

# Woningverbetering

## **Kwaliteitseisen**

In dit document staan alle kwaliteitseisen opgenomen die gelden voor huurders die zelf een verandering in de woning willen aanbrengen

**Februari 2015**

# Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Woninginrichting</b>                                  | <b>5</b>  |
| 1.1      | Wandafwerking met sierpleister, granol of structuurverf  | 5         |
| 1.2      | Wandafwerking met tegels                                 | 5         |
| 1.3      | Vloerafwerking met tegels, plavuizen, parket of laminaat | 5         |
| 1.4      | Zonwering  | 6         |
| <b>2</b> | <b>Woningindeling</b>                                    | <b>7</b>  |
| 2.1      | Verwijderen binnenwand                                   | 7         |
| 2.2      | Plaatsen binnenwand                                      | 7         |
| 2.3      | Verwijderen schoorsteenmantel en rookkanaal              | 8         |
| 2.4      | Verwijderen inbouwkasten                                 | 8         |
| 2.5      | Deuren   | 8         |
| 2.6      | Aanbouw  | 9         |
| 2.7      | Zolderkamer  | 9         |
| 2.8      | Vaste trap naar zolder                                   | 9         |
| 2.9      | Schuifpui en openslaande deuren                          | 9         |
| <b>3</b> | <b>Sanitair</b>  | <b>11</b> |
| 3.1      | Aanbrengen sanitair algemeen                             | 11        |
| 3.2      | Leidingwerk en riolering                                 | 11        |
| 3.3      | Tegels   | 11        |
| 3.4      | Bad  | 12        |
| 3.5      | Fontein en wastafel                                      | 12        |
| 3.6      | Kranen   | 12        |
| 3.7      | Douche   | 12        |
| <b>4</b> | <b>Keuken</b>  | <b>13</b> |
| 4.1      | Gas, water en elektra                                    | 13        |
| 4.2      | Ventilatie   | 13        |
| 4.3      | Keukenblok   | 13        |
| 4.4      | Kraan en spoelbak  | 13        |
| 4.5      | Inbouwapparatuur   | 14        |
| 4.6      | Tegels   | 14        |

|           |                                    |           |
|-----------|------------------------------------|-----------|
| <b>5</b>  | <b>Dak</b>                         | <b>15</b> |
| 5.1       | Dakraam of dakkapel                | 15        |
| 5.2       | Dakdoorvoer wasdroger of afzuigkap | 15        |
| <b>6</b>  | <b>Isolatie</b>                    | <b>16</b> |
| 6.1       | Raam-, vloer- en muurisolatie      | 16        |
| 6.2       | Dakisolatie                        | 16        |
| <b>7</b>  | <b>Verwarming</b>                  | <b>17</b> |
| 7.1       | Centrale verwarming                | 17        |
| 7.2       | Thermostatische radiatorkraan      | 17        |
| 7.3       | Extra radiator                     | 17        |
| <b>8</b>  | <b>Ventilatie</b>                  | <b>18</b> |
| 8.1       | Mechanische ventilatie             | 18        |
| <b>9</b>  | <b>Water</b>                       | <b>19</b> |
| 9.1       | Wasmachineaansluiting              | 19        |
| 9.2       | Vaatwasmachineaansluiting          | 19        |
| 9.3       | Buitenkraan                        | 20        |
| <b>10</b> | <b>Elektra</b>                     | <b>21</b> |
| <b>11</b> | <b>Tuin</b>                        | <b>22</b> |
| 11.1      | Sierbestrating                     | 22        |
| 11.2      | Schutting                          | 22        |
| 11.3      | Haag en bomen                      | 23        |
| 11.4      | Schuur en/of tuinhuis              | 23        |
| <b>12</b> | <b>Hang- en sluitwerk</b>          | <b>24</b> |
| <b>13</b> | <b>Antenne</b>                     | <b>25</b> |
| 13.1      | Zendantenne                        | 25        |
| 13.2      | Schotelantenne                     | 25        |

# 1 Woninginrichting

## 1.1 Wandafwerking met sierpleister, granol of structuurverf

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de ondergrond moet glad, vetvrij en droog zijn;
- alle lijmresten moeten zijn verwijderd en scheuren gerepareerd voordat het materiaal wordt aangebracht;
- de ondergrond dient zo nodig te worden voorbehandeld met een voorstrijkmiddel;
- sierpleister, granol of structuurverf moeten gelijkmatig zijn aangebracht;
- de structuur van sierpleister, granol en structuurverf mag max. 2 mm bedragen.

## 1.2 Wandafwerking met tegels

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- voegen moeten netjes zijn afgewerkt, zonder uitsteeksels;
- tegels moeten vlak en waterpas zijn aangebracht en mogen niet worden geverfd;
- de tegels in uitwendige hoeken moeten geglazuurde randen hebben of zijn voorzien van een tegelhoekstrip;
- voegen mogen niet groter zijn dan 3 mm en moeten vol zijn ingewassen met speciale voegspecie;
- het tegelwerk moet zo worden verdeeld dat de tegels niet smaller worden dan een halve tegel;
- de hoogte van het tegelwerk in de badkamer moet minimaal 1.80 meter zijn en in het toilet 1.20 meter; de douchehoek moet worden betegeld tot aan het plafond;
- voegen in hoeken moeten worden afgewerkt met schimmelwerende kit;
- de aansluiting van de wand aan de vloer in de badkamer moet eerst worden voorzien van kimband.

### **Onderhoudstechnische eisen:**

- pleisterwerk is kwetsbaar en kan gaan scheuren; u bent zelf verantwoordelijk voor het herstellen en repareren;
- zorg voor een voorraad van minimaal 1 vierkante meter.

### **Verhuurtechnische eisen:**

- wij adviseren lichte, neutrale kleuren te gebruiken.

## 1.3 Vloerafwerking met tegels, plavuizen, parket of laminaat

### **Bouwkundige- en veiligheidstechnische eisen:**

- harde vloerbedekking op een houten verdiepingsvloer is niet toegestaan;
- plavuizen en tegels mogen niet in een appartement worden aangebracht;
- de totale dikte van de vloer mag niet meer dan 15 mm zijn, inclusief de onderlaag;
- deuren moeten vakkundig worden ingekort;
- onder de harde vloerbedekking moet een geluidsisolerende laag worden aangebracht met een

demping van minimaal 10 decibel;

- als ondervloer is een laag thermovilt (of gelijkwaardig) verplicht;
- voor alle ruimten behalve toilet en douche geldt dat de vloer vrijgehouden moet worden van de wanden en leidingen e.d., om geluidsoverdracht te voorkomen;
- er mag niet in de woningvloer worden gespijkerd of geboord;
- een ondervloer mag niet worden verlijmd;
- houdt minimaal 1 vierkante meter tegels, plavuizen, parket of laminaat in reserve in verband met eventueel herstel van beschadigingen.

**Onderhoudstechnische eisen:**

- wanneer bij vertrek uit de woning de vloer wordt verwijderd, mag de woningvloer niet beschadigen;
- wanneer bij vertrek uit de woning de vloer wordt verwijderd, moeten de ingekorte deuren worden vervangen door soortgelijke niet ingekorte deuren;
- wanneer bij vertrek uit de woning de vloer wordt verwijderd, moeten de eventueel verwijderde plinten en stofdorpels worden teruggeplaatst en de plinten moeten weer aansluiten op de woningvloer;
- de woningvloer moet glad worden opgeleverd en plinten en stofdorpels moeten worden teruggeplaatst.

**Verhuurtechnische eisen:**

- zelfaangebrachte tegelvloeren worden bij vertrek uit de eengezinswoning alleen door ons geaccepteerd indien de vloeren in goede staat verkeren (etagewoningen uitgesloten);
- parket en laminaat worden bij vertrek uit de woning niet overgenomen door Intermaris. Deze kunnen eventueel overgenomen worden door een volgende huurder.

#### 1.4 Zonwering

**Bouwkundige- en veiligheidstechnische eisen:**

- de zonwering moet zo zijn gemonteerd dat er geen overbodige gaten in beton of metselwerk worden gemaakt (zoveel mogelijk in de voegen);
- bevestiging aan het kozijn is niet toegestaan;
- bij gestapelde bouw moet een eenheid in kleurstelling worden gerealiseerd. De kleurstelling kan bij Intermaris worden opgevraagd;

**Onderhoudstechnische eisen:**

- bij onderhoudswerkzaamheden aan de gevel of kozijnen moet u op eerste aanzegging van Intermaris de zonwering tijdelijk verwijderen.

**Verhuurtechnische eisen:**

- zonwering wordt bij vertrek uit de woning niet overgenomen door Intermaris. Deze kan eventueel overgenomen worden door een volgende huurder;
- als de zonwering wordt verwijderd moeten gaten en beschadigingen aan het gehuurde worden hersteld met daartoe geëigende materialen.

## 2 Woningindeling

### 2.1 Verwijderen binnenwand

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- het verwijderen van een wand met een dragende functie dient te worden uitgevoerd door een erkende aannemer, zodat de dragende functie intact blijft;
- als een wand een dragende functie heeft, moet een bouwvergunning bij de gemeente worden aangevraagd voor het verwijderen;
- als een open keuken wordt gecreëerd, moet mechanische ventilatie of een wasemkap worden geïnstalleerd;
- leidingen voor gas, elektra, water of andere installaties moeten door erkende bedrijven worden aangepast;
- als de berging komt te vervallen omdat deze bij de woonruimte wordt betrokken, moet er een nieuwe duurzame berging met gelijk aantal vierkante meters worden geplaatst.

#### **Onderhoudstechnische eisen:**

- de wand, de vloer en het plafond moeten netjes worden afgewerkt, passend bij de overige afwerking.

#### **Verhuurtechnische eisen:**

- Intermaris behoudt het recht om het verwijderen van wanden niet toe te laten, ook al voldoet het aan de bovengenoemde voorwaarden. Veelal heeft dit te maken met de verhuurbaarheid van de woning (aantal kamers en de oppervlakte van de kamers).

### 2.2 Plaatsen binnenwand

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de wand moet verankerd zijn, zodat er geen gevaar voor omvallen bestaat;
- als er in of op de wand leidingwerk van elektra, gas of water wordt aangebracht, moet dit volgens de geldende voorschriften worden uitgevoerd;
- de wand moet worden voorzien van een plint overeenkomstig de bestaande plinten;
- het materiaal moet brandvertragend zijn, dus kunststoffen zijn niet toegestaan.
- Gasbetonblokken (kwaliteit G4/600): De wand wordt verankerd door middel van veerankers: tegen de bestaande wand, hoeken en raakvlakken met bijvoorbeeld kozijnen; drie ankers per verdiepingshoogte en plafond, hart op hart 1500 mm en minimaal 750 mm vanuit het uiteinde.
- Gipswand: Voor het houten raamwerk wordt gebruik gemaakt van geschaafd onverduurzaamd vurenhout van 44 bij 69 mm. De staanders tussen plafond- en vloerregel worden aangebracht hart op hart maximaal 300 mm. Zonodig worden dwarsregels tussen de staanders aangebracht. Het raamwerk wordt aan weerszijden met gipsplaten bekleed (in vochtige ruimten worden gipsvezelplaten gebruikt). Een gipsplaat is minimaal 600 mm breed en 9,5 mm dik en kent afgeschuinde langskanten; de holle ruimtes tussen de gipsplaten worden gevuld met een

minerale isolatieplaat (glas- of steenwol). De naden tussen de platen (zogeneten langsnaeden) worden afgewerkt met wapeningsband en voegvuller.

