

Zelf uw woning aanpassen

Wat kan en mag?



Inhoud

Zelf uw woning aanpassen	3
Meld uw plannen en vraag vooraf toestemming	3
Speciale voorwaarden airco's	4
Gas, water en elektra	4
Inbraakbeveiliging	4
Onderhoud aan de aangebrachte aanpassing	5
Als u de woning verlaat	5
Overname door de nieuwe huurder	5
Wmo-aanpassingen	6
Omgevingsvergunning	6
U hebt al een aanpassing gedaan	6
Heeft u vragen?	6
Notities	7
ZAV-lijst Lek en Waard Wonen	8



Achterin deze brochure staat een overzicht met de meest voorkomende veranderingen. Hier kunt u zien of de gewenste aanpassing wel of niet is toegestaan.

Zelf uw woning aanpassen

U huurt van ons een woning of gaat dit binnenkort doen. Van dit huis maakt u natuurlijk graag een thuis. U richt de woning in zoals u dat wilt, maar misschien wilt u ook wel iets in de woning aanpassen? Dat mag en kan niet zomaar. U hebt hiervoor onze toestemming nodig en daar horen afspraken en regels (onze voorwaarden) bij. In deze brochure leest u hier meer over.

(Ingangsdatum: juli 2025)

Meld uw plannen en vraag vooraf toestemming

Het maakt niet uit of uw plannen groot of klein zijn, u hebt **altijd** toestemming van ons nodig. Doe dit vooraf en op tijd. Hiermee voorkomt u dat u achteraf te horen krijgt dat de aanpassing niet is toegestaan of moet worden veranderd. Het inrichten, verven of behangen in de woning is wel toegestaan. Hiervoor heeft u vooraf geen toestemming nodig.

1. Uw aanvraag

Zodra u iets wilt aanpassen in de woning, vraagt u hiervoor vooraf schriftelijk toestemming bij ons aan. Dit kan per post, mail of via onze website.

2. U krijgt bericht

Binnen 2 weken beoordelen wij uw aanvraag en ontvangt u van ons bericht. In dit bericht leest u of de gevraagde aanpassing wel of niet is toegestaan en welke regels en afspraken hiervoor gelden. Krijgt u toestemming? Dan zijn er 3 mogelijkheden:

- 1. U krijgt definitieve toestemming.** U mag de aanpassing uitvoeren volgens de regels en afspraken. Hierover krijgt u een brief met toestemming en evt. voorwaarden. Zodra u de huur opzegt en de woning verlaat, mag u de aanpassing in de woning laten zitten.
- 2. U krijgt tijdelijke toestemming.** U mag de aanpassing uitvoeren volgens de regels en afspraken. U ontvangt hierover een brief met toestemming en evt. voorwaarden. Zodra u de huur opzegt en de woning verlaat, haalt u de aanpassing weg. Kortom: u laat de woning weer achter zoals deze was toen u de sleutel kreeg. Hierbij herstelt u bijvoorbeeld evt. gaatjes of beschadigingen.
- 3. U krijgt geen toestemming.** U mag de aanpassing niet uitvoeren en ontvangt daarover een brief. In deze brief leggen wij u uit waarom u geen toestemming krijgt. Het kan bijvoorbeeld zijn dat:
 - De aanpassing niet veilig genoeg is: voor uzelf, voor uw medebewoners of de woning zelf;
 - De aanpassing de constructie of gevel van de woning betreft. Dit betekent dat er geen aanpassingen gedaan mogen worden aan bijvoorbeeld de muren, daken, ramen, plafonds, woningplattengronden, etc.;

- De aanpassing het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan de woning belemmert;
- De aanpassing de energieprestaties van de woning aantast;
- Het teveel moeite en/of geld kost om de aanpassing weg te halen.

Daarnaast geldt in het algemeen dat het niet is toegestaan om zelf aanpassingen te doen aan de installaties in de woning.

