



WONINGBOUWVERENIGING  
**Hoek van Holland**

## Zelf klussen in uw huurwoning?

Ja, dat mag!

Droomt u van een nieuwe keuken, badkamer, zolder of woonkamer? Of heeft u liever een laminaatvloer? U kunt van uw huurhuis uw eigen droomhuis maken, want het is belangrijk dat u zich thuis voelt. Wij begrijpen dat en werken hier graag aan mee.

### Klussen in uw woning

Iedereen heeft andere woonwensen. Smaken zijn nu eenmaal verschillend. Het is een misvatting dat u de huurwoning niet mag aanpassen aan uw wensen en behoeften. Er kan meer dan u denkt, mits u zich aan de spelregels houdt. Zeker als de veranderingen een verbetering van de woning zijn en veilig en professioneel worden uitgevoerd. Als de zelf aangebrachte veranderingen aan de door ons gestelde eisen voldoen, ontvangt u in sommige gevallen bij verhuizing zelfs een vergoeding.

### Laat u goed voorlichten

U hoeft niet voor elke klus toestemming te vragen. Tapijt leggen, gordijnen ophangen of losse kasten plaatsen mogen altijd. Dit soort 'roerende zaken' zijn relatief makkelijk uit de woning te verwijderen zonder dat er beschadigingen optreden. Eventueel mag u ze laten overnemen door de nieuwe huurder. Vraag hiervoor het speciale overnameformulier aan.

Voor veranderingen die u niet kunt weghalen zonder de woning te beschadigen, heeft u wél vooraf toestemming nodig. Denk aan andere tegels, een keukenblok of bijvoorbeeld een dakraam. Allemaal aanpassingen die 'aard- en nagelvast' aan de woning zitten, ofwel 'onroerende zaken'.

Het onderscheid tussen roerende en onroerende zaken heeft een juridische achtergrond. Roerende zaken worden juridisch gezien nooit eigendom van WVH. Bij onroerende zaken is dat juist wél het geval. In het kort betekent het dat WVH, als u de woning verlaat, eigenaar wordt van die zaken. Dat is mooi, zult u misschien zeggen. WVH hoeft er niets voor te doen en wordt toch eigenaar. Daarbij ziet u dan wel een belangrijk aspect over het hoofd. Als eigenaar zijn wij ook verantwoordelijk voor het verdere onderhoud. Wanneer we denken dat het onderhouden van een verandering te ingewikkeld of te kostbaar wordt, zien wij mogelijk af van overname. Wij verzoeken u in dat geval alles weg te halen en de woning in goede staat op te leveren. Daarom is het van groot belang dat u precies weet wat wel en niet mag, en onder welke voorwaarden. In de lijst van zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) staat precies omschreven welke veranderingen wij accepteren en welke u bij verhuizing weghaalt.

Voor bepaalde veranderingen aan de buitenzijde van de woning geeft WVH **nooit** toestemming. Denk aan het vervangen van de buitendeur of buitenschilderwerk. Dit staat ons planmatig onderhoud in de weg.

Twijfelt u? Informeer naar de spelregels voordat u aan de slag gaat. Zo weet u precies waar u aan toe bent.

## Vergoeding voor zelf aangebrachte veranderingen

Of u bij het verlaten van de woning voor een vergoeding van de zelf aangebrachte verandering(en) in aanmerking komt, hangt af van een aantal factoren. WVH kijkt naar het soort en de ouderdom van de verandering, en de staat van onderhoud. Voor vergoeding komen in principe in aanmerking:

- een zelf aangebrachte cv-installatie
- een zelf geplaatst dakraam of dakkapel
- een aanbouw aan de woning, waarvoor de bestaande achterpui verwijderd is

Het is van belang dat de verandering bij het verlaten van de woning verhuurtechnisch, onderhoudstechnisch en bouwtechnisch nog goed is (zie hieronder voor meer uitleg). De medewerker beoordeelt of dit het geval is wanneer u uit de woning vertrekt.

Tot slot hebben we de originele facturen en bonnen nodig als u voor vergoeding in aanmerking wilt komen. De vergoeding die wij betalen is afhankelijk van de ouderdom van de verandering(en). Voor de meeste veranderingen hanteren wij een afschrijftermijn van tien jaar. Dat betekent dat ze na die tien jaar niet meer in aanmerking komen voor een vergoeding. Tot tien jaar wordt voor elk jaar 10% minder vergoeding gegeven.

## Spelregels

De toestemming voor de verandering hangt dus af van verhuurtechnische, onderhoudstechnische en bouwtechnische criteria.

### *Verhuurtechnische criteria*

Als u de woning verlaat, gaan wij de woning weer verhuren aan een nieuwe huurder. We bekijken of de verandering die u in de woning wilt achterlaten een nieuwe verhuring niet in de weg staat. Een badkamer met een bruin bad en oranje tegels zijn een kwestie van smaak. Bepaalde wandafwerkingen vormen mogelijk een probleem. Grof stucwerk en steenstrips ook. De beoordeling ligt bij de medewerker. Hij bepaalt of de verandering een nieuwe verhuur niet belemmert en mag blijven zitten.

### *Onderhoudstechnische criteria*

Wij stellen eisen aan de gebruikte materialen. Daarmee wordt voorkomen dat binnen afzienbare tijd reparaties noodzakelijk zijn. Niet elke bouwmarkt verkoopt hoogwaardig materiaal. Goedkoop blijkt in de praktijk nogal eens duurkoop. Soms is het beter om iets meer geld uit te geven aan een goed stuk plaatmateriaal dan te gaan voor een goedkoper alternatief als spaanplaat.

Goed materiaal levert niet per se goed werk op. De ene doe-het-zelver is handiger dan de andere. Ook aan de uitvoering stellen wij eisen, zie verder onder bouwtechnische criteria.

### *Bouwtechnische criteria*

Bij de bouwtechnische criteria gaat het vooral om de veiligheid en esthetiek van de woning. Corporatiewoningen moeten voldoen aan het zogenaamde Bouwbesluit. Hierin zijn de algemeen bouwkundige eisen vastgelegd voor een woning(-verandering). Zoals de dikte van de muren, de dikte van dubbelglas (isolatieglas), de afmetingen van bergingen en dergelijke.

Wanneer u een grote verbouwing wilt doen, bijvoorbeeld het plaatsen van een dakkapel, heeft u toestemming van de gemeente nodig. Hetzelfde geldt bij grote veranderingen aan de buitenkant van de woning. U heeft dan vooral te maken met esthetische eisen. Ook de gemeente hanteert het Bouwbesluit als leidraad.

Tot slot zorgt u dat aanpassingen aan gas- en waterleidingen en aan de elektravoorzieningen weer voldoen aan de eisen van de nutsbedrijven.

Het Bouwbesluit is periodiek aan wijzigingen onderhevig. Raadpleeg altijd de laatste versie. Ga voor meer informatie over het Bouwbesluit en andere bouwregelgeving naar:

[rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving](http://rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving).

## **De aanvraag**

U legt uw plannen altijd vooraf aan WVH voor. Dat doet u schriftelijk via het aanvraagformulier *Zelf aangebrachte veranderingen* dat u op de website kunt vinden of bij de balie kunt ophalen.

Wij hebben het volgende van u nodig om uw aanvraag te beoordelen:

- naam, adres en telefoonnummer;
- wat u wilt wijzigen of aanbrengen;
- wie de werkzaamheden gaat uitvoeren;
- welke materialen u wilt gebruiken;
- een situatietekening met daarop de afmetingen vermeld (voor zover van toepassing).

U ontvangt vervolgens binnen 5 werkdagen een schriftelijke reactie in tweevoud. In die brief staat onder welke voorwaarden toestemming wordt verleend. U ontvangt een definitieve, tijdelijke of geen toestemming –zie verderop voor nadere uitleg.

Heeft u toestemming? Dan ontvangen wij graag één exemplaar door u ondertekend retour. Hierna mag u beginnen met de uitvoering. De toestemming is onder voorbehoud van een correcte uitvoering van de werkzaamheden. En wordt pas definitief nadat de medewerker de verandering ter plekke heeft goedgekeurd. U plant zelf een afspraak in met de medewerker om de verandering na realisatie te laten beoordelen.

