

A man with a beard and a woman with curly hair are painting a wall in a room. The man is standing and using a roller, while the woman is kneeling and smiling. The room has a window with wooden blinds and a radiator. The image is overlaid with a green and purple diagonal graphic.

Klussen in huis

Wat u moet weten als u
wilt klussen in huis

(Versie december 2025)

De stappen kort uitgelegd

Hieronder leest u belangrijke informatie over klussen in huis.



Klussen in huis: uitgebreide informatie

Uw woning inrichten naar uw eigen smaak? Bij Bo-Ex begrijpen we dat. We willen graag dat u zich thuis voelt. Kleine klusjes zijn vaak zo geregeld. Maar voor grote veranderingen, zoals een nieuwe keuken of een andere vloer, gelden regels. Welke regels dat zijn, leest u in deze brochure.

Waar moet u op letten?

Als u wilt klussen in huis is het handig om van tevoren de kluswijzer voor uw klus te bekijken. In de kluswijzer leest u welke technische eisen er zijn. U vindt de kluswijzers op www.boex.nl of u haalt deze op aan de balie. Ook mogen de burens achteraf geen last hebben van de aanpassing.

Voordat u begint: vraag toestemming

Als u dingen in uw woning wilt veranderen, heeft u daarvoor soms vooraf onze toestemming nodig. In de Kluswijzers en op onze website www.boex.nl/klussen-in-huis kunt u zien of u onze toestemming nodig heeft. Voor hele kleine veranderingen hoeft u geen toestemming te vragen, als u ze zonder hoge kosten ongedaan kunt maken. U vraagt onze toestemming via <https://mijn.boex.nl/toestemming-vragen-voor-woningaanpassing>.

Klusplan maken

Voordat u begint, is het belangrijk dat u een goed plan maakt:

- Een nauwkeurige tekening
- Een overzicht van de materialen die u gaat gebruiken
- Een overzicht van de kosten (materialen en arbeid)
- Een omschrijving van de werkzaamheden
- Zo nodig een bouwvergunning of toestemming van de gemeente Utrecht



Advies nodig?

U kunt onze Klantenservice altijd om advies vragen. Wij kunnen u vertellen of een korte omschrijving voldoende is of dat we meer informatie nodig hebben. Hiermee voorkomt u dat u onnodige kosten maakt voor bijvoorbeeld een deskundige tekening of een bouw- vergunning.

Wij beoordelen uw aanvraag

Als we uw aanvraag beoordelen letten we op bouwtechnische en onderhoudseisen en de verhuurbaarheid van uw woning. Vragen hierbij zijn bijvoorbeeld: *‘Kan die muur wel gesloopt worden?’* of *‘Worden er voldoende geluidswerende maatregelen getroffen?’*

Verder kijken we naar de gevolgen voor uw burens. Een stenen vloer in een flatwoning kan bijvoorbeeld veel overlast veroorzaken bij de benedenburen.

Waar letten wij op als wij uw aanvraag beoordelen?

Bouwtechnische eisen:

- De aanpassingen voldoen aan technische eisen van gemeente, nutsbedrijven, brandweer en Bo-Ex
- De materialen die u wilt gebruiken, zijn van goede kwaliteit
- De verandering vormt geen gevaar
- De gezondheid wordt niet geschaad
- Buren ondervinden geen overlast van de verandering

Onderhoud:

- De gevolgen voor het toekomstig onderhoud zijn aanvaardbaar
- De onderdelen die wij moeten onderhouden, zijn goed bereikbaar

Verhuurbaarheid

- De verandering kan een wijziging in de puntenwaardering geven. Voor informatie over de wijziging van de puntenwaardering kunt u terecht bij de Huurcommissie (www.huurcommissie.nl) of onze Klantenservice.

U krijgt van ons een reactie op uw vraag om toestemming

U ontvangt binnen uiterlijk 10 werkdagen bericht van ons. Wij laten u weten of wij akkoord gaan met uw verzoek en onder welke voorwaarden. Zo zijn de afspraken voor u en ons duidelijk en ontstaan er later geen misverstanden of problemen.

