

ZAV-beleid

Status	Definitief
Goedkeuring managementteam woCom	26-01-2021
Positief advies Bewonersraad De Pan, Huurdersorganisatie Helmond en Bewonersraad Laarbeek	15-03-2021
Adviespunten Bewonersraad De Pan, Huurdersorganisatie Helmond en Bewonersraad Laarbeek verwerkt	12-04-2021
Vastgesteld door directeur woCom	26-01-2021
Versie	8.0
Datum	14-03-2024

Inleiding

ZAV staat voor 'zelf aangebrachte veranderingen': veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning. WoCom geeft u graag de ruimte om uw woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteren we duidelijke spelregels voor deze zelf aangebrachte veranderingen, het ZAV-beleid.

Wettelijk kader

Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek (BW) sprake van een wettelijk 'klusrecht' voor huurders. Dit betekent dat de huurder veranderingen mag realiseren, die aan het einde van het huurcontract weer eenvoudig zijn te verwijderen.

Voor bestaande ZAV-afspraken die gemaakt zijn voor de ingangsdatum van het nieuwe beleid geldt een overgangsregeling. Gemaakte afspraken blijven bestaan en worden nagekomen.

Als het om grotere veranderingen gaat, dan mag woCom hieraan voorwaarden stellen. Voorwaarden kunnen onder meer deskundigheid en materiaalgebruik zijn.

Toestemming

We onderscheiden twee typen zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's):

- Onroerende zaken ('aard- en nagelvaste veranderingen'), zoals een dakraam, een keukenblok of ander tegelwerk. Over het algemeen zijn deze zaken moeilijk te verwijderen zonder daarbij de woning te beschadigen. Het zijn daarom onroerende zaken. Wil de huurder aard- en nagelvaste veranderingen aanbrengen, dan heeft de huurder toestemming nodig van woCom.
Brengt u een ZAV aan waar u geen toestemming voor heeft gevraagd aan woCom of waar woCom geen toestemming voor heeft verleend, dan bent u verplicht om de wijzigingen ongedaan te maken bij het einde van de huurovereenkomst. Dit dient netjes te worden gedaan en zonder achterlaten van schade. Gebeurt dit niet, dan komen de (herstel)kosten voor uw rekening. WoCom kan onroerende zaken overnemen, mits deze passen binnen het (strategisch voorraad)beleid van woCom en deze vooraf door woCom zijn goedgekeurd. WoCom is dan verantwoordelijk voor het onderhoud van deze veranderingen. Dat betekent dat woCom moet controleren of de ZAV onderhouden en doorverhuurd kan worden zonder dat het impact heeft op de huurprijs. Als dat een te ingewikkelde of een te kostbare zaak wordt, dan kunnen wij afzien van de overname en de vertrekkende huurder verplichten deze zaken weg te halen en de woning in aanvaardbare staat op te leveren.
Indien de veranderingen versleten zijn, worden ze vervangen door een verandering gelijkwaardig aan de ZAV of in originele staat teruggebracht (basiskwaliteit). Afspraken worden vastgelegd op de opnamestaat nieuwe verhuur.
- Roerende zaken, zoals zachte vloerbedekking, een douchecabine en losse kasten, zijn over het algemeen vrij eenvoudig uit de woning te halen zonder de woning te beschadigen. Voor deze veranderingen heeft de huurder geen toestemming nodig. Roerende veranderingen verwijdert de huurder bij huuropzegging. Soms is het mogelijk om deze te laten overnemen door de nieuwe huurder. Als men daarover onderling overeenstemming bereikt, meldt de huurder dit via het door beide partijen ondertekende overnameformulier dat bij een huuropzegging wordt verstrekt. De huurder overhandigt dit formulier aan woCom bij het inleveren van de sleutels. WoCom neemt nooit roerende zaken over.

Let op: WoCom is niet altijd de eigenaar van gebouwen met zowel huur- als koopwoningen. WoCom vormt samen met de bewoners van de koopwoningen een VvE. Wilt u een verandering aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen in het gebouw, zoals een buitengevel, voordeuren of kozijnen? Dan heeft u goedkeuring nodig van de VvE. WoCom kan u helpen en uw aanvraag bespreken tijdens de VvE-vergadering.

Kwaliteitseisen

Bij het aanbrengen van onroerende zaken stelt woCom de volgende kwaliteitseisen:

- Er moet voldaan worden aan de regels van de overheid (denk aan het Bouwbesluit en het (vergunningen)beleid van de gemeente), nutsbedrijven en/of de brandweer.
- Check (door de huurder) vooraf of voor de verbouwing een vergunning nodig is door <https://www.olo.nl> te raadplegen.
- De aanpassing die de huurder in de woning aanbrengt, is bouwtechnisch altijd verantwoord en veilig. Ter beoordeling door woCom.
- Gaat de huurder bijvoorbeeld een draagmuur verwijderen? Dan dient er een constructieberekening te worden overgelegd. De aanleg en wijziging van gasleidingen en water-, cv- en elektra-installaties moet gebeuren door een erkend installateur.
- De aanpassing mag niet schadelijk zijn voor de gezondheid en het milieu.
- De aanpassing mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor de huurder, medebewoners of omwonenden. (Beneden)buren mogen bijvoorbeeld geen last hebben van het contactgeluid van de vloerafwerking.
- De woning moet geschikt blijven voor de doelgroep waarvoor de woning bedoeld is.
- De verandering mag de woning niet minder aantrekkelijk maken en dus minder goed verhuurbaar maken. Ter beoordeling door woCom.
- De verandering past bij de stijl van de woning.
- Woningen die gebouwd zijn vóór 1994 zijn asbestverdacht. Vraag bij woCom advies.
- Kosten en risico's, die voortkomen uit de verandering, zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid in geval van gebreken, het afsluiten van verzekeringen en dergelijke.
- De energieprestatie mag **niet** negatief beïnvloed worden door de ZAV.
- Voor bepaalde ZAV-aanvragen geldt dat deze moeten voldoen aan het [beeldkwaliteitsplan](#).
- Bij energiezuinige woningen geldt dat ze geen afbreuk mogen doen aan de energiemaatregelen. Vraag advies bij woCom.

Tijdens en na de uitvoering zullen we, al dan niet steekproefsgewijs, controleren of de aanpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd volgens de door WoCom vastgestelde eisen.

Heeft u nog twijfels of wilt u over de voorwaarden overleggen, neemt u dan vooral contact met ons op. Wij zijn van harte bereid het een en ander toe te lichten en u te helpen.

Overgangsregeling bestaande ZAV-regeling

Afspraken die vóór 01-05-2021 met u zijn gemaakt over door u of een vorige huurder aangebrachte veranderingen, blijven van kracht. Veranderingen die niet bij woCom zijn gemeld en waarover dus ook geen afspraken zijn gemaakt, worden behandeld volgens dit ZAV-beleid op het moment dat u de woning verlaat. Het kan dan zijn dat de verandering verwijderd moet worden of achter kan blijven. Het is bij verhuizing ter beoordeling aan de medewerker van woCom of de verandering eventueel in aanmerking komt voor onze vergoedingsregeling.

De procedure

1. Aanvraag indienen

De huurder dient vooraf een schriftelijke aanvraag in bij woCom waarin hij/zij om toestemming vraagt voor een verandering in of aan de woning. Brengt u een ZAV aan waar u geen toestemming voor heeft gevraagd aan woCom of waar woCom geen toestemming voor heeft verleend, dan bent u verplicht om de wijzigingen ongedaan te maken bij het einde van de huurovereenkomst. Dit dient netjes te worden gedaan en zonder achterlating van schade. Gebeurt dit niet, dan komen de (herstel)kosten voor uw rekening.

2. Meest voorkomende ZAV-aanvragen

In bijlage 1 zijn de meest voorkomende verzoeken voor een ZAV op een rij gezet. De meeste van deze veranderingen moeten met toestemming en volgens de richtlijnen worden aangebracht, en mogen bij huurbeëindiging, mits de verandering in goede staat verkeert en de verhuurbaarheid niet in de weg staat, in de woning achterblijven.

3. Bij mutatie

In principe mag de aanpassing worden meegenomen naar de (eventuele) nieuwe woning. Voorwaarde is wel dat er geen schade aan de woning wordt toegebracht, en dat de oorspronkelijke verandering door de vertrekkende huurder wordt hersteld/vervangen.

4. Vergoeding

Voor sommige aanpassingen geeft woCom een vergoeding. In bijlage 2 zijn de voorwaarden en in bijlage 3 de maximale vergoedingen weergegeven. Deze vergoedingen worden berekend o.b.v. de afschrijvingstermijn. Eventuele vergoedingen worden alleen na beëindiging van het huurcontract uitbetaald en verrekend met huurachterstanden en/of kosten voor achtergelaten schade.

5. Onderhoud

De kosten voor het aanbrengen, onderhouden en vervangen van een verandering zijn voor rekening van de huurder. De veranderingen worden door woCom uitgesloten voor planmatig onderhoud.

6. Verzekering

Veranderingen die de huurder zelf in of aan de woning aanbrengt, worden niet gedekt door de opstalverzekering van woCom. De huurder zelf is verantwoordelijk voor controle en/of aanpassing van de dekking door de eigen inboedelverzekering.

7. Geschillen

WoCom kent een klachten procedure, die gestart wordt indien de huurder het niet eens is met de beslissing van woCom. De huurder dient als eerste een klacht in bij woCom. Mocht dan alsnog geen overeenstemming bereikt worden over zelf aangebrachte veranderingen kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de bestaande onafhankelijke [regionale geschillencommissie](#), die een bindend advies geeft.

Bijlage 1. ZAV-checklist.

Toelichting kolom *Soort verandering*

Tijdelijk = Met een tijdelijke verandering maakt u uw woning voor uzelf aantrekkelijker. De verandering is sterk afgestemd op uw eigen smaak en kan zelfs de verhuurbaarheid van de woning verkleinen. Daarom moet een tijdelijke verandering worden verwijderd als u gaat verhuizen. Let op dat u de verandering voorzichtig verwijdert. U bent namelijk verantwoordelijk voor het herstellen van eventuele schade die u veroorzaakt. Als u de tijdelijke verandering bij huurbeëindiging niet heeft verwijderd, voert woCom dit op uw kosten voor u uit.

