Onderhoudsbrochure

GROUWELS VASTGOED



Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Onderhoud & Reparaties 3

2.1 Je reparatieverzoek melden 3

2.2 Twijfel je over de oorzaak? 3

2.3 Bij een calamiteit 3

2.4 Zelf een opdracht geven? Liever niet 4

2.5 Niet tevreden over de afhandeling? 4

2.6 Klachtenlijst van A tot Z 4

3 Veranderingen aan je woning 12

3.1 Zelf klussen (klusrecht) 12

3.2 Wanneer heb je toestemming nodig? 12

3.3 Let ook op de regels van de overheid 12

3.4 Verandering aan woning van A tot Z 13



1 Inleiding

Elke woning heeft onderhoud nodig, die van jou dus ook. Fijn om te weten: het meeste regelen wij.

Je huurt een woning van Grouwels Vastgoed. Anders dan een eigenaar hoef jij niet voor al het onderhoud zelf te zorgen. Een groot deel nemen wij voor onze rekening; een klein deel hoort bij jou als huurder. In deze brochure lees je precies hoe dat zit.

We houden het graag simpel. Je leest hier wat je doet als er iets kapot is, wie welke kosten draagt, en welke klussen je zelf in en aan je woning mag uitvoeren.

Wie zorgt waarvoor?

Kom je een gebrek tegen? Kijk dan eerst even in de Klachtenlijst van A tot Z (paragraaf 2.6). Daar zie je in één oogopslag of het onderhoud onder onze verantwoordelijkheid valt of onder die van jou. Zo weet je meteen waar je aan toe bent voordat je iets meldt.

2 Onderhoud & Reparaties

Er is iets kapot in je woning. Wat nu? In dit hoofdstuk lees je hoe je een reparatie meldt, wat er bij twijfel gebeurt en hoe we omgaan met spoed.

In paragraaf 2.6 vind je de Klachtenlijst van A tot Z. Daarin staat per onderwerp of de oplossing voor onze rekening komt of voor die van jou als huurder.

2.1 Je reparatieverzoek melden

Heb je een reparatieverzoek dat volgens de Klachtenlijst bij ons hoort, of dat er niet op staat? Dan ga je zo te werk.

Goed om te weten: we doen het onderhoud niet altijd zelf. Vaak besteden we het uit aan een beheerder bij jou in de regio, die we zorgvuldig uitkiezen op vakkennis en nabijheid.

Met de postcodezoeker op www.grouwels.nl zie je of wij je verzoek zelf oppakken. Zo niet, dan vind je daar de gegevens van het bedrijf dat het onderhoud van jouw woning verzorgt. Melden kan telefonisch, per post of per e-mail.

Zodra je klacht binnen is, kijken we eerst voor wie de kosten zijn. Is het niet voor jouw rekening, dan zorgen we dat je klacht zo snel mogelijk wordt verholpen. Loopt de uitvoering onverhoopt vertraging op, dan houden we je op de hoogte.

2.2 Twijfel je over de oorzaak?

Soms is niet meteen duidelijk waar een gebrek vandaan komt. Twijfel je? Meld het dan gewoon bij ons of bij onze beheerder. We geven dan opdracht om de klacht op te lossen, op “basis van ongelijk”:

- We geven opdracht om je reparatieverzoek te verhelpen.
- Blijkt achteraf dat de kosten voor de verhuurder zijn? Dan betaalt Grouwels Vastgoed.
- Blijkt dat jij verantwoordelijk bent? Dan worden de kosten aan jou doorberekend.

Een voorbeeld: je meldt dat de afvoer van je aanrecht verstopt zit en vraagt om een loodgieter. Komt de verstopping door etensresten, dan zijn de kosten voor jou. Ligt het aan een defect in de riolering buitenshuis, dan betalen wij.

2.3 Bij een calamiteit

Bij een ernstige calamiteit waardoor je woning onbewoonbaar wordt, schakelen de hulpdiensten een salvagedienst in.

Een calamiteit zorgt altijd voor overlast, hoe groot of klein ook. Zeker buiten kantooruren, wanneer we niet onze volledige service kunnen bieden. We vragen dan om je geduld en begrip. Ga ook zelf even na hoe spoedeisend het is: buiten werktijden kunnen aannemers en installateurs meestal alleen een noodoplossing bieden.