**Onderhoudstechnische eisen:**

- de wand, de vloer en het plafond moeten netjes worden afgewerkt, passend bij de overige afwerking.

**Verhuurtechnische eisen:**

- Intermaris behoudt het recht om het plaatsen van wanden niet toe te laten, ook al voldoet het aan de bovengenoemde voorwaarden. Veelal heeft dit te maken met de verhuurbaarheid van de woning (aantal kamers en de oppervlakte van de kamers).

### 2.3 Verwijderen schoorsteenmantel en rookkanaal

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

De verwijdering van de schoorsteenmantel en het rookkanaal is een aanpassing van de constructie en hiervoor is een bouwvergunning van de gemeente nodig. Het is belangrijk dat de verwijdering op een constructief verantwoorde wijze wordt uitgevoerd.

**Onderhoudstechnische eisen:**

- de wand, de vloer en het plafond moeten netjes worden afgewerkt, passend bij de overige afwerking.

### 2.4 Verwijderen inbouwkasten

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- inbouwkasten mogen worden verwijderd zonder dat vervangende kastruimte wordt gecreëerd;
- aanpassingen aan leidingwerk van elektra, gas of water moeten voldoen aan de geldende voorschriften;
- het verwijderde kozijn en de deur mogen worden afgevoerd.

**Onderhoudstechnische eisen:**

- de wand, der vloer en het plafond moeten netjes worden afgewerkt, passend bij de overige afwerking.

### 2.5 Deuren

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- bestaande kozijnen mogen niet worden beschadigd of verwijderd;
- dorpels mogen worden verwijderd, maar moeten worden teruggeplaatst aan het einde van de huurperiode. De maximale hoogte van te plaatsen, beukenhouten dorpels is 20 mm;
- de deur moet zodanig worden afgehangen dat deze goed sluit en geen grote kieren aanwezig zijn. Sluitzijde maximaal 3 mm en scharnierzijde maximaal 2 mm;

- de deuren die zijn verwijderd mogen niet worden afgevoerd en moeten aan het einde van de huurperiode worden teruggehangen;
- buitendeuren mogen niet worden veranderd of vervangen.

## 2.6 Aanbouw

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- voor constructieve en grote bouwkundige aanpassingen kan een vergunning van de gemeente nodig zijn. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de gemeente waarin u woont. Tevens dient u de bouwtekeningen vooraf aan Intermaris te overleggen;
- de toepassing van materialen en kleuren moet afgestemd worden op de bestaande situatie;
- het dak moet wegens onderhoud beloopbaar zijn;
- is het dak 2,5 meter of hoger boven het maaiveld gelegen, dan moet er een valbeveiliging worden aangebracht.

## 2.7 Zolderkamer

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- indien de cv-ketel in dezelfde ruimte als het slaapvertrek staat, dient deze te worden omtimmerd met brandwerend materiaal. De omtimmering dient (inclusief de deur) 30 minuten brandvertragend te zijn;
- het vertrek dient voldoende lichttoetreding en ventilatie te hebben en dient hierbij te voldoen aan het Bouwbesluit;
- het vertrek dient voldoende stahoogte te hebben;
- het vertrek moet door middel van een vaste trap bereikbaar zijn. Indien de woning is voorzien van een vlizotrap, dient deze te worden vervangen door een vaste trap.

## 2.8 Vaste trap naar zolder

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de houtzwaarte van de trap treden moet minimaal 40 mm zijn;
- de houtzwaarte van de trapboom moet minimaal 40 mm zijn en de treden moeten door middel van lijm en spijkers aan elkaar worden bevestigd;
- de inkassingen in de trapboom voor de traprede moeten precies pas zijn om spelingsruimte te voorkomen, waardoor de degelijkheid van de trap in het geding komt;
- de sparingen in de verdiepingvloer moeten door middel van ravelingen als bestaande zwaarte van de balklaag worden gemaakt en de verbindingen door middel van in de handel te verkrijgen diverse hoekverbindingen, griphoekankers en dergelijke gespijkerd/geschroefd;
- de trapboom moet met schroeven of slagpluggen van voldoende lengte in de bestaande bouwmuur worden verankerd;
- de hellingshoek van de trap mag niet meer dan 45 graden zijn.

## 2.9 Schuifpui en openslaande deuren



**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- het toegepaste kozijn dient van hetzelfde materiaal, kleur en profilering als bestaand te zijn;
- de voorziening mag alleen in de achtergevel op een vanaf de openbare weg niet zichtbare plaats worden gerealiseerd;
- de voorziening mag het door de verhuurder te plegen onderhoud niet belemmeren;
- het plaatsen moet op vakkundige wijze gebeuren. De plaatsing moet worden uitgevoerd door een erkende aannemer;
- indien het gevelmetselwerk voor de voorziening moet worden aangepast, dient dit zorgvuldig te worden verwijderd. Met andere woorden: geen doorgeslepen of gehakte stenen;
- voor constructieve - en grote bouwkundige aanpassingen kan een vergunning van de gemeente nodig zijn. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de gemeente waarin u woont. Tevens dient u de bouwtekeningen vooraf aan Intermaris te overleggen;
- de bestaande gevelisolatie dient zuiver op de nieuwe voorziening aan te sluiten. Contact van isolatiemateriaal met het buitenspouwblad moet worden voorkomen;
- indien in de woonkamer een radiator komt te vervallen, dient een vervangende radiator te worden gemonteerd, met een vermogen dat vergelijkbaar is met de originele radiator;
- indien kruipruimteventilatie door de voorziening vervalt, dient aan weerszijden een nieuwe kruipruimteventilatie te worden gerealiseerd, door middel van renovatieroosters;
- boven het kozijn dient voldoende spouwventilatie te worden gemaakt d.m.v. open stootvoegen;
- aan de binnenzijde dient het één en ander netjes en vakkundig te worden afgewerkt;
- tussen de bestrating en onderdorpel moet minimaal 10 mm vrije ruimte zijn.

