



Klussen, wat
is er mogelijk?

samen in de buurt

Maak van uw huis uw thuis!

Iedereen heeft andere woonwensen. De een droomt van een nieuwe keuken, de ander van een laminaatvloer. Van ons mag u van uw huurhuis ook echt uw eigen huis maken, want het is belangrijk dat u met plezier woont. Ga alleen niet verbouwen zonder eerst toestemming te vragen aan WoonWest.

Er kan echt meer dan u denkt, mits u zich aan de spelregels houdt. Zeker als de zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) een verbetering van de woning zijn. En veilig en professioneel zijn uitgevoerd. In deze folder zetten we de voorwaarden voor u op een rij.

De aanvraag

Voor een aantal zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) heeft u schriftelijk toestemming nodig – zie de lijst met ZAV verderop in de folder. Staat uw wens niet op de lijst, of twijfelt u? Informeer naar de spelregels, voordat u aan de slag gaat. Zo weet u precies waar u aan toe bent.

U vraagt toestemming via onze website. Vervolgens ontvangt u binnen 15 werkdagen van ons een schriftelijke reactie. In die brief staat of de toestemming wel, niet of tijdelijk wordt verleend. Bij de brief zit ook een akkoordverklaring met de eventuele voorwaarden en kwaliteitseisen. U weet dan precies onder welke voorwaarden u de ZAV mag aanbrengen. En of de ZAV in de woning mag achterblijven als u verhuist.

Heeft u de toestemmingsbrief binnen? Dan ontvangen wij graag de akkoordverklaring ondertekend retour. Hierna mag u beginnen met de uitvoering. De toestemming is onder voorbehoud van een correcte uitvoering van de werkzaamheden.



Wel of geen toestemming?

Niet

U hoeft niet voor elke klus toestemming te vragen. U mag altijd laminaat leggen, gordijnen ophangen of losse kasten plaatsen. Dit soort 'roerende zaken' zijn relatief makkelijk uit de woning te verwijderen zonder dat er beschadigingen optreden. Eventueel mag u ze achterlaten als u uit de woning vertrekt.

Wel

Voor ZAV die u niet kunt weghalen zonder de woning te beschadigen, heeft u vooraf toestemming nodig. Denk aan andere tegels, een keukenblok of bijvoorbeeld een dakraam of zonwering. Allemaal aanpassingen die 'aard- en nagelvast' aan de woning zitten, ofwel 'onroerende zaken'. Na uw aanvraag krijgt u bericht of u wel of geen definitieve toestemming krijgt voor uw ZAV. Ook kan het voorkomen dat wij u tijdelijke toestemming verlenen.

Tijdelijke toestemming

Het komt voor dat wij geen definitieve toestemming verlenen voor uw ZAV, maar een tijdelijke. Sommige ZAV schaden mogelijk de verhuurbaarheid, of zijn in strijd met ons beleid.



Wanneer u bijvoorbeeld een scheidingswand verwijderd, heeft de woning een kamer minder. Omdat wij u toch de mogelijkheid willen bieden uw woning naar eigen zin in te richten, krijgt u in zo'n geval tijdelijke toestemming. Tijdelijke toestemming betekent dat u bij verhuizing de ZAV weer verwijderd of ongedaan maakt óf door ons, tegen werkelijke kosten, laat verwijderen of ongedaan laat maken.

De spelregels

Wij raden u aan om ons advies te vragen voordat u aan de slag gaat. Een van onze medewerkers komt graag vrijblijvend bij u langs. Hij of zij kan u adviseren hoe u de ZAV het beste kunt aanpakken.

Algemene voorwaarden

U heeft veel vrijheid om te klussen in uw woning. Aan elke ZAV zijn echter wel enkele algemene voorwaarden verbonden. Die hebben te maken met veiligheid, materiaalgebruik en de staat van de woning bij vertrek. Een volledig overzicht van de algemene voorwaarden vindt u vanaf pagina 16.

Let op! Deze voorwaarden gelden ook voor ZAV waarvoor geen toestemming nodig is.

Extra kwaliteitseisen

Soms stellen wij extra kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen ontvangt u tegelijk met de toestemming om de ZAV aan te brengen. De kwaliteitseisen zijn vaak specifiek voor uw aanvraag. De eisen zijn opgesteld om de bouwtechnische staat, verhuurbaarheid, veiligheid en het onderhoud te garanderen.

Een voorbeeld

U wilt een nieuw aanrechtblad in de keuken. Na een positieve beoordeling van uw aanvraag, ontvangt u bericht van ons dat u het aanrechtblad mag vervangen. In de brief vindt u ook de technische kwaliteitseisen. In dit geval houden de eisen in dat het werkblad 55 of 60 cm breed moet zijn, waterpas moet liggen en van een druiprand voorzien moet zijn.

Als u alles netjes volgens de eisen uitvoert, heeft u niet alleen langer plezier van het aanrechtblad, maar mag het bij verhuizing ook achterblijven in de woning.

Onderhoud

Het onderhoud aan uw ZAV doet u uiteraard zelf. Hiervoor zijn wij dus niet verantwoordelijk.

Verzekering

Schade aan uw ZAV (bijvoorbeeld brand- of waterschade) dekt onze verzekering niet. Het is mogelijk uw eigen inboedelverzekering uit te breiden met een dekking voor het zogenaamde huurdersbelang. Uw verzekeringsmaatschappij kan u hier vast meer over vertellen. Gaat u meteen na of uw aansprakelijkheidsverzekering eventuele schade dekt?

Ik woon in een complex met een vereniging van eigenaren (VvE)

In een complex met meerdere eigenaren, waaronder WoonWest, vallen sommige ZAV onder verantwoordelijkheid van de VvE. Denk aan plaatsing van een dakkapel of zonwering.

Voor dit soort aanpassingen aan de buitenkant moet de VvE toestemming geven. Dit kan lang duren, omdat de VvE maar één keer per jaar vergadert. Wat we vaak doen, is de meest voorkomende aanvragen in één keer apart voorleggen aan de VvE.

Ik ga verhuizen, wat dan?

Bij verhuizing accepteren wij een ZAV alleen als u toestemming heeft en de veranderingen veilig en van goede kwaliteit zijn. Heeft u geen of tijdelijke toestemming of voldoet de ZAV niet? In die gevallen moet u de ZAV verwijderen en alles in oude staat herstellen, of alsnog aan onze eisen aanpassen.

Wegbreekrecht

Op elke ZAV in uw woning heeft u een wegbreekrecht. Dat houdt in dat u de ZAV mag meenemen als u verhuist. Natuurlijk alleen zonder schade aan de woning aan te brengen. Hiervoor plaatst u weer een standaard-inrichting terug. Laat u dit klusje liever aan ons over? Dat kan. Hiervoor brengen wij de door ons gemaakte kosten in rekening.

Neemt u de ZAV liever niet mee, verkeert deze in goede staat en heeft u toestemming om de ZAV in de woning achter te laten? Dan worden wij als de huuropzegging ingaat automatisch eigenaar.

Achterlaten

Zaken als gordijnen, laminaat en overige roerende zaken hoeft u niet te verwijderen. U mag deze dan na toestemming van WoonWest in de woning achterlaten voor de nieuwe huurder. Hiervoor ontvangt u geen vergoeding.

Wel geldt dat deze roerende zaken in een goede en schone staat verkeren. Dit overlegt u met de opzichter.

ZAV-lijst

Op de volgende pagina's vindt u de meest voorkomende ZAV.