Wordt je woning beheerd door een regionale beheerder? Dan is die ook bij een calamiteit je aanspreekpunt. Woon je in een appartementencomplex en is er dringende schade aan de algemene ruimten? Meld dat bij de gebouwbeheerder. Je vindt de gegevens meestal in de entreehal.

Is er een storing aan de verwarming? Wend je dan tot de installateur die je individuele verwarmingsketel onderhoudt. Die gegevens ken je al; je vindt ze onder andere op een sticker op de ketel. Hoort de warmwatervoorziening bij je huurcontract, dan bel je de installateur rechtstreeks. Op www.grouwels.nl vind je onder huurders/calamiteiten een actuele lijst op basis van je postcode. Bij collectieve verwarming ga je naar de gebouwbeheerder; bij stadsverwarming naar je energieleverancier.

Ook bij dringende lekkages mag je een installateur inschakelen. Kijk voor de actuele lijst op onze site. Kunnen onze installateurs je uitzonderlijk niet helpen, dan mag je zelf een firma inschakelen. Wij vergoeden de kosten dan niet als ze duidelijk hoger zijn dan gebruikelijk of als er geen spoed was. Wat wij en wat jij betaalt, geldt ook bij calamiteiten precies zoals in deze brochure staat.

2.4 Zelf een opdracht geven? Liever niet

Alleen Grouwels Vastgoed of de beheerder die je via de postcodezoeker vindt mag opdrachten aan derden geven voor werk dat voor onze rekening komt. Geef je zelf een opdracht zonder onze kennis of toestemming? Dan vergoeden we die niet, ook niet als het onderhoud eigenlijk bij ons hoort. Behalve natuurlijk in de spoedgevallen die hierboven staan.

2.5 Niet tevreden over de afhandeling?

Wij en onze beheerders doen er alles aan om je verzoek snel en zorgvuldig op te lossen. Soms is de oorzaak niet meteen duidelijk, zoals bij een lekkage, of moet een aannemer eerst een offerte maken. Dan komt er wel eens meer dan één partij langs voor hetzelfde verzoek. Daarvoor vragen we je begrip.

Loopt de afhandeling toch vast, of ben je het niet eens met het oordeel van onze beheerder of medewerker? Laat het ons schriftelijk weten. We beoordelen je verzoek en de status opnieuw en ondernemen waar nodig actie.

2.6 Klachtenlijst van A tot Z

Hieronder vind je de meest voorkomende onderhoudsklachten, op alfabetische volgorde zodat je snel het juiste onderwerp terugvindt. Achter elke klacht zie je of de oplossing voor onze rekening komt of voor die van jou als huurder. Soms betaal je een voorschot servicekosten: wij regelen dan de uitvoering, maar verrekenen de kosten via de afrekening servicekosten. Dat staat er dan bij. Twijfel je? Neem gerust contact op met onze afdeling Huur & Beheer.

De lijst is gebaseerd op het Besluit Kleine Herstellingen. Komen daarin begrippen voor als “zonder noemenswaardige kosten” of “voor zover voor de huurder bereikbaar is”, dan beoordelen we die objectief, uitgaande van de gemiddelde huurder.

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
Algemeen	Onderhoud en reparaties als gevolg van nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruwe bewoning, (moedwillige) vernieling of onjuist gebruik door huurder	huurder
	Onderhoud en reparaties in of aan de woning, als gevolg van slijtage bij normaal gebruik, ouderdom, verzakking of bouwfouten, tenzij anders staat aangegeven	**verhuurder**
	Het verhelpen van storingen, gebreken en gevolgschade veroorzaakt door voorzieningen en/of veranderingen die door de huurder zelf zijn aangebracht	huurder

