



# Zelf klussen in uw woning





## Inleiding

Ook al bent u tevreden met uw huurwoning, toch kan het zijn dat u iets wilt veranderen. Een andere keuken, een serre of een badkamer bijvoorbeeld. Dit kan bij Woonwenz.

### Zelf aangebrachte veranderingen in uw woning

Woonwenz geeft u veel vrijheid om uw woning te veranderen. Uiteraard zijn hier wel bepaalde voorwaarden aan verbonden. Wanneer u van plan bent iets in uw woning te veranderen, raden wij u aan deze brochure aandachtig te bestuderen. Hierin vindt u alle informatie over de zogenaamde Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's). Naast alle benodigde informatie vindt u in deze brochure een lijst van de meest voorkomende zelf aan te brengen veranderingen met de bijbehorende spelregels.

### Toestemming

Bij veel veranderingen, zoals een wijziging van de indeling van de woning, een aan- of uitbouw of een wijziging aan de constructie van de woning, heeft u onze toestemming nodig. Om toestemming aan te vragen, kunt u telefonisch contact met ons opnemen. U krijgt van ons bericht over de verdere procedure.

Wanneer wij toestemming geven, verstrekken wij een zogenaamde "vergunning tot verandering". Voor een aantal veranderingen, zoals het bestraten van de voortuin of het wijzigen van het deurbeslag, heeft u geen toestemming nodig. U kunt deze veranderingen gewoon aanbrengen.

### Vergunning gemeente

Voor sommige veranderingen, zoals de bouw van een berging of carport, heeft u naast onze toestemming ook een vergunning van de gemeente Venlo nodig. Is dit het geval, dan dient u eerst in het bezit te zijn van deze vergunning, voordat wij toestemming geven. Wij raden u wel aan eerst

met ons contact op te nemen, zodat u weet of wij normaal gesproken toestemming zouden geven voor de verandering. U betaalt anders mogelijk voor niets legeskosten voor een vergunningsaanvraag aan de gemeente. Op de website van de gemeente leest u meer over de omgevingsvergunning en het aanvragen daarvan.

### Voorwaarden

Woonwenz vindt het een goede zaak wanneer huurders zelf aan hun woning werken. Uiteraard zijn er wel algemene voorwaarden. Deze voorwaarden zijn in het belang van de veiligheid, de omwonenden, de verhuurbaarheid en het onderhoud van de woning. Woonwenz controleert vooraf of u aan de voorwaarden voldoet. U treft ze hieronder aan.

- In verband met de veiligheid moeten duurzaamheid, brandwerendheid, vluchtwegmogelijkheden, ventilatie en constructie gewaarborgd zijn.
- Omwonenden mogen geen gevaar lopen en geen hinder of overlast ondervinden.
- De verhuurbaarheid van de woning mag niet negatief beïnvloed worden.
- Bouwtechnisch moet het gehuurde goed blijven;
- De verandering mag niet in strijd zijn met de eisen van de bouwverordening, de brandweer, nutsbedrijven en Woonwenz.
- De huurder moet zelf zorgdragen voor de benodigde vergunningen.
- De verandering mag toekomstig noodzakelijk onderhoud door Woonwenz, zoals schilderwerk, niet belemmeren.

### Onderhoud



Het spreekt vanzelf, dat een door u aangebrachte en betaalde verandering niet in de huurprijs wordt meegenomen. De verandering is immers van u. Dit betekent wel, dat het onderhoud aan de ZAV voor uw eigen rekening is.

### Verzekering

Woonwenz heeft haar woningen verzekerd via een opstalverzekering. In deze verzekering is een door u aangebrachte verandering niet meeverzekerd. Wij adviseren u om de verzekering van de ZAV te bespreken met uw verzekeraar.

### Aansprakelijkheid

Zoals eerder vermeld, mag een ZAV het door Woonwenz uit te voeren onderhoud niet hinderen. Is dit wel het geval en ontstaat er bij dit onderhoud schade aan de ZAV, dan is Woonwenz daarvoor niet aansprakelijk.

### Pas op met asbest

Het is mogelijk dat er in uw woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij normaal gebruik van de woning levert dit geen enkel gevaar op voor uw gezondheid. Wanneer asbesthoudend materiaal wordt bewerkt (bijvoorbeeld gebroken, gezaagd, geschuurd of geboord) kunnen er echter schadelijke vezels vrijkomen. Het is dan ook NIET toegestaan om bij de realisatie van de ZAV asbesthoudend materiaal te bewerken of te verwijderen. Wanneer u toestemming voor de ZAV bij ons aanvraagt zal een van onze opzichters u informeren over de eventuele aanwezigheid van asbesthoudend materiaal en de gevolgen daarvan voor de realisatie van de ZAV. Er kan geen sprake zijn van

een confrontatie met asbesthoudend materiaal bij ZAV's waarvoor u geen toestemming van Woonwenz nodig heeft (zie overzicht in deze brochure). Deze ZAV's kunt u dus ook zonder onze toestemming aanbrengen.

### Wanneer u gaat verhuizen...

Wanneer u gaat verhuizen mag u de ZAV meenemen, maar wij kunnen wel van u eisen dat u voor herstel in oorspronkelijke staat zorgt. Dat is bijvoorbeeld het geval als het om een verandering gaat die een standaard in de woning aanwezige voorziening vervangt, zoals een keuken. Dit geldt uiteraard alleen wanneer u besluit de ZAV mee te nemen.

In het algemeen geldt verder, dat u de woning in goede staat (schoon, compleet en intact) moet achterlaten. Kosten die verbonden zijn aan het verwijderen van de ZAV en het eventueel in goede staat terugbrengen van de woning na de verwijdering, zijn voor rekening van u.

In veel gevallen hoeft u de ZAV echter niet te verwijderen. Wanneer wij toestemming gegeven hebben voor uw plannen, spreken wij gelijk met u af of de verandering na een eventuele verhuizing mag blijven zitten. In principe dient u de verandering dan alleen te verwijderen als:

- De verandering leidt tot een slechte verhuurbaarheid.
- De verandering in een slechte bouwkundige staat of een slechte onderhoudsstaat verkeert.
- Bij vergunningverlening is afgesproken, dat de verandering verwijderd dient te worden.
- De ZAV een roerende zaak is en de nieuwe huurder deze niet wil overnemen. In het ZAV-overzicht verderop in deze brochure is te zien voor welke veranderingen dit geldt.

Het kan voorkomen dat er in het verleden geen afspraken zijn gemaakt over het al dan niet verwijderen van de ZAV bij een verhuizing. In dat geval toetsen we de ZAV aan het actuele beleid, tenzij u of wij over documenten beschikken die anders uitwijzen. Treffen wij bij uw verhuizing een voorziening aan die u zonder onze toestemming heeft geplaatst, dan moet u die in principe verwijderen als u gaat verhuizen en daarbij (het gedeelte van) de woning in oorspronkelijke staat terugbrengen.



4

### Vergoeding bij verhuizing

Voor een aantal ZAV's krijgt u wanneer u gaat verhuizen een vergoeding van Woonwenz. Hiervoor dient u in ieder geval te beschikken over een op datum gestelde vergunning van Woonwenz voor de desbetreffende ZAV.

De afschrijvingstermijn die wordt gehanteerd gaat namelijk in op de datum die staat vermeld op het vergunningsformulier. Op basis hiervan wordt de hoogte van de vergoeding bepaald.

Uitgangspunten voor het ontvangen van een vergoeding zijn:

- De ZAV moet met onze schriftelijke toestemming zijn aangebracht.
- De ZAV moet bij overname nog in goede onderhoudsstaat verkeren.
- De ZAV staat op de lijst van veranderingen waarvoor een vergoeding mogelijk is.



### Overzicht meest voorkomende ZAV's

In deze brochure vindt u een lijst van de meest voorkomende ZAV's. U kunt hierin zien of u voor uw geplande verandering toestemming van ons nodig heeft, of u mogelijk een vergunning bij de gemeente aan moet vragen en of bij een eventuele verhuizing de ZAV mag blijven zitten en er een vergoedingsregeling te treffen is. Mocht u een verandering willen aanbrengen die niet vermeld staat in deze ZAV-lijst, dan verzoeken wij u vriendelijk om uw voorgenomen verandering bij Woonwenz te melden.

### Levensloopbestendige woningen

Voor de zogenaamde levensloopbestendige woningen, speciaal gebouwd voor huurders van 55 jaar en ouder, gelden extra eisen. Deze woningen zijn standaard op een speciale manier toegerust en kunnen eenvoudig verder worden aangepast voor bewoners met lichamelijke beperkingen. Hier is bij de bouw al rekening mee gehouden. Veranderingen die de aanpasbaarheid van de woning aantasten zijn bij deze woningen niet toegestaan. Dit betekent niet, dat geen enkele zelf aan te brengen verandering is toegestaan. Ook voor deze woningen kunt u een aanvraag indienen. Wij kunnen u adviseren over de mogelijkheden.



### Geschillen

In gevallen waarin geen overeenstemming wordt bereikt over een ZAV, kan een schriftelijke klacht worden ingediend bij Woonwenz. Na intern advies ontvangt u van de klachtencommissie van Woonwenz een besluit waarvan u schriftelijk in kennis wordt gesteld. Blijft het geschil daarna bestaan, dan kunt u het voorleggen aan de Regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Noord- en Midden-Limburg.

### Kluswijzer

In alle doe-het-zelfzaken zijn prima folders beschikbaar waarin u kunt lezen hoe een verandering met succes kan worden aangebracht. Wij adviseren u om van deze mogelijkheid gebruik te maken.

### Overzicht meest voorkomende ZAV's

Op de hierna volgende pagina's vindt u een overzicht van mogelijke veranderingen. De veranderingen zijn in een aantal categorieën verdeeld. De tabel is opgebouwd uit vier kolommen, namelijk:

#### Toestemming nodig?

In deze kolom leest u of u wel of geen toestemming nodig heeft van Woonwenz voor het aanbrengen van de ZAV.



#### Mogelijk vergunning gemeente nodig?

In deze kolom leest u of u mogelijk een vergunning van de gemeente Venlo nodig heeft voor het aanbrengen van de ZAV.

#### Mag blijven zitten?

In deze kolom leest u of de ZAV, wanneer u gaat verhuizen, wel of niet mag blijven zitten.

#### Vergoeding mogelijk?

In deze kolom leest u of u wel of niet in aanmerking kunt komen voor een vergoeding wanneer u gaat verhuizen en de ZAV laat zitten.

Staat de door u gewenste verandering niet vermeld in het overzicht neem dan gerust contact met ons op. Wij adviseren u graag.

## ZAV-overzicht

	Toestemming nodig?	Mogelijk vergunning gemeente nodig?	Mag blijven zitten?	Vergoeding mogelijk?
<b>Badkamer/toilet</b>				
Badkamer verbouwen	ja	Nee	Ja	Ja
Douchebak vervangen/plaatsen	ja	Nee	Ja	Nee
Douchewandscherm plaatsen/vervangen	ja	Nee	Ja*	Nee
Ligbad/zitbad plaatsen	ja	Nee	Nee	Nee
Toilet (hang) plaatsen	ja	Nee	Ja	Ja
Wastafel plaatsen	ja	Nee	Ja	Nee
<b>Keuken</b>				
Afzuigkap plaatsen	ja	Nee	Ja*	Nee
Elektra-boiler plaatsen	ja	Nee	Ja*	Nee
Gesloten keuken open maken	ja	Nee	Ja	Nee
Keukeninrichting veranderen/vervangen	ja	Nee	Ja	Ja**
Keuken naar berging verplaatsen	ja	Nee	Ja	Nee
Open keuken gesloten maken	ja	Nee	Ja	Nee
Vaatwasseraansluiting aanleggen	ja	Nee	Ja	Nee
<b>Isolatie</b>				
Dakisolatie/spouwisolatie	Ja	Nee	Ja	Ja
Hoogrendement glas (HR++) of drievoudig (triple) glas	Ja	Nee	Ja	Ja
<b>Deuren/ramen</b>				
Binnendeur(en) vervangen	Ja	Nee	Ja	Nee
Binnendeur(en) dichtzetten	Ja	Nee	Ja	Nee
Dakraam plaatsen	Ja	Ja	Ja	Nee
Deurbeslag binnen/buitenzijde	Nee	Nee	Ja	Nee
Inbraakbeveiliging plaatsen	Nee	Nee	Ja	Nee
Rolluiken plaatsen	ja	Nee	Ja*	Nee
Screens aanbrengen	ja	Nee	Ja*	Nee
Zonwering aanbrengen	ja	Nee	Ja*	Nee
<b>Slaapkamer</b>				
Slaapkamer tot badkamer maken	Ja	Nee	Ja***	Ja**
<b>Zolder</b>				
Slaapkamer op zolder maken	Ja	Ja	Ja	Ja**
Vaste trap naar zolder maken	Ja	Nee	Ja	Ja**
<b>Wanden/muren</b>				
Sierpleister/granol/ spuitwerk	Ja	Nee	Ja	Nee
Vervangen wandtegels	Ja	Nee	Ja	Nee
Verwijderen tussenpui	Ja	Nee	Ja	Nee
Wand (dragend) verwijderen	Ja	Ja	Ja	Nee
Wand (niet dragend) verwijderen	Ja	Nee	Ja	Nee
Wand aanbrengen	Ja	Nee	Ja	Nee
<b>Vloeren</b>				
Betonvloer woonkamer	Ja	Nee	Ja	Nee
Laminaat/houten vloer leggen	Ja	Nee	Ja*	Nee
Tegelvloer leggen	Ja	Nee	Ja	Nee

\* Wanneer bij verhuizing de nieuwe huurder deze ZAV niet wil overnemen, dient u deze alsnog te verwijderen.

\*\* Indien dit meer punten oplevert in het woningwaarderingstelsel en dus leidt tot betere verhuurbaarheid.

\*\*\* Als de verandering de verhuurbaarheid van de woning niet ongunstig beïnvloedt

## ZAV-overzicht

	Toestemming nodig?	Mogelijk vergunning gemeente nodig?	Mag blijven zitten?	Vergoeding mogelijk?
<b>Binnentemperatuur</b>				
Airconditioning aanleggen	Ja	Ja	Nee*	Nee
Extra radiator plaatsen	Ja	Nee	Ja	Nee
Kranen (thermostaat tapkraan) plaatsen	Ja	Nee	Ja	Nee
Radiatoren verplaatsen	Ja	Nee	Ja	Nee
Radiatoren verwijderen	Ja	Nee	Ja	Nee
Vloerverwarming aanleggen	Ja	Nee	Ja	Nee
<b>Energie: gas/elektra</b>				
Aardlekschakelaar plaatsen	Ja	Nee	Ja	Ja
Buitenverlichting aanleggen	Nee	Nee	Ja	Nee
Elektra aansluiten in berging	Ja	Nee	Ja	Nee
Vernieuwen groepenkast	Ja	Nee	Ja	Ja
Geiser plaatsen op bestaande aansluiting	Nee	Nee	Nee	Nee
Wasmachineschakelaar plaatsen	Ja	Nee	Ja	Nee
Zonnepanelen plaatsen	ja	Ja	Ja	Ja
Extra groep bijplaatsen	Ja	Nee	Ja	Nee
<b>Antennes</b>				
Marc-antenne plaatsen	Ja	Ja	Nee	Nee
Schotelantenne plaatsen	Ja	Ja	Nee	Nee
<b>Plafonds</b>				
Plafond aftimmeren	Nee	Nee	Ja	Nee
<b>Tuin en terrein</b>				
Achterompoort/ingang maken	Nee	Nee	Ja	Nee
Bestrating voortuin	Nee	Nee	Ja*	Nee
Kraan buiten aanleggen	Ja	Nee	Ja	Nee
Tuinafscheiding plaatsen	Ja	Ja	Ja	Nee
Verbreiden achterompoort	Nee	Nee	Ja	Nee
Verplaatsen achterompoort	Nee	Nee	Ja	Nee
Windscherm plaatsen	Ja	Nee	Ja*	Nee
<b>Overig Bouwen (aanbouw, verbouw, sloop diversen)</b>				
Aanbouw	Ja	Ja	Ja	Ja
Afdak	Ja	Ja	Ja	Nee
Berging	Ja	Ja	Ja	Ja
Carport	Ja	Ja	Ja	Ja
Dakkapel	Ja	Ja	Ja	Ja
Duivenhok	Ja	Ja	Nee	Nee
Garage	Ja	Ja	Ja	Ja
Hondenhok	Ja	Ja	Nee	Nee
Luifel plaatsen	Ja	Ja	Ja	Nee
Open haard	Ja	Nee	Ja	Nee
Schoorsteenboezem verwijderen	Ja	Nee	Ja	Nee
Serre	Ja	Ja	Ja	Ja
Slopen berging	Ja	Ja	Ja	Nee
Tuinhuisje	Ja	Ja	Ja*	Nee
Veranda	Ja	Ja	Ja***	Nee
Volière	Ja	Ja	Nee	Nee



**woonwenz**

**Bezoekadres**

Molenbossen 618  
5923 AJ Venlo-Blerick

**Postadres**

Postbus 337  
5900 AH Venlo  
t 077 389 3131

**woonwenz.nl**

info@woonwenz.nl