

Zelf veranderingen aanbrengen in uw woning

Wilt u iets veranderen in uw woning, bijvoorbeeld uw keuken of badkamer? Dat kan, want ook in een huurwoning kunt u veel aanpassen.

In deze 'Klussenlijst' hebben we voor u op een rijtje gezet wat de mogelijkheden zijn. Voor welke veranderingen u wel of geen toestemming nodig heeft, maar ook welke veranderingen niet zijn toegestaan. Kijk voordat u begint na of uw klus erbij staat.

Heeft u vragen?

Neem gerust contact op met een medewerker van team Klant, telefoon 010 - 519 14 91.



Spelregels klussenlijst

- Weth. Schipperstraat/Coornwinderlaan en Gouden Harplaan zijn energiezuinig en luchtdicht gebouwd. Er mogen géén doorvoeren/gaten in de buitenschil van de woning gemaakt worden, bij twijfel raadpleeg de opzichter!
- Er kunnen aan de klussenlijst geen rechten worden ontleend.
- Wanneer geen toestemming vooraf hoeft te worden verleend, wordt de verandering overgenomen als hij voldoet aan de voorwaarden.

Klussenlijst

3B Wonen

T	= Toestemming nodig
V	= Tijdelijke toestemming (aanvraag niet nodig, maar verwijderen of terugplaatsen bij verhuizing)
G	= Geen toestemming nodig
N	= Niet toegestaan

Wand

Dragende wand verwijderen	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Scheidingswand verwijderen	T	
Wand plaatsen of verplaatsen	T	
Toog of iets dergelijks aanbrengen	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Vaste kast slopen	G	Let op: aangrenzende 'vastgekoppelde' schoorsteen.
Schoorsteen plaatsen	N	
Schoorsteen verwijderen	T	
Schroten (hout, mdf)	V	
Schroten (kunststof)	N	Brandgevaarlijk.
Lambrisering (hout, tegels)	V	
Sierpleister, granol of structuurverf	G	Maximale korreldikte 2 mm en mits gelijkmatig en egaal aangebracht.
Steenstrips	V	
Kurk of tapijt	N	Brandgevaarlijk.

Plafond		
Schrotenplafond (hout, mdf)	V	
Schrotenplafond (kunststof)	N	Brandgevaarlijk.
Tempexplaten of tegels	N	Brandgevaarlijk.
Gipsplaten	G	
Verlaagde plafondconstructie	V	
Systeemplafond	V	
Inbouwspots armaturen	V	
Houten balken	V	
Polystyreen balken	N	Brandgevaarlijk.
Ornamenten	V	
Vloerafwerking		
Vloerbedekking, tapijt, vinyl	V	
Linoleum/marmoleum/kurk/PVC	G	Egaal gelegd en geschikt als onderlaag tenzij het asbesthoudend is. De vloerafwerking (inclusief toevoegingen) moet de contactgeluidsisolatie met tenminste 18 decibel verbeteren. Vraag uw leverancier het bewijs dat uw bedekking daaraan voldoet of neem contact op met 3B Wonen.
Laminaat/parket/PVC	G	Met isolerende onderlaag en 'zwevend' aangebracht. De vloerafwerking (inclusief toevoegingen) moet de contact geluidsisolatie tenminste 18 decibel verbeteren. Vraag uw leverancier het bewijs dat uw bedekking daaraan voldoet of neem contact op met 3B Wonen. Als de vertrekkende bewoner een vergoeding wil, kan de vloerafwerking aan een volgende huurder ter overname worden aangeboden. Als er geen prijsovereenstemming komt, moet de vloer alsnog verwijderend worden door de vertrekkend huurder of voor rekening van de vertrekkende huurder.
Plavuizen eengezinswoning	G	10% extra tegels moet aanwezig zijn. De vloerafwerking (inclusief toevoegingen) moet de contactgeluidsisolatie met tenminste 18 decibel verbeteren. Vraag uw leverancier het bewijs dat uw bedekking daaraan voldoet of neem contact op met 3B Wonen. Tegelwerk op houten vloeren is niet toegestaan.
Plavuizen portiek- en galerijwoningen	V	Met isolerende onderlaag is een aardlekschakelaar verplicht. 10% extra tegels moet aanwezig zijn. De vloerafwerking (inclusief toevoegingen) moet de contactgeluidsisolatie met tenminste 18 decibel verbeteren. Vraag uw leverancier het bewijs dat uw bedekking daaraan voldoet of neem contact op met 3B Wonen. Denk ook aan eventuele VvE-regels.

Kozijnen, ramen en deuren		
Binnendeuren vervangen	G	Indien van toepassing met behoud brandwerendheid.
Weghalen binnendeuren	V	Let op brandveiligheid.
Dichtmaken binnendeuren	V	Let op vluchtwegen.
Weghalen kozijnen	V	Als het een dragende constructie is wel toestemming nodig (dezelfde regelgeving als bij dragende wanden).
Binnendeuren en kozijnen schilderen	G	Schilderen in neutrale kleuren.
Schuifdeur en schuifwand	V	
Harmonicadeur	V	
Andere deurkrukken	G	
Bijzetsloten	G	
Inbraakpreventie/politiekeurmerk	G	
Deurhorren/raamhorren	G	Niet boren in kunststof of aluminium kozijnen
Kattenluik in buitendeur	V	Toegestaan in achterdeur.
Sierglas/glas in lood	G	
Isolatie		
Dubbelglas	T	Zie bijlage i.v.m. mogelijke vergoeding.
Tochtstrippen	G	
Voorzetwanden	G	
Isolatie gevel dak of vloer	T	
Sanitair en kranen		
Toiletpot vervangen of duoblok	G	Indien uitvoering 'zwevend toilet' merk Geberit. Dit i.v.m. onderdelen.
Toiletpot vervangen of duoblok	V	Indien uitvoering 'zwevend toilet' ander merk (dus geen Geberit).
Extra fonteintje/wastafel aanbrengen	G	Zie bijlage i.v.m. mogelijke vergoeding.
Badkamercombinatie aanbrengen	V	
Toiletcombinatie/2e toilet aanbrengen	G	Bijvoorbeeld in de badkamer. Zie bijlage i.v.m. mogelijke vergoeding. Indien uitvoering 'zwevend toilet' merk Geberit. Dit i.v.m. onderdelen. Sanibroyeur wordt niet overgenomen door 3B Wonen. Rioolaansluiting rond 110 toepassen.
Wastafel vervangen	G	
Douchebak verplaatsen	G	
Douchescherm/cabine aanbrengen	V	

Ligbad aanbrengen	G	Zie bijlage i.v.m. mogelijke vergoeding. Aarding en inspectieluik afvoer aanbrengen.
Andere wandtegels aanbrengen	G	Let op! Geen tegels over tegels. Goede randafdichting (kimband aanbrengen). Minimaal 1 - 2 m ² extra tegels aanwezig.
Wandtegels schilderen	N	
Wandtegels voegen in kleur schilderen	N	
Andere vloertegels in toilet/badkamer	G	Let op! Geen tegels over tegels. Goede randafdichting (kimband aanbrengen). Minimaal 1 - 2 m ² extra tegels aanwezig.
Wasmachineaansluiting	G	Mogelijk een extra groep nodig of wasmachine/droger schakelaar.
Wasdrogeraansluiting	G	Extra groep nodig of wasmachine/droger schakelaar.
Spaardouchekop	G	Werkt niet i.c. met sommige cv-combiketels. Vraag advies bij de leverancier van uw sanitair.
Buitenkraan	G	Met aftappunt.
Keuken (vanaf 2022 alleen mogelijke vergoeding voor Bruynzeel Atlas)		
Keuken Bruynzeel Atlas/Bribus Claudia	G	Zie bijlage i.v.m. mogelijke vergoeding. Inbouwapparatuur wordt niet door 3B Wonen overgenomen, maar kan wel aan een volgende huurder ter overname worden aangeboden.
(Luxe) keuken ander merk	V	Wordt niet door 3B Wonen overgenomen maar kan wel aan een volgende huurder ter overname worden aangeboden.
Extra onderkastjes	G	Bij toepassing Bruynzeel Atlas/Bribus Claudia.
Extra bovenkastjes	G	Bij toepassing Bruynzeel Atlas/Bribus Claudia.
Planken tussen kastjes	G	
Ander aanrechtblad	G	Zijkant afwerken in kleur blad.
Andere deurtjes	G	Bij toepassing Bruynzeel Atlas/Bribus Claudia.
Extra tegels	G	Zelfde tegels als bestaand tegelwerk toepassen. Geen tegelwerk over tegelwerk.
Andere kraan	G	
Inbouwapparatuur	V	
Afzuigkap zonder motor (recirculatie)	V	Als het nodig is om een geveldoorvoer te maken contact opnemen met 3B Wonen.
Afzuigkap met motor	N	Niet toegestaan als er mechanische ventilatie in de woning aanwezig is.
Vaatwasseraansluiting	G	
Wasmachineaansluiting	G	
Gas, elektra en water Uitvoering door erkend installateur		
Verplaatsen energiemeters	N	
Verwijderen meterkasten	N	

Extra wandcontactdozen	G	
Andere schakelaars	G	
Gasleiding aanbrengen	G	
Aansluiting wasmachine/droger/vaatwasser	G	Extra groep noodzakelijk.
Schotelantenne/zendantenne	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Extra groep elektra	G	
Aansluitpunt buitenverlichting	G	
Elektra in berging of garage	G	
Installaties Uitvoering door erkend installateur		
Aanbrengen complete cv-installatie	T	Altijd keuring op eigen kosten vereist.
Extra radiator plaatsen	G	
Radiator verplaatsen	V	
Designradiator	G	Geen verlies van warmtecapaciteit toegestaan.
Vloerverwarming	N	
Thermostaatknoppen	G	
Klokthermostaat	G	Handleiding moet aanwezig zijn bij vertrek uit woning.
Close-in boiler	V	
Mechanisch ventilatiesysteem (compleet)	T	Alleen toegestaan bij individueel afvoerkanaal.
Gevelkachel	N	
Eengezinswoning: zonnepanelen met micro-omvormer of enkele omvormer	T	Zie bijlage i.v.m. mogelijke vergoeding. Extra groep noodzakelijk. Let op eventuele subsidiemogelijkheid.
Appartement/gestapelde bouw: zonnepanelen met micro-omvormer of enkele omvormer	N	
Zonneboiler installatie	T	In verband met mogelijke vergoeding.
Tuin		
Schutting	G	Altijd in overleg met de bureu. Let op voorschriften gemeente Bouw- en Woningtoezicht (bijv. hoogte).
Vaste planten/struiken/bomen/heggen	G	Mits geen overlast voor omwonenden. Let op wettelijke bepalingen.
Vijver	V	

1) Of er voor een verandering een bouwvergunning nodig is kunt u controleren op:
www.rijksoverheid.nl → onderwerpen → omgevingsvergunning

Andere terrastegels	G	
Uitbreiding bestrating	G	
Overig		
Bouwen schuur/garage/bijkeuken	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Open haard	N	
Carport	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Dierenverblijf	V	Mits geen overlast voor omwonenden. Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ . Duiventillen met uitvliegmogelijkheden in en op de woning zijn niet toegestaan.
Sauna	V	
Zonnescherm of luifel	T	
Rolluiken	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Ombouwen vlizotrap naar vaste trap	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Aanbrengen dakkapel	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Aanbrengen dakraam	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .
Aanbrengen dakterras	N	
Zolder, kelder, vltering of bergruimte	T	Mogelijk bouwvergunning noodzakelijk ¹ .

1) Of er voor een verandering een bouwvergunning nodig is kunt u controleren op www.rijksverheid.nl → onderwerpen → omgevingsvergunning

Vragen?

Voor vragen kunt u contact opnemen met het team Klant, telefoonnummer 010 - 519 14 91.

Aan de informatie in deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.
3B Wonen is niet aansprakelijk voor eventuele fouten in deze brochure.

3B Wonen

Boterdorpseweg 20
2661 AC Bergschenhoek
www.3bwonen.nl
3bwonen@3bwonen.nl

Bijlage

Vergoedingenregeling voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Voor bepaalde veranderingen die de kwaliteit van de woning verbeteren kan de vertrekkende huurder een vergoeding ontvangen. Dit betreft veranderingen die leiden tot een in de huurprijs te verwerken waardevermeerdering. Om voor een vergoeding in aanmerking te komen moet in ieder geval de verandering kwalitatief goed zijn uitgevoerd.

De hoogte van de vergoeding is gebaseerd op de door de huurder aan te tonen feitelijke kostprijs van materialen en gemaximeerd op de geldende normprijs die 3B Wonen voor de aanpassing gebruikt. Een belangrijke voorwaarde is dat de voorziening niet ouder is dan 10 jaar. De vergoeding die daadwerkelijk wordt uitgekeerd, wordt bepaald aan de hand van de resterende levensduur en neemt elk jaar af op basis van lineaire afschrijving af. Zie onderstaande tabel.

De ZAV's waarvoor 3B Wonen een vergoeding toekent:

Te vergoeden verandering	Afschrijftermijn¹
Isolatieglas HR++	10 jaar
Tweede toilet op de verdieping (eengezinswoning)	10 jaar
Fonteinje	
Ligbad aanbrengen	10 jaar
Cv-installatie	10 jaar
Dakraam of dakkapel	10 jaar
Keuken, inclusief tegelwerk (Bruynzeel Atlas/Bribus Claudia. Vanaf 2022 alleen mogelijke vergoeding voor Bruynzeel Atlas)	10 jaar
Serre/uitbouw woning	10 jaar
Gemetselde garage of schuur	10 jaar
Zonnepanelen (micro-omvormer)/zonneboiler*	10 jaar

* De eventueel door de huurder verkregen subsidie wordt bij het bepalen van de vergoeding uiteraard verwerkt in de verrekening.

¹ De genoemde afschrijftermijnen zijn financiële afschrijftermijnen en geen technische afschrijving

Vergoedingen worden verstrekt op basis van afschrijving en er geldt een maximale vergoeding van € 5.000,-.

Methode van waardebeoordeling van de ZAV

De financiële afschrijvingstermijn van alle eerder genoemde voorzieningen is maximaal 10 jaar; dit maakt het berekenen van de vergoeding eenvoudig:

Leeftijd voorziening	Betaling % van de materiaalkosten
10 jaar	10%
9 jaar	20%
8 jaar	30%
7 jaar	40%
6 jaar	50%
5 jaar	60%
4 jaar	70%
3 jaar	80%
2 jaar	90%
0-1 jaar	90%

Hoe jonger de voorziening, hoe hoger de vergoeding. De huurder moet zelf aantonen wat de leeftijd is van de verandering door het overleggen van facturen of kassabonnen. Kan de huurder dit niet aantonen, dan wordt geen vergoeding verstrekt. Voor veranderingen die ouder zijn dan 10 jaar bij het verlaten van de woning, wordt geen vergoeding verstrekt.