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
Aanrecht	Repareren of vervangen t.g.v. slijtage of verval	**verhuurder**
Afvoeren	*Zie Riolering of Sifon*	
Afvoerkanalen	Vegen, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Afvoerstop	Vernieuwen afvoerstop	huurder
Afwerkvloer	Onderhouden van afwerkvloeren	**verhuurder**
Afzuigkappen	Onderhoud, reparatie en schoonhouden	huurder
	Vervangen filters	huurder
Algemene verlichting	Vervangen van armaturen, starters in gangen, portieken, trappenhuizen, entreeruimtes voor zover niet door de huurder zelf zijn aangebracht	**verhuurder**
	Vervangen van lampen, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Antenne	Onderhouden van, met toestemming geplaatste, (schotel-)antennes	huurder
Bad	Vervangen of vernieuwen van badgarnituur of onderdelen daarvan	huurder
	Zie ook Ligbad	
Balkons/Balustrades	Onderhoud, reparatie en vervanging (ook in trappenhuizen)	**verhuurder**
	Schoonhouden van balkons, afvoergoten en afvoerputjes (t.b.v. afvoer regenwater), al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Beerput	Legen	huurder
Behang	Aanbrengen en verwijderen van behang	huurder
Bel	*Zie Deurbel*	
Berging	Binnenschilderwerk	huurder
	Buitenschilderwerk	**verhuurder**
	Herstellen vloer bij slijtage of verval	**verhuurder**
	Onderhoud en reparatie dak	**verhuurder**
	Schoonhouden	huurder
Bergingsgang	Onderhoud	**verhuurder**
	Schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Bestrating	Regelmatig verwijderen van onkruid, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Vervangen van gebroken tegels	huurder
	Herstellen / ophogen bestrating	huurder
Bomen	*Zie Tuin*	
Brandblusser	Onderhoud van brandblussers in gemeenschappelijke ruimten	**verhuurder**
	Onderhoud van brandblussers in woningen (voor zover aanwezig)	huurder
Briefkasten (gemeenschappelijk)	Onderhoud en reparatie tenzij in servicekosten begrepen	**verhuurder**
Brievenbus	Vervangen of vernieuwen van brievenbus of onderdelen ervan	huurder
Buitenlamp	*Zie Lampen*	
Carport	Vervangen of vernieuwen van onderdelen	huurder

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
Computeraansluiting	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de computeraansluiting en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	huurder
CV	*Zie Verwarming*	
Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakluik, dakpannen bij normale slijtage of t.g.v. storm	**verhuurder**
	Reparatie die noodzakelijk is ten gevolge van het betreden van het dak door bewoners	huurder
	Schoonhouden daken en dakgoten, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Dakgoten	*Zie Goten*	
Deurbel	Vastzetten en vastschroeven	huurder
	Vervangen of vernieuwen van de deurbel of onderdelen daarvan	huurder
Deuren	Herstellen van binnendeuren	huurder
	Herstellen van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage	**verhuurder**
	Schilderen van binnendeuren alsmede de binnenkant van de buitendeuren	huurder
	Vervangen van binnendeuren	**verhuurder**
	Vervangen van glas in binnendeuren	huurder
Deurknoppen	Vastzetten en vastschroeven	huurder
	Vervangen of vernieuwen van deurknoppen of onderdelen daarvan	huurder
Deuropener	Onderhoud en reparatie van elektrisch bediende deuropeners	**verhuurder**
Douche	Vervangen of vernieuwen van douchegarnituur of onderdelen daarvan	huurder
Drempels	Vastzetten en vastschroeven	huurder
Duiventil	Onderhouden van een, met toestemming geplaatste, duiventil	huurder
Elektriciteit	Onderhoud en reparatie elektrische installatie, groepenkast, bedrading, aarding	**verhuurder**
	Reparatie aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen	huurder
	Vastzetten en vastschroeven van elektrische schakelaars	huurder
	Vervangen of vernieuwen van elektrische schakelaars of onderdelen daarvan	huurder
	Vervanging van zekeringen / stoppen	huurder
Erfafscheiding	Recht zetten en recht houden van erfafscheidingen	huurder
	Regelmatig verven of beitsen van houten erfafscheidingen	huurder
	Vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen	huurder
Fonteintje	*Zie Wastafels*	
Fundering	Alle noodzakelijke funderingswerkzaamheden	**verhuurder**
Galerij	*Zie Balkons/Balustrades*	
Garage	*Zie Berging*	
Gaskranen & leidingen	Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen tot de meter voor zover die oorspronkelijk bij de woning horen	**verhuurder**
	Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen voor zover die door de huurder zijn aangebracht	huurder

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden	huurder
Glas	*Zie Ruiten*	
Goederen	Achtergebleven goederen in lege woning afvoeren	huurder
Gootsteen	Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen	huurder
Goten	Regelmatig schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Repareren en vervangen	**verhuurder**
Graffiti	Verwijderen, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Hagen	*Zie Tuin*	
Hang- & sluitwerk	Binnendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan	huurder
	Buitendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan	**verhuurder**
	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren	huurder
Heggen	*Zie Tuin*	
Hemelwaterafvoer	Regelmatig schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Reparatie en vervanging	**verhuurder**
Houtwerk (binnen)	Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en butsen/deuken	huurder
	Schilderen	huurder
Houtwerk (buiten)	Wassen en schoonhouden van geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en butsen/deuken	**verhuurder**
	Schilderen	**verhuurder**
Huistelefoon	*Zie Intercominstallatie*	
Intercominstallatie	Onderhoud en reparatie van drukbellen, huistelefoon en intercominstallatie, al dan niet verrekend via servicekosten	**verhuurder**
Kasten	Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk	huurder
Keuken	Bijstellen sluitingen deurtjes	huurder
	Onderhoud scharnieren	huurder
	Repareren of vervangen van het keukenblok t.g.v. slijtage	**verhuurder**
Kitvoegen	Onderhoud en herstel	**verhuurder**
Kozijnen	Wassen en schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Zie ook Houtwerk	
Kranen	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig ontkalken	huurder
	Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevriezing	huurder
	Vervangen kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen	huurder

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
	Het vervangen van gehele kranen	verhuurder
Laminaat	*Zie Vloeren*	
Lampen	Vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte	huurder
	Vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimten, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Lavet	*Zie Ligbad*	
Leuningen	Aanbrengen, onderhoud en reparatie van trapleuningen in de woning	huurder
	Onderhoud en reparatie aan leuningen van trappen in gemeenschappelijke ruimten	verhuurder
Lift en liftinstallatie	Groot onderhoud	verhuurder
	Klein dagelijks onderhoud, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Keuringen en opheffen storingen, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Ligbad	Schoonhouden en kleine reparaties	huurder
	Vervanging	verhuurder
Linoleum	*Zie Vloeren*	
Mechanische ventilatie	Vegen kanalen, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Metselwerk	Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk	verhuurder
Muren (binnen)	Opvullen gaatjes, butsen en krimpscheuren	huurder
	Witten of behangen	huurder
Ongedierte	Bestrijding ongedierte	huurder
Onkruid	*Zie Tuin*	
Open haard	*Zie Schoorstenen (eengezinswoning)*	
Opritten	Regelmatig verwijderen van onkruid	huurder
	Vervangen van gebroken tegels	huurder
Paden	*Zie Bestrating*	
Parket	*Zie Vloeren*	
Plafonds	Opvullen gaatjes, butsen en krimpscheuren	huurder
	Reparatie van plafondconstructie en loszittend stukwerk (eventueel met gipsplaten) voor zover deze niet door de huurder zijn aangebracht	verhuurder
	Witten	huurder
Planchet	Onderhoud inclusief vervanging bij beschadiging	huurder
Plavuizen	*Zie Vloeren*	
Plinten	Onderhoud, schilderen, reparatie en indien nodig vervanging	huurder
Radiatoren	*Zie Verwarming*	
Ramen	*Zie Ruiten of Houtwerk*	
Regenpijp	*Zie Hemelwaterafvoer*	
Regenwaterafvoer	*Zie Hemelwaterafvoer*	
Riolering	Onderhoud en ontstoppen van de standleiding (appartementen)	verhuurder
	Repareren van de riolering en afvoeren	verhuurder

