

# Wonen op maat



Zelf  
veranderingen  
aanbrengen

**In deze folder leest u wat de mogelijkheden zijn als u zélf uw woning wilt veranderen en aan wilt passen aan uw eigen wensen.**

**Bij een woningverandering is het belangrijk dat u vooraf weet waar u aan toe bent, zodat u bij het verlaten van de woning niet voor onaangename verrassingen komt te staan. Wat is wel toegestaan en wat 'mag' niet? Hoe zit het met toestemming vragen? Wanneer krijgt u een vergoeding?**

### **Wat moet u doen als u uw woning wilt veranderen?**

Een aanvraagformulier 'Wonen op maat' invullen waarop u aangeeft wat voor veranderingen u in de woning wilt uitvoeren. De spelregels en kwaliteitseisen vindt u op onze website. Het aanvraagformulier op Mijn St. Joseph. Woningveranderingen die u niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken, moet u altijd bij ons aanvragen.

Achter in deze informatiefolder vindt u in 'het klusoverzicht' een compleet overzicht van veranderingen in en rondom uw woning. Zo kunt u precies nakijken wat wél mag en ook welke veranderingen in uw woning níet zijn toegestaan!

Ook bestaat de mogelijkheid om bepaalde aanpassingen (bijvoorbeeld dubbelglas en zolderisolatie) tegen betaling door ons te laten aanbrengen. De kosten hiervan worden dan bij u in rekening gebracht. U kunt bij onze opzichter informeren naar de mogelijkheden voor uw woning.

### **Wat doen wij voor u?**

Wij beoordelen of uw aanvraag voldoet aan onze 'spelregels' en 'kwaliteitseisen' die gelden voor een woningverandering. Binnen 2 weken na ontvangst van uw aanvraagformulier krijgt u altijd schriftelijk bericht.

U kunt drie mogelijke antwoorden van ons ontvangen:

- U mag direct beginnen met de uitvoering van de woningverandering. Er vindt door ons geen controle plaats.
- U mag aan de slag, maar er vindt nog een controle door ons plaats nadat u de veranderingen heeft aangebracht.
- U krijgt geen toestemming voor uw aangevraagde woningverandering. Uw verzoek wordt afgewezen.

Woningveranderingen waarvoor wij toestemming verlenen, hoeft u bij het verlaten van de woning niet ongedaan te maken. U heeft zich dan wel gehouden aan onze kwaliteitseisen en de aanpassing is in goede staat.

### Spelregels als u zelf een verandering wilt uitvoeren

Als u zelf veranderingen in uw woning wilt uitvoeren, geldt een aantal 'spelregels'. Deze regels krijgt u samen met het aanvraagformulier toegestuurd. We zetten ze even voor u op een rijtje:

#### *1. Voldoen aan de kwaliteitseisen*

De woning mag er niet op achteruit gaan voor wat betreft bouwtechnische staat, veiligheid, onderhoud en verhuurbaarheid. De verandering die u zelf aanbrengt moet bovendien voldoen aan de kwaliteitseisen zoals wij deze voor een aantal klussen hebben opgesteld.

#### *2. Degelijke materialen gebruiken*

U gebruikt degelijke nieuwe materialen die op een juiste wijze worden aangebracht. De veranderingen moeten verder voldoen aan de eisen van het bouwbesluit van de gemeente, maar ook aan de eisen van de nutsbedrijven en brandweer.

#### *3. Kosten zijn voor eigen rekening*

Alle kosten die voortkomen uit de woningverandering zijn voor u als aanvrager. U bent bijvoorbeeld aansprakelijk voor optredende gebreken en het afsluiten van verzekeringen.

#### *4. Zelf onderhoud uitvoeren*

Noodzakelijk onderhoud en reparaties zijn voor uw rekening. Wij voeren dus geen onderhoud uit aan de door u aangebrachte veranderingen.

#### *5. Niet hinderlijk*

De verandering mag de door ons geplande onderhoudswerkzaamheden niet in de weg staan. Is dat wel het geval? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig weghalen.

#### *6. Toestemming vragen*

Voor veel woningveranderingen moet u bij ons toestemming vragen. In het klusoverzicht ziet u waarvoor precies.

### **Een vergoeding als u de woning verlaat?**

In een aantal gevallen krijgt u bij het verlaten van de woning een vergoeding voor de door u zelf uitgevoerde woningverbetering. De vergoeding wordt vastgesteld vóórdat de werkzaamheden uitgevoerd worden en geldt voor de volgende woningverbeteringen:

- Centrale Verwarming
- CV-ketel vervangen
- Aanbrengen dakkapel
- Vaste trap naar zolder aanbrengen
- Schuur / garage / uitbouw / serre / bijkeuken bouwen / zonnepanelen

In verband met het vaststellen van de vergoeding, controleren wij als u gaat verhuizen de technische staat van de woningverandering. De veranderingen moeten voldoen aan een minimaal kwaliteitsniveau. Kosten voor noodzakelijke reparaties worden daarom op de vergoeding in mindering gebracht.

### **Hoe groot is de vergoeding die ik krijg bij verhuizing?**

Vóórdat u gaat klussen weet u dus of u bij vertrek uit de woning een vergoeding krijgt, en wat de hoogte daarvan is. De vergoeding kunt u zelf uitrekenen.

$$\text{Vergoeding huurder} = \text{Normkosten materiaal} \times \frac{\text{Afschrijvingstermijn} - \text{ouderdom}}{\text{Afschrijvingstermijn}}$$

Normkosten materiaal = materiaalkosten op basis van een standaard kwaliteitsniveau.

Afschrijvingstermijn = levensduur (verwachting) van de woningverandering (10-20 jaar).

Ouderdom = 'leeftijd' van de woningverandering als u de woning verlaat.

#### Rekenvoorbeeld:

Vergoeding voor het aanbrengen van een CV-installatie als u de woning na 5 jaar verlaat, waarbij de normkosten € 2.250,- bedragen met een afschrijvingstermijn van 10 jaar:

$$\text{Vergoeding} = \text{€ 2.250,-} \times \frac{10 - 5}{10} \rightarrow \text{€ 1.125,-}$$

### 'Meenemen' van de woningverandering

Bij het verlaten van de woning kunt u er ook voor kiezen om de door u zelf aangebrachte veranderingen mee te nemen. Dit kan onder de voorwaarde dat u een standaardvoorziening terugplaatst. Als u bijvoorbeeld uw (luxe) inbouwkeuken meeneemt, dan dient u zelf een keuken terug te plaatsen die gelijkwaardig is aan de standaardkeuken van de woning.

### 'Oude' woningveranderingen

Voor al bestaande veranderingen ('oude' woningveranderingen), die in het verleden door u of een vorige huurder in de woning zijn aangebracht, gelden dezelfde regels zoals ze in deze folder zijn omschreven. Deze 'oude' zelf aangebrachte voorzieningen mogen dus, bij naleving van de 'spelregels', in de woning blijven zitten. Als echter blijkt dat de 'oude' woningveranderingen niet voldoen aan de kwaliteitseisen dan moet u de woning in verhuurbare staat terugbrengen. Doet u dit niet goed, dan kunnen wij het herstel op uw kosten laten uitvoeren.

## Klusoverzicht

	Toestemming nodig	St. Joseph neemt de aanpassing over (mits voldaan aan kwaliteitseisen en in goede staat)	Vergoeding mogelijk (als de aanpassing zorgt voor meerwaarde en de woning opnieuw verhuurd kan worden)	Kwaliteits-eisen van toepassing
<b>Keuken</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe keuken plaatsen of de huidige keuken uitbreiden/veranderen (frontjes, grepen, aanrechtblad, extra kastjes, tegelwerk)</li> </ul>	ja	ja	nee	ja
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inbouwapparatuur plaatsen</li> </ul>	ja	ja <sup>*1)</sup>	nee	ja
<b>Inrichting woning</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Granol, sierpleister, structuurverf en -pasta aanbrengen (maximale korrelgrootte 3 mm)</li> </ul>	ja	ja	nee	ja
<ul style="list-style-type: none"> <li>Steenstrips, kunststrips, sierlijsten aanbrengen</li> </ul>	ja	ja	nee	ja
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwevend parket, laminaat, houten vloer aanbrengen</li> </ul>	nee	nee <sup>*2)</sup>	nee	ja
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plafondafwerking: houten schroten, gipsplaten aanbrengen</li> </ul>	nee	ja	nee	ja
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plavuizen, vloertegels (begane grond en eengezinswoningen)</li> </ul>	nee	ja	nee	ja
<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnendeuren en dorpels vervangen</li> </ul>	nee	nee	nee	ja
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vensterbank aanbrengen, vervangen en verbreden</li> </ul>	nee	ja	nee	nee
<ul style="list-style-type: none"> <li>Schoorsteenmantel moderniseren</li> </ul>	nee	ja	nee	nee
<ul style="list-style-type: none"> <li>Deuren en dorpels verwijderen</li> </ul>	nee <sup>*3)</sup>	nee	nee	nee
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vaste trap - vlizotrap naar zolder aanbrengen</li> </ul>	ja	ja	ja	ja

<sup>\*1)</sup> De nieuwe huurder kan de inbouwapparatuur mee overnemen. Neemt hij deze niet over, dan dient u deze compleet achter te laten (zonder gaten).

<sup>\*2)</sup> De nieuwe huurder kan dit wel overnemen.

<sup>\*3)</sup> De originele deuren en dorpels dient u bij verhuizing terug te plaatsen.