Overnemen tijdelijke veranderingen

Als de tijdelijke verandering in goede staat is en door woCom is goedgekeurd, dan mag de nieuwe huurder deze van u overnemen. U en de nieuwe huurder ondertekenen dan samen een overnameverklaring. Dat betekent dat de nieuwe huurder eigenaar wordt van de tijdelijke verandering, deze onderhoudt en moet verwijderen bij verhuizing. Als de nieuwe huurder uw verandering niet wil overnemen, dan moet u deze alsnog zelf verwijderen binnen redelijke termijn.

Nieuwe huurder nog niet bekend

Wanneer de nieuwe huurder nog niet bekend is, moet u de tijdelijke verandering volgens afspraak verwijderen.

OF

Wij bieden u een uitstelovereenkomst voor het verwijderen van de tijdelijke verandering. We verwachten dan wel dat alle andere opleverpunten bij de eindcontrole zijn uitgevoerd. Zo heeft u toch de mogelijkheid om de tijdelijke verandering aan te bieden aan een nieuwe huurder. Neemt de nieuwe huurder uiteindelijk de verandering niet van u over? Dan krijgt u de gelegenheid om deze alsnog te verwijderen.

Blijvend = Met een blijvende verandering maakt u uw woning voor uzelf aantrekkelijker. Met een blijvende verandering wordt de verhuurbaarheid van uw woning niet groter. De verandering is afgestemd op uw persoonlijke smaak. U ontvangt geen vergoeding voor blijvende veranderingen

Bijzonder = Laat u een bijzondere verandering achter in de woning? Dan kunt u een financiële vergoeding krijgen. Voor de spelregels verwijzen we naar bijlage 2. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald bij oplevering van de woning volgens de vergoedingentabel in bijlage 3.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Deuren, ramen, zonneschermen en horren			
Tochtdeur bij trappen	Ja	Blijvend	• Gebruik gangbare materialen en neutrale kleuren. • Tochtdeuren zijn niet toegestaan in de hal of gang op de begane grond van eengezinswoningen/maisonnettes. • De uitvoering van de deuren moet per verdieping gelijk zijn.
Harmonicadeur, schuifdeur	Nee	Tijdelijk	• Als u gaat verhuizen moet u de originele deur weer inhangen.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Deuren, ramen, zonneschermen en horren			
Glasdeur in woonkamer	Ja	Blijvend	De glasdeur mag alleen geplaatst worden in de woonkamer. Hij moet een borstweringshoogte hebben van minimaal 90 cm, voorzien zijn van veiligheidsglas en passen bij de andere deuren die op de gang uitkomen.
Andere binnendeuren	Ja	Blijvend	- Gebruik gangbare materialen en neutrale kleuren. - De uitvoering van de deuren moet per verdieping gelijk zijn. De woonkamerdeur mag afwijken. Brandwerende deuren toepassen, daar waar nodig.
Deurkrukken van kunststof of metaal	Nee	Tijdelijk	De uitvoering van de deurkrukken moet per verdieping gelijk zijn. Bij een afwijkende woonkamerdeur mag ook de kruk afwijkend zijn.
Buitenschilderwerk (kozijnen, deuren)	Niet toegestaan		Buitenschilderwerk wordt door woCom opgepakt.
Kattenluikje in deur	Ja	Tijdelijk	- Vraag vooraf om advies bij woCom. - Een kattenluikje veroorzaakt een gat in de deur. De kosten van herstel of vervanging zijn voor uw rekening. Sommige deuren zijn niet te herstellen na plaatsing van een kattenluik.
Inbraak werende maatregelen ramen en deuren	Nee	Blijvend	- Alle gangbare maatregelen zijn toegestaan. - Maatregelen moeten minimaal SKG** (Stichting Kwaliteit Gevelbouw) zijn, tenzij maximaal SKG * verkrijgbaar is.
Glasfolie en statische folie (binnen)	Nee	Tijdelijk	Verwijderen bij mutatie.
Voorzetramen, rolhorren	Nee	Tijdelijk	Verwijderen bij mutatie
Isolatieglas, HR++ glas	Ja	Blijvend	- Het glas moet aangebracht worden door een erkend glaszetter of schildersbedrijf. WoCom stelt eisen aan de kwaliteit en de isolatiewaarde van het glas. - Eventuele beschadigingen aan het buitenschilderwerk moeten in de oorspronkelijke kleur hersteld worden. - WoCom kan isolatieglas ook plaatsen indien wenselijk en mogelijk.
Dakraam (Velux verplicht)	Ja	Bijzonder	- Dakramen en de plaatsing van dakramen moeten voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving. Overleg met WoCom of de zolder hieraan voldoet. - Overleg met WoCom of de zolder aan de wettelijke eisen voldoet om gebruikt te kunnen worden als verblijf- en slaapruiimte. - Materialen van het merk Velux zijn verplicht. - Overleg met woCom of de dakconstructie/-