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
	Ontstoppen van de riolering binnen in de woning tot aansluitpunt gemeenteriool	huurder
Rolluiken	*Zie Zonwering*	
Rookmelders	Aanbrengen en vervangen	**verhuurder**
Roosters	Schoonhouden, vervangen of vernieuwen van vloer- en plafondroosters of onderdelen daarvan	huurder
Ruiten	Vervangen van ruiten	huurder
	Glasverzekering (wordt verrekend via servicekosten)	huurder
	Wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Schakelaars	*Zie Elektriciteit*	
Scharnieren	*Zie Hang- & sluitwerk*	
Scheurvorming	*Zie Muren (binnen)*	
Schimmelvorming	Verwijderen schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren	huurder
	Verwijderen schimmelvorming ten gevolge van een lekkage of vochtdoorslag	**verhuurder**
Schoorsteen	Repareren	**verhuurder**
Schoorstenen (appartement)	Vegen van gemeenschappelijke schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming)	**verhuurder**
	Vegen van privé schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming), al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Schoorstenen (eengezinswoning)	Onderhoud van schoorsteen bij een open haard	huurder
	Vegen	huurder
Schotelantenne	*Zie Antenne*	
Schutting	*Zie Erfafscheiding*	
Schuur	*Zie Berging*	
Septictank	Legen	huurder
Sifon	Herstellen lekkage	**verhuurder**
	Schoonhouden en ontstoppen	huurder
Sleutels	Het laten maken van nieuwe sleutels na zoek raken of beschadigen	huurder
	Vervangen of vernieuwen van sleutels van binnen- en buitensloten	huurder
Sloten	*Zie Hang- & sluitwerk*	
Spiegels	Vervangen van spiegels	huurder
Standleiding	*Zie Riolering*	
Stopcontacten	*Zie Wandcontactdozen*	
Stortbak	*Zie Toilet*	
Stukwerk	Herstel als het stukwerk loskomt van zijn ondergrond	**verhuurder**
	Herstel van het stukwerk na beschadiging door zelfwerkzaamheden	huurder
Tegels (binnen)	Reparatie van loszittend tegelwerk	**verhuurder**

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
	Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na beschadiging	huurder
Telefoonaansluiting	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de telefoonaansluiting	huurder
Terrassen	Regelmatig verwijderen van onkruid	huurder
	Vervangen van gebroken tegels	huurder
Tochtwerende voorzieningen	Aanbrengen, onderhouden en vernieuwen	huurder
Toilet	Herstel binnenwerk inbouwreservoir	**verhuurder**
	Vervangen of vernieuwen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan	huurder
	Vervanging van binnenwerk van een stortbak	huurder
	Vervanging van toiletpotten en stortbakken	**verhuurder**
	Vervanging van vlotter in een stortbak	huurder
	Schoonhouden en ontkalken van toiletpot en stortbak	huurder
Trapleuning	*Zie Leuningen*	
Trappen	Onderhouden van trappen en uitvoeren van kleine reparaties	huurder
	Reparatie aan binnentrappen door slijtage en/of verval	**verhuurder**
Tuin	Egaliseren / ophogen	huurder
	Opbrengen van teelaarde	huurder
	Regelmatig maaien van het gras	huurder
	Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen	huurder
	Regelmatig verwijderen van onkruid	huurder
	Vervangen van beplanting die is doodgegaan	huurder
Verwarming	Bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Het opnieuw opstarten na uitval, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Periodiek onderhoud, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Ontluchten	huurder
	Vervangen van batterij in kamerthermostaat	huurder
	Vervangen defecte onderdelen CV-installatie	**verhuurder**
	Reparatie en vervanging van radiatorkranen	**verhuurder**
Vlaggenstokhouder	Vervangen of vernieuwen van onderdelen	huurder
Vlizotrap	*Zie Trappen*	
Vloeren	*Het leggen van harde vloerbekleding zoals parket, laminaat, plavuizen of linoleum: hiervoor heb je toestemming nodig, zie paragraaf 3.4*	
	Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen	huurder
	Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer zoals vergane vloerbalken en vloerdelen, cementdekvloeren en vloerdelen	**verhuurder**
Vloerluik	Gering, dagelijks onderhoud en toegankelijk houden van de kruipruimte	huurder
Vloertegels	*Zie Tegels (binnen)*	

Trefwoord	Omschrijving	Voor rekening van
Vlotter	*Zie Toilet*	
Voegwerk	Herstellen van verweerd voegwerk	**verhuurder**
Vuilstortkoker	Onderhoud en reparatie, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
	Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker, al dan niet verrekend via servicekosten	huurder
Wandcontactdozen	Vastzetten en vastschroeven	huurder
	Vervangen of vernieuwen van wandcontactdozen of onderdelen daarvan	huurder
Wanden	*Zie Muren (binnen)*	
Wandtegels	*Zie Tegels (binnen)*	
Warmwatertoestel	Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen	**verhuurder**
	Wanneer bij de servicekosten onderhoud niet is inbegrepen	huurder
Wastafels	Vervanging	**verhuurder**
	Schoonhouden	huurder
Waterleidingen	Herstel van waterleidingen	**verhuurder**
	Het voorkomen van bevriezing van waterleiding	huurder
	Ontkalken	huurder
WC	*Zie Toilet*	
Zelf aangebrachte voorzieningen	Aanleg, onderhoud, vervanging, vernieuwing en eventueel verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen of onderdelen daarvan	huurder
Zinkputten	Legen	huurder
Zonwering	Onderhoud, reparatie en vervanging van buitenzonwering of rolluiken die zijn aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van Grouwels Vastgoed	huurder
Zwanenhals	*Zie Sifon*	
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen	huurder

3 Veranderingen aan je woning

Je woning nog meer je eigen maken? Dat mag, binnen een paar duidelijke afspraken.

In dit hoofdstuk lees je welke klussen je zelf mag uitvoeren, wanneer je toestemming van Grouwels Vastgoed nodig hebt en waar je verder op moet letten. In paragraaf 3.4 vind je de lijst Verandering aan woning van A tot Z.

3.1 Zelf klussen (klusrecht)

Aan de binnenkant van je woning mag je veranderingen aanbrengen die je zonder noemenswaardige kosten weer kunt verwijderen. Dat geldt niet voor aanpassingen die gevaar, hinder of overlast kunnen veroorzaken voor de verhuurder of anderen.

Voor alle andere veranderingen heb je vooraf onze schriftelijke toestemming nodig. Voer het werk vakkundig uit; blijkt dat later niet zo te zijn, dan zijn de herstelkosten voor jou. Je bent ook altijd aansprakelijk voor schade die door je eigen werkzaamheden ontstaat.

Geven we toestemming? Dan spreken we af of je de verandering aan het einde van je huur weer ongedaan moet maken. Het onderhoud van wat je zelf aanbrengt, is vanzelfsprekend voor eigen rekening.

Aan onze toestemming kunnen voorwaarden zitten, bijvoorbeeld over:

- Welke materialen je gebruikt en de kwaliteit ervan;
- Het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
- (Bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- Het onderhoud van wat je verandert;
- Extra maatregelen om overlast voor anderen te voorkomen;
- Verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

3.2 Wanneer heb je toestemming nodig?

In de lijst Verandering aan woning van A tot Z (paragraaf 3.4) zie je per klus of je wel of geen toestemming hoeft te vragen. Staat jouw geplande verandering er niet bij? Meld dan altijd schriftelijk bij Grouwels Vastgoed wat je van plan bent, en wacht met beginnen tot je antwoord hebt gehad.

Blijkt later dat je iets hebt veranderd waarvoor je toestemming nodig had, maar die je niet (op tijd) hebt gevraagd of gekregen? Dan moet je dat op ons eerste verzoek weer ongedaan maken.

3.3 Let ook op de regels van de overheid

Of je nu wel of geen toestemming van ons nodig hebt: ga altijd na of er ook regels van de overheid gelden. Voor het kappen van een boom heb je bijvoorbeeld geen toestemming van Grouwels Vastgoed nodig, maar meestal wél een kapvergunning van de gemeente. Vergunningen vraag je zelf aan, en de kosten daarvan zijn voor jou.

3.4 Verandering aan woning van A tot Z

In de lijst hieronder zie je per verandering of je hiervoor toestemming van Grouwels Vastgoed nodig hebt.

Trefwoord	Omschrijving	Toestemming nodig van Grouwels Vastgoed?
Aanbouw/uitbouw	Het bouwen of afbreken van een aan- of uitbouw	**Ja**
Afzuigkap	Het plaatsen van een afzuigkap in een meergezinswoning (appartement/maisonette/penthouse e.d.)	**Ja**
	Het plaatsen van een afzuigkap in een eengezinswoning	**Nee**
Antenne	Het plaatsen van een (schotel-)antenne	**Ja**
Badkamer	Plaatsen douchewand	**Ja**
	Renoveren	**Ja**
	Betegelen badkamervloer	**Nee**
	Vervangen garnituur, spiegels of planchet	**Nee**
CAI	Aanleg (extra) CAI- / Kabelaansluiting	**Nee**
Carport	Plaatsen of verwijderen van carport	**Ja**
CV	Het aanleggen van een CV-installatie	**Ja**
	Het plaatsen of vervangen van radiatoren	**Ja**
	Vervangen CV-ketel of moederhaard	**Ja**
Dak	Aanbrengen dakkapel	**Ja**
Deurbel	Vervangen deurbel (appartementen)	**Ja**
	Vervangen deurbel (eengezinswoningen)	**Nee**
Deuren	Het vervangen van buitendeuren	**Ja**
	Het vervangen van binnendeuren	**Nee**
Duiventil	Het plaatsen van een duiventil	**Ja**
Elektriciteit	Het aanpassen van de elektra	**Ja**
	Het plaatsen van een aardlekschakelaar	**Ja**
	Aanleg van elektra in garage, schuur of berging	**Ja**
	Het plaatsen van een extra stopcontact	**Nee**
Erfafscheiding	Vervangen erfafscheiding als buren geen huurder zijn van Grouwels Vastgoed	**Nee**
	Vervangen erfafscheiding als buren eveneens huurder zijn van Grouwels Vastgoed	**Ja**
Glas	Het plaatsen of vervangen van dubbel glas	**Ja**
Hang- & sluitwerk	Het aanbrengen van inbraakwerend hang- en sluitwerk	**Ja**
Isolatie	Aanbrengen van muur-, spouw- of dakisolatie	**Ja**
Kachel	Plaatsen van gevelkachel	**Ja**
	Plaatsen van inpandige kachel	**Nee**
Keuken	Renoveren keuken	**Ja**

Trefwoord	Omschrijving	Toestemming nodig van Grouwels Vastgoed?
	Vervangen keukenblok	Ja
	Aanbrengen tegelwerk boven aanrecht of in kookhoek, mits in gangbare kleuren	Nee
Kranen	Plaatsen extra kraan (zie ook Wasmachineaansluiting)	Ja
	Plaatsen mengkraan	Nee
	Plaatsen thermostaatkraan	Nee
	Vervangen kranen	Nee
Leidingen	Het veranderen van gas- of waterleidingen	Ja
Muren	Het verwijderen van dragende muren	Ja
	Het plaatsen of verwijderen van niet-dragende muren	Ja
Open haard	Het plaatsen van een open haard, allesbrander of voorzethaard	Ja
Plafond	Vernieuwen verdiepingsplafond	Ja
	Aanbrengen verlaagd plafond	Nee
Ramen	Plaatsen van windhaakjes of uitzetijzers bij (hard-)houten kozijnen	Nee
	Plaatsen van windhaakjes of uitzetijzers bij niet-houten kozijnen	Ja
	Het aanbrengen van rolluiken	Ja
Schuur	Plaatsen of verwijderen van schuur	Ja
Toilet	Aanbrengen extra toilet	Ja
	Renoveren	Ja
	Betegelen vloer, mits in gangbare kleuren	Nee
	Vervangen wc-garnituur	Nee
Tuin	Kappen van bomen	Nee
	Aanleg vijver	Nee
	Vervangen bestrating	Nee
	Plaatsen pergola	Nee
	Plaatsen of verwijderen tuinhuis	Nee
	Plaatsen speeltoestellen	Nee
Ventilatie	Aanbrengen mechanische ventilatie	Ja
	Aanbrengen van muurventilator met rechtstreekse uitgang naar buiten	Ja
	Aanbrengen van ventilatierooster in binnendeur	Nee
Vloeren	Het leggen van harde vloerbekleding zoals parket, laminaat, plavuizen of linoleum, met uitzondering van de badkamer- en toiletvloer. Toestemming is nodig in verband met mogelijke geluidsoverlast	Ja
	Het betegelen van de badkamer- of toiletvloer, mits in gangbare kleuren	Nee
Warmwatertoestel	Vervanging, wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen	Ja
	Vervanging, wanneer bij de servicekosten onderhoud niet is inbegrepen	Nee
Wasmachineaansluiting	Het aanbrengen van een wasmachineaansluiting	Ja

Trefwoord	Omschrijving	Toestemming nodig van Grouwels Vastgoed?
Zolder	Aanbrengen vaste trap	**Ja**
	Beloopbaar maken van de reeds aanwezige zolder	Nee
Zonnepanelen	Plaatsen van zonnepanelen	**Ja**
Zonwering	Het aanbrengen van buitenzonwering	**Ja**

GROUWELS VASTGOED

Contact

Grouwels Vastgoed
td@grouwels.nl
Maasboulevard 5, Maastricht
www.grouwels.nl

Weten bij wie je moet zijn?

Op onze website kun je met de postcodezoeker snel vinden bij wie je je moet melden voor calamiteiten en andere vragen.