



Woning veranderen naar uw wensen



Om van uw huis ook uw thuis te maken, willen veel huurders hun woning aanpassen aan hun persoonlijke smaak. Brederode Wonen werkt daar graag aan mee.

Maar we toetsen uw plannen wel aan onze kwaliteitsvoorwaarden, daarom is het belangrijk dat u ze vooraf met ons bespreekt.



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

Inrichten naar eigen wens

Inrichten naar eigen wens

Bij het in stand houden van onze woningen houden wij rekening met het belang van onze huidige én toekomstige huurders. Er zijn allerlei veranderingen denkbaar die een huis aantrekkelijker kunnen maken, zoals een nieuwe keuken of een houten vloer. Voor Brederode Wonen is van belang dat de aanpassingen geen overlast veroorzaken of schade aan de woning toebrengen.

Ze mogen ook geen nadelige gevolgen hebben voor een eventuele volgende bewoner. Voldoet de verandering niet aan onze voorwaarden, dan moet u deze bij vertrek op eigen kosten weer ongedaan maken. Vraag daarom altijd onze toestemming voordat u met het veranderen van uw woning begint.

In deze folder staan de voorwaarden plus een overzicht van de wijzigingen die u zelf mag uitvoeren. Heeft u concrete plannen? Neem dan contact op met onze opzichter of vul het aanvraagformulier Zelf Aangebrachte Voorzieningen in. Bij goedkeuring ontvangt u een schriftelijke bevestiging.

Aanpassingen om medische redenen

Voor mensen met een lichamelijke beperking kan een aanpassing van de woning veel verschil maken. In een huis dat aansluit bij hun behoeften zijn zij beter in staat zichzelf te redden in het dagelijks leven. Aanpassingen om medische redenen vallen onder de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Wilt u meer weten over de mogelijkheden of heeft u een aanpassing in uw woning nodig, neem dan contact op met het Wmo-loket van de gemeente Velsen, Dudokplein 1 in IJmuiden, telefoon (0255) 567 600 (website www.velsen.nl) of de Sociale Dienst van de gemeente Bloemendaal, gemeentehuis Heemstede, loket Intergemeentelijke Afdeling Sociale Zaken, Raadhuisplein 1 in Heemstede, telefoon (023) 548 58 68 (website www.iasz.nl).

Welke veranderingen zijn mogelijk?

Er zijn heel wat klussen in en om het huis te bedenken. Een overzicht van de meest voorkomende en toegestane veranderingen in uw woning hebben wij in deze folder geplaatst.

Wij zetten hier alvast de belangrijkste negen op een rij:

- Het aanbrengen van granol, sierpleister, steenstrips of structuurverf op wanden.
- Het leggen van parket, laminaat, plavuizen of tegels (de voorwaarden vindt u achterin deze folder) op de vloeren, wand- en plafond.
- Het (ver)plaatsen van wandcontactdozen, schakelaars of buitenverlichting.
- Het aanbrengen van veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van inbraakpreventie.
- Het plaatsen van een nieuwe keuken of keukenonderdelen (grepen, aanrechtblad e.d.).
- Het plaatsen of vervangen van onderdelen in uw badkamer of toiletruimte, zoals ligbad of douchecabine.
- Het plaatsen of verwijderen van een niet-dragende scheidingswand.
- Het vervangen van binnendeuren.
- Het plaatsen van een dakraam.



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

VOORWAARDEN BIJ DE TOESTEMMING

U heeft al iets aangebracht zonder toestemming?

Het kan voorkomen dat u al een verandering in/bij uw woning heeft aangebracht zonder dat u hiervoor toestemming heeft gevraagd. Om discussies of problemen te voorkomen als u gaat verhuizen kunt u het beste nu al contact opnemen met de opzichter. Keurt deze de aanpassing goed, dan krijgt u schriftelijke toestemming.

Uitgangspunten voor de beoordeling van een aanpassing

We hanteren de volgende uitgangspunten bij de beoordeling of we iets wel of niet toestaan:

- De veiligheid is qua sterkte, brandwerende materialen, vluchtwegen, ventilatie e.d. gewaarborgd.
- Er is geen sprake van eventuele overlast en hinder voor omwonenden.
- De verhuurbaarheid en de waarde van de woning is gelijk gebleven of toegenomen.
- De bouwtechnische kwaliteit van het gehuurde blijft op peil.
- Er is overeenkomstig de bouwverordening en eisen van energieleveranciers gehandeld.
- Er wordt voldaan aan algemeen aanvaarde schoonheidseisen.

Wanneer er wijzigingen optreden in onze uitgangspunten, dan passen wij dit aan op onze website. Bewoners die al toestemming hebben gekregen voor een verandering, ondervinden geen nadeel van eventuele wijzigingen. De veranderingen aan de woning hoeven hierop niet te worden aangepast.

LET OP: is de woningaanpassing aard- en nagelvast, dan mag u als vertrekkende huurder geen overnamekosten vragen aan de nieuwe huurder. Vergoedingen komen uitsluitend van ons als verhuurder. De inbouwapparatuur van een keuken vormt hierop een uitzondering. Keurt de opzichter de keuken goed, dan kunt u vragen of de nieuwe huurder de inbouwapparatuur van u wilt overnemen. We wijzen elke nieuwe huurder er wel op dat er geen overnameplicht is.