Op pagina 8 hebben wij de meest voorkomende aanpassingen alvast op een rijtje gezet. Hierin kunt u meteen zien of we uw gevraagde aanpassing wel of niet toestaan.

Let op: voor alle gewenste aanpassingen in de woning is vooraf toestemming nodig.

3. Uitvoering volgens onze voorwaarden

Aan de toestemming voor een aanpassing in uw woning mogen wij voorwaarden stellen. Hierover informeren wij u per brief. U leest daarin welke voorwaarden (regels en afspraken) voor u gelden. Deze voorwaarden zeggen bijvoorbeeld iets over:

- Kleur- of materiaalkeuze;
- Exacte locatie/positie van de aanpassing;
- Wijze van uitvoering van de werkzaamheden;
- Of de aanpassing bij beëindiging van de huur moet worden verwijderd.

Dit doen wij om ervoor te zorgen dat:

- Er geen schade aan de woning ontstaat;
- De veiligheid niet in gevaar komt;
- Noodzakelijk onderhoud aan de woning mogelijk blijft;
- De woning ook voor een volgende huurder goed te verhuren is.



Speciale voorwaarden airco's

Door de steeds warmer wordende zomers willen steeds meer mensen een airco plaatsen. Airco's kunnen echter voor geluidsoverlast zorgen. Ook wordt het straatbeeld er niet mooier op. Wilt u een airco plaatsen? Vraag hiervoor ook vooraf toestemming.. Er gelden namelijk speciale voorwaarden voor het plaatsen van een airco. Zo mag een airco bijvoorbeeld alleen door een erkend installateur worden geplaatst en gelden er voorwaarden voor de locatie van plaatsing.



Gas, water en elektra

Gas-, water- en elektraleidingen en de groepenkast moeten probleemloos werken en veilig zijn. Werkzaamheden hieraan moeten daarom vakkundig worden uitgevoerd. Daarom mogen werkzaamheden uitsluitend door een erkend installateur (Uneto VNI, Sterkin e.d.) worden uitgevoerd. Hiervoor is **altijd** vooraf toestemming nodig.



