

Wonen op maat

Zelf uw woning en woonomgeving inrichten naar uw wensen.



In deze folder leest u wat de mogelijkheden zijn als u zelf uw woning en woonomgeving wilt veranderen en aan uw eigen wensen wilt aanpassen.

JOOST.
thuis in
de meierij

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

Wat gaat u doen als u uw woning wilt veranderen?

Een aanvraagformulier 'Wonen op maat' invullen waarop u aangeeft wat voor wijzigingen u wilt uitvoeren. De 'spelregels' en 'kwaliteitseisen' en het aanvraagformulier vindt u op onze website. Wijzigingen die u niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunt maken, moet u altijd bij ons aanvragen.

Bekijk het klusoverzicht

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

Wij kunnen de aanpassing voor u uitvoeren

U heeft 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 ge-

bracht. U kunt bij ons 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 Zelf Aangebrachte Voorziening. 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. Er vindt door ons geen controle plaats.
- U mag aan de slag, maar er vindt nog een controle door ons plaats nadat u de aanpassingen heeft aangebracht.
- U krijgt geen toestemming voor uw aanvraag. Uw verzoek wordt afgewezen.

Woningaanpassingen waarvoor wij toestemming verlenen, hoeft u bij het verlaten van de woning niet ongedaan te maken.

Een voorwaarde is dan wel dat de aanpassing voldoet aan onze kwaliteitseisen en in goede staat is.

Spelregels als u zelf een aanpassing wilt uitvoeren

Als u zelf aanpassingen 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 rij.

Voldoen aan de kwaliteitseisen

De woning mag er niet op achteruit gaan voor wat betreft bouwtechnische staat, veiligheid, onderhoud en verhuurbaarheid. Aanpassingen aan installaties laat u door een erkend installateur verrichten. De aanpassing die u zelf aanbrengt, dient bovendien te voldoen aan de kwaliteitseisen zoals wij deze voor een aantal klussen hebben opgesteld. U vindt alle kwaliteitseisen op onze website.

Degelijke materialen gebruiken

U gebruikt degelijke nieuwe materialen die op een juiste wijze worden aangebracht (ook constructief). De aanpassingen voldoen aan de eisen van

het Bouwbesluit, maar ook aan de eisen van de nutsbedrijven en brandweer.

Kosten zijn voor eigen rekening

Alle kosten (dus ook het onderhoud) die voortkomen uit de aanpassing zijn voor uzelf. U bent ook zelf aansprakelijk voor eventuele gebreken als gevolg van de aanpassing en het afsluiten van verzekeringen.

Zelf onderhoud uitvoeren

Noodzakelijk onderhoud en reparaties zijn voor uw eigen rekening. Wij voeren dus geen onderhoud uit aan de door u aangebrachte aanpassingen. Dit houdt ook in, dat wanneer u de woning verlaat de door u aangebrachte wijzigingen in goede technische staat verkeren. Is dit niet het geval, dan zijn de kosten die wij moeten maken voor u.

Niet hinderlijk

De aanpassing mag de door ons geplande onderhoudswerkzaamheden niet in de weg staan. Is dat wel het geval? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het vrij maken van de nodige ruimte om ons werk goed te kunnen uitvoeren .

Toestemming vragen

Voor veel woningaanpassingen vraagt u bij ons om toestemming. In het klusoverzicht ziet u waarvoor precies.

Rechten en plichten

Natuurlijk heeft u ook rechten en plichten.

- U mag uw aanpassing altijd ongedaan maken, mits u de aanpassing terugbrengt naar de 'oude staat'.
- Er zijn geen vergoedingen voor individuele of specifieke wensen. Zie hiervoor ook de tekst bij 'oude woningaanpassingen'.
- In een aantal specifieke gevallen krijgt u bij het verlaten van uw woning wel een vergoeding.
- Uw aanpassingen hebben geen gevolg voor uw huurcontract. Hiervoor betaalt u geen huurverhoging.
- Ontstaat er een verschil van mening tussen u en Woonstichting JOOST over het wel of niet voldoen aan de 'spelregels,' dan kunt u een beroep doen op de Klachtenadviescommissie. Gegevens hierover vindt u op onze website.

Krijg ik een vergoeding als ik ga verhuizen?

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

- aanpassen of aanbrengen centrale verwarming;
- plaatsen close-in boiler;
- aanbrengen dakkapel;
- aanbrengen vaste trap of een vlizotrap naar de zolder;
- plaatsen van berging, schuur, serre, garage, uitbouw of bijkeuken.

In verband met het vaststellen van de vergoeding, controleren wij als u gaat verhuizen de technische staat van de woning. Uw woning en de aanpassingen moeten voldoen aan een minimaal kwaliteitsniveau. Kosten voor noodzakelijke reparaties worden 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 maximale vergoeding kunt u zelf uitrekenen. Eventueel te maken kosten trekt u hiervan af.