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Deuren, ramen, zonneschermen en horren			
			dakplaten hiervoor geschikt zijn (bijvoorbeeld is raveling aanwezig, toegepast isolatiemateriaal etcetera)
Zonneschermen, markiezen, vaste horren, rolluiken, screens (buiten)	Ja	Tijdelijk	• Met name in appartementencomplexen kunnen bijzondere voorschriften en regels gelden, bijvoorbeeld met betrekking tot kleur en onderhoud van de verandering. Informeer hiernaar bij woCom. • De constructie van de verandering dient van aluminium en windvast te zijn. • <u>Let op!</u> De elektrische bediening moet goed en veilig werken. • Bevestiging aan kozijn of gevelpaneel is niet toegestaan. Screens monteren in negge. • Adviesaanvragen bij woCom.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Sanitair			
Toilet, waterreservoir	Ja	Bijzonder	- In de badkamer moet ruimte blijven voor een wastafel en douchehoek. Indien van toepassing voor de betreffende woning moet er ook ruimte blijven voor een opstelruimte voor een wasmachine. - Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels. - Maak gebruik van neutrale kleuren. - De verandering moet aangebracht worden door een erkend installateur.
Toiletpot vervangen	Ja	Tijdelijk	- Maak gebruik van neutrale kleuren. - De verandering moet aangebracht worden door een erkend installateur. - Als u gaat verhuizen, moet u het verhoogd/verlaagd toilet laten verwijderen en de standaard toiletpot terug laten plaatsen door een erkend installateur.
Ligbad	Ja	Bijzonder	- In de badkamer moet ruimte blijven voor een wastafel en douchehoek. Indien van toepassing voor de betreffende woning moet er ook ruimte blijven voor een tweede toiletpot en opstelruimte voor een wasmachine. - De ombouw moet voorzien zijn van een luik. - Maak gebruik van neutrale kleuren. - Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van een metalen bad. - De verandering moet aangebracht worden door een erkend installateur.
Vervangen wastafel in badkamer	Ja	Blijvend	- Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels. - Maak gebruik van neutrale kleuren. - De verandering moet aangebracht worden door een erkend installateur.
Wastafel in slaapkamer	Ja	Tijdelijk	
Wastafelmeubel	Nee	Tijdelijk	
Fonteinje in toiletruimte	Ja	Bijzonder	- De toiletruimte moet voldoende ruimte bieden voor het plaatsen van een fonteinje. - Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels. - Maak gebruik van neutrale kleuren. - De verandering moet aangebracht worden door een erkend installateur.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Sanitair			
Doucheschermen van kunststof of glas, douchecabine	Nee	Tijdelijk	
(Standaard waterkraan vervangen door) thermosstaat- en éénhendelkraan	Nee	Blijvend	• <u>Let op!</u> De verandering is technisch niet mogelijk in combinatie met een geiser.
Aanbrengen extra toiletruimte of badkamer (bijvoorbeeld op zolder)	Niet toegestaan		

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Keuken			
(Uitbreiding van) keukenkastjes, aanrechtblad en spoelbak	Ja	Tijdelijk (minder dan de standaard-kwaliteit) of blijvend (minimaal de standaard-kwaliteit)	- De gehele keuken moet visueel een eenheid vormen. - Maak gebruik van neutrale kleuren. - Als u gaat verhuizen, moet u een keuken achterlaten waarvan de kwaliteit minimaal gelijk is aan de standaardkwaliteit die WoCom hanteert in het betreffende wooncomplex. - De basisopstelling (indien het past) moet volledig intact zijn, dus zonder gaten voor inbouwapparatuur. Buiten de basisopstelling mogen dergelijke gaten wel aanwezig zijn.
Overschilderen of beplakken van frontjes keukenblok	Niet toegestaan		
Inbouwapparatuur	Ja	Tijdelijk	- De basisopstelling met 3 beneden- en 3 bovenkastjes van elk 60 cm en een aanrechtblad van 180 cm breed moet volledig intact zijn, dus zonder gaten voor inbouwapparatuur. Buiten de basisopstelling mogen dergelijke gaten wel aanwezig zijn. <u>Let op!</u> Het kan noodzakelijk zijn om de groepenkast uit te breiden. Deze uitbreiding moet door een erkend bedrijf uitgevoerd worden. De huurder moet dit aan kunnen tonen.
Bewerkt aanrechtblad zoals natuursteen e.d.	Nee	Tijdelijk	WoCom raadt dit af. Als u gaat verhuizen moeten de wijzigingen hersteld worden. De kosten zijn voor de huurder.
Andere handgrepen aan laden en kastjes	Nee	Blijvend	Alle handgrepen moeten van hetzelfde type zijn. Afwijkende of beschadigde frontjes van keukenkastjes, bijvoorbeeld door gaatjes van afwijkende handgrepen, worden vervangen op kosten van de huurder.
Eénhendelkraan	Nee	Blijvend	Let op! Deze verandering is technisch niet mogelijk in combinatie met een geiser.
Aanbrengen/wijzigen aansluiting elektrisch koken, (vaat)wasmachine	Ja	Blijvend	- Uitvoering door erkend installateur - woCom kan elektrisch koken op verzoek aanbrengen als dit technisch mogelijk is zonder hak- en breekwerk.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Plafonds			
Brandgevaarlijke (kunststof) plafondbeplating	Niet toegestaan		
Sausplafond	Nee	Blijvend	- De plafonds mogen niet bladderen. - De nieuwe huurder moet het plafond in twee lagen kunnen oversauzen naar wit.
Gipsplatenplafonds	Ja	Blijvend	- Het plafond moet vlak en strak zijn, met randafwerking. - De nieuwe huurder moet het plafond in twee lagen kunnen oversauzen naar wit.
Andersoortige brandveilige plafonds, ook systeemplafonds	Ja	Tijdelijk	- WoCom raadt dit af. Als u gaat verhuizen, moeten de wijzigingen hersteld worden. Het herstellen van het oorspronkelijke plafond is vakwerk en brengt hoge kosten met zich mee. De kosten zijn voor de huurder. WoCom controleert streng op de kwaliteit. - Indien u toch een andersoortig plafond heeft aangebracht dan adviseert woCom u om de werkzaamheden op uw kosten door ons uit te laten voeren.
Zolderplafonds en - betimmering, eventueel in combinatie met isolatie	Ja	Blijvend	- Het is <u>niet toegestaan</u> om gebruik te maken van brandgevaarlijk materiaal. - Vraag woCom om hulp bij isolatie. WoCom kan deze isolatie ook uitvoeren indien wenselijk en mogelijk.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Vloeren Let op! Er mag geen geluidsoverlast ontstaan bij andere woningen. Mochten, ondanks de voorzorgsmaatregelen die wij u hier voorschrijven, omwonenden toch nog gegronde klachten melden met betrekking tot geluidsoverlast, dan moet u uw aangelegde vloer alsnog verwijderen.			
Plavuizen, vloertegels in badkamer, douche of toilet	Ja	Blijvend	- Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels. - Maak gebruik van neutrale kleuren. - Stroeve of (licht) antislip vloertegels zijn verplicht (R11-klasse). - Er moet minimaal 1 m2 onbeschadigde reservetegels aanwezig zijn. - Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van de vloer in de douche of badkamer.
Plavuizen, vloertegels in andere ruimten	Ja	Tijdelijk	- In verband met geluidsoverlast zijn plavuizen en vloertegels niet toegestaan in flats en bovenwoningen. - In ruimtes met vloerverwarming is een tegelvloer niet toegestaan. (Bij het verwijderen van tegels kan schade ontstaan) - Kozijnen en deuren mogen niet ingekort worden. - Indien u stofdorpels verwijdert, moeten deze bij verhuizing teruggeplaatst worden. - Als u gaat verhuizen, moet u de tegelvloer verwijderen en deze met egaline geëgaliseerd opleveren. - Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van de vloer.
Geschilderde tegels of voegwerk	Niet toegestaan		
Laminaat, parket en houten vloeren op bestaande vloer	Nee	Tijdelijk	- Minimale eis: in bovenwoningen en etagewoningen moet u bij de aanleg van een zwevende vloer een geluidsisolerende onderlaag aanbrengen tussen de aan te brengen vloer en de ondervloer. De dikte en samenstelling van de isolerende laag moet u zodanig kiezen, dat omwonenden geen geluidsoverlast ondervinden. - Kozijnen en deuren mogen niet ingekort worden. - Indien u stofdorpels verwijdert, moeten deze bij verhuizing teruggeplaatst worden.
Isolatie vloer (bovenzijde: losliggende platen)	Nee	Tijdelijk	Een brandgevaarlijke vloerisolatie is niet toegestaan.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Vloeren Let op! Er mag geen geluidsoverlast ontstaan bij andere woningen. Mochten, ondanks de voorzorgsmaatregelen die wij u hier voorschrijven, omwonenden toch nog gegronde klachten melden met betrekking tot geluidsoverlast, dan moet u uw aangelegde vloer alsnog verwijderen.			
Isolatie vloer (onderzijde vloer)	Ja	Blijvend	- Een brandgevaarlijke vloerisolatie is niet toegestaan. - WoCom kan vloerisolatie ook plaatsen, indien wenselijk en mogelijk.
Volledig gelijmde vinyl-, zeil- en kurkvloeren	Nee	Tijdelijk	- In bovenwoningen en etagewoningen moet u bij de aanleg van een zwevende vloer een isolerende onderlaag aanbrengen tussen de aan te brengen vloer en de ondervloer. De dikte en samenstelling van de isolerende laag moet u zodanig kiezen, dat omwonenden geen geluidsoverlast ondervinden. - Kozijnen en deuren mogen niet ingekort worden. - Indien u stofdorpels verwijdert, moeten deze bij verhuizing teruggeplaatst worden. - In het verleden aangebrachte asbesthoudende materialen worden door woCom verwijderd. Dit geldt voor woningen van voor 1994.
Tapijt, vloerbedekking	Nee	Tijdelijk	Als u gaat verhuizen, moet u het tapijt en de lijmresten volledig verwijderen. Dit geldt ook voor de trap.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Wanden/muren			
Brandgevaarlijke wandafwerking	Niet toegestaan		
Wandtegels in badkamer, douche, toilet of keuken	Ja	Blijvend	- De wandtegels moeten visueel een eenheid vormen met het sanitair en de vloertegels. - Maak gebruik van neutrale kleuren. - Er moet 1 m² onbeschadigde reservetegels aanwezig zijn. De reservetegels zijn onderdeel van de verandering.
Geschilderde tegels of voegwerk	Niet toegestaan		
Kurkttegels, vinyl- en textielbehang, schrootjes en dergelijke	Nee	Tijdelijk	Kunststof schrootjes is niet toegestaan i.v.m. brandveiligheid.
Steenstrips	Nee	Tijdelijk	Steenstrips moeten in principe verwijderd worden bij beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij de nieuwe huurder deze steenstrips graag wil overnemen. Voorwaarde voor overname is dat de steenstrips niet (gedeeltelijk) loszitten. In dat geval dienen de steenstrips opnieuw vastgezet te worden, zodat er sprake is van een vlakke wandafwerking.
Isolatie gevel (binnenzijde)	Ja	Blijvend	U heeft geen toestemming nodig voor het aanbrengen van radiatorfolie.
Zolderwanden plaatsen en/of betimmeren, eventueel in combinatie met isolatie	Ja	Blijvend	- Het is niet toegestaan om brandgevaarlijk materiaal te gebruiken. - WoCom kan dakisolatie plaatsen, indien wenselijk en mogelijk.
Granol, spachtelputz, structuursauswerk, pasta, vliesbehang	Nee	Blijvend	- Het reliëf van de wandbekleding mag niet dikker zijn dan 2 mm. Dit geeft een te grove structuur en vervuult. - Het is niet toegestaan om granol dicht te sauzen. - Het is niet toegestaan om elektradozen en kanalen weg te werken. - De muren moeten in twee keer overschilderbaar zijn naar wit.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Wanden/muren			
Aanbrengen van binnenmuren, wanden, glaswanden	Ja	Tijdelijk	- Dit moet altijd overlegd worden met WoCom. - In uitzonderlijke gevallen wordt een aangebrachte binnenmuur door WoCom geaccepteerd en ingedeeld als blijvende verandering. - Een wand die op zolder wordt geplaatst om een kamer te creëren, wordt in principe als blijvende verandering ingedeeld. - Overleg met WoCom of de zolder aan de wettelijke eisen voldoet om gebruikt te kunnen worden als verblijf- of slaapruijnte.
Verwijderen van niet-dragende binnenwanden	Ja	Blijvend	- Dit moet altijd overlegd worden met WoCom. - De verandering is in beginsel verboden als: - De woning, na verwijderen van muur of wand, niet meer aan het Bouwbesluit voldoet; - Er geen hoofdslaapkamer overblijft; - Er naast de woonkamer nog maar 2 andere verblijfsruimten overblijven (3 bij eengezinswoning). - In uitzonderlijke gevallen wordt een verwijderde binnenmuur door WoCom niet als blijvende verandering maar als een tijdelijke verandering ingedeeld. WoCom zal dat besluit beargumenteren.
Spouwmuurisolatie (gevel)	Ja	Blijvend	- Spouwmuurisolatie moet door een erkend, gecertificeerd bedrijf worden aangebracht. Na realisatie dient de nota overlegd te worden. - WoCom kan spouwmuurisolatie ook plaatsen, indien wenselijk en mogelijk.
Verwijderen van dragende binnenmuren	Niet toegestaan		•
Binnen deuropening dichtmaken	Niet toegestaan		•
Schilderen buitengevel woning of berging	Niet toegestaan		•
Binnendeur/ -kozijn aanbrengen/vervangen/verwijderen	Ja	Tijdelijk	Brandwerende binnendeuren/-kozijnen niet vervangen.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Installaties Warmte-, water-, gas- en elektra-installaties. Installaties worden bij voorkeur door een erkend installateur aangebracht. Indien de huurder zelf installaties aanbrengt, moet een goedkeuringsbewijs van een erkend installateur worden overlegd.			
Centrale verwarmingsinstallatie/ combi-ketel (CV)	Ja	Blijvend	• WoCom kan een c.v.-installatie plaatsen tegen een huurverhoging, indien wenselijk.
(Extra) radiator en leidingen plaatsen, verplaatsen of verwijderen	Ja	Blijvend	• WoCom verleent geen toestemming als de radiator wordt geplaatst in een ruimte die niet is geïsoleerd. • Het uiterlijk van de radiatoren moet op elke verdieping gelijk zijn. • De radiator in de badkamer mag een afwijkend uiterlijk hebben. Een designradiator moet minimaal dezelfde capaciteit hebben als de oorspronkelijke radiator. • Radiatoren mogen alleen wit- of crèmekleurig zijn. Ook leidingen moeten wit- of crèmekleurig zijn.

	Toestemming nodig?	Soort verandering.	Aanvullende regels
Installaties Warmte-, water-, gas- en elektra-installaties. Installaties worden bij voorkeur door een erkend installateur aangebracht. Indien de huurder zelf installaties aanbrengt, moet een goedkeuringsbewijs van een erkend installateur worden overlegd.			
Thermostaatkraan (radiator)	Ja	Blijvend	In de ruimte waar de thermostaat zich bevindt, mag geen thermostatische kraan op de radiator aangesloten zijn.
Kamerthermostaat vervangen	Ja	Tijdelijk	Uit laten voeren door een erkend installateur. En geschikt en passend bij de installatie.
Vloerverwarming	Ja	Blijvend	- Vloerverwarming is <u>niet toegestaan</u> bij collectieve blokverwarming. - Vloerverwarming is enkel toegestaan als bijverwarming. - Als u gaat verhuizen, moeten de originele radiatoren in de woning zijn bevestigd en aangesloten en moeten zij functioneren. - De vloerverwarming mag (afgekoppeld) blijven liggen. - Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van de vloer.
Zonnecollector/paneel	Ja	Tijdelijk	WoCom kan zonnepanelen ook plaatsen tegen een huurverhoging in de service kosten, indien wenselijk en mogelijk.
Straalkachel badkamer	Ja	Tijdelijk	Deze verandering moet aangebracht worden door een erkend installateur. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overlegd te worden.
Close-in boiler	Ja	Tijdelijk	Let op! Het is noodzakelijk om de groepenkast uit te breiden. Deze aanpassing moet door een erkend installateur uitgevoerd worden. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overlegd te worden.

	Toestemming nodig?	Soort verandering.	Aanvullende regels
Installaties Warmte-, water-, gas- en elektra-installaties. Installaties worden bij voorkeur door een erkend installateur aangebracht. Indien de huurder zelf installaties aanbrengt, moet een goedkeuringsbewijs van een erkend installateur worden overlegd.			
Uitbreiding, verleggen gasleiding	Ja	Blijvend	Deze verandering moet worden aangelegd door een erkend installateur. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overgelegd te worden.
Verbetering waterleiding, waterafvoer	Ja	Blijvend	Deze verandering moet worden aangelegd door een erkend installateur. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overgelegd te worden.
Aanbrengen extra watertapkraan (binnen)	Ja	Blijvend	Deze verandering moet worden aangelegd door een erkend installateur. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overgelegd te worden.
Aanbrengen waterkraan buitenkraan	Ja	Blijvend	- Bepaal de plek van de buitenkraan in overleg met WoCom. - Houdt rekening met vorst en monteer een stopkraan op een goed bereikbare plaats. - Houd rekening met vorst en monteer geen buitenkraan aan een losstaande berging (of monteer een anti-vorstkraan). - Deze verandering moet worden aangelegd door een erkend installateur. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overgelegd te worden.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Installaties Warmte-, water-, gas- en elektra-installaties. Installaties worden bij voorkeur door een erkend installateur aangebracht. Indien de huurder zelf installaties aanbrengt, moet een goedkeuringsbewijs van een erkend installateur worden overlegd.			
Vaatwas- of wasmachineaansluiting	Ja	Blijvend	- De aansluiting moet op een door WoCom van tevoren aangegeven plaats worden aangebracht. - Plaats een terugslagklep. - Deze verandering moet aangelegd worden door een erkend installateur. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overgelegd te worden.
Uitbreiding groepenkast of elektra	Ja	Blijvend	
Schakelmateriaal vervangen door schakelmateriaal met een ander uiterlijk	Nee	Tijdelijk	
Airco	Ja	Tijdelijk	Deze verandering moet aangelegd worden door een erkend installateur. Dit moet aantoonbaar zijn middels een factuur.
Schotelantennes	Niet toegestaan		