## 3 Sanitair

### 3.1 Aanbrengen sanitair algemeen

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- u mag alleen materiaal met een KIWA- of CEkeurmerk gebruiken;
- voor het sanitair adviseren wij de merken Sphinx en Villeroy & Boch;
- voor tegels adviseren wij het fabricaat Mosa;
- u dient alleen hittebestendige PVC toe te passen;
- u dient zoveel mogelijk gebruik te maken van bevestigingsmiddelen van roestvrijstaal en een goede schimmelwerende kit.

### 3.2 Leidingwerk en riolering

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- ingrijpende wijzigingen aan het leidingwerk en de aansluitpunten van gas, water en elektra dienen door een erkend installateur te worden uitgevoerd;
- elektra in de badkamer moet blijven voldoen aan de eisen van de NEN 1010;
- de aansluitingen van het sanitair op de binnenriolering moeten stank- en waterdicht zijn;
- de sifon of stankafsluiter moet altijd bereikbaar zijn; bij een ligbad via een inspectieluik;
- als er geen aansluiting voor een tweede toilet in de badkamer aanwezig is, moet een afvoer met een diameter van 110 mm op vakkundige wijze worden aangelegd.
- het is niet toegestaan om te boren of aansluitingen te maken in brandwerende muren of deuren.

### 3.3 Tegels

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- voegen moeten netjes zijn afgewerkt, zonder uitsteeksels;
- tegels moeten strak, vlak en waterpas zijn aangebracht;
- de tegels in uitwendige hoeken moeten geglazuurde randen hebben of zijn voorzien van een tegel- hoekstrip;
- voegen mogen niet groter zijn dan 3 mm en moeten vol zijn ingewassen met speciale voegspecie;
- het tegelwerk moet zo worden verdeeld dat de tegels niet smaller worden dan een halve tegel;
- de hoogte van het tegelwerk in de badkamer moet minimaal 1.80 meter zijn, in de douchehoek tot het plafond en in het toilet 1.20 meter;
- voegen in hoeken moeten worden afgewerkt met schimmelwerende kit;
- de aansluiting van de wand aan de vloer in de badkamer moet worden voorzien van kimband. De inwendige staande hoek bij de douchehoek moet ook voorzien worden van een kimband;
- tegels mogen niet worden geleverd;
- bij de douchehoek moet de tegels met voldoende afschot richting doucheput worden gelegd;

- de vloer dient geheel te worden voorzien van tegelwerk;

In verband met mogelijk onderhoud aan de douche in de toekomst, moet er een voorraad tegels ter grootte van 1 m<sup>2</sup> aanwezig zijn.

### 3.4 Bad

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- het bad moet zijn voorzien van een overloop en waterpas worden geplaatst;
- een metalen ligbad moet worden geaard;
- aansluitingen met het tegelwerk moeten worden afgedicht met een schimmelwerende siliconenkit;
- bij een ligbad moet een inspectieluik van 300 bij 300 mm worden aangebracht ter plaatse van de afvoer.

#### **Onderhoudstechnische eisen:**

- u bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en reparatie van de aangebrachte voorzieningen.

#### **Verhuurtechnische eisen:**

- wij adviseren lichte, neutrale kleuren te gebruiken.

### 3.5 Fontein en wastafel

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen**

- een wastafel dient op 90 tot 95 cm boven de vloer te worden geplaatst;
- de wastafel moet voorzien zijn van een overloop en een stop met ketting of waste.
- de fontein /wastafel moet met een bekersiston op de binnenriolering worden aangesloten. De sifon of stankafsluiter moet altijd bereikbaar zijn. De aansluitingen van het sanitair op de binnenriolering zijn waterdicht. De afvoerleiding van het riool mag nooit aansluiten op een buis met een kleinere diameter.
- de wand- of vloerpijp aansluiting is voorzien van een rozet.

### 3.6 Kranen

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- wij adviseren gebruik te maken van de merken Venlo of Grohe; voor de keuken is een kraan van een van deze merken verplicht.

### 3.7 Douche

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- een douchebak dient een afmeting van minimaal 80 bij 80 cm te hebben en heeft een plaatdikte van 3,5 mm;
- een metalen douchebak moet worden geaard.

## 4 Keuken

### 4.1 Gas, water en elektra

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- ingrijpende wijzigingen aan het leidingwerk en de aansluitpunten van gas, water en elektra dienen door een erkend installateur te worden uitgevoerd;
- afsluitkranen, afvoeren, e.d. moeten goed bereikbaar zijn;
- indien waterleidingen in de muur worden ingebracht, moeten deze in ruime PVC-buizen liggen zonder verbindingstukken.

### 4.2 Ventilatie

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- als een open keuken wordt gecreëerd, moet mechanische ventilatie of een recirculatiekap worden geïnstalleerd (zie kwaliteitseisen ventilatie);
- mag niet worden aangesloten op bestaande ventilatiekanalen;

### 4.3 Keukenblok

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- wij adviseren u een duurzame keuken aan te schaffen. Bij Intermaris is een ruim assortiment aanwezig.
- het nieuw te plaatsen onderblok moet minimaal de afmetingen hebben van het bestaande onderblok. Voor de bovenkasten (minimaal twee) gelden minimaal de volgende afmetingen: diepte 300 mm, breedte 450 mm en hoogte 550 mm.
- de kasten en deuren moeten waterpas hangen, de laden recht worden ingehangen en de grepen stevig worden vastgezet.
- de lengte van het werkblad moet minimaal gelijk zijn aan hetgeen wat oorspronkelijk in de woning zit;
- de diepte van het werkblad moet minimaal 60 cm zijn. Laat u door onze medewerkers adviseren over de mogelijkheden van werkbladhoogte en de hoogte van de bovenkasten;
- het werkblad moet waterpas liggen en een waterkering hebben;
- het werkblad moet gemaakt zijn van materiaal dat hiervoor is bestemd;

### 4.4 Kraan en spoelbak

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- een kraan moet van het merk Venlo of Grohe zijn;
- de spoelbak moet zijn voorzien van een stop en een wandoverloop;
- de spoelbak moet zijn voorzien van een sifon en zijn aangesloten op de rioolaansluitleiding.

#### 4.5 Inbouwapparatuur

##### **Verhuurtechnische eisen**

- indien inbouwapparatuur bij verhuizing wordt verwijderd dan moeten alle sparingen afgewerkt worden in overleg met de opzichter;
- indien u een doorvoer in de buitengevel wilt maken, mag deze bij het verlaten van de woning blijven zitten mits u aan de volgende voorwaarden voldoet:
  - de doorvoer dient in goede staat te verkeren
  - de doorvoer dient voorzien te zijn van een rooster met terugslagklep
  - de doorvoer mag geen overlast veroorzaken
- indien u de recirculatiekap toch verwijdert, dient u het gat af te werken met een schuifrooster. U kunt het metselwerk en eventuele andere vormen van gevelbekleding weer herstellen. Dit geldt ook voor de afwerking van de binnenmuur.

#### 4.6 Tegels

##### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- voegen moeten netjes zijn afgewerkt, zonder uitsteeksels;
- tegels moeten vlak en waterpas zijn aangebracht;
- de aansluiting tussen aanrechtblad en tegelwerk moet waterdicht zijn uitgevoerd door middel van tegelstrip of schimmelwerende kitvoeg;
- de tegels in uitwendige hoeken moeten geglazuurde randen hebben of zijn voorzien van een tegelhoekstrip;
- voegen mogen niet groter zijn dan 3 mm en moeten vol zijn ingewassen met speciale voegspecie;
- voegen in hoeken moeten worden afgewerkt met schimmelwerende kit;
- het tegelwerk moet zo verdeeld worden dat de tegels niet smaller worden dan een halve tegel;
- de hoogte van het tegelwerk in een keuken is minimaal 1,50 meter boven afgewerkte vloer per plaatse van aanrecht, kooktoestel en koelkast;
- de wandgedeelten achter de aanrechtopstelling hoeven niet te worden betegeld;
- het formaat van de nieuwe tegels mag 10 x 20 cm, 10 x 10 cm, 15 x 15 cm of 20 x 20 cm zijn. De maat die Intermaris voert is 15 x 20 cm;
- tegels mogen niet worden geleverd.

##### **Onderhoudstechnische eisen**

- u dient per type tegel 1 vierkante meter in voorraad houden, zodat bij eventuele vervanging van één of meerdere tegels geen kleurverschil ontstaat.

## 5 Dak

### 5.1 Dakraam of dakkapel

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de plaatsing van een dakraam of dakkapel moet door een erkende aannemer worden uitgevoerd;
- bij de aanvraag moeten de bouwtekeningen aan Intermaris worden overlegd;
- een dakkapel mag niet worden geplaatst op een monument of een woning met een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht;
- een dakkapel of dakraam mag alleen aan de achterzijde van de woning worden geplaatst;
- de nieuw te bouwen dakkapel moet in dezelfde materiaalsoort en kleuren worden gebouwd als de bestaande kozijnen, ramen en deuren van de woning;
- voor constructieve en grote bouwkundige aanpassingen kan een vergunning van de gemeente nodig zijn. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de gemeente waarin u woont;
- een goede hoogte van het dakraam of dakkapel is als de onderzijde ongeveer 1 meter boven de vloer is. De mogelijke afmetingen van het dakraam zijn afhankelijk van de kapconstructie;
- de dakpannen moeten goed teruggelegd worden en de aansluiting van het dakraam op de pannen moet waterdicht zijn;
- wanneer er dakisolatie aanwezig is, moet u er voor zorgen dat het dakraam of de dakkapel ook goed geïsoleerd is, om condensvorming te voorkomen;
- de volgende merken dakramen moeten worden toegepast: Velux of Ubbink.

### 5.2 Dakdoorvoer wasdroger of afzuigkap

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- voor de afvoer moet een donker gekleurde dubbelwandige Ubbink dakdoorvoer van het aanwezige pan-type worden gebruikt.

#### **Onderhoudstechnische eisen:**

- u bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en reparatie aan de dakaanpassingen;
- Intermaris is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) lekkage aan het dakraam of dakkapel.

#### **Verhuurtechnische eisen:**

- het plaatsen van een dakkapel heeft meestal gevolgen voor de woning waardering, dus het aantal punten. Een aanvraag kan worden afgewezen als de hoogte van het aantal punten in strijd komt met het huurbeleid van Intermaris;
- wanneer u met toestemming van Intermaris een dakraam of dakkapel plaatst, wordt het glas meeverzekerd in het Glasfonds indien u hierbij bent aangesloten;
- bij het plaatsen van een dakkapel is de zolder niet automatisch geschikt als slaapkamer. Als de zolder als slaapkamer ingericht wordt, verwijzen wij naar de pagina "aanpassing woningindeling".