- Alle uit de woningaanpassing voorkomende kosten en risico's, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor rekening van de huurder. Dit betreft bijvoorbeeld de aansprakelijkheid voor gebreken en voor het afsluiten van verzekeringen. We raden u aan na te gaan of uw inboedelverzekering nog wel voldoende dekking geeft na het aanbrengen van de wijziging aan uw woning.
- Bij het leegkomen van de woning moet u aanpassingen, die niet aan de bovenstaande uitgangspunten voldoen, alsnog in goede staat (naar ons oordeel) brengen. Doet u dit niet, dan herstelt Brederode Wonen de woning voor uw rekening.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de door u aangebrachte verandering. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk. Is bijvoorbeeld de door u aangebrachte keuken na vele jaren aan vervanging toe, dan kunt u hiertoe altijd een verzoek indienen. De vervanging gebeurt dan op standaardniveau. Dit geldt ook voor een verandering die door een vorige huurder is aangebracht en niet in de huurprijs is opgenomen. Ook deze vervangen we op standaardniveau.

Vergoedingen, ja of nee?

In bepaalde gevallen geven we een tegemoetkoming in de kosten voor uw woningaanpassing. Dit is het geval als uw verbouwing de woning verbetert en ook voor ons in waarde doet toenemen. In dat geval moet u van te voren onze toestemming hebben gekregen voor de verandering. Voor de vergoeding gaan we uit van het investeringsbedrag dat we normaal gesproken uitgeven voor een bepaalde voorziening. De vergoeding krijgt u pas als u gaat verhuizen. We vragen u dan om rekeningen van leveranciers en/of erkende installateurs en gaan uit van waardebepaling bij normaal gebruik. Verhuist u binnen een jaar na de verbouwing, dan ontvangt u 90% van het vastgestelde bedrag. Dit percentage neemt jaarlijks af en bedraagt na vijftien jaar nul.

Het verlaten van de woning

U kunt bij het verlaten van de woning de door u zelf aangebrachte voorziening altijd weer meenemen. Houdt u echter wel in de gaten dat u een gelijkwaardige voorziening moet terugplaatsen. Neemt u bijvoorbeeld uw keuken mee, dan wordt van u verwacht dat u een keuken terugplaatst die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke keuken.

N.B. Soms kan een aanpassing, die niet door ons wordt geaccepteerd wel worden overgedragen aan de nieuwe huurder. Dit betreft in principe alleen roerende zaken. We hebben daarvoor standaard overnameformulieren.

OVERZICHT TOEGESTANE VERANDERINGEN

- Staan veranderingen niet in het overzicht, dan zijn ze in de regel niet toegestaan.
- Een open haard moet bij vertrek altijd worden verwijderd.
- Zaken die gevaar of overlast kunnen opleveren, zijn eenvoudigweg niet toegestaan. Voorbeelden hiervan zijn kunststof schrootjes of gevelkachels waarbij rookgassen bij de burens terechtkomen.
- Twijfelt u of iets mag blijven, vraag ons dan vooraf om advies en toestemming.
- Wijzigingen moeten voldoen aan de door ons gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden ontvangt u als u ons om toestemming voor een woningaanpassing vraagt. Zo mogen schrootjes worden aangebracht als ze voldoen aan bepaalde eisen, maar niet over tegels, rond het keukenblok en het fornuis.

Op de volgende pagina staan de meest voorkomende aanvragen voor veranderingen. Staat uw verzoek er niet bij, vraag ons dan om verdere informatie.



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

	MAG BLIJVEN	ONGEDAAN MAKEN OF OVERNAME NIEUWE HUURDER
Vloeren Parket, laminaat, houten vloer, geperste houtvezels Plavuizen, vloertegels Kurk, linoleum, marmoleum, tapijt, zeil, ondervloer		● ● ●
Wandafwerking Houten schroten of lambrisering Wandtegels, steenstrips, gipsplaten, {voorzetwand} Sierpleister	● ● ●	
Plafondafwerking Gipsplaten Schroten verlaagd plafond [van hout of mdf] Verlaagd plafond, eventueel met spotjes	● meestal*	●
Keuken Nieuwe keuken, uitbreiden/veranderen huidige keuken Inbouwapparatuur/afzuigkap	●	●
Sanitair Toiletpot vervangen, fonteintje Tweede toilet [bijvoorbeeld in badkamer] Plaatsen of vervangen van douche, ligbad, wastafel Vervangen van tegels	● ● ● ●	
Bouwkundige wijzigingen Tussenwand verwijderen/plaatsen/verplaatsen Verwijderen van vaste kastruimte Toog Schouw Schoorsteen verwijderen Toilet: duoblok, fonteintje Badkamer: wastafel, douchebak, douchecabine, ligbad Vervangen binnendeuren: hardhout, hardboard afwerking Weghalen binnendeuren Vervangen en verbreden van de vensterbanken	meestal* ● ● ● ● ● ● ● meestal* ●	
Installaties Centrale verwarming aanbrengen, radiatoren toevoegen/verwijderen, thermostaatkranen aanbrengen Boiler Geiser Gevelkachel Inbraakpreventie Gasleiding tot plaats gashaard uitbreiding/wijziging wandcontactdozen en schakelaars Zonnepalen	● ● ● ● ● ● ●	● ●

meestal* betekent dat een voorziening niet altijd wordt toegestaan. Dit is afhankelijk van het huurprijsniveau, de eisen van de brandweer, de ventilatie en andere woontechnische factoren