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

| | | |
|----------------------|---|---|
| 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:

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

Eventueel te maken kosten voor noodzakelijke reparaties trekt u hier nog vanaf.

Kan ik de woningaanpassing meenemen?

Bij het verlaten van de woning kunt u er ook voor kiezen om de door u zelf aangebrachte zaken 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.

Wat doe ik met 'oude' woningaanpassingen?

Voor al bestaande aanpassingen

('oude' woningaanpassingen), die in het verleden door u of een vorige huurder in de woning zijn aangebracht, gelden dezelfde regels zoals ze in deze brochure 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' woningaanpassingen niet voldoen aan de kwaliteitseisen dan bent u verplicht de woning in verhuurbare staat terug te brengen. Doet u dit niet goed, dan laten wij het herstel op uw kosten uitvoeren.

Klusoverzicht

| | Toestemming nodig | JOOST 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 |
|--|--------------------|--|---|--------------------------------|
| Keuken | | | | |
| • Nieuwe keuken plaatsen of de huidige keuken uitbreiden/veranderen (frontjes, grepen, aanrechtblad, extra kastjes, tegelwerk) | ja | ja | nee | ja |
| • Inbouwapparatuur plaatsen | ja | ja ^{*1)} | nee | ja |
| Inrichting woning | | | | |
| • Granol, sierpleister, structuurverf en -pasta aanbrengen (maximale korrelgrootte 3 mm) | ja | ja | nee | ja |
| • Steenstrips, kunststrips, sierlijsten aanbrengen | ja | ja | nee | ja |
| • Zwevend parket, laminaat, houten vloer aanbrengen | nee | nee ^{*2)} | nee | ja |
| • Plafondafwerking: houten schroten, gipsplaten aanbrengen | nee | ja | nee | ja |
| • Plavuizen, vloertegels (begane grond en eengezinswoningen) | nee | ja | nee | ja |
| • Binnendeuren en dorpels vervangen | nee | nee | nee | ja |
| • Vensterbank aanbrengen, vervangen en verbreden | nee | ja | nee | nee |
| • Schoorsteenmantel moderniseren | nee | ja | nee | nee |
| • Deuren en dorpels verwijderen | nee ^{*3)} | nee | nee | nee |
| • Vaste trap - vlizotrap naar zolder aanbrengen | ja | ja | ja | ja |

Toelichting bij deze tabel:

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

*2) De nieuwe huurder kan dit wel overnemen.

*3) De originele deuren en dorpels dient u bij verhuizing terug te plaatsen.

*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 | JOOST 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 |
|---|-------------------|--|---|--------------------------------|
| Indeling woning | | | | |
| • 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 |
| Badkamer en toilet | | | | |
| • Toiletruimte veranderen: andere toiletpot 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 ^{*2)} | nee | ja |
| • Ligbad plaatsen | ja | ja | nee | ja |
| Gas, water, elektra | | | | |
| • 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 |

Klusoverzicht

| | Toestemming nodig | JOOST 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 |
|---|-------------------|--|---|--------------------------------|
| Isolatie *4) | | | | |
| • Een voorzetraam plaatsen | nee | nee | nee | nee |
| • Dubbelglas aanbrengen | ja | ja | nee | ja |
| • Isolatie (dak, vloer, wand, leidingen) aanbrengen | ja | ja | nee | ja |
| Installaties | | | | |
| • 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 |
| • 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 | nee | nee | ja |
| Gevel en aanzicht woning | | | | |
| • 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 *2) | nee | ja |
| • Antenne plaatsen (mits bewoner zendamateur is met KPN-licentie) | nee | nee | nee | ja |
| • Schotelantenne plaatsen | nee | nee | nee | ja |

Klusoverzicht

| | Toestemming nodig | JOOST 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 |
|---|-------------------|--|---|--------------------------------|
| Terrein en tuin | | | | |
| • 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 |

Toelichting bij deze tabel:

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

*2) De nieuwe huurder kan dit wel overnemen.

*3) De originele deuren en dorpels dient u bij verhuizing terug te plaatsen.

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

Woonstichting JOOST

Postbus 825
5280 AV Boxtel

088 008 14 00
info@wonenbijJOOST.nl

Bezoekadressen

Kantoor Boxtel
Brederodeweg 23
5283 HA Boxtel

Contactpunt in Rosmalen
Achter de Driesprong 31C
5241 TK Rosmalen

Buurt Informatie Centra JOOST

Boxtel Oost
Hoogheem 72

Hintham
Herman Moerkerklaan 295

Boxtel Selissen
Baandervrouwenlaan 1a

Rosmalen
Wethouder Noppenlaan 30

Kvk 16024825

BTW NL 0025.91.029.B01

IBAN NL10 RABO 0108 8096 25

januari 2022

wonenbijJOOST.nl

JOOST.
thuis in
de meierij