Bezwaar aantekenen

Krijgt u geen toestemming van Bo-Ex en bent u het daar niet mee eens? Dan kunt u ons een brief schrijven. Daarin schrijft u waarom u het niet eens bent met onze beslissing. Komen we er samen niet uit, dan kunt u de zaak voorleggen aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio via www.kwru.nl.

Het klussen zelf

Wanneer u onze toestemming heeft, kunt u aan de slag gaan! Ook daarbij kan Bo-Ex u van dienst zijn. In onze klusvoorwaarden leest u tips en aandachtspunten voor veelvoorkomende klussen. Als u deze goed toepast, weten u en wij dat er geen problemen ontstaan als u gaat verhuizen. U vindt onze klusvoorwaarden op www.boex.nl/klussen-in-huis.

Hulp bij uw klus

Als u de klus niet zelf kunt doen, kunt u een aannemer inschakelen. Daar zijn weliswaar kosten aan verbonden, maar het voordeel is dat u zeker weet dat de klus goed wordt uitgevoerd. Het is belangrijk dat u de aannemer vooraf op de hoogte brengt van de eisen van Bo-Ex.

Bouwvergunning

Voor grotere verbouwingen en veranderingen aan de binnenzijde en buitenzijde van de woning heeft u een bouwvergunning van de gemeente nodig. In het Bouwbesluit staat wanneer u een vergunning moet aanvragen. Ook staat hierin voor welke klussen een melding genoeg is. Voor meer informatie over bouwvergunningen kunt u terecht bij de afdeling Bouwbeheer van de gemeente Utrecht. U vindt ook informatie op www.utrecht.nl.



Verantwoordelijkheid voor het onderhoud

Als verhuurder is Bo-Ex verantwoordelijk voor het onderhoud van een aantal onderdelen in uw woning. In onze brochure Reparaties en Onderhoud kunt u nalezen voor welke onderdelen Bo-Ex verplicht is het onderhoud te doen en voor welke onderdelen u zelf verplicht bent het onderhoud te doen. Altijd geldt dat u het onderhoud aan de door u aangebrachte onderdelen zelf moet doen.

Geen toestemming gevraagd?

Als u veranderingen in de woning heeft uitgevoerd zonder dat u hiervoor bij Bo-Ex toestemming heeft gevraagd, vragen wij u om dit alsnog te doen. Dit voorkomt veel onduidelijkheden als u gaat verhuizen.

Beëindiging van het huurcontract

Als u het huurcontract van uw woning beëindigt, zijn er verschillende mogelijkheden:

- De verandering waarvoor u toestemming heeft gekregen, neemt Bo-Ex van u over. In bepaalde gevallen kunt u voor deze verandering een vergoeding krijgen. Bo-Ex bepaalt de hoogte van die vergoeding.
- De verandering mag blijven zitten als de nieuwe bewoner hiermee akkoord gaat. De nieuwe bewoner neemt dan het onderhoud over.
- U maakt de verandering ongedaan als u of Bo-Ex dat zelf wil. Bijvoorbeeld omdat de verandering niet goed of niet veilig is aangebracht of niet goed is onderhouden. Bijvoorbeeld bij losliggende tegels of plastic schrootjes.

Wanneer wordt de verandering overgenomen?

Een voorwaarde voor het overnemen van een aanpassing is wel dat deze technisch goed en volgens onze voorwaarden is aangebracht en dat er geen sprake is van een onveilige situatie. Een afzuigkap die is aangesloten op een ventilatiekanaal komt bijvoorbeeld niet voor overname in aanmerking en moet u altijd weghalen.



