

WONING veranderen

Verlaten van de woning

Bij het verlaten van uw woning kunt u de zelf aangebrachte voorzieningen meenemen. Houd er rekening mee dat u een gelijkwaardige voorziening moet terugplaatsen. Neemt u bijvoorbeeld uw keuken mee, dan verwachten wij dat u een keuken terugplaatst die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke keuken.

Soms kunt u een aanpassing die wij niet accepteren, wel overdragen aan de nieuwe huurder. Dat geldt in principe alleen voor **roerende zaken**. Gebruik daarvoor het overnameformulier.

Is de verandering **aard- en nagelvast**, dan mag u geen overnamekosten vragen aan de nieuwe huurder, alleen van de verhuurder. De inbouwapparatuur van een keuken vormt hierop een uitzondering. Keurt de opzichter de keuken goed, dan mag u de inbouwapparatuur aanbieden aan de nieuwe huurder. Wij informeren alle nieuwe huurders dat zij niets hoeven over te nemen.

Heeft u een klacht?

Er kan een verschil van mening ontstaan tussen u en Woningbedrijf Velsen over het wel of niet voldoen aan de voorwaarden. In dat geval kunt u een beroep doen op onze geschillencommissie. Informatie hierover staat op onze website. U kunt de folder 'Heeft u een klacht? Kom ermee!' ook afhalen bij de balie van ons kantoor.

Overzicht

In het overzicht staan de meest voorkomende verzoeken. Bij elke verandering staat of de verandering: a) mag blijven als u de woning verlaat b) ongedaan moet worden gemaakt tenzij de volgende huurder de aanpassing overneemt. Staat de verandering die u wilt aanbrengen er niet bij? Neem dan contact met ons op.

Woningbedrijf Velsen klust ook

Er zijn veranderingen die Woningbedrijf Velsen voor u kan uitvoeren. Zo installeren wij op verzoek centrale verwarming in uw woning. De kosten berekenen wij door in de huur. Niet elke woning komt hiervoor in aanmerking.

Wilt u meer weten? Dan kunt u ons bellen: (0255) 56 65 66.

Alle informatie is van redactionele aard. U kunt hier geen formele rechten aan ontleen.



Woning veranderen

Uw woning aanpassen aan uw persoonlijke smaak en wensen? Dat kan! In deze folder staat hoe u dat goed aanpakt.

Wij hebben de meest voorkomende en toegestane veranderingen in en om uw woning in een overzicht gezet. En we hebben een aantal kluswijzers gemaakt. Daarin staan handige doe-het-zelf tips. U kunt ze nalezen op onze website. Of afhalen bij ons kantoor, Lange Nieuwstraat 630 in IJmuiden.

Klus altijd in overleg met Woningbedrijf Velsen

U mag veel veranderen in uw woning. Daaraan zijn wel voorwaarden verbonden. Zo mag de huurder na u niet de dupe worden van een slecht uitgevoerde klus of een onaantrekkelijke verandering. Laat u dus goed informeren over de 'spelregels', voordat u aan de slag gaat.

Wilt u een grote bouwkundige verandering doorvoeren? Vraag altijd **vooraf toestemming** bij de afdeling Woondiensten. En laat de verandering achteraf door ons controleren. Dan weet u precies waar u aan toe bent als u de huur opzegt. Keuren wij uw verandering goed, dan mag u deze achterlaten als u verhuist.

Check ook even of er plannen zijn voor renovatie of sloop, voordat u investeert in uw huurwoning.

Veranderen zonder toestemming

U kunt uw verandering ook achteraf laten toetsen. Daarvoor maakt u een afspraak met de wijkopzichter. Keurt hij de aanpassing goed, dan krijgt u daarvan een schriftelijke bevestiging. Zo voorkomt u discussies als u gaat verhuizen. Wilt u duidelijkheid? Bespreek dan vooraf uw plannen met ons.

Voorwaarden bij toestemming

De kosten en de risico's (financieel en bouwkundig) van de verandering komen voor uw rekening. Denk bijvoorbeeld aan de aansprakelijkheid voor gebreken en aan de verzekering. Is uw inboedelverzekering nog toereikend na de verandering?

U bent **zelf verantwoordelijk** voor het onderhoud van de verandering die u aanbrengt. Hierop bestaan uitzonderingen. Neem de keuken die u ooit zelf heeft geplaatst. Als deze aan vervanging toe is, kunt u besluiten dit zelf te doen. U kunt ook bij ons een verzoek indienen. Wij vervangen de keuken op standaardniveau. Dat geldt voor alle veranderingen die zijn aangebracht door een vorige huurder en die niet in de huurprijs zijn opgenomen.

Woont u in een complex met een Vereniging van Eigenaren (VvE), dan houden wij hier rekening mee bij het geven van toestemming. Wij nemen contact op met de VvE.

Uitgangspunten voor de beoordeling

Bij het beoordelen van woningveranderingen kijken wij of:

- de veiligheid is gewaarborgd (brandwerende materialen, vluchtwegen, ventilatie e.d.)
- omwonenden geen overlast en hinder ondervinden
- de verhuurbaarheid en de waarde van de woning gelijk zijn gebleven of toegenomen
- de bouwtechnische kwaliteit van de woning goed is
- er is gehandeld volgens de bouwverordening en de eisen van energieleveranciers
- er wordt voldaan aan algemene schoonheidseisen.

Vergoeding voor verandering

Soms vergoeden wij (gedeeltelijk) uw woningaanpassing. Dat doen we als uw verbouwing de woning verbetert, waardoor de waarde stijgt. Wij moeten dan wel vooraf toestemming hebben gegeven voor de verandering. En u moet de originele rekening van de leveranciers of het erkend gecertificeerde bedrijf kunnen laten zien.

De vergoeding krijgt u als u gaat verhuizen. De hoogte is afhankelijk van de waarde en het jaar waarin u de verandering heeft aangebracht. Verhuist u binnen een jaar na de verbouwing? Dan ontvangt u 90% van het vastgestelde bedrag. Het percentage neemt jaarlijks af, na vijftien jaar staat het op nul.

Vloeren	Mag blijven	Ongedaan maken of overname volgende huurder
Parket, laminaat, houten vloer, geperste houtvezels		•
Plavuizen vloertegels	meestal*	
Kurk, linoleum, marmoleum, tapijt, zeil, ondervloer		•
Wandafwerking		
Houten schroten of lambrisering	•	
Wandtegels, steenstrips, gipsplaten (voorzetwand)	•	
Sierpleister	•	
Plafondafwerking		
Gipsplaten	•	
Schrootjes verlaagd plafond (van hout of mdf)	•	
Verlaagd plafond, eventueel met spotjes	meestal*	
Bouwkundige wijzigingen		
Tussenwand verwijderen, plaatsen of verplaatsen	meestal*	
Verwijderen van vaste kastruimte	•	
Toog	•	
Schouw	•	
Schoorsteen verwijderen	•	
Toilet: duoblok, fonteintje	•	
Badkamer, wastafel, douchebak, douchecabine, ligbad	•	
Vervangen binnendeuren: hardhout, Kentucky hardboard afwerking	•	
Binnendeuren: portas		•
Weghalen binnendeuren	meestal*	
Vervangen en verbreden van vensterbanken	•	
Keuken		
Nieuwe keuken, uitbreiden of veranderen huidige keuken	•	
Inbouwapparatuur / afzuigkap		•
Sanitair		
Toiletpot vervangen, fonteintje	•	
Tweede toilet (bijvoorbeeld in badkamer)	•	
Plaatsen of vervangen van douche, ligbad, wastafel	•	
Vervangen van tegels	•	
Installaties		
Centrale verwarming aanbrengen, radiatoren toevoegen of verwijderen, thermostaatkranen aanbrengen	•	
Boiler	•	
Geiser	•	
Gevelkachel		•
Inbraakpreventie	•	
Gasleiding tot plaats gashaard	•	
Uitbreiding of wijziging van wandcontactdozen en schakelaars	•	
Aanbrengen extra groepen	•	
(Af)wasmachineaansluiting	•	
Buitenverlichting	•	
Buitenkraan	•	
Overig		
Zolderkamer in eengezinswoning	•	
Dakraam, dakkapel	•	
Isolatie: dubbelglas, (geen voorzetraam), dak, vloer, wand, leidingen	•	
Berging: werkbank, gas, water, elektra	•	
Tuin, schutting, sierbestrating, schuur, afdak, pergola	•	
Vijver		•
Tuin: serre, uitbouw, garage	meestal*	
Zonneschermen		•

* *Meestal* betekent dat een verandering niet altijd wordt toegestaan. Wij kijken bijvoorbeeld naar huurprijsniveau, brandweereisen en ventilatie. Op basis daarvan geven wij wel of geen toestemming.