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Woning, diverse zaken			
Asbestconstructies of -toepassingen verwijderen			Bij asbestverdacht materiaal altijd contact op nemen met woCom. Zie ook brochure 'Asbest'. Deze kunt u downloaden vanaf onze website www.wocom.nl.
Open haard, allesbrander, rookgasdoorvoer	Niet toegestaan		
Gashaard	Niet toegestaan		
Bouw schoorsteen (mantel), elektrische sierhaard, bar	Nee	Tijdelijk	
Schoorsteen(mantel) verwijderen	Ja	Blijvend	- Dit is niet toegestaan als het kanaal nodig is voor andere woningen of deze onderdeel is van een dragende constructie. - Let op! Speciale aandacht gevraagd voor de dragende functie voor de schoorsteen op het dak.
Doorvoer dak of gevel voor afzuigkap	Niet toegestaan		Gebruik de bestaande doorvoer of recirculatiekap. Bij eengezinswoningen kunt u in geval van mechanische ventilatie in de keuken een motorloze afzuigkap aansluiten (T-stuk). Dan is er geen nieuwe doorvoer nodig.
Dak- of geveldoorvoer voor wasdroger	Niet toegestaan		Alternatief is om gebruik te maken van een condensdroger of van een slang via een open raam.
Vaste kasten(wand) verwijderen of verplaatsen	Ja	Blijvend	Het is niet toegestaan om kasten die deel uitmaken van technische installatie, zoals de meterkast, te verwijderen.
Dakopbouw	Niet toegestaan		
Dakkapel (dakraam: zie deuren en ramen)	Niet toegestaan		
Aanbouw	Niet toegestaan		
Afdak/terrasoverkapping/serre	Ja	Tijdelijk	- U bent verplicht om deugdelijke, onderhoudsarme materialen toe te passen - De voorziening mag geen belemmering vormen voor herstel- en onderhoudswerkzaamheden door woCom. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het schoonmaken van de goten. - De plaatsing van het afdak/terrasoverkapping/serre moet voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Woning, diverse zaken			
Carport	Ja	Tijdelijk	• U bent verplicht om deugdelijke, onderhoudsarme materialen toe te passen • De voorziening mag geen belemmering vormen voor herstel- en onderhoudswerkzaamheden door woCom. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het schoonmaken van de goten. • De plaatsing van de carport moet voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving.
Garage	Niet toegestaan		
Erker	Niet toegestaan		
Gevelkozijnen veranderen	Niet toegestaan		
Sleutelkastje	Ja	Tijdelijk	
Vlizostrap aanbrengen	Niet toegestaan		
Vaste trap naar zolder aanbrengen	Niet toegestaan		
Douchezitje, wandbeugels, opdrukbeugels aanbrengen	Nee	Tijdelijk	• Moet op een deugdelijke manier bevestigd worden.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Tuin Let op! Houd rekening met de ligging van riolering, kabels en leidingen. Het moet mogelijk zijn om (herstel)werkzaamheden zonder enige belemmering uit te kunnen voeren.			
Tuinbestratingen, grind, worteldoek	Nee	Tijdelijk	- Als advies geven we mee om een schrobput of afwateringsput te plaatsen bij het bestraten van de tuin, zodat het water weg kan. - Het volledig bestraten van de tuin raadt WoCom af (in verband met de afwatering). - Grind, worteldoek e.d. worden als tijdelijke voorzieningen gezien.
Tuinhuisje, bergingen, plantenkas, dierenverblijven en dergelijke	Ja	Tijdelijk	- De plaatsing van de berging moet voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving. - U bent verplicht om onderhoudsarme materialen toe te passen zoals geïmpregneerd hout. - Stenen wanden en betonnen vloeren zijn niet toegestaan.
Pergolaconstructies, schuttingen en dergelijke	Nee	Tijdelijk	- Aanwezige schuttingen en poorten behoren niet tot het gehuurde. Deze zaken worden beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele vervanging. - Wanneer een schutting op de grens staat met een ander perceel, wordt deze gezien als een zelf aangebrachte verandering die door huurder samen met burens is geplaatst. Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele vervanging van schutting.
Vijver, zitkuil	Nee	Tijdelijk	
Zwembad	Ja	Tijdelijk	Deze moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.
Elektra tuin	Nee	Tijdelijk	- Overname alleen mogelijk als u aan kunt tonen dat het goed en veilig is aangelegd. Gebruik in de tuin alleen een grondkabel en spatwaterdichte buitenstopcontacten en schakelaar. - Deze verandering moet aangelegd worden door een erkend installateur. Dit moet aantoonbaar zijn door een factuur.
Schrobputje	Nee	Blijvend	
Parkeerplaats in voor- of zijtuin	Niet toegestaan		
Klimplant tegen gevel woning of berging	Niet toegestaan		

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
Tuin Let op! Houd rekening met de ligging van riolering, kabels en leidingen. Het moet mogelijk zijn om (herstel)werkzaamheden zonder enige belemmering uit te kunnen voeren.			
Bomen/bepanting > 2 meter	Nee	Tijdelijk	- Bomen dienen minimaal 2 meter van erfgrans te staan. - Hagen/heesters dienen minimaal 0,5 meter van erfgrans te staan.

Bijlage 2. Aanvraag voorwaarden

De aanvraag voorwaarden voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) zijn als volgt.

- De zelf aangebrachte verandering (ZAV) is schriftelijk door u aangevraagd en woCom heeft schriftelijk toestemming gegeven voor de ZAV.
- Om in aanmerking te komen voor een vergoeding, moet de verandering leiden tot meerwaarde van het vastgoed (te beoordelen door woCom).
- De verandering mag niet ouder zijn dan negen jaar.
- De vergoeding is gebaseerd op 100% van de door de huurder geïnvesteerde kosten, met een maximum van 10.000 euro (inclusief btw). De vergoeding betreft de materiaalprijzen en niet de arbeid. De verandering moet aangebracht worden door een erkend installateur. Na realisatie dient de nota van de betreffende verandering overgelegd te worden.
- Indien een woning op de nominatie staat voor vervangende nieuwbouw, herontwikkeling of een ingrijpende renovatie, kan er wel toestemming worden verleend, maar zal er geen vergoeding worden uitgekeerd.
- Veranderingen mogen het onderhoud aan de woning door woCom niet bemoeilijken.
- Alleen voor ZAV's die in bijlage 1 getypeerd zijn als een *bijzondere* verandering, waarvoor toestemming verleend is én die goedgekeurd zijn door woCom, geldt een vergoedingenregeling. Samengevat gaat het om de volgende ZAV's:
 - Velux-dakraam.
 - Ligbad.
 - Toilet, waterreservoir.
 - Fonteintje in toiletruimte.

In bijlage 3 is de bijbehorende vergoedingentabel opgenomen.

Bijlage 3. Vergoedingentabel

De vergoedingentabel voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) is als volgt.

Hoe lang is het geleden dat u de aanpassing aanbracht?	Vergoedings- percentage
	10 jaar
Tot 1 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	90%
1 tot 2 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	80%
2 tot 3 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	70%
3 tot 4 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	60%
4 tot 5 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	50%
5 tot 6 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	40%
6 tot 7 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	30%
7 tot 8 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	20%
8 tot 9 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	10%
Na 9 jaar geen vergoeding	0%