Vervolg installaties Aanbrengen extra elektragroepen (Af)wasmachineaansluiting Buitenverlichting Buitenkraan		
Overig Zolderkamer in eengezinswoning Dakraam, dakkapel Isolatie: dubbelglas [geen voorzetaam], dak vloer, wand, leidingen Berging: werkbank, gas, water, elektra Tuin: schutting, sierbestrating, schuur, afdak, pergola Vijver Serre, uitbouw, garage Zonneschermen	 meestal*	

Voorwaarden voor het leggen van harde vloerbedekking

Een harde vloerbedekking leggen in uw bovenwoning met een betonnen vloer is toegestaan onder de voorwaarde dat de ondervloer een geluidsreductie oplevert van minimaal 10 decibel. Wat wordt daarmee bedoeld en hoe gaat u te werk? Hieronder nadere uitleg.

Geluidsreductie

Bij een 10 decibel (db) geluidsreductie gaat het om het verschil tussen een kale betonvloer en een betonvloer in combinatie met een ondervloer en specifieke vloerbedekking. De meeste ondervloeren zijn allen getest met laminaat. Kijk bij aanschaf dan ook altijd goed hoeveel ondervloer reduceert in combinatie met parket of massieve planken.

Vraag daarom altijd naar een ondervloer die bij de door u gewenste vloerbedekking past en die minimaal 10 dB geluidsvermindering geeft. Als u verzekerd wilt zijn van een goed product, let dan bij aanschaf op het TNO-keurmerk op de verpakking. Dit is veelal het TNO-logo met daarop een symbool en omschrijving betreffende de geteste vloercombinatie. En verzeker u ervan dat het product een TNO-certificaat heeft. Deze moet u bij de controle door onze opzichter kunnen overleggen.

Eerst toestemming vragen

U stuurt het ingevulde aanvraagformulier Zelf Aangebrachte Voorzieningen naar ons toe. Op het formulier geeft u aan dat u een harde vloerbedekking wil aanbrengen in uw woning. Hiervoor krijgt u vervolgens van ons voorlopige toestemming. Wij vragen u om enkele dagen voordat u met de werkzaamheden start, telefonisch contact op te nemen met onze opzichters.

U kunt dan met hen een dag en een tijd afspreken wanneer zij de ondervloer in de woning kunnen controleren. Als de opzichter de ondervloer en het TNO-certificaat heeft gezien en akkoord heeft bevonden, dan ontvangt u schriftelijk definitieve toestemming. Omdat het leggen van een vloer meestal op dezelfde gebeurt, is het belangrijk dat u met de opzichter goede afspraken maakt.

Als de ondervloer niet meer gecontroleerd kan worden, loopt u de kans dat u de vloer moet verwijderen omdat niet aangetoond is dat deze de minimaal gevraagde geluidsvermindering van 10 decibel geeft!

meestal* betekent dat een voorziening niet altijd wordt toegestaan. Dit is afhankelijk van het huurprijsniveau, de eisen van de brandweer, de ventilatie en andere woontechnische factoren



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen



Bijlage beleid screens en airco's



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

Beleid zonwering/airco's

De zomers worden steeds warmer. Naast dat dit een gemiddelde temperatuurstijging van 1,5 graad is, treden er ook steeds vaker hittegolven op. Hierbij komt de temperatuur langdurig boven de 30-35 graden.

U kunt dat voorkomen door overdag de gordijnen dicht te houden en de ramen en deuren te sluiten, zodat de warmte niet naar binnen kan. Doe de ramen en deuren pas weer open als het buiten kouder is dan binnen. Zonwering Screens, uitvalscherms of markiezen zorgen voor meer schaduw in huis. Omdat zonwering of een airco aan de gevel wordt vastgemaakt, is hiervoor toestemming nodig van Brederode Wonen.

De kosten van aanschaf, installatie en onderhoud betaalt u zelf.

Airconditioners verbruiken veel energie. Brederode Wonen vindt dat niet duurzaam. Brederode Wonen installeert daarom geen airconditioning in woningen. Als u zelf airconditioning wilt installeren, moet u toestemming vragen als u iets op het dak wilt zetten of aan de gevel wilt vastmaken.

Een mobiele airconditioner kunt u vaak wel zonder toestemming plaatsen. Deze is echter nog minder duurzaam dan een airco met een buitenunit (split unit airco). Een woningverandering kunt u melden of aanvragen via onze website www.brederodewonen.nl. U kunt eenvoudig onder 'Formulieren en meer' het online ZAV-formulier invullen.



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen