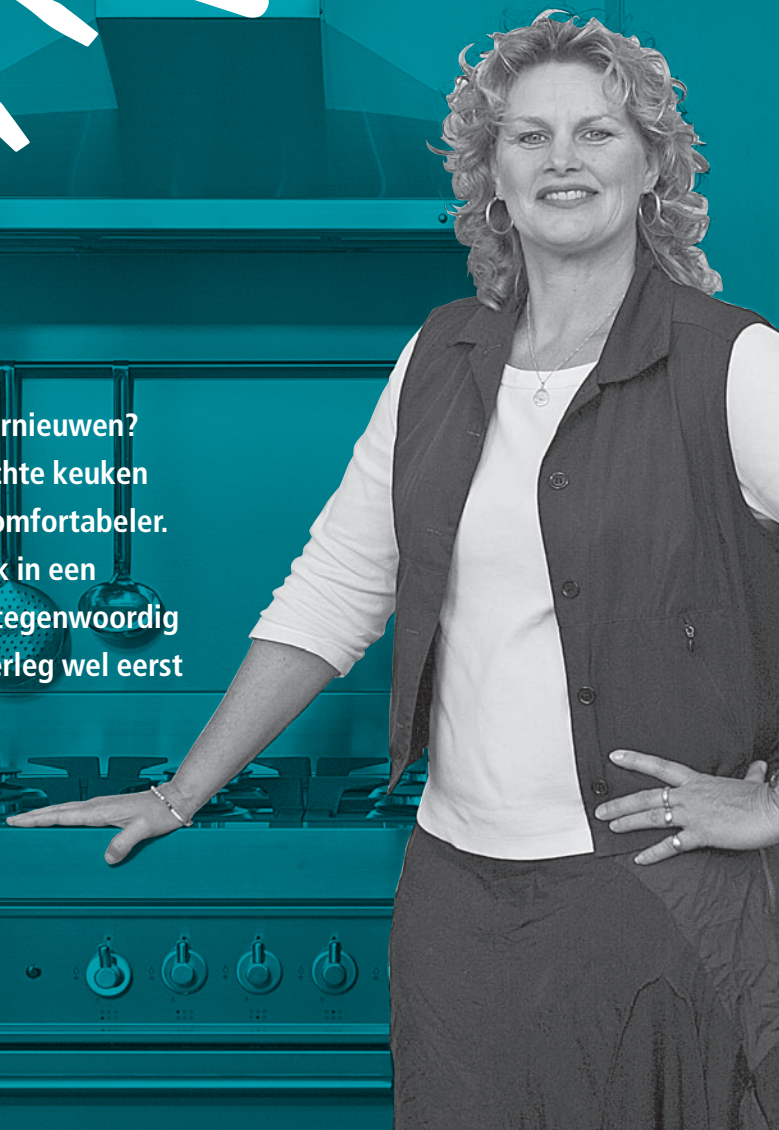




# *de keuken*

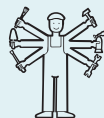
Wilt u uw keuken vernieuwen?  
Met een slim ingerichte keuken  
wordt uw woning comfortabeler.  
Pak nu uw kans! Ook in een  
huurwoning kunt u tegenwoordig  
veel aanpassen. Overleg wel eerst  
met uw verhuurder.



**Verbeter uw huurwoning** is een reeks brochures die elk ingaan op een verandering in uw huurwoning. Als u uw keuken wilt verbeteren, biedt deze brochure een overzicht van de keuzes die u daarbij kunt maken. Zo bent u goed voorbereid op het overleg met uw verhuurder, het maken van een plan van aanpak en de uitvoering van de werkzaamheden. Dat is het begin van prettiger wonen.



Verbeter uw huurwoning is een gezamenlijke uitgave van Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector, Milieu Centraal, VACpunt Wonen, Vastgoed Belang, VLOK, VvE Belang en de Woonbond.



De **VLOK** is dé brancheorganisatie van klussenbedrijven met kwaliteit en persoonlijke service. Een VLOK-klussenbedrijf geeft u de zekerheid dat afspraken worden nagekomen.



**Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)**

is een landelijke organisatie die woningcorporaties inspireert en begeleidt bij het werken aan kwaliteit.



stichting  
**VACpunt Wonen**

**VACpunt Wonen** is hét informatiepunt voor woonkwaliteit vanuit het perspectief van de (toekomstige) bewoner en de landelijke koepel van de circa 175 lokaal opererende Adviescommissies Wonen.



Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

**VvE belang** is de landelijke belangenorganisatie voor informatie en ondersteuning van Verenigingen van Eigenaren en appartementseigenaren.



**Milieu Centraal** is de landelijke organisatie waar consumenten terecht kunnen voor praktische en betrouwbare informatie over energie en milieu in het dagelijks leven.



**Vastgoed Belang** is de landelijke belangenorganisatie voor beleggers in en eigenaren van vastgoed. De kwaliteit in de ogen van u als huurder, heeft onze voortdurende aandacht.



De **Nederlandse Woonbond** is de landelijke belangenvereniging van huurders. De Woonbond staat voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare, veilige wijken en sterke huurdersorganisaties.

# De eerste stappen

- ⊗ Wensenlijst maken
- ⊗ Oriënteren op bedrijven
- ⊗ Beschikbaar budget bepalen
- ⊗ Zelf doen of uitbesteden
- ⊗ Milieubewust klussen

⊗ **Wensenlijst maken** Voordat u zich gaat oriënteren bij bedrijven, is het handig om een wensenlijst te maken. Hoeveel (kast)ruimte is beschikbaar voor uw keuken? Wilt u de indeling veranderen, nieuwe apparaten toevoegen of bestaande apparaten vervangen? Welke stijl vindt u mooi voor uw vernieuwde keuken?

⊗ **Oriënteren op bedrijven** Bij keukensleveranciers oriënteert u zich op de mogelijkheden en prijzen. Zij adviseren u over oplossingen die technisch goed uitvoerbaar zijn. Soms brengen bedrijven hier kosten voor in rekening. Informeer u hier vooraf naar. In veel gevallen kan ook uw verhuurder u goed en kosteloos informeren.

## ⊗ Beschikbaar budget bepalen

Bepaal hoeveel geld u wilt/kunt uitgeven en waaraan u dit wenst te besteden. Bedenk welke verbetering(en) u het belangrijkste vindt, en waar u eventueel op kunt bezuinigen.

⊗ **Milieubewust klussen** Rekening houden met het milieu kan u veel opleveren, zoals een comfortabele woning en geld in de portemonnee. Een milieubewuste keus hoeft niet duurder te zijn in aanschaf. Door energiezuinige maatregelen zal uw energierekening lager zijn dan voorheen. Wilt u bij het vernieuwen van de keuken rekening houden met het milieu, dan is het belangrijk om bij het zoeken naar een uitvoerende partij te informeren of deze ervaring heeft met het gebruik van milieuvriendelijke materialen, energiezuinige apparaten en energie- en waterbesparende maatregelen.



# Overleg met uw verhuurder

- ⊗ Pak uw kans!
- ⊗ Toestemming
- ⊗ Vergoeding
- ⊗ Afspraken schriftelijk vastleggen

⊗ **Pak uw kans!** Huurders hebben tegenwoordig meer mogelijkheden om hun woning te verbeteren. U hoeft uw woning meestal niet meer achter te laten in de oorspronkelijke staat. Verhuurders staan positief tegenover goed uitgevoerde verbeteringen. Vraag uw verhuurder om de mogelijkheden. Meer informatie vindt u in de brochure 'Klussen in een huurwoning' van de Woonbond en op [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

⊗ **Toestemming meestal nodig** Grote veranderingen (bijvoorbeeld het vernieuwen van een keukenblok of het inbouwen van apparatuur) vereisen toestemming van uw verhuurder. Eenvoudige en zonder noemenswaardige kosten terug te draaien veranderingen (bijvoorbeeld het aanbrengen van extra bovenkastjes of greepjes) mag u zonder toestemming van uw verhuurder toepassen. Als de verhuurbaarheid en waarde van de woning minimaal hetzelfde blijven, mag de verhuurder zijn toestemming niet weigeren.

⊗ **Vergoeding** Verhuurders betalen bij vertrek steeds vaker een overnamevergoeding voor verbeteringen met waardevermeerdering, bijvoorbeeld voor een nieuw keukenblok of inbouwapparatuur. Als de verhuurder de veranderingen al tijdens de huurtijd wil overnemen wordt hij eigenaar. Consequentie kan zijn dat de maximaal toegestane huur stijgt.