Ook bij het verlaten van uw woning is de verandering nog heel en goed. Dit is ter beoordeling van de medewerker. Wanneer de kwaliteit sterk te wensen overlaat, of de kleuren sterk afwijken van de 'standaard', vragen wij u de verandering alsnog weg te halen.

In sommige gevallen komt de medewerker tijdens de uitvoering van de werkzaamheden nog een keer bij u langs, en wel voordat u de verandering heeft weggewerkt of afgetimmerd. Dit geldt onder meer voor het verstevigen van de constructie van een houten vloer. De verandering is namelijk niet meer te beoordelen nadat de definitieve vloer is gelegd. Hiervan stellen wij u op de hoogte in onze reactie op uw aanvraag.

### *Definitieve toestemming*

U ontvangt een definitieve toestemming als u de verandering bij vertrek uit de woning mag laten zitten. In de ZAV-lijst zijn die veranderingen aangeduid in de eerste kolom. De definitieve toestemming volgt nadat de medewerker gecontroleerd heeft of de uitvoering conform onze eisen is uitgevoerd. U ontvangt hiervan schriftelijk bericht. Wij leggen de toestemming ook in het woningdossier vast.

### *Tijdelijke toestemming*

Er is sprake van tijdelijke toestemming wanneer wij u vragen de verandering bij vertrek uit de woning te verwijderen. Soms wil de nieuwe huurder de verandering overnemen. In dat geval krijgt u toestemming om de verandering alsnog te laten zitten. Bij verhuizing beoordeelt de medewerker of de verandering van voldoende kwaliteit is om in aanmerking te komen voor overname. In de ZAV-lijst staat deze optie aangegeven in de tweede kolom.

### *Geen toestemming*

Wij accepteren niet alle woningaanpassingen. Sommige veranderingen vragen wij bij het verlaten van de woning weer te verwijderen. U vindt een aantal voorbeelden in de derde kolom van de ZAV-lijst.

## **Plaatsen van een schotelantenne**

Op steeds meer daken en gevels verschijnen satellietontvangers. Maar lang niet altijd gebeurt het bevestigen van die schotelantennes op de juiste manier of plek. Soms leidt onjuiste plaatsing tot grote problemen, schade aan de woning of gevaar voor omwonenden. U heeft daarom altijd vooraf toestemming nodig! Onder de volgende voorwaarden verlenen wij toestemming:

- 1 De bevestiging van de schotelantenne waarborgt de veiligheid en de waterdichtheid.
- 2 Bij gestapelde bouw bevestigt u de schotelantenne binnen de gevellijn van het balkon, tegen de bakstenen muur van de woonkamer of slaapkamer.
- 3 Bij eengezinswoningen mag de schotelantenne niet aan de voorgevel of kopgevel bevestigd worden.
- 4 De kosten en het risico van de aanleg, alsmede alle eventuele gevolgschades, zijn voor uw rekening. Indien daaruit ongelukken, schades of andere problemen voortvloeien, stelt WvH u daarvoor volledig aansprakelijk.
- 5 Om bovengenoemde schade te dekken vragen wij u een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Wij verzoeken u een kopie van de betreffende polis aan ons af te geven, vóórdat u de werkzaamheden gaat uitvoeren.
- 6 Indien wij onderhoud of reparatiewerkzaamheden willen uitvoeren waardoor de schotelantenne tijdelijk moet worden verwijderd, verzoeken wij u dit direct na onze eerste aanzegging uit te (laten) voeren. De kosten van het verwijderen en het opnieuw plaatsen van de schotelantenne zijn voor uw rekening.
- 7 Bij het beëindigen van de huurovereenkomst haalt u de schotelantenne zelf weg. Indien u dit nalaat, verwijderen wij de schotelantenne. U ontvangt hiervoor een rekening.
- 8 Na het plaatsen van de schotelantenne neemt u opnieuw contact op met de medewerker, zodat hij kan controleren of de werkzaamheden volgens de eisen zijn uitgevoerd.

### *Zonder toestemming geen schotelantenne*

U doet uw aanvraag schriftelijk bij ons. De medewerker neemt uw aanvraag vervolgens in behandeling. Hij controleert of de gewenste plek, materialen en maten aan de voorwaarden voldoen. Indien alles in orde is, ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging en mag u gaan plaatsen.

Mogelijke plekken zijn:

- aan het balkon van uw flatgebouw en dan het liefst op een statief
- op de gevel aan de tuinzijde van eengezinswoningen
- op de gevel van bergingen in de achtertuin
- in de achtertuin zelf; de beoordeelt de hoogte van de opstelling

Voldoet uw aanvraag niet aan de voorwaarden en gaat u de schotelantenne tóch plaatsen, zonder onze schriftelijke toestemming? In dat geval gaan wij de schotelantenne helaas verwijderen. En van de gemaakte kosten krijgt u de rekening gepresenteerd. Alleen daarom al raden wij u aan uw wensen ruim van tevoren met ons af te stemmen. Wij zijn namelijk vaak ook op de hoogte als de gemeente aanvullende voorwaarden stelt.

U bereikt de medewerker op maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur via telefoonnummer 0174-389940.

**ZAV – LIJST**

Ga voor de voorwaarden naar de tekst "Uw woning naar eigen wens aanpassen"

Onderwerp	Omschrijving	cat. 1	cat. 2	cat. 3
		definitief	tijdelijk overname	Verwijderen bij verhuizen
BUITENKANT WONING <i>N.B. Er moet een bouwtekening en (vaak) een lichte bouwvergunning aanwezig zijn of er kan sprake zijn van meldingsplicht</i>	Dakkapel / dakvenster / dakraam	X		
	Serre / Aanbouw / Bijkeuken			
	- gemetseld	X		
	- overige uitvoeringen		X	
	<i>Niet voor alle woningen wordt toestemming gegeven.</i>			
	<i>Voor dakkapellen, dakvensters en aanbouwen aan de woning heeft WVH een vergoedingsregeling. Afdak / luifel / carport</i>			X
	Extra schuur / berging		X	
Rolluiken		X		
Zonnepanelen	X			
Zonwering		X		
CV	CV-installatie	X		
	<i>Voor cv-installaties heeft WVH een vergoedingsregeling.</i>			
	Zonneboiler (warmwatervoorziening)	X		
	Zonnepanelen (opwekken electriciteit)	X		
	Designradiator <i>mits voldoende vermogen</i>	X		
	(Thermostaat)kranen	X		
	Verplaatsen radiator	X		
Verwijderen radiator		X		
DEUREN*	Binnendeur:			
	- ander model	X		
	- beglazing	X		
	- inkorten van de deur		X	
	- fineerbeplating <i>dient overschilderbaar te zijn</i>	X		

DEUREN * Vervolg	Dorpels: - vervangen - verwijderen Buitendeur - wijzigen of vervangen => <b>geen toestemming</b>	X	X	
---------------------	--	---	---	--

<b>ZAV – LIJST</b>				
<i>Ga voor de voorwaarden naar de tekst "Uw woning naar eigen wens aanpassen"</i>				
Onderwerp	Omschrijving	cat. 1	cat. 2	cat. 3
		definitief	tijdelijk overname	Verwijderen bij verhuizen
ELEKTRA *	Bel Buitenlamp Wandcontactdozen en schakelaars Dimmers Extra groepenkasten Aardlekschakelaar Elektra aansluiting in de berging Wasmachineschakelaar  <i><b>Let op:</b> alle installaties dienen goedgekeurd te worden om bij het verlaten van de woning definitief te mogen blijven zitten</i>	X	X X X	
GAS	Uitbreiding van de installatie <i>Er dient een keuringsrapport van het energiebedrijf aanwezig te zijn</i>	X		
HANG- & SLUITWERK *	Inbraakbeveiligingen Niet standaard beslag <i>Er dienen minimaal 3 sleutels per slot aanwezig te zijn</i>	X X		
HEMELWATER-AFVOER	Luifel/balkon op hemelwaterafvoer aansluiten	X		

ISOLATIE *	Borstwering	X		
	Dubbel glas (isolatieglas)	X		
	Tochtstrippen	X		
	Voorzetraam		X	
	Dak- en vloerisolatie	X		
KEUKEN *	Keukenblok en aanrechtblad	X		
	Uitbreiding standaardkeuken met kastjes		X	
	Inbouwapparatuur		X	
	Bar plaatsen		X	
	Zie ook bij rubriek "Verbouwingen"			
KRANEN	Buitenkraan	X		
	<i>Er moet een stop-/aftapkraan aanwezig zijn</i>			
	Luxe kraan	X		
	Thermostatische kraan	X		

### ZAV – LIJST

Ga voor de voorwaarden naar de tekst "Uw woning naar eigen wens aanpassen"

Onderwerp	Omschrijving	cat. 1	cat. 2	cat. 3
		definitief	tijdelijk overname	Verwijderen bij verhuizen
	Keukenmengkraan op aanrechtblad (Vaat)wasmachinekraan <i>Er moet beluchting aanwezig zijn</i>	X X		
MECHAN. VENTILATIE	Afzuigkanalen aanpassen en uitbreiden Afzuigkap	X	X	
OPEN HAARD	Open haard aanbrengen <i>Er moet een verklaring van een goed functionerende rookgasafvoer aanwezig zijn van een erkend aannemersbedrijf of schoorsteenbedrijf</i> Bouwkundig rookgaskanaal tot plafond verwijderd Schoorsteenmantel verwijderen	X X	X	

PLAFOND	Schilderwerk in donkere kleuren Gipsplaten Systeemplafond Balkenplafond	X	X X	X
SANITAIR *	Lavet verwijderen Douchebak (ingemetseld) - staal geëmailleerd - overige Douchewandscherm Douchedorpel/tegelrand Duoblok Toiletpot/laaghangend reservoir (Extra) wastafel Ligbad/zitbad Luxe douchekop Planchet / zeepbakje	X X X X X X X X X X	X	
SAUSWERK	Op dakbeschot Op spuitwerk <i>Mits in tweemaal naar wit overschilderbaar.</i>	X X		

### ZAV – LIJST

Ga voor de voorwaarden naar de tekst "Uw woning naar eigen wens aanpassen"

Onderwerp	Omschrijving	cat. 1	cat. 2	cat. 3
		definitief	tijdelijk overname	Verwijderen bij verhuizen
SCHILDERWERK	Binnenschilderwerk - houtwerk) - structuurverf (wanden, plafonds) <i>egaal van structuur en onbeschadigd</i> - dakbeschot - schoon metselwerk <i>de gehele muur, dus ook achter de radiatoren, moet geschilderd zijn</i>  Buitenschilderwerk - houtwerk => <b>geen toestemming</b> - schoonmetselwerk	X X X X		X



TRAP	Leuning van touw Zelfaangebrachte vaste trap of vlioztrap	X	X	
VENSTERBANK	Vensterbanktegels ( <i>er moet minimaal 10% reserve tegels aanwezig zijn</i> ) Hout en kunststof	X X		
VERBOUWINGEN <i>* Er moet een bouwtekening en (soms) een bouwvergunning aanwezig zijn. Er moet verhuurtechnisch geen bezwaar zijn</i>	Van gesloten keuken een open keuken maken <i>Een sterkteberekening is vereist</i> Deur van de gang naar de kamer dichtmaken <i>Alleen acceptabel bij open keuken</i> Bar plaatsen Scheidingswand verwijderen/plaatsen Dakkapel/dakraam Verwijderen (inbouw)kasten	X X X X X	X	
VLOEREN *	Steenachtige vloeren - natte ruimtes - in (portiek)flats, vanaf de tweede woonlaag, niet toegestaan, met uitzondering van douche/toilet - in eengezinswoningen en flats op de 1e woonlaag toegestaan	X	X	X

### ZAV – LIJST

*Ga voor de voorwaarden naar de tekst "Uw woning naar eigen wens aanpassen"*

Onderwerp	Omschrijving	cat. 1	cat. 2	cat. 3
		definitief	tijdelijk overname	Verwijderen bij verhuizen
	<i>Er moet min. 1 m<sup>2</sup> reservetegels aanwezig zijn</i> Houten vloeren (parket en laminaat) - In eengezinswoningen en (portiek)flats op de 1e woonlaag - in (portiek)flats op de hogere woonlagen met aanvullende geluidsisolerende voorzieningen		X X	

