



Zelf uw woning veranderen

Zelf Aangebrachte Voorzieningen
(ZAV-beleid Servatius)

Versie september 2026

Om met plezier te wonen, kunt u uw woning inrichten naar uw eigen smaak. Wilt u buiten uw inrichting ook nog andere veranderingen aanbrengen? Lees dan eerst deze folder door. Voor de meeste klussen moet u eerst toestemming vragen bij Servatius en voor sommige verbouwingen of aanpassingen is zelfs een gemeentelijke vergunning nodig. Bovendien bespaart u tijd en kosten bij een toekomstige verhuizing, als u zich heeft gehouden aan onze spelregels voor het aanbrengen van veranderingen. Zo komt u straks niet voor verrassingen te staan.



Servatius denkt graag met u mee wanneer u zelf aan de slag gaat. We vinden het namelijk belangrijk dat de verandering goed wordt uitgevoerd. Want we willen de kwaliteit, uitstraling en veiligheid van de woning behouden en bij voorkeur verbeteren. Zo blijft de woning goed verhuurbaar. In deze folder leggen we de spelregels uit.

Toestemming vragen, advies krijgen

Voor de meeste veranderingen die u zelf in of aan de woning wilt uitvoeren, heeft u toestemming van Servatius nodig. Dat heeft voor u het voordeel dat u precies weet op welke manier u de werkzaamheden het best kunt aanpakken. Bij het geven van toestemming adviseren we bijvoorbeeld over materiaal- en kleurgebruik. En over de mogelijkheden de veranderingen voor overname aan te bieden aan een volgende bewoner, maar ook wanneer dit niet is toegestaan. Voor de meest voorkomende veranderingen heeft Servatius speciale Kluswijzers met richtlijnen en tips. Deze kunt u downloaden van onze website.

Kleine veranderingen: wel of geen toestemming?

Er zijn een paar kleine veranderingen, waarvoor u vooraf geen toestemming hoeft te vragen aan Servatius. Denkt u daarbij aan het schilderen van uw woning in lichte, neutrale tinten (zie klustip pag 3). Of het aanbrengen van (structuur)behang, losliggend kliklaminaat of parket, rails voor gordijnen, lamellen of rolgordijnen.

Voor sommige kleine veranderingen geeft Servatius geen toestemming. Denk aan het aanbrengen van een katteluis in de deur, schilderen van buitengevels of het aanbrengen van steenstrips. Ook gelijmde houten vloeren zijn niet toegestaan. Tot slot mag u in etagewoningen alleen vloertegels aanbrengen in de wc en badkamer.

Klustip: Gebruik neutrale kleuren.

De meeste mensen houden van neutrale kleuren en materialen. Gebruikt u deze bij het inrichten van uw woning, dan maakt u meer kans dat de door u aangebrachte veranderingen mogen blijven, mits het deugdelijk is aangebracht.

Voor het schilderen van muren, plafonds, deur of raamkozijnen adviseren wij u de volgende tinten te gebruiken:

- RAL 9001 (crèmewit)
- RAL 9010 (zuiver wit)
- RAL 9013 (parelwit).

Deze tinten zijn bij de meeste doe-het-zelfzaken verkrijgbaar, ook van de goedkopere merken.

Grote veranderingen: wel of geen toestemming?

Naast de kleine veranderingen, zijn er ook diverse grote aanpassingen niet toegestaan.

In het 'overzicht veranderingen' kunt u zien welke dit zijn. Enkele voorbeelden van veranderingen die niet zijn toegestaan: het aanbrengen van een dakkapel of het plaatsen van een houtkachel of allesbrander. Ook in de tuin mag niet alles. Zo is het niet toegestaan een grote boom te plaatsen of de voor- en achtertuin (bijna) geheel te bestraten.

Tijdelijke toestemming

Sommige veranderingen mag u aanbrengen met toestemming van Servatius, maar alleen voor de periode dat u de woning huurt. Dat wil zeggen dat deze veranderingen niet door Servatius en een volgende bewoner overgenomen kunnen worden. Het betekent ook dat u het gewijzigde na uw huurperiode moet verwijderen en in oorspronkelijke staat dient te herstellen.

Hoe vraag ik toestemming aan?

Dit kan via het formulier 'zelf aangebrachte veranderingen' op www.servatius.nl.



Voor een groot aantal klussen moet u eerst toestemming vragen.

Klustip: Zo voorkomt u beschadigingen

Bij het boren, lijmen of ophangen van zaken kunnen eenvoudig beschadigingen ontstaan.

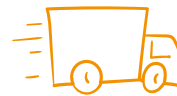
Als u dit weet te voorkomen, bespaart u in de toekomst kosten. **Enkele tips:**

- Wilt u haakjes aanbrengen op het tegelwerk in de badkamer of keuken? Gebruik dan kant-en-klare (plastic) haakjes die met een plakstrip worden bevestigd.
- Als u haakjes wilt aanbrengen met pluggen in het tegelwerk, boor dan met een zo dun mogelijke boor in de voeg tussen vier tegels. Dus niet middenin een tegel.
- Boor niet in het plafond, maar hang lampen bij voorkeur op met een lamphaakje aan de plafonddoos (waar de elektradraden uitkomen).
- Wilt u zaken ophangen aan de buitengevel? Boor dan in de voegen. Boor alleen middenin de baksteen als een stevige bevestiging vereist is, bijvoorbeeld bij het ophangen van een zonnescherm. Wilt u boren in wanden, vloeren en plafond. Check dan van te voren of er geen leidingwerk in de muur loopt. Dit kunt u gemakkelijk doen door gebruik te maken van een digitale leidingzoeker. Het kosten voor herstel van het leidingwerk zijn voor uw eigen rekening.

Vergunning nodig of Bouwbesluit?

Het is de bedoeling dat u zelf controleert of het nodig is een omgevingsvergunning aan te vragen bij de gemeente. Kijk op www.omgevingsloket.nl voor een handige vergunningscheck of doe navraag bij de gemeente. Heeft u toestemming van Servatius om een verandering uit te voeren, dan is deze alleen geldig als de omgevingsvergunning ook is toegekend. Ook als u geen vergunning van de gemeente nodig heeft, moet een verandering wel voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

En als ik ga verhuizen?



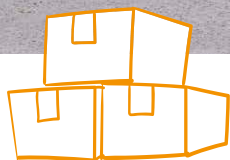
Gaat u verhuizen, dan maakt Servatius een afspraak met u om te bekijken naar de staat van de woning en welke zelf aangebrachte veranderingen door ons worden overgenomen of aan de nieuwe bewoner kunnen worden aangeboden. Heeft u vooraf geen toestemming gevraagd aan Servatius, dan bent u verplicht de verandering weer ongedaan te maken. U moet de woning opleveren met minimaal dezelfde voorzieningen (zoals een keukenblok of toilet) en in dezelfde staat en kleur als toen u de woning betrok. Ook het schilderwerk moet in dezelfde kleur en kwaliteit worden opgeleverd als waarin u de woning heeft aanvaard. Tijdens de inspectie die volgt op uw huuropzegging, legt onze medewerker schriftelijk vast wat Servatius overneemt, wat u aan de nieuwe bewoner kunt aanbieden en wat u moet verwijderen. Het is ook mogelijk dat u een zelf aangebrachte verandering meeneemt bij verhuizing. In dat geval heeft u wel de verplichting uw woning in overleg met Servatius in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Overgangsregeling bestaande ZAV-regeling

Afspraken die vóór 1 januari 2025 met u zijn gemaakt over door u of een vorige bewoner aangebrachte voorzieningen, blijven van kracht. Voorzieningen die niet bij Servatius 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 Servatius.

Krijg ik een vergoeding voor de verandering?

U krijgt géén vergoeding voor de zelf aangebrachte voorziening. De zelf aangebrachte voorziening heeft u voor uw eigen wooncomfort aangebracht. De zelf aangebrachte voorziening heeft bij verhuizing geen invloed op de nieuwe huurprijs. Servatius verrijkt zich niet door de zelf aangebrachte voorziening over te nemen.



Kan de nieuwe bewoner zaken overnemen?

Wanneer u gaat verhuizen kunt u mogelijk een aantal zaken ter overname aanbieden aan de nieuwe bewoner. U kunt dan denken aan zaken zoals vloerbedekking, gordijnen, rolluiken, zonneschermen of een schutting. Overigens is de nieuwe bewoner nergens toe verplicht. Als deze niets wil overnemen of als de nieuwe bewoner nog niet bekend is, dient u de overnames te verwijderen en de woning netjes conform afspraak in originele staat terug te brengen.

Wanneer bij einde huurovereenkomst de nieuwe bewoner nog niet bekend is kan de opzichter in overleg met de vertrekkende bewoner ervoor kiezen om de aangeboden overnames alsnog aan te bieden aan de nieuwe bewoner, neemt de nieuwe bewoner de aangeboden overnames niet over dan krijgt de vertrekkende bewoner op aanzegging van Servatius maximaal 3 werkdagen de tijd om de overnames te verwijderen en de woning netjes conform afspraak op te leveren. Gebeurt dit niet of niet conform afspraak, dan komen de (herstel)kosten voor rekening van de vertrekkende bewoner.

Onderhoud

Houd u er rekening mee dat Servatius niet verantwoordelijk is voor het onderhoud van veranderingen die u zelf heeft aangebracht of die u van een vorige bewoner heeft overgenomen. Als Servatius noodzakelijk onderhoud moet uitvoeren aan de woning, dan bent u verplicht de zelf aangebrachte verandering – indien nodig – te verwijderen. Dat geldt ook voor veranderingen die u van een vorige bewoner heeft overgenomen. Denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van zonnepanelen, rolluiken of een overkapping. Als het verwijderen van een zelf aangebrachte verandering nodig mocht zijn, kunt u ons hier in geen enkel opzicht voor aansprakelijk stellen.

Verzekering

Servatius heeft een brand- en stormschadeverzekering afgesloten voor uw woning. Hieronder valt alleen schade aan de woning zelf, maar niet aan uw eigendommen. Ook schade aan zelf aangebrachte veranderingen zijn niet door deze verzekering gedekt. Wij raden u aan om hiervoor een bewonersbelangverzekering af te sluiten. Zo zijn uw zelf aangebrachte veranderingen en overnames verzekerd tegen brand, ontploffing, blikseminslag, storm, water-, rook- en roetschade.



Overzicht veranderingen

In dit overzicht vindt u een lijst van mogelijke aanpassingen die u aan uw woning kunt doen. Als de verandering die u wilt uitvoeren niet expliciet vermeld staat, dan raden we u aan contact met ons op te nemen. Servatius onderscheidt de volgende soorten klussen:

Soort klus: A

Schriftelijke toestemming van Servatius is verplicht. De verandering mag blijven zitten als:

- deze is uitgevoerd volgens de door Servatius verstrekte toestemming;
- deze technisch en kwalitatief door Servatius wordt goedgekeurd bij beëindiging huurovereenkomst;
- deze voorzien is van een vergunning van de gemeente, indien van toepassing;
- deze voorzien is van een verklaring van keuring en rekening installateur (bij installatiewijzigingen).

Soort klus: A*

Schriftelijke toestemming van Servatius is verplicht. Onderdelen aangegeven met A* worden, mits deze voldoen aan alle gestelde eisen en afwijkend zijn ten opzichte van de standaard materialen, door Servatius als een "niet standaard voorziening" opgenomen en vastgelegd.

Soort klus: B

Schriftelijke toestemming van Servatius is verplicht, toegestaan tijdens huurperiode, verwijderen bij einde huur, tenzij overname door nieuwe bewoner. Overname door nieuwe bewoner kan uitsluitend indien aan de vier voorwaarden zoals onder A genoemd wordt voldaan.

Soort klus: C

Schriftelijke toestemming van Servatius is verplicht, toegestaan tijdens huurperiode, verwijderen bij einde huur, oorspronkelijke staat terugbrengen. Komt dus niet voor overname door een volgende bewoner in aanmerking.

Soort klus: D

Niet toegestaan.

Soort klus: E

Geen aanvraag nodig, zolang u voldoet aan de gestelde regels in de betreffende kluswijzer. Overname door nieuwe bewoner kan uitsluitend indien aan de vier voorwaarden zoals onder A genoemd wordt voldaan.





Overzicht veranderingen ingedeeld naar de diverse categorieën.

Gevel, o.a. kozijnen, deuren en zonwering

Soort klus

Zonneschermb, sunscreen en rolluik	B
Gevel reinigen	D
Buitenkozijnen, o.a. schuifpui of dubbele buitendeur	D
Schilderen van buitenkant woning, berging en buitenmuren en kozijnen	D
Kattenluik	D
Inbraakwerend hang- en sluitwerk	A*
Sleutelkastje bij woning met privévoordeur direct aan de straat (ook nieuwe sloten/cilinders risico bewoner)	D
Sleutelkastje bij woning met privévoordeur via algemene ingang bereikbaar	D
Deurspion (hoogte tussen 1,5 en 1,6 meter)	D
Gat in gevel voor droger of afzuigkap (alleen achtergevel)	D
Voorzetramen en horren (binnen)	B

Dak

Dakraam in achterdakvlak (niet indien asbest dakbeschot)	A
Dakraam in voor- of zijdakvlak	D
Dakdoorvoer voor cv-ketel, mechanische ventilatie en droger, uitsluitend gebruik van bestaande kanalen / doorvoeren	D

Bijbouwen aan de buitenkant (zie ook de kluswijzer permanent bijbouwen)

Aanbouw woning, volledig geïsoleerd en afgewerkt	A
Garage, berging en tuinmuur van baksteen	A
Carport	D
Serre	B
Berging, garage, schuur, tuinhuisje, afdak, serre, pergola, volière, kippenhok of hondenhok etc. in staal- houtconstructie	B
Duivenhok	D
Dakkapel	A

Soort klus

- A** = Toestemming nodig, mag eventueel blijven in overleg met Servatius
A* = Toestemming nodig, wordt als "niet standaard voorziening" opgenomen en vastgelegd.
B = Toestemming nodig, overname mogelijk

- C** = Toestemming nodig, verwijderen bij einde huur
D = Niet toegestaan
E = Geen aanvraag nodig, zolang u voldoet aan de gestelde regels in de betreffende kluswijzer, overname mogelijk

**Soort klus****A** = Toestemming nodig, mag eventueel blijven in overleg met Servatius**A*** = Toestemming nodig, wordt als "niet standaard voorziening" opgenomen en vastgelegd.**B** = Toestemming nodig, overname mogelijk**C** = Toestemming nodig, verwijderen bij einde huur**D** = Niet toegestaan**E** = Geen aanvraag nodig, zolang u voldoet aan de gestelde regels in de betreffende kluswijzer, overname mogelijk**Tuin en terras** (zie ook de kluswijzer tuinen, overkapping en tuinhuis)**Soort klus**

Schutting tot 2 meter hoog in zij- en achtertuin	E
Schutting tot 2 meter hoog in voortuin en aan zijkant perceel	E
Bestrating terras en toegangspaden woning	E
Voortuin geheel of bijna geheel bestraten	D
Boom binnen 2 meter van de erfgrens	D
Struik binnen 0,5 meter van de erfgrens	D
Boom groot model (hoogte zonder snoeien groter dan 5 meter en breedte breder dan 4 meter)	D
Boom klein model (hoogte zonder snoeien tot 5 meter hoogte en breedte tot 4 meter)	E
Vijver	C
Geveltuin tot 1 meter hoogte	B

Wanden en plafonds Soort klus (zie ook de kluswijzer wanden en plafonds)

Wand, niet dragend, verwijderen (afhankelijk van o.a. de indeling van de woning)	A/D
Wand, niet dragend, plaatsen	C
Wand dragend, verwijderen	A/D
Plafondafwerking: stucwerk en gipskartonplaat	A
Plafondafwerking anders dan stucwerk of gipskartonplaat	D
Glasvliesbehang en glasweefselbehang	A*
Fotobehang en motief/printbehang	B
Structuurverf en spackspuitwerk	A*
Systeemplafonds en andersoortige brandveilige plafonds	C
Brandgevaarlijke wand en of plafondafwerking zoals polystyreen (piepschuim), pvc schroten en paneelplafonds en andere materialen die niet voldoen aan minimaal brandklasse D.	D
Steenstrips, veldbrandstenen, schroten, lambrisering, granol en sierpleiser	D

Vloeren en deuren (zie ook de kluswijzer vloeren en deuren)

Parket (vast aan ondervloer bevestigd)	D
Laminaat en houten vloer los liggend	E
Vloertegels gestapelde woningen	D
Vloertegels grondgebonden woningen in badkamer en toilet	A*
Vloertegels grondgebonden woningen overal behalve badkamer en toilet	A*
Vloerbedekking gelijmd	E
Vloerbedekking trap	E
Grindvloer	A*
Binnendeuren en dorpels vervangen en verwijderen	E
Dorpels bij binnendeuren verwijderen (dorpel tussen de stijlen)	A
Deuren en kozijnen anders dan genoemde lichte tinten	D
Deuren bekleden	D

**Soort klus****A** = Toestemming nodig, mag eventueel blijven in overleg met Servatius**A*** = Toestemming nodig, wordt als "niet standaard voorziening" opgenomen en vastgelegd.**B** = Toestemming nodig, overname mogelijk**C** = Toestemming nodig, verwijderen bij einde huur**D** = Niet toegestaan**E** = Geen aanvraag nodig, zolang u voldoet aan de gestelde regels in de betreffende kluswijzer, overname mogelijk**Keuken** (zie ook de kluswijzer Keuken)**Soort klus**

Aanrechtblad vervangen	A*
Eigen keuken plaatsen	A*
Aansluiting elektrisch koken, vaatwasser, wasmachine of wasdroger	A
Inbouwapparatuur plaatsen en aansluiten	B
Keukenblok schilderen	D
Gat door gevel t.b.v. afzuigkap	D
Bijplaatsen wandtegels in kleur wit, mits zelfde tegel als aanwezig	A
Wandtegels schilderen	D
Folie aanbrengen op de keukenfronten	B
Handgrepen vervangen	B
Uitbreiding standaard keuken Servatius	A*

Badkamer en toilet (zie ook onze kluswijzer Badkamer en toilet)

Sanitair (wit) en/of kranen vervangen	A*
Tweede toilet (wit) op bestaande aansluiting aanbrengen	A
Douchecabine en douchescherm aanbrengen of veranderen	E
Ligbad plaatsen	D
Steunbeugels douchezitjes etc. die zelf zijn aangebracht (zie uitzondering hiervoor)	E
Badkamerindeling veranderen (wit sanitair)	A*
Gat door gevel t.b.v. afvoer droger	D
Wandtegels in kleur wit, mits zelfde tegel als aanwezig	A*
Wandtegels schilderen	D
Wastafelmeubel aanbrengen.	B
Spiegelkast en Accessoires.	B

Installaties gas, water, elektra en riolering (uitvoering door erkend installateur)

Extra wandcontactdozen en schakelaars (inbouw)	A
Vervangen wandcontactdozen en schakelaars (Neutrale kleur, per ruimte gelijk)	A*
Extra groepen uitbreiden tot in woning (inbouw)	A
Vaatwasmachineaansluiting of wasmachineaansluiting (inbouw)	A*
Buitenkraan (inbouw) en afsluitbaar	A*
Buitenverlichting aan de gevel	B
Tuinverlichting	B
Elektra in berging (grondkabel indien vrijstaand)	A*
Inbouwspots	B
Open haard, houtkachel of allesbrander	D
Gaskachel en gassfeerhaard indien cv-aanwezig	D

**Soort klus****A** = Toestemming nodig, mag eventueel blijven in overleg met Servatius**A*** = Toestemming nodig, wordt als "niet standaard voorziening" opgenomen en vastgelegd.**B** = Toestemming nodig, overname mogelijk**C** = Toestemming nodig, verwijderen bij einde huur**D** = Niet toegestaan**E** = Geen aanvraag nodig, zolang u voldoet aan de gestelde regels in de betreffende kluswijzer, overname mogelijk**Media ontvangst****Soort klus**

Schotelantenne aan woning bevestigd	D
Schotelantenne vrijstaand in achtertuin grondgebonden woning bovenkant maximaal 2 meter	C

Installaties voor verwarming en koelen (zie ook de kluswijzer Airco)

Centrale verwarming van collectieve installatie wijzigen	D
Vloerverwarming	D
Thermostaatkraan bij individuele installatie aanbrengen	D
Thermostaatkraan bij collectieve installatie aanbrengen	D
Kamerthermostaat vervangen	D
Open haard, houtkachel of allesbrander	D
Close-in-boiler	B
Ventilator wc, keuken of badkamer	B/C
Airco grondgebonden woning achtergevel (<i>niet bij buitenstucwerk en steenstrips</i>)	B
Airco grondgebonden woning voor- en zijgevel	D
Airco bij appartement	B
(Extra) radiator en leidingen aanbrengen	D
Designradiator	D
Gashaard	D

Isolatie en energiebesparing

Voorzetraam	D
Dubbel glas	D
Vloerisolatie	D
Dakisolatie en vlieringisolatie (<i>Aan binnenzijde woning</i>)	A
Muur-/spouwisolatie	D
Water- en CV-leidingen isoleren	A
Tochtwering en tochtstrips	A
Zonneboiler (<i>warm tapwater</i>) en/of zonnecollector (<i>elektriciteit</i>)*	A
Zonnepanelen	A

Trap, vlizotrap, kasten en vensterbanken

Vaste kasten verwijderen	A
Vaste trap naar zolder	D
Vlizotrap naar vliering	D
Schoorsteenkanaal binnen verwijderen	A
Trappleuning plaatsen	E
Trappleuning verwijderen	D
Vloerbedekking trap	E
Vensterbanken verbreden / overzetten (<i>vrije luchtstroom Radiator vereist</i>)	B



Samen met u werken wij aan een thuis

Meer informatie

Wilt u meer weten, bezoek dan onze website of neem contact op met Servatius. Onze medewerkers informeren u graag verder. Wij zijn zeven dagen per week, 24 uur per dag bereikbaar via (043) 328 43 00.

Servatius Wonen & Vastgoed

Wim Duisenbergplantsoen 41
Maastricht
T (043) 328 43 00
M servatius@servatius.nl

September 2026.
Aan deze folder kunnen geen rechten worden ontleend.