## Voorbeeld

*U wilt een nieuwe keuken, met een ingebouwde koel/vriescombinatie en een ingebouwde combi-oven. De kosten van deze keuken bedragen ongeveer 5000 euro. U hebt overlegd met uw verhuurder aan de hand van de offerte van een keukenbedrijf. De verhuurder spreekt met u een vergoeding af van 2500 euro. De verhuurder keert uit op het moment dat u de woning verlaat. De afschrijving bedraagt 300 per jaar. Dat betekent dat, als u na 3 jaar uit de woning vertrekt, u 1600 euro krijgt.*



## ⊗ Afspraken schriftelijk vastleggen

Besprek altijd vooraf uw plannen met uw verhuurder en leg de afspraken duidelijk vast op papier, ook toestemming (en eventuele voorwaarden) van de verhuurder en of u een vergoeding krijgt. Voorwaarden kunnen betrekking hebben op de aard en kwaliteit van het materiaal, het voorkómen van schade aan de woningconstructie en de wijze van onderhoud van de veranderingen.

Bij een zelf aangebrachte verbetering staat vaak vast na hoeveel jaar deze is afgeschreven. Veel verhuurders hebben regelingen voor vergoedingen en afschrijftermijnen. Informeer hiervoor bij uw verhuurder. Als u nadere informatie wilt over voorbeelden van vergoedingen in de huursector, kunt u de voorbeeldregeling van Vastgoed Belang raadplegen (zie bij 'meer informatie').



### Meer informatie:

- Brochure 'Klussen in een huurwoning'
- [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)  
(zie: Huren, dossier Onderhoud en woningverbetering, Vraag en antwoord, vraag 10 en 11)

# Aandachtspunten

Er zijn tal van zaken waar u rekening mee kunt houden als u aan de slag gaat met uw keuken. Hieronder vindt u een lijst met aandachtspunten, waarvan er enkele worden toegelicht. Achterin deze brochure en op [www.verbeteruwwooning.nl](http://www.verbeteruwwooning.nl) vindt u meer informatie over alle punten.

- ⊗ **Ontwerp:**
  - open of gesloten keuken
  - indeling
  - toegankelijkheid
- ⊗ **Vervangen of vernieuwen van onderdelen**
- ⊗ **Keukenapparatuur:**
  - welke apparaten
  - energiezuinige apparaten
  - wel of geen afwasmachine
- ⊗ **Bergruimte:**
  - hoeveelheid en plaatsing
- ⊗ **Veiligheid:**
  - brandveilige materialen
  - veilige looproutes
  - kinderen
- ⊗ **(Warm) water:**
  - type warmwatertoestel
  - waterbesparende kraan
  - spoelbak: waar en hoeveel
- ⊗ **Leidingen:**
  - plaats warmwatertoestel
  - lengte en dikte
- ⊗ **Ventilatie:**
  - welke voorzieningen, waar en hoeveel
  - afzuiging passend bij ventilatiesysteem
  - openslaand raam
- ⊗ **Technische installatie:**
  - uitbreiding aantal groepen
  - wandcontactdozen en schakelaars: waar en hoeveel
- ⊗ **Afval:**
  - ruimte voor gescheiden afval
- ⊗ **Bouwafval:**
  - zoek afnemer voor bruikbare onderdelen
  - gevaarlijk afval (bijv. asbest in vloerbedekking, verf)
  - verwijderen en afvoeren volgens spelregels

- ⊗ **Ontwerp** Als u een ontwerp maakt of laat maken, denkt u dan aan de volgende punten:
- Wilt u een open of een gesloten keuken?
  - Wilt u al dan niet in de keuken kunnen eten?
  - Hoeveel (kast)ruimte is beschikbaar? Wilt u iets veranderen aan de indeling?
  - Zijn er logische en veilige looproutes in de keuken en naar de rest van de woning?
  - Hebt u behoefte aan een ruimer werkblad?
  - Welke apparaten wilt u in uw keuken? Hoeveel ruimte nemen die in?

Meer informatie over ontwerp en indeling van de keuken vindt u in de brochure 'Tips voor een slimme indeling van uw woning' van VACpunt Wonen.

Op internet zijn programma's beschikbaar waarmee u zelf een keuken kunt ontwerpen en driedimensionale tekeningen kunt laten maken.

Zie bijvoorbeeld <http://keuken.startpunt.nl> en kies 'online ontwerpen'.

### ⊗ **Vervangen of opknappen**

Een keuken krijgt vaak al een veel betere uitstraling als u de kastdeuren of het aanrechtblad vervangt. Ook met het beplakken of beschilderen van (enkele) tegels en met nieuwe accessoires kunt u een mooi resultaat behalen. Dit is veel goedkoper dan het plaatsen van een geheel nieuwe keuken. Bovendien scheelt het veel bouwafval en kost het minder nieuw materiaal.

### ⊗ **Open of gesloten keuken**

Het voordeel van een open keuken is dat er contact mogelijk is met anderen in de woonkamer. Een nadeel is dat er etensluchtjes en vochtige lucht in de woonkamer komen.

In een dichte keuken is er minder warmteverlies en bespaart u op de stookkosten.

Als u voor een open keuken kiest, zorg er dan voor dat er aan het plafond een dampscherm van ongeveer 50 cm wordt gemaakt. Het is aan te raden om de indeling zo te maken, dat er vanuit de woonkamer weinig zicht is op het aanrecht en het kooktoestel.

Als u bij een nieuwe indeling muren wilt verwijderen of verplaatsen, ga dan na of deze muren een dragende functie hebben en of bouwkundige maatregelen nodig zijn.

- ⊗ **Keukenapparatuur** In de keuken gebruiken we steeds meer elektrische apparatuur. Voldoende stopcontacten zijn dus handig. Let bij de aanschaf van apparaten op het energieverbruik. Energiezuinige label A apparaten zijn soms iets duurder, maar door een lager energieverbruik verdient u de investering in korte tijd terug. Een tafelmodel koel/vriesapparaat met A++ label is ongeveer 50 euro voordeliger per jaar dan een zelfde



#### *Meer informatie:*

- [www.verbeteruwhuurwoning.nl](http://www.verbeteruwhuurwoning.nl)
- Brochure 'Tips voor een slimme indeling van uw woning'
- [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)  
(zie: apparaten)
- <http://keuken.startpunt.nl>  
(zie: online ontwerpen)

model met een C-label. Het kan daarom voordelig zijn om uw huidige koel/vriesapparaat te vervangen door een nieuwer, meer energiezuinig koel/vriesapparaat. Informatie over energiezuinige kooktoestellen, koel- en vriesapparatuur en over afwassen met de hand of machine vindt u op [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl), zie trefwoord 'apparaten'.

⊗ **Elektrisch koken of op gas** Koken op gas is goedkoper dan koken op elektriciteit. Bij koken op gas komen er verbrandingsgassen vrij. Goede ventilatie is daarom extra belangrijk in de keuken.

⊗ **Ventileren** Om vochtproblemen te voorkomen en een gezond leefklimaat in huis te creëren, is een goede ventilatie van groot belang. Dit is ook nodig om zuurstof aan te voeren en verbrandingsgassen af te voeren bij het gebruik van een gasfornuis zonder directe aan- en afvoer naar buiten.

Het is aan te bevelen om een (inbraakveilig) openslaand raam in de keuken aan te brengen. Ventilatioeroosters zijn vanzelfsprekend goede voorzieningen om te ventileren.

Als u een afzuigkap hebt of wilt aansluiten, is het belangrijk dat die de gewone ventilatieafvoer niet verstoort. Hebt u een natuurlijk werkend kanaal in een eengezinswoning, gebruik dan een VEWI-klep. In flats met gemeenschappelijke kanalen mag geen afzuigkap aangesloten worden, omdat u dan uw luchtjes bij de burens naar binnen blaast. Als u centrale mechanische ventilatie hebt, mag alleen een motorloze afzuigkap worden aangesloten.

⊗ **Warm water** In sommige oudere woningen wordt het water verwarmd met een geiser, die zonder af- of aanvoer functioneert. Dit is een bron van verbrandingsgas en vocht in de woning en kan ongezond zijn. Overweeg om deze te vervangen door een zogenaamd gesloten apparaat. Als ook de verwarmingsketel vervangen moet worden, is een HR-combiketel een goede keuze. Door de plaats van het apparaat dicht bij de keuken te kiezen en de warmwaterleidingen dun uit te voeren, kunt u energie besparen en de wachttijd kort houden. In de keuken kunt u beter geen doorstroombegrenzer op de kraan gebruiken. Wel kunt u een waterbesparende kraan met een spaarknop kiezen. Bij het handen wassen of het vullen van een glas komt niet onnodig veel water uit de kraan. Door een knop in te drukken kan wel de maximale stroom water uit de kraan komen; handig voor het vullen van een afwasteil of emmer.

U kunt overwegen om een close-in boiler in de keuken aan te leggen als de CV combiketel ver weg staat. Maar houdt u er rekening mee dat dit een dure maatregel is, die veel energie en geld kost.





# Afspraken met bedrijven

## ⊗ Contract uitvoerend bedrijf

### ⊗ Betalingsafspraken:

- vaste aanneemsom
- meer- en minderwerk
- betaling in termijnen

### ⊗ Garantie uitvoerend bedrijf:

- verzekeringen
- geschillenregeling
- garanties

Overweegt u om (een deel van) de klus uit te besteden, dan is het belangrijk om afspraken met het uitvoerend bedrijf goed vast te leggen.

⊗ **Contract** U wilt de klus laten doen? Op het moment dat u met een klussenbedrijf of een keukeninstallateur overeenstemming bereikt, is het belangrijk om een gespecificeerd contract op te stellen. Hierin staat een uitgebreide werkbeschrijving met tekeningen, eventueel berekeningen, materiaalkeuze, tijdsduur en een prijsopgave.

U wilt een deel van de werkzaamheden zelf uitvoeren? Doe dit dan in goed overleg met het bedrijf dat de overige werkzaamheden doet en leg afspraken schriftelijk vast.

⊗ **Garantie** Welke verzekeringen heeft het uitvoerende bedrijf? Een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering hoort ieder bedrijf te hebben. Informeer of dure eigendommen van u en derden ook verzekerd zijn wanneer het bedrijf deze bijvoorbeeld beschadigt bij verplaatsing (ook wel genoemd: goederen onder opzicht). Klussenbedrijven die deelnemen aan de collectieve VLOK-polis, hebben dit geregeld (zie: [www.vlok.nl](http://www.vlok.nl)).

Tegen faillissement kan geen enkele ondernemer zich verzekeren. Maar u kunt als klant bij grotere klussen wel extra zekerheden vragen (bijvoorbeeld een bankgarantie). Een bedrijf zal in dat geval overigens ook van u de garantie willen zien, dat zijn werk volledig betaald kan worden. Verder kan een bedrijf een regeling hebben in geval van een conflict tussen het bedrijf en de klant (nakomingsgarantie).

De Geschillencommissie Klussenbedrijven is een onafhankelijke commissie (opgericht door de VLOK in samenwerking met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis), waar de consument een geschil kan voorleggen. Meer informatie vindt u op [www.geschillencommissie.nl](http://www.geschillencommissie.nl).



### Meer informatie:

- [www.vlok.nl](http://www.vlok.nl)
- [www.geschillencommissie.nl](http://www.geschillencommissie.nl)

# Meer informatie

Onderstaande informatie kan u verder helpen bij het verbeteren van uw huurwoning.

## Algemeen

[www.verbeteruwhuurwoning.nl](http://www.verbeteruwhuurwoning.nl)

Hier vindt u nadere informatie over alle punten uit deze brochure.

## VACpunt Wonen (tel. 030 - 261 0475)

[www.vacpuntwonen.nl](http://www.vacpuntwonen.nl): informatie over een praktische inrichting van de woning en de woonomgeving.

**Tips voor een slimme indeling van uw woning:** uitgebreide brochure (65 p.; € 19,50) met tips over de indeling van een woning. Geeft informatie over de ideale maten en inrichting van o.a. keuken, woonkamer en slaapkamers.

## Gebruikerstoets Wonen en Zorg:

toetslijst (19 p.; € 19,70) met richtlijnen waaraan een woning moet voldoen om zorg aan huis mogelijk te maken.

## Milieu Centraal (tel. 0900 - 1719, 15 cpm)

[www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)

(trefwoorden Keuken verbouwen, Warm water, Apparaten en Ventilatie): informatie over mogelijkheden om bij het verbeteren van uw keuken het milieu te sparen.

## [www.consument-en-energie.nl](http://www.consument-en-energie.nl):

praktische en betrouwbare informatie over energiebesparing en duurzame energie.

## Vastgoed Belang (tel. 020 - 346 3123)

[www.vastgoedbelang.nl](http://www.vastgoedbelang.nl): informatie over de huur en verhuur van vastgoed.

**Almanak voor de huur en verhuur van vastgoed:** een handig naslagwerk met alle regels over zelfstandige woonruimte, servicekosten, onderhoud en vele andere onderwerpen.

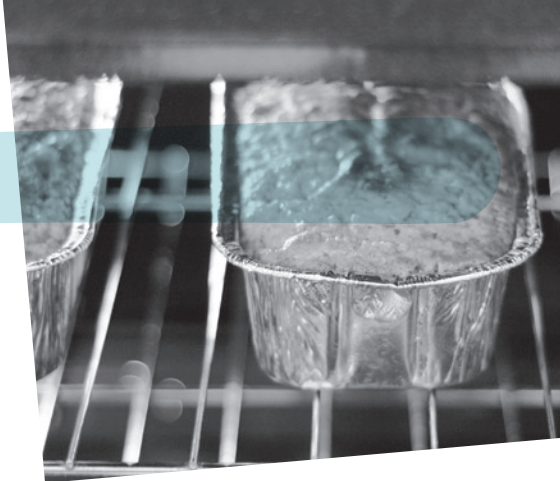
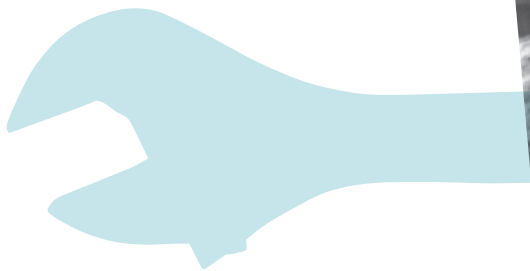
## Voorbeeld van een vergoedingsregeling

**ZAV:** een regeling waarin u een overzicht aantreft met maximale investeringsbedragen.

## Bouwkundige, juridische en fiscale adviezen:

Vastgoed Belang heeft haar eigen juristen en bouwkundig netwerk, die haar leden (verhuurders) bijstaan in juridische en fiscale kwesties en adviseren over bouwkundige aanpassingen, onderhoudsplannen, controle op de uitvoering van werkzaamheden van aannemers, puntentellingen e.d.





### **VLOK** (079 - 343 6212)

**www.vlok.nl:** informatie voor consumenten over werken met VLOK-klussenbedrijven.

**Consumentenfolder:** gratis folder waarin de VLOK u een tiental praktische tips geeft om met een klussenbedrijf tot goede afspraken en resultaten te komen.

**VLOK-Uitvoeringsvoorwaarden:** bieden u de garantie dat afspraken daadwerkelijk nagekomen worden.

**Opdrachtformulier:** een modelformulier waarin alle belangrijke onderwerpen vermeld staan om uw afspraken met het klussenbedrijf helder vast te leggen.

**Nakomingsgarantie:** een extra garantie die de VLOK biedt in geval een klussenbedrijf de uitspraak van de Geschillencommissie Klussenbedrijven niet zou uitvoeren.

### **VvE Belang** (tel. 0900 - 202 0510, 10 cpm)

**www.vvebelang.nl:** informatie van de belangenorganisatie voor eigenaren van flats, etages, portiekwoningen en appartementen in Vereniging van Eigenaren.

### **Woonbond** (tel. 020 - 551 7700)

**www.woonbond.nl:** informatie van de landelijke belangenvereniging voor huurders en woningzoekenden.

**Klussen in een huurwoning:** brochure (35 p.; € 14,-) over uw rechten en plichten als huurder bij het aanbrengen van veranderingen in uw huurwoning. Ook als folder verkrijgbaar (€ 3,50).

**Toetslijst Ventilatie:** toets hoe het is gesteld met de ventilatie in uw woning.

Via [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) (zie: service) of te bestellen als brochure (€ 5,-).

**Toetslijst Gezond en Veilig wonen:** door het invullen van de toetslijst krijgt u een idee in hoeverre u gezond en veilig woont. Via [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl) (zie: service) of te bestellen als brochure (€ 5,-).

**Vocht in de woning:** folder (€ 4,-) over de symptomen, oorzaken en mogelijke oplossingen voor vocht- en schimmelklachten in huurwoningen.



# de keuken

In de reeks Verbeter uw huurwoning zijn verschenen:

- Energiebesparing
- Indeling en uitbreiding
- Keuken
- Vloeren en trapbekleding

Verbeter uw huurwoning wordt ondersteund door het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen. Dit Platform bestaat uit:



Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren



Nederlandse  
Vereniging  
van Belaggen  
en Eigenaren



Verbeter uw huurwoning is mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van het Ministerie van VROM.



Deze brochure is u aangeboden door:

