

Seyster  
Veste



# Zelf klussen

de do's & don'ts

# Zelf klussen

---

## de do's & don'ts

Handige klussers toveren op televisie keukens, badkamers, zolders en woonkamers om tot droomvertrekken! Brengen al die klusprogramma's u op het idee uw woning ook eens onder handen te nemen? In deze folder leest u alles over de do's & don'ts.

## Verbouwen van uw woning

Iedereen heeft andere woonwensen. Smaken zijn nu eenmaal verschillend. In een woning van Seyster Veste krijgt u volop vrijheid om te klussen. Vanzelfsprekend is hier wel een aantal voorwaarden aan verbonden. Door uzelf aangebrachte voorzieningen moeten een verbetering van de woning betekenen en veilig en professioneel worden uitgevoerd. Bovendien moet de woning verhuurbaar blijven: een toekomstige bewoner mag natuurlijk niet de dupe worden van een slecht uitgevoerde klus.

## Laat u goed voorlichten

Informeer naar de spelregels voordat u aan de slag gaat. U moet uw plannen altijd schriftelijk via het aanvraagformulier Wonen op Maat aan ons voorleggen. Wij beoordelen vervolgens of de plannen ook aan onze eisen voldoen en verlenen tijdelijke of definitieve goedkeuring.

Tijdelijke goedkeuring betekent dat u de voorziening bij verhuizing weer moet verwijderen. In een aantal gevallen mag de nieuwe bewoner de voorziening wel overnemen. Heeft u definitieve goedkeuring voor de voorzieningen, dan hoeft u deze bij verhuizing niet te verwijderen. In een beperkt aantal gevallen krijgt u van ons zelfs een vergoeding achteraf. In de lijst zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-lijst) staat omschreven voor welke voorzieningen u wel of geen toestemming krijgt, zie *pagina 5*.

## Voorwaarden

Zelf aangebrachte voorzieningen zijn over het algemeen 'onroerende' zaken, dus zaken die vast aan de woning zitten en niet gemakkelijk kunnen worden verwijderd. Denk aan tegels, een ligbad in de badkamer, een extra wand in de woonkamer of een dakkapel. Omdat deze aanpassingen consequenties hebben voor de staat van de woning hanteren wij een aantal eisen. Het komt voor dat er voor bepaalde complexen andere voorwaarden gelden; hierover informeren wij u wanneer u de aanvraag indient.

## Onderhoudstechnische eisen

- de kosten voor het zelf aanbrengen van de voorzieningen en het onderhoud zijn geheel voor eigen rekening; dat geldt ook voor eventuele schade die door de zelf aangebrachte voorziening wordt veroorzaakt
- schade tijdens de verbouwing is niet op ons te verhalen
- verzekeringen, belasting en aansprakelijkheid zijn uw verantwoordelijkheid

## Eisen aan veiligheid en kwaliteit

- omwonenden mogen geen (geluids)overlast ondervinden door de veranderingen
- de veiligheid van de vluchtwegen, de sterkte en brandwerendheid van de gebruikte materialen en toegepaste constructie, en de ventilatie zijn gewaarborgd
- u gebruikt geen brandgevaarlijke materialen als plastic en tempex
- de voorziening kan bij grote gebreken vervangen worden door een standaard voorziening





















































## Bouwtechnische eisen

- aanpassingen aan de gasinstallatie en de elektrische installatie moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd; na afloop van de werkzaamheden moet u ons een goedkeuringsrapport, opgesteld door de installateur, aanleveren
- u mag geen wijzigingen aanbrengen aan de constructie van de woning
- u voert de werkzaamheden vakkundig en kwalitatief goed uit
- u handelt niet in strijd met wettelijke voorschriften zoals het Bouwbesluit, (bouw) technische eisen van de nutsbedrijven en overige gemeentelijke verordeningen
- de voorziening brengt de verhuurbaarheid of de waarde van de woning niet in gevaar
- u regelt zelf de benodigde (bouw)vergunningen en ontheffingen
- de woning blijft goed bereikbaar











































Let op: wijzigingen aan de buitenkant van de woning zijn praktisch nooit toegestaan; vraag daarom altijd eerst toestemming aan voordat u een voorziening aan de buitenkant gaat aanbrengen.

# ZAV lijst zelf aangebrachte voorzieningen

	Goedkeuring en vergoeding bij verhuizen	Goedkeuring	Tijdelijke goedkeuring	Controle nodig	 ja  nee
<b>Terrein/tuin</b>					
Aanbrengen van erfafscheidingen					
Uitbreiden bestrating					
Bouwen van bergingen/schuren					
Bouwen van een carport					
Aanleggen van een vijver					
Plaatsen van een dierenverblijf					
<b>Gevel</b>					
Aanbrengen van een dakkapel					
Aanbrengen van een dakraam					
Plaatsen van schotelantenne					
Aanbrengen van een zonnescherm					
Aanbrengen van luifel boven voordeur					
Aanbrengen van inbraakwerende maatregelen					
<b>Installatie</b>					
Aanbrengen voorzieningen t.b.v. gevelkachel					 *
Plaatsen buitenkraan					
Aanbrengen voorzieningen t.b.v. wasmachine of vaatwasser					
Aanbrengen voorzieningen t.b.v. wasdroger					
Uitbreiden van elektra					 *
Aanbrengen buitenverlichting					
Plaatsen van cv-installatie					 *
Plaatsen close-in boiler					
Plaatsen extra radiator in hal en/of toilet					
Verplaatsen radiator					
Aanbrengen thermostaatkraan					
Plaatsen van een convectorput					
Aanbrengen mechanische ventilatie					 *

\* keuringsrapport overhandigen

# ZAV lijst zelf aangebrachte voorzieningen

	Goedkeuring en vergoeding bij verhuizen	Goedkeuring	Tijdelijke goedkeuring	Controle nodig	 ja  nee
<b>Sanitair</b>					
Verwijderen van 2 <sup>e</sup> wastafel					
Aanbrengen van 2 <sup>e</sup> toilet en/of wastafel					
Aanbrengen van fontein					
Thermostaatmengkraan bad of douche					
Aanbrengen van een ligbad					
Ombouwen lavet naar een douche					
Moderniseren douche en/of toilet					
<b>Indeling van de woning</b>					
Aanbrengen van een open haard					
Aanbrengen van voorzieningen t.b.v. open haard					
Moderniseren of verwijderen van schoorsteenmantel					
Dichtzetten van een deur					
Aanbrengen en/of verwijderen van niet-dragende wanden					
Plaatsen van toog, glaswand, schuifwand/-deur					
Verwijderen vaste kastenwand/kast					
<b>Inrichten van de woning</b>					
Aanpassen/wijzigen keukenblok					
Plaatsen inbouwapparatuur					
Vervangen binnendeuren en dorpels					
Verwijderen binnendeuren en dorpels					
Aanbrengen, vervangen en/of verbreden vensterbank					

# ZAV lijst zelf aangebrachte voorzieningen

	Goedkeuring en vergoeding bij verhuizen	Goedkeuring	Tijdelijke goedkeuring	Controle nodig	 ja  nee
<b>Afwerking van de woning</b>					
Vervangen plafonds in gipsplafonds					
Schilderwerk wanden en plafonds van balkon					
Aanbrengen steenstrips					
Aanbrengen sierpleisterwerk					
Aanbrengen houten wand- en plafondafwerking					
Aanbrengen en/of wijzigen wandtegelwerk					
Aanbrengen harde vloerbedekking					
<b>Isolatie</b>					
Aanbrengen dubbelglas					
Aanbrengen dakisolatie					
Aanbrengen vloerisolatie					
Aanbrengen gevelisolatie					
Aanbrengen van voorzetramen					
Aanbrengen tochtstrips					

## De spelregels

Wanneer u zelf een voorziening in uw woning wilt aanbrengen, moet u vooraf bij ons een schriftelijke aanvraag indienen. Dat kan door het aanvraagformulier Wonen op Maat in te vullen en met de gevraagde gegevens aan ons op te sturen. Wij nemen de aanvraag in behandeling. U ontvangt binnen twee weken bericht met:

- definitieve toestemming (u kunt direct aan de slag)
- voorlopige toestemming (de opzichter komt eerst bij u langs voor een controle op de gestelde kwaliteitseisen voordat u definitief toestemming krijgt)
- tijdelijke toestemming (de voorziening is wel toegestaan, maar moet bij het verlaten van de woning weer worden verwijderd)
- afwijzing (u krijgt geen toestemming; de voorziening is dus niet toegestaan)

Voor elke wijziging in een woning gelden specifieke kwaliteitseisen. Uw verbouwing moet minimaal aan die eisen voldoen. De eisen zijn opgesteld om de bouwtechnische staat, de verhuurbaarheid, veiligheid en het onderhoud te garanderen. Uw aanvraag wordt altijd beoordeeld op grond van de meest actuele kwaliteitseisen. Hieronder geven we enkele voorbeelden. Aangezien het beleid regelmatig op haalbaarheid wordt getoetst, kan het zijn dat de regels tussentijds wijzigen. Een eventuele aanpassing van het beleid heeft geen gevolgen voor voorzieningen waarvoor wij al toestemming hebben verleend.

### **harde vloeren (niet in alle complexen toegestaan)**

- onder harde vloeren verstaan we bijvoorbeeld vinyl, parket, laminaat en plavuizen
- onder de harde vloerbedekking is een geluidsisolerende laag verplicht, goed voor een geluidsdemping van minimaal tien decibel
- u legt de vloer (en ondervloer) zwevend en vrij van de wanden om geluidsoverlast te voorkomen
- plavuizen zijn alleen toegestaan op de begane grond, in eengezinswoningen, en boven boxen en bergingen; houd altijd een voorraadje achter om beschadigde plavuizen te vervangen (van minimaal tien procent van het oppervlak van de vloer)
- vloer- en inspectieluiken blijven toegankelijk
- harde vloerbedekking mag niet tot geluidsoverlast in andere woningen leiden

## **sanitair en keukens**

- u verandert bij voorkeur niets aan het leidingwerk en de aansluitpunten van gas en elektra
- als deze werkzaamheden echt nodig zijn, bent u verplicht om een erkend installateur in te schakelen die met goedgekeurde materialen werkt
- een metalen bad of douchebak moet geaard zijn en waterpas liggen
- de ombouw van het bad moet een inspectieluik hebben
- aansluitingen van het sanitair op waterleidingen en binnenriolering moeten waterdicht zijn

## **tegelwerk**

- tegels moeten strak, vlak en waterpas worden aangebracht; u gebruikt tegels van goede kwaliteit
- vloertegels in de badkamer beschikken over voldoende afschot naar de afvoerput (1 cm per m<sup>2</sup>)
- voordat u de wanden in de badkamer gaat betegelen, plaatst u een kimband in de aansluiting van de wand en de vloer
- na het betegelen zijn de naden tussen de wand en de vloer in de hoeken afgewerkt met een kitnaad
- de op maat gesneden tegels mogen niet smaller zijn dan de halve breedte van de tegel
- u zorgt voor een voorraad tegels van minimaal tien procent van de totale oppervlakte om beschadigde tegels waar nodig te kunnen vervangen

## **tuinafscheiding**

- volgens de wet is de maximaal toegestane hoogte van een erfafscheiding twee meter
- bij plaatsing op de erfgrens is toestemming van de aangrenzende burens nodig; krijgt u van hen geen toestemming dan mag u de schutting wel plaatsen, maar binnen de erfgrens

## **tuinhuis**

- u mag niet zo maar een losstaand tuinhuisje of berging in de tuin plaatsen; vraag bij uw gemeente na of daarvoor een bouwvergunning nodig is

## **vijvers en bomen**

- een door u aangelegde vijver moet bij vertrek altijd worden weggehaald
- bomen mogen niet hoger zijn of worden dan twee meter

## **wand- en plafondafwerking**

- aanpassingen van leidingwerk en aansluitpunten van gas en elektra mogen alleen door een erkend installateur worden uitgevoerd
- het gebruik van brandgevaarlijke materialen is niet toegestaan
- voegen moeten netjes worden afgewerkt
- bij sierpleister geldt een maximale korrelgrootte van twee millimeter

## **wanden plaatsen/verwijderen**

- de wand die u wilt verwijderen of plaatsen mag geen dragende functie hebben; indien u toch iets aan een dragende muur wilt veranderen, moeten de werkzaamheden voldoen aan het Bouwbesluit en worden uitgevoerd door een erkend aannemer
- u volgt de gemeentelijke eisen voor de afvoer van het bouwpuin
- de nieuwe wand moet loodrecht en haaks op de andere muren en het plafond staan

## **Verhuizing**

Wij accepteren voorzieningen bij verhuizing alleen als u aan alle eisen heeft voldaan. Indien u geen toestemming heeft, vragen wij u de voorzieningen te verwijderen of in oorspronkelijke staat te herstellen.

In sommige gevallen komt u in aanmerking voor een vergoeding na afloop van de huurperiode, wanneer wij die voorziening in de toekomst ook hadden willen plaatsen en de voorziening niet ouder is dan tien jaar. Voor keukens geldt een afschrijvingstermijn van zeven jaar. U mag de voorziening bij vertrek meenemen, mits u er een gelijkwaardige voorziening voor terugplaatst.

## Nog even dit

Meer informatie over de voorschriften van verbouwen vindt u in het Bouwbesluit van het ministerie van VROM, zie [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

Woont u in een monument? Dan heeft u voor de verbouwing een akkoordverklaring nodig van uw gemeente.



Tip! 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 kunt u het geschil voorleggen aan de Geschillenadviescommissie, per adres Seyster Veste, Postbus 1000, 3700 BA Zeist.

Verder kunt u met uw vragen natuurlijk altijd bij ons terecht.

Kom langs op kantoor of bel naar de afdeling Wonen, 030 69 40 201.

Het reglement kunt u downloaden op [www.seysterveste.nl](http://www.seysterveste.nl).

## **Seyster Veste**

Zeisteroever 1  
Postbus 1000  
3700 BA Zeist

T 030 694 02 00

F 030 694 02 20

E [info@seysterveste.nl](mailto:info@seysterveste.nl)

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

*Seyster Veste is de handelsnaam  
van Stichting De Seyster Veste*