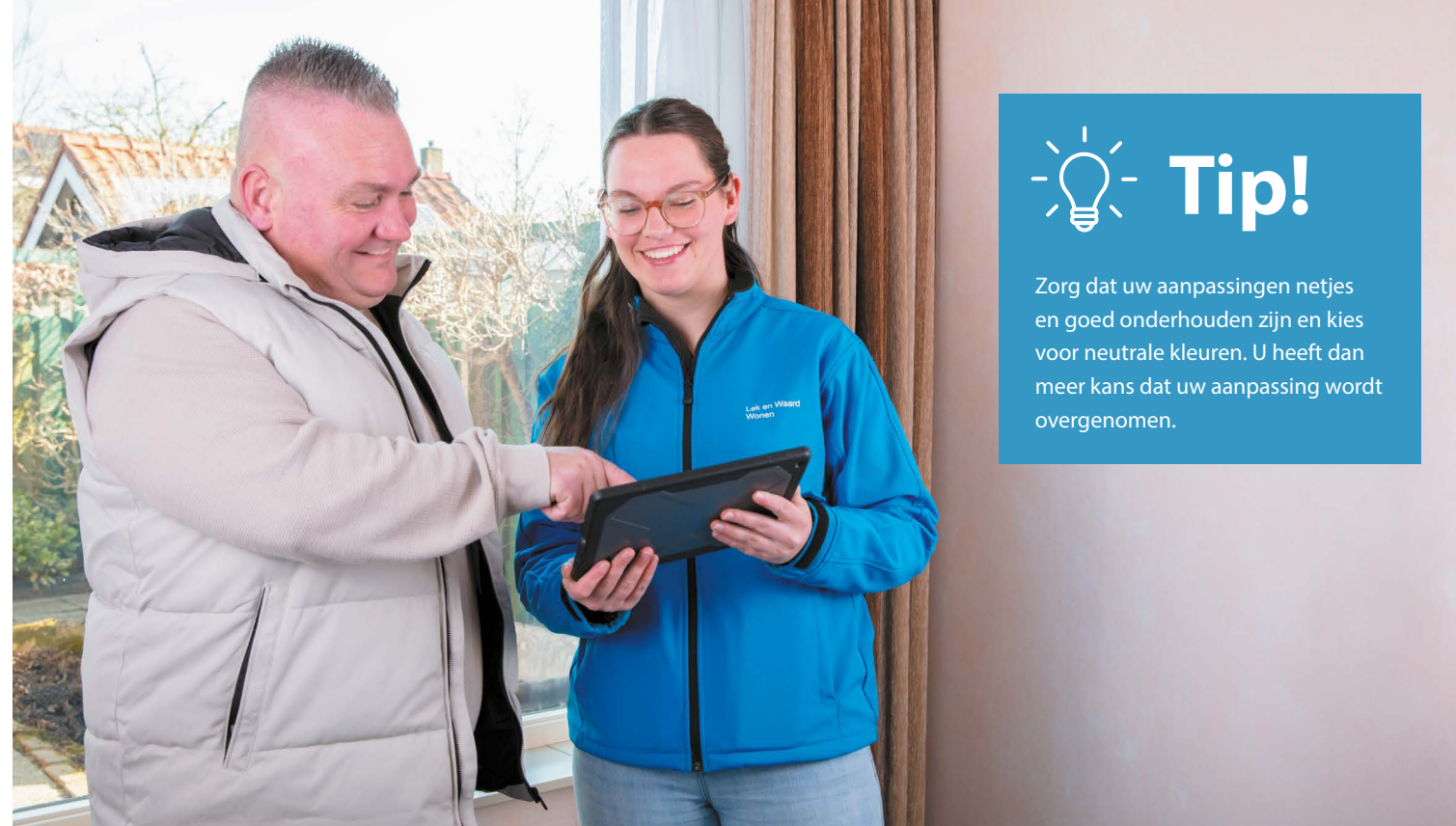
Inbraakbeveiliging

Het hang- en sluitwerk mag niet worden vervangen. Wel mag u aanvullende voorzieningen aanbrengen. Bijvoorbeeld: het plaatsen van anti-inbraakstrips of het monteren van bijzetsloten. Let op: op kunststof en aluminium deuren, ramen en kozijnen mogen géén inbraakwerende voorzieningen worden geplaatst.



Tip!

Zorg dat uw aanpassingen netjes en goed onderhouden zijn en kies voor neutrale kleuren. U heeft dan meer kans dat uw aanpassing wordt overgenomen.



4. Controle op de uitvoering

Wij willen dat aanpassingen in en aan de woning goed, veilig en volgens onze voorwaarden worden uitgevoerd. Daarom vragen wij u bij ons melding te doen wanneer een aanpassing is uitgevoerd. Ook vragen wij u om foto's en evt. facturen mee te sturen. Indien nodig, komt een opzichter bij u langs om de aanpassing bij u thuis te inspecteren. Wij maken hiervoor een afspraak met u.

Heeft u vragen over de uitvoering? Bijvoorbeeld hoe u iets moet doen of welk materiaal u moet gebruiken? Ook hiervoor kunt u bij onze opzichter terecht. Doe dit vooraf, om te voorkomen dat u achteraf mogelijk zaken moet veranderen.

Onderhoud aan de aangebrachte aanpassing

Onderhoud aan zelf aangebrachte aanpassingen is altijd de verantwoordelijkheid van de huurder zelf.

Als u de woning verlaat

In de brief waarin u (tijdelijke) toestemming krijgt over de aangevraagde aanpassing leest u ook wat u moet doen wanneer u de huur opzegt en de woning verlaat.

1. Bij een definitieve toestemming mag de aanpassing achterblijven in de woning. Deze aanpassing moet dan wel volgens onze voorwaarden zijn aangebracht en goedgekeurd zijn door onze opzichter. U hoeft dan niets te doen.

2. Bij een tijdelijke toestemming moet de aanpassing worden verwijderd. U laat de woning weer achter zoals deze was toen u de sleutel kreeg. Hierbij herstelt u bijvoorbeeld evt. gaatjes of beschadigingen. Wanneer u de aanpassing toch laat zitten, dan verwijderen wij deze voor u. U betaalt dan wel de kosten hiervan aan ons. Wanneer u de aanpassing wel verwijdert, maar er is nog schade die wij moeten herstellen, ook dan krijgt u de kosten hiervan in rekening gebracht.
3. Wilt u de aanpassing meenemen? Dat mag. In dat geval laat u de woning weer achter zoals deze was toen u de sleutel kreeg. Hierbij herstelt u bijvoorbeeld evt. gaatjes of beschadigingen.

Overname door de nieuwe huurder

Sommige aanpassingen kan en mag u door de nieuwe huurder van de woning laten overnemen. Wil de nieuwe huurder iets van u overnemen? Dan regelen jullie dit samen met het overnameformulier. Dit formulier ontvangt u wanneer u de huur opzegt. Leg de gemaakte afspraken zo goed en volledig mogelijk vast en lever het formulier tijdig bij ons in. Zo weten wij wat er in de woning achterblijft, zodra u de sleutels inlevert. Hiermee voorkomt u dat er aanpassingen door ons worden weggehaald en u daarvan de rekening krijgt.

De nieuwe huurder mag zaken van u overnemen, maar is hier niet toe verplicht. Neemt de nieuwe huurder niets van u over, dan moet u de aanpassingen alsnog verwijderen.



Wmo-aanpassingen

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft hierbij hulp via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Soms kunt u langer thuis blijven wonen met een bepaalde aanpassing in de woning. Bijvoorbeeld met een traplift. Meer informatie over de Wmo vindt u op de website van de gemeente: www.molenlanden.nl/hulp-en-ondersteuning-wmo. Wanneer u een Wmo-aanvraag indient, beoordeelt de gemeente uw aanvraag. Indien de aanvraag akkoord is, wordt deze door de gemeente uitgevoerd en betaald. Ook zorgt de gemeente dat de aanpassing wordt verwijderd als u de woning verlaat.

Bij kleine Wmo-aanpassingen, zoals een verhoogde toiletput, kunt u rechtstreeks bij Lek en Waard Wonen terecht. U kunt uit een keuzelijst maximaal 6 voorzieningen kiezen. Lek en Waard Wonen brengt deze dan gratis bij u aan. Bij het verlaten van de woning kunnen de voorzieningen blijven zitten. U hoeft deze niet te verwijderen.

Omgevingsvergunning

Voor sommige aanpassingen is ook een omgevingsvergunning van de gemeente nodig. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van een losstaande carport of garage. Nadat u van ons toestemming hebt gekregen, moet u zelf de omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Dit kan via www.molenlanden.nl/omgevingsvergunning. U mag pas starten met de verbouwing als de omgevingsvergunning is verleend.



U hebt al een aanpassing gedaan

En u kreeg hiervoor in het verleden toestemming? Dan gelden de voorwaarden die toen in de brief met (tijdelijke) toestemming zijn vermeld. De regels en afspraken in deze brochure gelden alleen voor nieuwe aanvragen vanaf 1 juli 2025.

Heeft u een aanpassing aangebracht zonder toestemming?
Dan gelden de nieuwe regels wél. Dit kan betekenen dat u de
aanpassing alsnog moet veranderen of verwijderen.

Heeft u vragen?

Neem contact op voordat u begint. Zo weet u van tevoren waarmee u rekening moet houden en voorkomt u dat u achteraf dingen moet aanpassen of terugdraaien.

Notities

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ZAV-lijst Lek en Waard Wonen

Versiedatum 2024-08-26

In dit overzicht vindt u de meest voorkomende woningaanpassingen.

De kleurtjes in het overzicht geven aan of de gewenste aanpassing:

- 1. wel of niet is toegestaan;
- 2. en of deze bij verhuizing wel of niet mag worden achtergelaten.



Vraag bij elke woningaanpassing altijd vooraf toestemming bij ons aan.

Definitieve toestemming Tijdelijke toestemming Geen toestemming

Onderwerp	Omschrijving	Categorie	Toelichting
Airconditioning			Zie speciale voorwaarden airco's.
CV-installaties	Alles met CV alleen mogelijk via LWW.		
	Installatie plaatsen		✗
	(thermostaat) radiatorkranen		✗
	Verplaatsen radiator		✗
	Verwijderen radiator		✗
	Vervangen radiator		✗
	Vloerverwarming aanbrengen		✗
	Mechanische installatie aanbrengen		✗
	Waterontharder		Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Close in boiler		Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Vervangen thermostaat voor digitale/ programmeerbare thermostaat		✗
	Thermostaat vervangen door thermostaat van energieleverancier (b.v. Toon)		✗
	Warmtepomp		✗
Deuren	Binnendeur vervangen (dicht, met glas enz.)		Bij huuropzegging worden de kosten van een nieuwe standaard binnendeur in rekening gebracht (de oude deur hoeft niet te worden bewaard).
	Buitendeur vervangen		✗
	Kattenluik		✗
	Deurspion		✗
Elektra	Aanpassen meterkast, bedrading enz.: Werkzaamheden aan elektra mogen alleen door een erkend installateur worden uitgevoerd.		
	Vervangen schakelaars, stopcontacten enz.		Dit is normaal huurdersonderhoud en mag u daarom wel zelf uitvoeren.
	Buitenverlichting		
	Tuinverlichting		Bij huuropzegging verwijderen of afdoppen.
	Elektrische deuropeners		Kan alleen via de wmo.
	Elektra in losse tuinschuur/blokhut		Wanneer bij huuropzegging de schuur of blokhut wordt verwijderd moet de elektra worden verwijderd of afgedopt.
	Zonnepanelen		✗ Alleen mogelijk via LWW.
	Elektrische laadpaal auto		Niet op/over de straat en na goedkeuring van de gemeente.

Definitieve toestemming Tijdelijke toestemming Geen toestemming

Onderwerp	Omschrijving	Categorie	Toelichting
Inbraak-beveiliging	Op kunststof en aluminium deuren, ramen en kozijnen mogen geen inbraakwerende voorzieningen worden geplaatst.		
	Video deurbel		Bij huuropzegging verwijderen. Zie ook het camera beleid.
	Camera		Bij huuropzegging verwijderen. Zie ook het camera beleid.
	Alarmsysteem		Bij huuropzegging verwijderen.
	Anti-inbraakstang/secustrip		Bij huuropzegging verwijderen.
	Sleutelkluis		Bij huuropzegging verwijderen.
	Pinsloten/bijzetsloten (anders dan standaard LWW)		Bij huuropzegging verwijderen.
Keuken	Werkzaamheden aan elektra, gas en water mogen alleen door een erkend installateur worden uitgevoerd.		
	Vervangen keukenblad		Alleen Bruijnzeel is toegestaan.
	Vervanging of uitbreiding keuken		Alleen Bruijnzeel is toegestaan.
	Kastje, losse elementen binnen bestaande keukenbeleid		Alleen Bruijnzeel is toegestaan.
	Aanbrengen luxe keuken		Alleen Bruijnzeel is toegestaan.
	Inbouwapparatuur		Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Afzuigkap (motorloos), bora		Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Gevel doorvoeren t.b.v. afzuigkap		✗ Vanwege energetisch aspect niet toegestaan. Recirculatiekap toepassen.
	Vaatwasmachine aansluiting		
	Keukenkastendeuren schilderen, wrappen		✗
Kranen	Vervanging voor niet standaard kraan		Alleen Grohe of Venlo is toegestaan.
	Buitenkraan aanbrengen		Alleen speciale, vorstvrije buitenkranen zijn toegestaan. Aanpassing leidingwerk mag alleen door een erkend installateur worden uitgevoerd.
	Quooker of soortgelijk product		Bij huuropzegging de kraan verwijderen of aanbieden voor overname, elektravoorziening kan blijven. Aanpassing elektra mag alleen door een erkend installateur worden uitgevoerd.
	Let op: Quookers (en soortgelijke kranen) verbruiken erg veel energie en zorgen daardoor voor hoge energiekosten!		
Plafonds	Plafonds mogen alleen door LWW worden bewerkt.		
	Schroten (zowel hout als pvc)		✗
	Sierbalken tegen plafond		✗
Sanitair	Douchebak aanbrengen		In het kader van levensloopbestendigheid verwijderen bij huuropzegging.
	Douchewandscherm aanbrengen		Niet aanbrengen in de vloer; bij huuropzegging verwijderen, gaten boren in de voegen i.v.m. voorkomen schade aan tegelwerk.
	Douche-wtw's		Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Douchedorpel/tegeland aanbrengen		✗ In het kader van levensbestendige woningen niet toegestaan.

Onderwerp	Omschrijving	Categorie		Toelichting
	Vervangen toiletpot			Alleen standaard toiletpot. Een verhoogde toiletpot is een Wmo-voorziening.
	Tweede toiletpot plaatsen		X	Wordt door LWW gedaan tegen huurverhoging, mits technisch mogelijk.
	Wastafel vervangen			Vervangen alleen via LWW.
	Ligbad/zitbad			In het kader van levensloopbestendigheid verwijderen bij huuropzegging. Er moet altijd een aparte douche aanwezig zijn.
	Wastafelmeubel (met geïntegreerde wastafel)			Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
Schilderwerk	Buitenschilderwerk (Kozijn/gevel)		X	
	Schilderen van kunststof- of aluminium kozijnen		X	
	Binnenschilderwerk (kozijnen, wanden, plafonds enz.)			Bij huuropzegging moet het zonder veel bewerkingen overschilderbaar zijn. Te nadrukkelijke kleurstellingen worden daarom bij huuropzegging niet geaccepteerd.
Tegelwerk	Vervangen/opnieuw tegelen wand- en vloertegels in badkamer en toilet		X	Tegelwerk mag alleen via LWW worden uitgevoerd.
	Schilderen van tegels en voegen		X	
Trap	Leuning van touw		X	Niet toegestaan i.v.m. veiligheid.
	Vlizotrap naar de bergzolder plaatsen		X	I.v.m. veiligheid mag dit alleen door LWW worden uitgevoerd.
	Vaste trap naar de zolder plaatsen		X	Wij verlenen alleen medewerking als de zolder voldoet aan de eisen om als volwaardig vertrek te kunnen worden gebruikt.
Tuin/balkon	Erfafscheidingen			Zie ook: Richtlijnen voor huurder voor aanleg en onderhoud tuin/balkon.
	Gemetselde erfafscheiding		X	
	Privacyscherf/schutting balkon		X	
	Privacyscherf/schutting tuin			
	Pergola			Mag niet aan de woning worden bevestigd. Bij huuropzegging verwijderen.
	Duivenhok/vogelverblijf/dierenverblijf			Mag niet aan de woning worden bevestigd en geen overlast voor de burens opleveren. Bij huuropzegging verwijderen.
	Tuinhuis/blokhut/schuur/berging			Mag niet aan de woning worden bevestigd. Bij huuropzegging verwijderen.
	Regenton			Alleen toegestaan indien gemonteerd met mof en koppelingspunt. Bij huuropzegging verwijderen. Niet toegestaan op een balkon.
	Overkapping (+afdak)			Mag niet aan de woning worden bevestigd. Bij huuropzegging verwijderen.
	Vijver			Verwijderen bij huuropzegging.
	Sauna/jacuzzi/zwembad			Verwijderen bij huuropzegging. Alleen geluidsarme pomp toegestaan (max. 40 decibel).

Onderwerp	Omschrijving	Categorie		Toelichting
Vensterbank	Vensterbanktegels aanbrengen/vervangen		X	Zitten standaard in de woning.
	Vensterbanktegels schilderen		X	
	Hout/kunststof (overzet vensterbanken)			
Verbouwingen	Aanbouw		X	Aanbouwen aan de woning zijn niet toegestaan i.v.m. belemmering van onderhoudswerkzaamheden.
	(Schotel) antenne		X	Niet toegestaan i.v.m. aanzicht van de woning.
	Dakkapel		X	Verbouwingen aan de buitenschil zijn niet toegestaan.
	Dakraam		X	Verbouwingen aan de buitenschil zijn niet toegestaan.
	Binnendeuren dichtzetten		X	
	Lavet verwijderen			Neem contact op met LWW.
	Garage/carport			Mag niet aan de woning worden bevestigd. Bij huuropzegging verwijderen.
	Luifel (woningtoegangszijde)		X	Aanbouwen aan de woning zijn niet toegestaan i.v.m. belemmering van onderhoudswerkzaamheden.
	Houtkachel/gashaard aanbrengen		X	
	Open haard aanbrengen		X	
	Open haard verwijderen			Neem contact op met LWW in verband met asbest en dragende schoorsteen.
	Scheidingswand aanbrengen		X	Plattegrondwijzigingen zijn niet toegestaan.
	Schoorsteenkanaal tot plafond verwijderen			Neem contact op met LWW in verband met asbest en dragende schoorsteen.
	Schouw aanbrengen		X	
	Van een gesloten keuken een open keuken maken (= wand verwijderen)		X	Plattegrondwijzigingen zijn niet toegestaan.
	Wand verwijderen tussen slaapkamers		X	Plattegrondwijzigingen zijn niet toegestaan.
	Dichtzetten inpandig balkon (loggia)		X	
	Verwijderen van vaste kasten			
Vloeren	Tegelvloeren gestapelde bouw		X	Niet toegestaan vanwege geluidsoverlast (met uitzondering van douche/toilet).
	Tegelvloeren eengezinswoningen		X	Is niet eenvoudig en/of zonder schade te verwijderen.
	Gietvloer en/of grindvloer		X	Is niet eenvoudig en/of zonder schade te verwijderen.
Wanden	Sierpleister en structuurverf		X	Is niet eenvoudig en/of zonder schade te verwijderen.
	Schrootjes		X	Is niet eenvoudig en/of zonder schade te verwijderen.
	Steenstrips, kurk, tapijt		X	Is niet eenvoudig en/of zonder schade te verwijderen.
Wasmachine	Verplaatsen wasmachine aansluiting en afvoer			Mag alleen door een erkend installateur worden uitgevoerd. De nieuwe ruimte moet geschikt zijn.
Zonwering	Zonwering mag nooit op of aan de kozijnen worden bevestigd.			
	Zonwering			Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Rolluiken			Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Screens, uitvalschermen, markiezen			Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.
	Balkondoeken			Bij huuropzegging verwijderen of aanbieden voor overname.

Zo zijn wij bereikbaar:

Bezoekadres

Dorpslaan 50, 2957 XG Nieuw-Lekkerland

Postbus

Postbus 16, 2957 ZG Nieuw-Lekkerland

Contact

✉ mail@lwwonen.info

Website

🌐 www.lwwonen.info