## Klusoverzicht

	Toestemming nodig	St. Joseph neemt de aanpassing over (mits voldaan aan kwaliteitseisen en in goede staat)	Vergoeding mogelijk (als de aanpassing zorgt voor meerwaarde en de woning opnieuw verhuurd kan worden)	Kwaliteits-eisen van toepassing
<b>Indeling woning</b>				
• Niet-dragende wand verwijderen	ja	ja	nee	ja
• Niet-dragende wand plaatsen	ja	ja	nee	ja
• Toog plaatsen (daar waar een wand verwijderd mag worden)	ja	ja	nee	ja
• Glaswand plaatsen (daar waar een wand verwijderd mag worden)	ja	ja	nee	ja
• Schuifwand plaatsen (daar waar een wand verwijderd mag worden)	ja	ja	nee	ja
• Vaste kastruimte verwijderen	ja	ja	nee	ja
<b>Badkamer en toilet</b>				
• Toiletruimte veranderen: andere toiletspot en/of fontein plaatsen	ja	ja	nee	ja
• Badkamer veranderen: kranen, wastafel, douchebak, toilet, tegelwerk	ja	ja	nee	ja
• Badkamer veranderen: douchecabine/-deur/-wand	ja	nee <sup>*2)</sup>	nee	ja
• Ligbad plaatsen	ja	ja	nee	ja

## Klusoverzicht

	Toestemming nodig	St. Joseph neemt de aanpassing over (mits voldaan aan kwaliteitseisen en in goede staat)	Vergoeding mogelijk (als de aanpassing zorgt voor meerwaarde en de woning opnieuw verhuurd kan worden)	Kwaliteits-eisen van toepassing
<b>Gas, water, elektra</b>				
• Wandcontactdozen en schakelaars uitbreiden/wijzigen	nee	ja	nee	ja
• Extra elektriciteitsgroepen of een wasmachineaansluiting aanbrengen (mits aangebracht door erkend installateur)	nee	ja	nee	ja
• Buitenverlichting aanbrengen	nee	nee	nee	ja
• Elektra in bergingen en garages aanleggen	nee	ja	nee	ja
• Gasleiding voor plaatsing van en gashaard aanleggen	nee	ja	nee	ja
<b>Isolatie*4)</b>				
• Een voorzetraam plaatsen	nee	nee	nee	nee
• Dubbelglas aanbrengen	ja	ja	nee	ja
• Isolatie (dak, vloer, wand, leidingen) aanbrengen	ja	ja	nee	ja
<b>Installaties</b>				
• Individuele cv-installatie aanbrengen/verwijderen	ja	ja	ja	ja
• Radiatoren verplaatsen	ja	ja	nee	ja
• Radiatoren verwijderen	ja	nee	nee	ja
• Close-in-boiler plaatsen (door erkend installateur)	ja	ja	ja	ja

\*4) Bij groot en planmatig onderhoud voeren wij vaak ook deze werkzaamheden uit. Informeer vooraf of voor uw woning deze werkzaamheden gepland staan.



## Klusoverzicht

	Toestemming nodig	St. Joseph neemt de aanpassing over (mits voldaan aan kwaliteitseisen en in goede staat)	Vergoeding mogelijk (als de aanpassing zorgt voor meerwaarde en de woning opnieuw verhuurd kan worden)	Kwaliteitseisen van toepassing
• Thermostaatkraan cv plaatsen	nee	ja	nee	nee
• Gevelkachel plaatsen (door erkend installateur)	ja	nee	nee	nee
• Buitenwaterkraan plaatsen (door erkend installateur)	nee	ja		nee
• Vloerverwarming aanleggen	nee	ja	nee	ja
• Airco aanbrengen	ja	nee	nee	ja
• Zonnepanelen plaatsen	ja	ja	ja	ja
<b>Gevel en aanzicht woning</b>				
• Dakramen aanbrengen	ja	ja	nee	ja
• Dakkapel aanbrengen	ja	ja	ja	ja
• Inbraakwerende voorzieningen aanbrengen		ja	nee	ja
• Zonnescherm, zonwering plaatsen (als u in een flat woont)	ja	nee <sup>*2)</sup>	nee	ja
• Antenne plaatsen (mits bewoner zendamateur is met KPN-licentie)	nee	nee	nee	ja
• Schotelantenne plaatsen	nee	nee	nee	ja
<b>Terrein en tuin</b>				
• Schutting plaatsen	nee	ja	nee	ja
• Bestrating uitbreiden	nee	ja	nee	nee
• Berging, schuur, serre, garage bouwen	ja	ja	ja	ja
• Vijver in tuin aanleggen	nee	nee	nee	nee
• Dierenverblijf voor kleine dieren in de tuin plaatsen	nee	nee	nee	ja

\*2) De nieuwe huurder kan dit wel overnemen



**Bezoekadres:** Brederodeweg 23, 5283 HA Boxtel  
**Postadres:** Postbus 825, 5280 AV Boxtel  
**Contact:** (0411) 659 100 | [www.sintjoseph.nl](http://www.sintjoseph.nl) | [info@sintjoseph.nl](mailto:info@sintjoseph.nl)  
**IBAN:** NL10 RABO 0108 8096 25

**Volg ons ook op:** [f](https://www.facebook.com/WoonstichtingStJoseph) /WoonstichtingStJoseph [t](https://twitter.com/StJosephBoxtel) @StJosephBoxtel