Een overzicht van veelvoorkomende veranderingen vindt u verderop in deze brochure. Als een verandering niet in de lijst voorkomt, beslist Bo-Ex of deze wordt overgenomen. In sommige gevallen wijkt Bo-Ex af van de lijst, maar alleen in uw voordeel. U kunt bijvoorbeeld meer veranderingen achterlaten als uw woning op korte termijn wordt gesloopt. De opzichter kan u hier meer over vertellen op het moment dat u het huurcontract beëindigt.

Vergoeding bij verhuizing

Het is mogelijk dat Bo-Ex u een vergoeding geeft voor een verandering. Dit is het geval als de verandering leidt tot een hogere puntenwaardering voor de woning. Als u het huurcontract opzegt, beoordeelt onze opzichter uw verandering. Deze beoordeling is bepalend voor de vergoeding..

Stappen voor de vergoeding bij verhuizing

1. De opzichter beoordeelt de technische kwaliteit van de verandering. Eventuele gebreken die niet zijn ontstaan door normale slijtage worden in mindering gebracht op de vergoeding. De aangebrachte verandering mag niet ouder zijn dan de afschrijftermijn die Bo-Ex voor die verandering hanteert (zie de lijst hierna).
2. Bo-Ex berekent de vergoeding. De maximale vergoeding is gebaseerd op de huurverhoging die Bo-Ex kan doorvoeren wanneer de woning opnieuw wordt verhuurd. Deze aanpassing van de huurprijs wordt berekend aan de hand van het woningwaarderingstelsel (wws).
3. Als u inderdaad een vergoeding krijgt, betalen we deze uit bij het opstellen van de eindafrekening na de verhuizing.

Afschrijftermijnen

Voor onderstaande veranderingen gelden de volgende afschrijftermijnen:

Tuimeldakraam	15 jaar
Dakkapel	25 jaar
Berging/garage	25 jaar
CV-ketel	15 jaar
(Extra) radiatoren	20 jaar
Vaste trap	25 jaar
Vlizotrap	15 jaar
Zolderkamer	25 jaar
Keukenverbetering	15 jaar
Doucheverbetering	20 jaar
Toiletverbetering	20 jaar
Dubbele beglazing	15 jaar
Inbraakpreventie hang- en sluitwerk	10 jaar

Overzicht aanpassingen

Hieronder ziet u een overzicht van veelvoorkomende veranderingen. Als een verandering niet in de lijst voorkomt, beslist Bo-Ex of deze wordt overgenomen.

Informatie tabel:

NT = niet toegestaan

T = toestemming mogelijk

V = vergoeding mogelijk

A = achterlaten bij einde huur mogelijk

Opsomming per soort aanpassing:

1. Aansluitingen	NT	T	V	A
Aansluiting droogtrommel		•		•
Aansluiting wasmachine (kraan + afvoer)		•		•
Elektra berging		•		•
Gas		•		•
Kookgroep (Perilex)		•		•
Uitbreiding groepen (aardlek reeds aanwezig)		•		•
Uitbreiding groepen (inclusief aardlek)		•	•	•
Water		•		•
2. Elektra, schakelmateriaal				
Extra schakelaars/contactdozen/dimmers		•		•
3. Isolatie				
Dak (alleen aan de binnenzijde)		•	•	•
Glas HR++		•	•	•

Informatie tabel:

NT = niet toegestaan

T = toestemming mogelijk

V = vergoeding mogelijk

A = achterlaten bij einde huur mogelijk

4. Verwarming	NT	T	V	A
CV-installatie HR combiketel (eventueel VR)		•	•	•
Klokthermostaat		•		•
Thermostaatkranen		•	•	•
Weersafhankelijke regeling		•		•
Extra vertrekverwarming		•	•	•
Vloerverwarming		•		•
5. Vloeren				
Kurk		•		
Parket/laminaat/hout		•		
Plavuizen/tegels/natuursteen etc.		•		•
Tapijt				
6. Plafonds				
Gips		•		•
Houten schroten	•			
Kunststof schroten	•			
Systeemplafond, diversen	•			
Tempex	•			
Verlaagd plafond		•		
Stucwerk		•		•