Tot slot

De belangrijkste punten onder elkaar:

- Vraag altijd schriftelijk toestemming aan WoonWest. Dit doet u gemakkelijk via onze website.
- Het onderhoud aan uw ZAV is voor eigen rekening.
- U mag de ZAV bij huuropzegging achterlaten in de woning, als u hiervoor toestemming heeft en de ZAV voldoet aan de kwaliteitseisen en algemene voorwaarden (vanaf pagina 16).
- Wilt u een erfafscheiding plaatsen? U heeft dan ook te maken met bepaalde voorschriften uit de APV. Het komt voor dat u voor een schutting toestemming nodig heeft van de gemeente. Zeker indien de schutting langs de openbare weg komt, of langs openbaar groen.

	Toestemming	Mag blijven*	Aanvullende voorwaarden
Wand			
Dragende wand verwijderen	ja	ja	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk.
Scheidingswand verwijderen	ja	*nee	
Wand plaatsen	ja	*nee	Let op brandveiligheid/vluchtwegen.
Wand verplaatsen	ja	*nee	Let op brandveiligheid/vluchtwegen.
Vaste kast slopen	nee	ja	Alleen toegestaan wanneer de kasten geen ruimte scheidende functie hebben.
Hout-, gevel- of pelletkachel plaatsen	niet toegestaan		Brandgevaarlijk, milieu
Schoorsteen verwijderen	ja	ja	Let op opvangen dakconstructie.
Schroten (hout,mdf)	nee	*nee	
Schroten (kunststof)	niet toegestaan		Brandgevaarlijk
Lambrizing (hout,tegels)	nee	*nee	
Sierpleister, spuitwerk of structuurverf	nee	ja	Max. korreldikte van 2 mm en mits gelijkmatig.
Steenstrips	nee	*nee	
Kurk of tapijt	niet toegestaan		

Plafond			
Schrotenplafond (hout,mdf)	nee	*nee	Kunststof coating is toegestaan.
Schrotenplafond (kunststof)	niet toegestaan		Brandgevaarlijk
Tempexplaten of tegels	niet toegestaan		Brandgevaarlijk
Gipsplaten	nee	ja	Gebruik in de natte ruimte vochtbestendige platen.
Verlaagde plafondconstructie	nee	*nee	
Systeemplafond	nee	*nee	
Inbouwspots armaturen	nee	*nee	
Houten balken	nee	*nee	
Polystyreen balken	niet toegestaan		Brandgevaarlijk
Ornamenten	nee	*nee	

	Toestemming	Mag blijven*	Aanvullende voorwaarden
Vloerafwerking			
Vloerbedekking/tapijt/vinyl/pvc	nee	*nee	
Linoleum/marmoleum/kurk	nee	*nee	Egaal gelegd en geschikt als onder-laag, tenzij asbesthoudend.
Laminaat/parket	nee	*nee	Met isolerende onderlaag en 'zwevend' aangebracht. De vloerafwerking (inclusief toevoegingen) moet de contactgeluids-isolatie met tenminste 10 decibel verbeteren. Vraag uw leverancier het bewijs dat uw bedekking daaraan voldoet.
Plavuizen eengezinswoningen en begane grond portiek- en galerijwoningen	ja	*nee	Met isolerende onderlaag is een aardlekschakelaar verplicht. 10% extra tegels moet aanwezig zijn. De vloerafwerking (inclusief toevoegingen) moet de contactgeluidsisolatie met tenminste 10 decibel verbeteren. Vraag uw leverancier het bewijs dat uw bedekking daaraan voldoet.
Plavuizen portiek- en galerijwoningen op de verdiepingen	niet toegestaan		Geluidsoverlast

Kozijnen & ramen			
Binnendeuren vervangen	nee	*nee	
Weghalen binnendeuren	nee	*nee	Let op brandveiligheid, de deur bewaren!
Dichtmaken binnendeuren	ja	*nee	Let op vluchtwegen.
Weghalen kozijnen	ja	*nee	Let op dragende constructie.
Binnendeuren / kozijnen schilderen	nee	ja	Schilderen in neutrale kleuren.

*nee = tenzij overname WoonWest.

	Toestemming	Mag blijven*	Aanvullende voorwaarden
Schuifdeur en schuifwand (binnen)	ja	ja	Indien in bestaand kozijn geen toestemming vooraf nodig.
Harmonicadeur	ja	ja	Indien in bestaand kozijn geen toestemming vooraf nodig.
Andere deurkrukken	nee	ja	
Bijzetsloten	nee	ja	
Inbraakpreventie/politiekeurmerk	nee	ja	
Deurhorren/raamhorren	nee	ja	
Kattenluik in buitendeur	ja	nee	
Sierglas/glas in lood (binnen)	nee	ja	Niet in de buiten kozijnen. Houd rekening met de (val)veiligheid.

Isolatie

Dubbelglas	niet toegestaan		Alleen plaatsing mogelijk via WoonWest.
Tochtstrippen	nee	ja	
Voorzetwanden	ja	ja	
Isolatie gevel, dak of vloer	niet toegestaan		Alleen plaatsing mogelijk via WoonWest.

Sanitair & kranen

Eigen badkamer plaatsen	ja	ja	
Toiletruimte (tegels, sanitair, etc.)	ja	ja	
Toiletpot vervangen of duoblok	nee	ja	
Hangend toilet	ja	ja	
Extra fonteintje/wastafel	ja	ja	
Douchebak verwijderen	ja	ja	
Wastafel vervangen	nee	ja	
Douchecabine	ja	ja	

	Toestemming	Mag blijven*	Aanvullende voorwaarden
Douchewandscherm	nee	ja	
Tweede toilet (bijvoorbeeld in badkamer)	ja	ja	Plaatsing mogelijk via WoonWest tegen huurverhoging (€ 15,00 per maand bij een voorbereide badkamer - d.w.z. dat alle aansluitingen al aanwezig zijn voor een tweede toilet - en € 30,00 per maand bij een niet voorbereide badkamer). Toestemming is mede afhankelijk van technische haalbaarheid/kosten.
Lig/zitbad plaatsen	ja	*nee	
Andere wandtegels aanbrengen	ja	ja	Let o.a. op goede randafdichting. Minimaal 1 m² extra tegels aanwezig.
Wandtegels schilderen	niet toegestaan		
Voegen in kleur schilderen	niet toegestaan		
Andere vloertegels in toilet/badkamer	ja	ja	Let o.a. op vorstvrij aanbrengen, goede randafdichting en eisen voor aarding.
Wasmachineaansluiting	ja	ja	Mogelijk een extra groep noodzakelijk.
Wasdrogeraansluiting	ja	ja	Extra groep nodig of wasmachine/droger schakelaar.
Spaardouchekop	nee	ja	Werkt niet in combinatie met sommige cv-combiketels. Vraag advies bij de leverancier van uw sanitair of bij WoonWest.
Buitenkraan	ja	ja	Met aftappunt en vorstvrij.

Keuken

Eigen keuken plaatsen	ja	ja	
Extra onderkastje	nee	ja	Niet afwijkend van andere kastjes.
Extra bovenkastje	nee	ja	Niet afwijkend van andere kastjes.
Planken tussen kastjes	nee	ja	
Ander aanrechtblad	ja	ja	Afhankelijk van de kwaliteit.

*nee = tenzij overname WoonWest.

	Toestemming	Mag blijven*	Aanvullende voorwaarden
Keuken			
Andere deurtjes	nee	ja	Hetzelfde merk en type als de huidige keuken.
Extra tegels	nee	ja	Niet afwijkend van andere tegels.
Andere kraan	nee	ja	
Inbouwapparatuur	nee	*nee	
Afzuigkap	ja	ja	Alleen motorloze wasemkap mag zonder toestemming worden geplaatst.
Vaatwasseraansluiting	ja	ja	Extra groep noodzakelijk.
Wasmachineaansluiting	ja	ja	Mogelijk een extra groep noodzakelijk.

Gas, elektra & water			
Verplaatsen energiemeters	niet toegestaan		
Verwijderen meterkasten	niet toegestaan		
Extra wandcontactdozen	ja	ja	Let op veiligheid.
Andere schakelaars	ja	ja	Let op veiligheid.
Gasleiding aanbrengen	ja	ja	Door erkend installateur.
Wasmachineaansluiting	ja	ja	Mogelijk een extra groep noodzakelijk.
Wasdrogeraansluiting	ja	ja	Extra groep nodig of wasmachine/droger schakelaar.
Vaatwasseraansluiting	ja	ja	Extra groep noodzakelijk.
Schotelantenne	ja	*nee	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk..]
Zendantenne	ja	*nee	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk.
Extra groep (voor elektrisch koken/ vaatwasser)	ja	ja	Door erkend installateur.
Aansluitpunt buitenverlichting	ja	ja	Let op veiligheid.
Elektra in berging of garage	ja	ja	Let op veiligheid.

	Toestemming	Mag blijven*	Aanvullende voorwaarden
Installaties			
Aanbrengen cv-installatie	ja	ja	Plaatsing mogelijk via WoonWest tegen huurverhoging (op aanvraag).
Extra radiator plaatsen	ja	ja	Door erkend installateur.
Radiator verplaatsen	ja	ja	Door erkend installateur.
Designradiator	ja	ja	Door erkend installateur.
Vloerverwarming	ja	ja	Door erkend installateur.
Thermostaatknoppen	ja	ja	
Klokthermostaat	ja	ja	
Close-in-boiler	ja	ja	Installatie dient door erkend installateur te worden aangebracht.
Mechanische ventilatie	ja	ja	Alleen toegestaan bij individueel afvoerkanaal.
Gevelkachel	niet toegestaan		
Zonnepanelen	ja	ja	Alleen plaatsing mogelijk via WoonWest tegen huurverhoging.
Airconditioning	ja	*nee	

Tuin			
Schutting	nee	ja	Altijd in goed overleg met de burens en let op voorschriften gemeente / Bouw en Woningtoezicht / WoonWest.
Heg	nee	ja	
Vaste planten	nee	ja	
Bomen	niet toegestaan	*nee	Max. hoogte boom 4,5 meter.
Struiken	nee	*nee	max. hoogte struik 2,5 meter.
Vijver	nee	nee	
Andere terrastegels	nee	ja	
Uitbreiding bestrating	nee	ja	Mits er geen wateroverlast veroorzaakt wordt (minimaal 10% van de tuin onverhard of percentage opgenomen in huurovereenkomst).

*nee = tenzij overname WoonWest.

	Toestemming	Mag blijven*	Aanvullende voorwaarden
Overig			
Bouwen schuur/garage	ja	ja	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk.
Bouwen serre/bijkeuken	ja	nee	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk.
Open haard	niet toegestaan		
Carport	ja	ja	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk.
Dierenverblijf	ja	*nee	Mits geen overlast voor omwonenden. Duiventillen met uitvliegmogelijkheden in en op de woning zijn niet toegestaan.
Zonneschermbuizen	ja	*nee	Let op: in sommige complexen gelden afwijkende afspraken.
Rolluiken	ja	*nee	
Ombouwen vlioztrap naar vaste trap	ja	ja	Let op: niet elke vliering is geschikt als verblijfsruimte ivm beperkte belastbaarheid.
Aanbrengen dakkapel	ja	ja	Let op: niet elke vliering is geschikt als verblijfsruimte ivm beperkte belastbaarheid.
Aanbrengen dakraam	ja	ja	Let op: niet elke vliering is geschikt als verblijfsruimte ivm beperkte belastbaarheid.
Aanbrengen dakterras	ja	ja	
Zolder, kelder, vliering of bergruimte bewoonbaar maken/ vaste trap naar zolder	ja	ja	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk. Als deze ruimten vanuit een gemeenschappelijke trap worden bereikt, is bewoonbaar maken niet toegestaan.
(Deurbel) Camera	ja	nee	Alleen mogelijk bij eengezinswoningen.

*nee = tenzij overname WoonWest.

Heeft u verder nog vragen?

Kijk voor meer informatie op onze website www.woonwest.nl. Of bel tijdens de openingstijden met ons kantoor op telefoonnummer 0174 293 650.

Wij helpen u graag.

Algemene voorwaarden

Algemeen

- Er is geen overname mogelijk tussen vertrekkende en nieuwe huurder.
- WoonWest verstrekt geen vergoeding voor aangebrachte ZAV.
- U behoort de ZAV aan te brengen met deugdelijke materialen.
- ZAV moeten voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.
- ZAV moeten voldoen aan de geldende eisen van de nutsbedrijven.
- Alle kosten en risico's, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor uw eigen rekening.
- Alle schade die mocht ontstaan, hetzij door het aanbrengen, hetzij door de aanwezigheid van de door u aangebrachte ZAV, komen volledig voor uw eigen rekening en gaan wij op u verhalen.
- ZAV mogen niet tot overlast of hinder leiden voor burens en/of omwonenden.
- Het onderhoud aan de ZAV komt voor uw eigen rekening.
- Een ZAV moet voldoen aan de kwaliteitseisen (aanvullende voorwaarden) die door ons zijn aangegeven.
- Heeft u toestemming voor een ingrijpende ZAV? Na afronding van de klus komt een opzichter de ZAV bekijken en keuren.
- Wanneer bij huuropzegging blijkt dat u niet heeft voldaan aan de algemene voorwaarden en eventuele extra kwaliteitseisen, moet u de ZAV weer ongedaan maken en de woning in oorspronkelijke staat terugbrengen.
- Heeft u toestemming nodig voor een ZAV, maar geen toestemming aangevraagd en gekregen? Dan eisen wij dat u de ZAV verwijdt en de woning in oorspronkelijke staat terugbrengt.

Veiligheid

- U mag geen materialen toepassen die een risico vormen voor brand of verspreiding van rook of giftige stoffen. De ZAV mag niet leiden tot gevaar voor instorting of scheurvorming van muren, wanden en vloeren.
- Een aanpassing van de technische installaties (gas, elektra, water etcetera) moet voldoen aan de geldende eisen en mag alleen worden uitgevoerd door een gecertificeerd installateur.
- Na de uitvoering van bovenstaand punt vragen wij een keuringsrapport te overleggen.
- Stopcontacten en bedrading moeten voldoen aan NEN 1010.
- Sanitair moet geaard zijn, conform NEN 1010.

Asbest

U mag geen asbesthoudende materialen gebruiken.

Spaanplaat

Wij verzoeken u alleen spaanplaat te gebruiken dat is opgenomen in de meest recente lijst van kwaliteitsverklaringen, uitgegeven door Stichting Bouwkwiteit (SBK).

Vocht

U mag geen schimmelgevoelige materialen aanbrengen op wanden en/ of plafonds in sanitaire ruimten. Er moet voldoende afschot van de badkamervloer zijn. Dat houdt in dat het water naar de afvoer kan stromen en er geen sprake is van plasvorming.

Technisch beheer

Bij het aanbrengen van tegelwerk houdt u rekening met 10% extra voorraad bij vertrek uit de woning.

Verhuurbaarheid

- U laat de woning inclusief ZAV in een bewoonbare en bruikbare staat achter.
- Eventuele (opknap)werkzaamheden die de nieuwe huurder in de woning moet uitvoeren, zijn acceptabel en redelijk.
- Er mag als gevolg van een ZAV geen vermindering in het puntenaantal van de woning optreden.
- Bij vertrek moet de ZAV zich in goede staat van onderhoud bevinden. Verder moet de ZAV netjes zijn afgewerkt en schoon en heel worden opgeleverd.
- Beschadigingen aan de ZAV moeten onzichtbaar hersteld zijn.
- Een ZAV moet compleet zijn en voldoen aan de (oorspronkelijke) functionele eisen.