## 6 Isolatie

### 6.1 Raam-, vloer- en muurisolatie

Voor raam-, vloer- en muurisolatie geldt dat dit alleen in opdracht van Intermaris mag worden uitgevoerd tegen een verhoging van de netto huur. Vraag naar de voorwaarden en de mogelijkheden.

### 6.2 Dakisolatie

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- aan de binnenzijde mineralewol gebruiken;
- tussen dakhout en isolatie een luchtsouw van 20 mm houden;
- aan de binnenzijde het isolatiemateriaal voorzien van een dampdichte folie;
- binnenzijde afwerken met gipsplaat;
- isolatiemateriaal goed op elkaar laten aansluiten om condensatieproblemen te voorkomen.

## 7 Verwarming

### 7.1 Centrale verwarming

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de installatie moet door een erkend installateur worden aangelegd;
- bij de aanvraag om toestemming voor plaatsing moeten installatietekeningen worden bijgevoegd;
- de installatietekening inclusief transmissieberekening moet vooraf ter goedkeuring aan Intermaris worden voorgelegd;
- de cv-leidingen moeten in verzinkt staal met snelkoppelingen van verzinkt staal worden uitgevoerd;
- de radiatoren in de woonkamer moeten van het merk Farall type Sani Mate gegalvaniseerd zijn;
- de radiatoren in de badkamer moeten van het merk Farall type Sani Mate aluminium zijn;
- bij stadsverwarming moeten de radiatoren in de badkamer van het merk Farall type Sani Mate RVS zijn;
- indien leidingen in vloeren gestort worden, moeten deze van naadloos, diffuus dicht kunststof zijn, voorzien van een kunststof mantelbuis;
- in een 'natte ruimte' moet een aluminium radiator worden geplaatst. Bij stadsverwarming kan aluminium niet worden toegepast. In dit geval moet een verzinkte radiator worden toegepast.

### 7.2 Thermostatische radiatorkraan

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de thermostatische radiatorkraan mag niet in dezelfde ruimte als de kamerthermostaat worden geplaatst;
- als de gehele woning wordt voorzien van thermostaatkranen, moeten voorzieningen worden getroffen waardoor de cv-ketel op retourwater gaat moduleren. De kamerthermostaat komt hierbij te vervallen.

### 7.3 Extra radiator

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de extra te plaatsen radiator moet van het merk Farall type Sani Mate zijn;
- de wijziging van de installatie (uitbreiding) mag geen storingen aan het bestaande systeem veroorzaken;
- het monteren van de radiator en de cv-leidingen moet, in verband met garantie, door dezelfde installateur worden uitgevoerd die het onderhoud voor Intermaris uitvoert;
- verlenging van de cv-leidingen moet zichtbaar met snelkoppelingen worden uitgevoerd. Ter voorkoming van galvanische corrosie moet hiervoor hetzelfde materiaal als het bestaande materiaal worden toegepast;
- een designradiator moet voldoende vermogen hebben.



## 8 Ventilatie

### 8.1 Mechanische ventilatie

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de werkzaamheden moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd;
- bij de aanvraag om toestemming voor plaatsing dienen installatietekeningen te worden bijgevoegd;
- bij het aanbrengen van mechanische ventilatie bestaat de kans dat aanwezig vocht vanuit de kruipruimte de woning wordt 'ingezogen';
- in gevelkozijnen moeten ventilatieroosters aanwezig zijn;
- uitmonding door het dak moet worden uitgevoerd met een Ubbink dakdoorvoer van het aanwezige dakpantype;
- de uitmonding moet voldoen aan het bouwbesluit. Dit betekent dat deze op voldoende afstand van dakramen en andere gevel en/of dakopeningen geplaatst moet zijn.

## 9 Water

### 9.1 Wasmachineaansluiting

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de aansluiting moet door een erkend installateur worden aangebracht;
- leidingen en hulpstukken moeten zijn uitgevoerd in koper, kwaliteit halfhard met hulpstukken voor capillaire soldering.
- de kraan is van verchromd messing 1/2" met beluchter, waterkeerklep slangwartel 3/4" en muurplaat.
- de kraan moet worden gemonteerd op een hoogte van 120 cm boven de afgewerkte vloer;
- er mogen alleen materialen voorzien van KIWA-keurmerk worden gebruikt;
- voor de elektra-aansluiting moet een 3/4" bedrade buisleiding op een aparte groep met aardlekschakelaar worden aangelegd;
- voor een in de badkamer aangebrachte wasmachineaansluiting moet een vaste, dampdichte aansluiting voorzien van trekschakelaar en signaallampje worden aangebracht.
- de wasmachine trekschakelaar moet worden gemonteerd op een hoogte van 210 cm boven de afgewerkte vloer;
- de afvoer moet worden uitgevoerd in PVC klasse 41 en de syphon in een hittebestendige kwaliteit tot 140 graden Celsius;
- de afvoer moet op 80 cm boven de afgewerkte vloer worden afgetopt;
- de diameter van de afvoer moet 40 mm zijn en met voldoende afschot worden aangelegd;
- de mofverbinding van de PVC buizen en hulpstukken moeten worden uitgevoerd met lijmverbindingen;
- de wasmachine moet in een lekbak worden geplaatst of zijn voorzien van een automatische waterstop bij lekkage.

### 9.2 Vaatwasmachineaansluiting

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de aansluiting moet door een erkend installateur worden aangebracht;
- leidingen en hulpstukken moeten zijn uitgevoerd in koper, kwaliteit halfhard met hulpstukken voor capillaire soldering.
- de kraan is van verchromd messing 1/2" met beluchter, waterkeerklep slangwartel 3/4" en muurplaat.
- er mogen alleen materialen voorzien van KIWA-keurmerk worden gebruikt;
- voor de elektra-aansluiting moet een 3/4" bedrade buisleiding op een aparte groep met aardlekschakelaar worden aangelegd;
- de afvoer moet worden uitgevoerd in PVC klasse 41 en de syphon in een hittebestendige kwaliteit tot 140 graden celsius;
- de diameter van de afvoer moet 40 mm zijn en met voldoende afschot worden aangelegd;
- de mofverbinding van de PVC buizen en hulpstukken moeten worden uitgevoerd met lijmverbindingen.

### 9.3 Buitenkraan

**Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- de aansluiting moet door een erkend installateur worden aangebracht;
- de waterleiding moet worden aangelegd vanuit de meterkast met koper of tyleen;
- er mogen alleen materialen voorzien van KIWA-keurmerk worden gebruikt;
- op het laagste punt moet de leiding (op een bereikbare plaats) afsluitbaar en aftapbaar zijn, in verband met vorst.
- de waterleiding moet zo worden aangelegd dat de kans op legionella nihil is.

## 10 Elektra

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen**

- wijzigingen aan het leidingwerk en de aansluitpunten moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd;
- extra groepen in de meterkast mogen alleen door een erkend installateur worden geplaatst;
- de installatie moet blijven voldoen aan de eisen van de NEN1010 en de eisen van het energiebedrijf;
- leidingen worden beschermd door leidingbuizen van pvc. Een leiding mag maximaal 5 draden bevatten;
- leidingen moeten in de wand worden aangebracht. Indien bestaand leidingwerk op de wand is aangebracht, is verdere uitbreiding op de wand toegestaan;
- het aarden van stopcontacten is verplicht in zogeheten natte ruimten (badkamer, keuken en toilet), ruimten met stenen vloeren en buiten. Verlichting in de badkamer moet zodanig zijn uitgevoerd dat de schakelaar aan de buitenkant is gemonteerd of op minimaal 60 cm afstand van wastafel, douche of bad.
- in natte ruimten of buitenruimten moeten lasdozen, contactdozen en schakelaars waterdicht zijn;
- voor een in de badkamer aangebrachte wasmachine aansluiting is een vaste, dampdichte aansluiting vereist, voorzien van trekschakelaar en verklikkerlichtje. Waterdichte kabel-aansluitingen worden gemaakt met een wartel en een rubberring.
- de materialen die worden gebruikt moeten het KEMA- of het CE-keurmerk hebben;
- voor buitenverlichting en leidingen in de grond moet VMvK-AS kabel gebruikt worden. Dit zijn kabels met een vinylmantel en vinylisolatie rond de koperen kern. Deze moeten altijd goed bereikbaar blijven;
- een grondkabel (YmvK) moet minstens 60 cm diep worden ingegraven;
- de verzegelde hoofdzekeringkast mag nooit worden geopend.

### **Verhuurtechnische eisen**

- extra stopcontacten en schakelaars moeten netjes zijn afgewerkt en bij voorkeur gelijk zijn aan of passen bij het bestaande schakelmateriaal.

# 11 Tuin

## 11.1 Sierbestrating

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- bestrating mag niet hoger liggen dan:
  - onderzijde kozijnen (tuindeur en berging), tussen bestrating en onderdorpel moet minimaal 10 mm vrije ruimte zijn
  - onderzijde ventilatie kruipruimte (roosters in de gevel)
  - bovenzijde bergingvloer
- de bestrating moet met voldoende afschot worden gelegd;
- de bestrating moet op een verdicht zandpakket van minimaal 20 cm stopzand met eventueel worteldoek worden aangelegd.

### **Verhuurtechnische eisen:**

- als de sierbestrating bij vertrek uit de woning wordt verwijderd, moet de standaardbestrating worden teruggeplaatst.

## 11.2 Schutting

### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen**

- een schutting mag niet hoger zijn dan 2 meter als het gaat om een schutting die wordt geplaatst aan de achterzijde van de woning en/of op de erfafscheiding met burens;
- een schutting mag niet hoger zijn dan 1 meter als het gaat om een schutting die aan de voorzijde van de woning wordt geplaatst;
- plaats de palen van de schutting om de 1.80 meter. Staan de palen 60 cm tot 1 meter in de grond, dan staan ze stevig. Zeker met een betonnen voet;
- een schutting tot een hoogte van 2 meter mag u vergunningsvrij bouwen, mits u die schutting 1 meter of meer achter de voorgevelrooilijn plaatst en 1 meter of meer van de weg of het openbaar groen plaatst;
- als u de schutting op de erfafscheiding wilt plaatsen, dient u vooraf met uw burens te overleggen en hun toestemming daarvoor te hebben. U wordt namelijk in dat geval gezamenlijk eigenaar van de schutting;
- als u de schutting vóór of tegen de erfafscheiding plaatst, heeft u geen toestemming van uw burens nodig;
- de schutting moet van materialen zijn gemaakt die gangbaar zijn en voor dat doel bestemd;
- de schutting moet in een neutrale kleur worden uitgevoerd, passend bij de omgeving.

### **Verhuurtechnische eisen:**

Bij vertrek uit de woning dient u een schutting die u vóór of tegen de erfafscheiding hebt geplaatst te verwijderen of aan een opvolgende huurder over te doen. Dit geldt ook voor schutting die zijn geplaatst op de erfafscheiding met de openbare weg. Een door u óp de erfafscheiding geplaatste schutting mag u bij vertrek uit de woning niet verwijderen.

### 11.3 Haag en bomen

Een haag wordt niet gezien als een bouwwerk, daar is dan ook geen vergunning voor nodig. Een haag mag overal in de tuin worden gepoot en mag ook hoger worden dan 2 meter. In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat een haag minimaal 50 centimeter uit de erfafscheiding met de buren moet worden gepoot, voor een boom geldt een plantafstand van minimaal 2 meter uit de erfgrans. De afstand moet u meten vanuit het midden van de voet van de boom, haag of heester. Deze bepaling geldt niet als het aangrenzende terrein een openbare weg of wat er is.

### 11.4 Schuur en/of tuinhuis

#### **Bouwkundige en veiligheidstechnische eisen:**

- voor constructieve en grote bouwkundige aanpassingen kan een bouwvergunning van de gemeente nodig zijn. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de gemeente waarin u woont. Tevens dient u de bouwtekeningen vooraf aan Intermaris te overleggen;
- de fundering moet minimaal 80 cm onder het maaiveld zijn geplaatst (funderen op staal of palen);
- standaard bouwpakketten van hout zijn akkoord;
- minimale afstand van de gevel moet drie meter zijn en de inwendige stahoogte moet minimaal 2.10 meter zijn.

#### **Verhuurtechnische eisen:**

- indien de schuur of het tuinhuis wordt verwijderd, moet de fundering ook worden verwijderd en moet de tuin vlak worden opgeleverd.

## 12 Hang- en sluitwerk

### **Bouwkundige- en veiligheidstechnische eisen:**

- voor de buitenzijde van de woning moet het hang- en sluitwerk zijn voorzien van een veiligheidskeurmerk;
- bijzetsloten moeten op kniehoogte worden gemonteerd. Indien twee bijzetsloten worden gemonteerd, moeten deze op een hoogte van 50 cm van de bovenkant deur en 50 cm van de onderkant deur te worden gemonteerd;
- een anti-inbraakstrip moet worden bevestigd op de sluitzijde van de deur voor zowel de naar binnen- als de naar buiten draaiende deuren;
- dievenklauwen moeten per twee stuks aan de scharnierzijde worden aangebracht op een gelijke hoogte van zowel onder als boven uit de deur of raam.
- raam- en deursluitingen die aan de binnenzijde worden geplaatst, moeten gelijkmatig worden verdeeld over raam of deur;
- de verschillende producten moeten deugdelijk en volgens de normen en eisen van de fabrikant zijn aangebracht;
- schade aan deuren en kozijnen bij het aanbrengen van het hang- en sluitwerk moet worden voorkomen. Schade als gevolg van het zelf monteren is voor uw rekening.

### **Verhuurtechnische eisen:**

- de aangebrachte voorzieningen hoeft u niet te verwijderen bij beëindiging van de huurovereenkomst, mits het in goede staat verkeert. U ontvangt hiervoor geen vergoeding.

## 13 Antenne

### 13.1 Zendantenne

#### **Bouwkundige- en veiligheidstechnische eisen:**

- voor aanvang van de werkzaamheden moet contact worden opgenomen met Intermaris;
- Intermaris bepaalt de plaats van de zendantenne, de bevestiging, het kabelverloop en de plaats waar de bekabeling het gehuurde binnengaat;
- de zendantenne mag bij gestapelde bouw niet op de galerij(balustrade) worden geplaatst, maar uitsluitend op het eigen balkon, binnen de balustrade. Hiervoor moet wel eerst overleg met Intermaris plaatsvinden;
- de zendantenne mag bij eengezinswoningen in principe aan de gevel worden bevestigd;
- de bekabeling bij eengezinswoningen mag als opbouw langs de gevel worden aangebracht;
- de opstellingshoogte op het balkon mag maximaal 180 cm bedragen. De hoogte wordt gemeten tot aan de bovenkant van de zendantenne;
- de opstellingshoogte bij eengezinswoningen mag maximaal 5 meter bedragen;
- de zendantenne mag geen overlast aan omwonenden veroorzaken zoals storingen in of aan apparatuur of verminderde ontvangstkwaliteit van radio of tv.

#### **Onderhoudstechnische eisen:**

- in verband met onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde moet de huurder, indien noodzakelijk, op eerste aanzegging en voor eigen rekening de zendantenne tijdelijk verwijderen;

#### **Verhuurtechnische eisen:**

- Intermaris behoudt het recht om bij overlast de zendantenne te laten verwijderen voor rekening van de bezitter van de antenne;
- bij beëindiging van de huurovereenkomst moet de zelf aangebrachte zendantenne worden verwijderd.

### 13.2 Schotelantenne

#### **Bouwkundige- en veiligheidstechnische eisen:**

- voor aanvang van de werkzaamheden moet contact worden opgenomen met Intermaris;
- Intermaris bepaalt de plaats van de schotelantenne, de bevestiging, het kabelverloop en de plaats waar de bekabeling het gehuurde binnengaat;
- de schotelantenne mag niet op de galerij(balustrade) of op het dak worden geplaatst, uitsluitend op het eigen balkon, binnen de balustrade op een statief;
- de schotelantenne mag niet buiten de voor- of achtergevelrooilijn worden geplaatst;
- de schotelantenne mag geen grotere diameter hebben dan 90 cm;
- de kleur van de schotelantenne dient aan te sluiten bij de kleur van het gebouw;
- bij een monument of een gebouw met een beschermd stadsgezicht is het plaatsen van een schotelantenne niet toegestaan;



- de schotelantenne mag geen overlast aan omwonenden veroorzaken zoals storingen in of aan apparatuur of verminderde ontvangstkwaliteit van radio of tv.

**Onderhoudtechnische eisen:**

- in verband met onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde moet de huurder, indien noodzakelijk, op eerste aanzegging en voor eigen rekening de schotelantenne tijdelijk verwijderen;

**Verhuurtechnische eisen:**

- Intermaris behoudt het recht om bij overlast de schotelantenne te laten verwijderen voor rekening van de bezitter van de antenne;
- bij beëindiging van de huurovereenkomst moet de zelf aangebrachte schotelantenne worden verwijderd.