Informatie tabel:

NT = niet toegestaan

T = toestemming mogelijk

V = vergoeding mogelijk

A = achterlaten bij einde huur mogelijk

7. Wanden	NT	T	V	A
Lambrisering (geen kunststof)		•		•
Houten schroten of andere natuurlijke materialen		•		
Kunststof schroten	•			
Steenstrips		•		
Structuurverf		•		•
Tegelwerk		•		•
Wanden verwijderen (i.v.m. constructie altijd vooraf toestemming vragen)		•		
Vaste kastenwand verwijderen		•		•
Vensterbanken verbreden of vervangen		•		•
Stucwerk		•		•
8. Verven/sausen/spuiten/granollen				
Buitenwerk		•		•
Granol e.d.		•		•
Spuitwerk		•		•
Verven en sausen algemeen				
9. Sanitaire ruimte algemeen				
Tegels		•		•
Voegwerk kleur		•		•

Informatie tabel:

NT = niet toegestaan

T = toestemming mogelijk

V = vergoeding mogelijk

A = achterlaten bij einde huur mogelijk

10. Deuren	NT	T	V	A
Binnendeur vervangen		•		•
Buitendeur vervangen	•			
Deurspion		•		•
Kattenluik aanbrengen	•			
11. Overige				
Afzuiging natte ruimte		•		•
Veiligheidsmaatregelen door verbetering hang- en sluitwerk		•	•	•

Opsomming per ruimte:

1. Badkamer		T		
Badkamermeubel		•		
Dakraam plaatsen		•	•	•
Douchebak plaatsen		•		•
Douchecabine plaatsen		•		
Ligbad plaatsen		•	•	•
Zitbad plaatsen		•		
Whirlpool plaatsen (en vergelijkbare luxevoorzieningen)		•		
Radiator aanbrengen		•	•	•
Stortbak vervangen		•		•
Tweede toilet aanbrengen		•	•	•
Wastafel aanbrengen		•	•	•
WC-pot vervangen		•		•

Informatie tabel:

NT = niet toegestaan

T = toestemming mogelijk

V = vergoeding mogelijk

A = achterlaten bij einde huur mogelijk

2. Hal/gang	NT	T	V	A
Bel, elektrisch		•		•
3. Woonkamer				
Open trap aftimmeren		•		•
Open haard	•			
Open keuken maken		•		•
Open keuken wijzigen in gesloten (niet toegestaan bij NOM-nieuwbouwwoningen met balansventilatie in Rijnvliet/Hoge Weide)		•		•
Extra radiator in ruimte		•		•
Vensterbank		•		•
4. Keuken				
Aansluiting afzuigkap		•		•
Aansluiting elektrisch koken		•		•
Aansluiting gevelkachel		•		
Aansluiting vaatwasser		•		•
Aansluiting wasdroger		•		•
Inbouwapparatuur		•		•
Aanpassingen keukenblok		•	•	•
Aanpassingen keukenkastjes		•	•	•

Informatie tabel:

NT = niet toegestaan

T = toestemming mogelijk

V = vergoeding mogelijk

A = achterlaten bij einde huur mogelijk

5. Toilet	NT	T	V	A
Fonteintje aanbrengen		•	•	•
Hangend toilet aanbrengen		•		•
Wc-pot vervangen		•		•
6. Zolder/vliering				
Dakraam aanbrengen		•	•	•
Vaste trap aanbrengen		•	•	•
Vlizotrap plaatsen		•		•

Vragen?

Misschien heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen. U kunt ons altijd mailen of bellen. Onze contactgegevens staan aan de achterkant van deze brochure.

**Bezoek**

J. C. Maylaan 18
3526 GV Utrecht

**Post**

Postbus 3151
3502 GD Utrecht

**Telefoon**

030 282 78 88

**E-mail**

klantenservice@boex.nl

**Website**

boex.nl