, sierpleister, structuurverf -en pasta in de slaapkamer en woonkamer</li> </ul>
Steenstrips, kunststrips, sierlijsten	Nee	
Parket, laminaat	Nee	
Plafondafwerking: gipsplaten Plafondafwerking: houten, kunststofschroten	Ja Nee	
Plavuizen, vloertegels Plavuizen bergingen	Nee Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbrengen van plavuizen in etagewoningen.</li> </ul>
Vervangen binnendeuren en dorpels als origineel	Ja	
Aanbrengen/vervangen en verbreden van de vensterbank	Ja	

Moderniseren van de schoorsteenmantel	Ja	
Verwijderen van kozijnen, deuren en dorpels + dicht zetten deuropening	Ja	
Aanbrengen van metalen , houten of kunststof kozijnen	Ja	

<b>Keuken</b>	Mag blijven zitten bij vertrek?	
Plaatsen van nieuwe keuken of uitbreiden/veranderen huidige keuken (frontjes, grepen, aanrechtblad, extra kastje, tegelwerk e.d.)	Ja	
Plaatsen inbouwapparatuur	Ja	

<b>Badkamer en toiletruimte</b>	Mag blijven zitten bij vertrek?	
Veranderen toiletruimte: plaatsen andere toiletpot of fonteintje	Ja	
Veranderen badkamer: kranen, wastafel, toilet, tegelwerk	Ja	
Plaatsen van een ligbad	Ja	

<b>Gas, water en elektra</b>	Mag blijven zitten bij vertrek?	Niet toegestaan:
Wijzigingen/ uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars *	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplaatsen van gas-, water- of elektriciteitsmeters.</li> <li>• Geheel of gedeeltelijk verwijderen van meterkasten.</li> <li>• Plaatsen van een gas- of gevelkachel als woning is voorzien van mechanische ventilatie mits een gesloten systeem.</li> </ul>
Aanbrengen van aardlek in de woning *	Ja	
Aanbrengen extra groepen of wasmachine-aansluiting *	Ja	
Aanbrengen buitenverlichting (aansluitingen/leidingwerk)*	Ja	
Aanleggen van elektra in bergingen en garages *	Ja	
Het aanleggen van een gasleiding voor plaatsing van een gashaard*	Nee	

\* Let op: uitvoering door een erkend installateur

<b>Isolatie</b>	Mag blijven zitten bij vertrek?	
Aanbrengen van voorzetraam	Nee	
Aanbrengen van dubbelglas	Ja	
Aanbrengen van isolatie (dak, vloer, wand, leidingen)	Ja	

<b>Installaties</b>	Mag blijven zitten bij vertrek?	Niet toegestaan:
Aanbrengen/wijzigen van individuele cv-installatie *	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanbrengen van individuele afzuiginstallatie als een gemeenschappelijke mechanische ventilatie-inrichting aanwezig is.</li> <li>• Aansluiten van een elektrische raamventilator in keukens van flats die via een zgn. shuntkanaal of via een mechanisch aangedreven dakventilator worden geventileerd.</li> <li>• Aansluiten van elektrisch aangedreven wasemkappen op ventilatiekanalen in flats.</li> </ul>
Radiatoren verwijderen/verplaatsen *	Ja	
Plaatsen close-in-boiler *	Ja	
Plaatsen thermostaatkraan cv *	Ja	
Plaatsen van luxe kamer thermostaat	Ja	
Gevelkachel of gashaard *	Nee	
Plaatsen van buitenwaterkraan *	Ja	
Aanbrengen van mechanische ventilatie*	Ja	

\* Let op: uitvoering door een erkend installateur

<b>Gevel en aanzicht woning</b>	Mag blijven zitten bij vertrek?	Niet toegestaan:
Aanbrengen van dakramen/dakkapellen	Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het plaatsen van particuliere (schotel) antenne-inrichting. Aan de voorzijde van de woning</li> </ul>
Aanbrengen inbraakpreventie voorzieningen (voldoen aan skg**)	Ja	
Zonnescherm/-wering	Nee	
Plaatsen van een antenne indien de bewoner zendamateur is en een geldige PTT-licentie kan tonen	Nee	
Plaatsen schotelantenne	Nee	

<b>Terrein en tuin</b>	Mag blijven zitten bij vertrek?	Niet toegestaan:
Plaatsen van een schutting Privacy schermen	Nee Ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsen van duiventil met uitvliegmogelijkheden in en op de woning.</li> </ul>
Uitbreiding bestrating	Ja	
Bouwen van bergingen, schuur, garages etc. (alleen gemetselde)	Ja	
Aanleggen van een vijver in de tuin	Nee	
Plaatsen van een dierenverblijf voor kleine huisdieren in de tuin (bijv. honden-, duiven- en kippenhokken)	Nee	

## AANVRAAG WONINGVERANDERING

---

Naam:.....  
Adres:.....  
Postcode:.....Plaats:.....  
Telefoonnummer thuis:.....  
Telefoonnummer overdag:.....

Vraagt wijziging(en) aan voor (toekomstig) adres: .....

Verzoekt hierbij voor zijn/haar rekening aan de door hem/haar gehuurde woning de volgende wijziging(en) te mogen aanbrengen:

.....  
.....  
.....

In bijna alle gevallen is het mogelijk om wijzigingen (tegen een redelijke vergoeding) door OFW te laten uitvoeren. Als u hiervan gebruik wenst te maken nemen wij contact met u op voor het maken van een afspraak.

Wenst u hiervan gebruik te maken? JA/NEE (doorhalen wat niet van toepassing is).

Schets (hieronder of eventueel op een bijlage):

Datum:..... Handtekening: .....

*Dit formulier s.v.p. opsturen naar OFW, Postbus 89, 8250 AB Dronten  
of afgeven op het kantoor aan De Noord 47-49*