WANDEN *	Spachtelputz & granol <i>Max. korreldikte van 3 mm, de wanden dienen vlak en onbeschadigd van structuur te zijn en moeten kunnen worden overgeschilderd</i>	X		
WANDEN Vervolg	Foambehang Schrootjes (hout) / steenstrips - indien één geheel dus zonder wandcontactdozen en/of schakelaars - indien wandcontactdozen of schakelaars aanwezig met goedkeuringsrapport van Eneco - zonder goedkeuringsrapport Tegelwerk op spuit-, stucwerk en betonemaille <i>Minimale hoogte in de keuken 1,50 m (boven het aanrecht 60 cm), in het toilet 1,20 m en in de douche 2,10 m. Minimaal 1 m<sup>2</sup> reservetegels extra aanwezig</i>	X  X  x		X
ZOLDER/ VLIERING	Zelfaangebrachte vast trap of vlizotrap <i>Er moet een constructieberekening van de vloerconstructie worden gemaakt. Inspectie tijdens de uitvoer verplicht.</i>  Bekleding dakbeschot (kurk, printplaten, schrootjes e.d.)		X  X	

## Verhuizing

Bij verhuizing accepteren wij veranderingen alleen als u toestemming heeft en de veranderingen veilig en van goede kwaliteit zijn. Heeft u geen toestemming, dan vragen wij u de verandering te verwijderen of in oude staat te herstellen. Een eventuele vergoeding is aan bepaalde voorwaarden verbonden, zoals de staat en de afschrijvingstermijn.

Wilt u een verandering liever meenemen naar uw nieuwe huis, bijvoorbeeld uw keuken? Dat kan, wanneer u er een gelijkwaardige keuken voor terugplaatst.

De nieuwe huurder mag een verandering van u overnemen, maar is dat niet verplicht –zie verder de folder *Verhuizen*.

## Nog even dit

- Meer informatie over de voorschriften van verbouwen vindt u in het Bouwbesluit van de Rijksoverheid, zie [rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving](http://rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving).

- Stel uw buren vooraf op de hoogte van uw verbouwingsplannen en maak afspraken over de tijdstippen van mogelijke geluidsoverlast.
- Indien er een verschil van mening ontstaat over het wel of niet voldoen aan de spelregels, legt u het geschil voor aan de Huurcommissie, zie [huurcommissie.nl](http://huurcommissie.nl).

## **Veelgestelde vragen**

*Als ik definitief toestemming heb gekregen, betekent dit dan dat ik de verandering altijd in de woning moet achterlaten?*

Nee, beslist niet. U heeft bijvoorbeeld toestemming gekregen voor het plaatsen van een nieuwe keuken en u besluit na twee jaar te verhuizen. Het toeval wil dat de door u geplaatste keuken ook prima in uw nieuwe woning past. U mag dan gebruikmaken van uw wegbreekrecht. Dat betekent dat u de verandering mag meenemen. Ondanks het feit dat de keuken in principe tot de onroerende zaken behoort en formeel gezien ons eigendom is. Er is echter wel een spelregel: u plaatst een keuken terug die qua afmeting en kwaliteit overeenkomt met de basiskwaliteit van WVH.

Natuurlijk kunnen wij de keuken ook voor u terugplaatsen. De kosten zijn dan voor uw rekening.

*Als ik definitief toestemming heb, onderhoudt WVH dan de verandering?*

Nee, de veranderingen die u zelf in de woning aanbrengt of verandert, onderhoudt u zelf.

*Ik heb vorig jaar een nieuw keukenblok geplaatst, kan ik alsnog toestemming krijgen?*

Dat is mogelijk. U kunt daar alsnog een verzoek voor indienen. Onze medewerker komt vervolgens ter plekke kijken of de keuken aan de gestelde eisen voldoet. Is dat het geval, dan ontvangt u toestemming. Het grote voordeel is dat u weet waar u aan toe bent, mocht u de woning verlaten.

Heeft u nog andere vragen? Bel dan met ons kantoor, telefoonnummer 0174-38 99 40. Onze medewerkers helpen u graag verder.