

Uw woning veranderen



Uw woning veranderen

Natuurlijk wilt u uw woning aanpassen aan uw persoonlijke smaak en wensen. Dit kan een kleine verandering zijn, zoals het schilderen van een muur. Of een grote verandering zoals het plaatsen van een nieuwe keuken. SOR geeft u veel vrijheid als het gaat om klussen in uw woning, maar heeft wel een aantal spelregels. Twijfelt u over het wel of niet melden van een verandering aan uw woning? Neem dan altijd contact op met uw huismeester.



In deze brochure informeren wij u graag welke stappen u moet nemen om een verandering aan te vragen en welke soorten veranderingen er zijn. Heeft u na het lezen van deze brochure vragen? Uw huismeester helpt u graag verder.

Veranderingen aan de inrichting van uw woning

Schilderwerk

Schilderwerk met verf op waterbasis mag u zelf uitvoeren. De door u gewenste kleur moet in maximaal twee keer in wit overschilderbaar zijn. Deur- en raamkozijnen die van

gemoffeld aluminium zijn gemaakt, mogen niet worden geschilderd. Schilderen aan de buitenzijde van uw woning is niet toegestaan, omdat SOR dit schilderwerk verzorgt.

Sierpleisterwerk

U mag sierpleisterwerk op de wanden van uw woning aanbrengen tot een maximale korreldikte van 3 mm. De wanden moeten maximaal in twee keer wit overschilderbaar zijn.

Vloerbedekking

Elke ruimte in uw woning moet voorzien worden van vloerbedekking om geluidsoverlast naar uw burens te voorkomen. De binnendeuren mogen voor het aanbrengen van vloer-

bedekking niet worden ingekort. Zegt u de huur van uw woning op? Dan verwijdert u de vloerbedekking uit de woning. Een andere mogelijkheid is dat de nieuwe huurder de vloer van u wil overnemen. Dit gaat altijd in overleg met SOR.

Wilt u laminaat of parket in uw woning leggen?

Uw laminaat of parket moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Indien u de vloer moet egaliseren, dient u egalisatiemiddel te gebruiken dat geschikt is voor anhydriet.
- Het laminaat mag in geen geval overlast veroorzaken aan de overige bewoners, in welke vorm dan ook.

- Het laminaat is toepasbaar voor vloerverwarming en vloerkoeling.
- Het laminaat moet “zwevend” worden gelegd met een ondervloer van maximum 3 mm dikte.
- De vloer moet, inclusief eventuele ondervloer, een RC-waarde hebben van minder dan 0,09 m² K/W.
- De ondervloer moet voldoen aan de 10 DB geluidsnorm en voorzien zijn van het TNO certificaat 2005.
- Bij beganegrondwoningen moeten de vloerluiken bereikbaar blijven.
- SOR is niet aansprakelijk voor eventuele gevolgschade die ontstaat door het leggen van laminaat in ruimtes waar het vochtpercentage hoger is dan de leverancier adviseert.
- Bij huuropzegging dient het laminaat door u te worden verwijderd. Iedere gevolgschade naar aanleiding van het aanbrengen of het verwijderen van de laminaatvloer dient u te herstellen. Ook verwijderde plinten moeten teruggeplaatst worden.

Bent u van plan plavuizen op de vloer en/of tegels aan de wand van de badkamer of het toilet aan te brengen?

Vraagt u dan vooraf schriftelijk toestemming aan SOR. Wij kunnen u dan tijdig informeren over de voorwaarden.

Boren, schroeven en spijkere

- **Gebruik de juiste materialen**
Wilt u bijvoorbeeld een schilderij of een kapstok aan de muur bevestigen? Uw huismeester kan u adviseren over de benodigde materialen die passen bij de betreffende wand, omdat in uw woning zowel steenachtige als holle wanden kunnen voorkomen. In de wanden waar een schuifdeur is geplaatst, is het niet toegestaan te spijkere of te schroeven. U beschadigt en blokkeert de schuifwand daarmee.

- **Pas op voor leidingen**

In de wanden, plafonds en vloeren van uw woning lopen diverse leidingen voor elektra, water en verwarming. Het boren, schroeven en spijkere valt onder uw verantwoordelijkheid, maar uw huismeester is bereid even mee te denken over de locaties van de leidingen. Leidingen kunnen opgespoord worden met een leidingzoeker. Wilt u in het plafond boren voor het ophangen van lampen? Om schade aan elektrische leidingen in tussenvloeren te voorkomen, mag u maximaal 3-4 cm diep boren in het plafond.

- **Niet toegestaan**

In vloeren mag niet worden geboord of gespijkerd om beschadigingen aan de leidingen te voorkomen. Hetzelfde geldt voor metalen kozijnen en tegels. Deze raken hiervan onherstelbaar beschadigd.

Veranderingen aan erfafscheiding tuin

De inrichting van de tuin is zeer beeldbepalend voor het aanzicht van het woongebouw. Bewoners mogen dit naar eigen voorkeur inrichten. Wel zijn er richtlijnen om de eenheid in het gebouw te handhaven en om te zorgen dat de woonomgeving overzichtelijk en veilig blijft.

Materiaalgebruik:

- Privacy schermen van natuurlijke materialen zijn maximaal 1.80 meter hoog en komen tot maximaal 1.20 meter uit de gevel.
- Overige afscheiding is maximaal 1.00 meter hoog. Dit betreft uitsluitend natuurlijke beplanting via haagplanten of met een transparant hekwerk voor klimplanten.

Per gebouw kunnen er aanvullende richtlijnen zijn voor het gebruik van beplanting voor erfafscheiding. Uw huismeester informeert u hier graag over.

Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Veranderingen die verder gaan dan de eerder genoemde veranderingen aan de inrichting van uw woning noemen we Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV). Deze veranderingen mogen alleen onder bepaalde voorwaarden en in overleg met SOR worden aangebracht.

Vraag vooraf toestemming

U kunt eenvoudig een verandering aanvragen. Uw schriftelijke verzoek voor een verandering in uw woning stuurt u naar SOR.

SOR behandelt uw aanvraag binnen 14 dagen per brief. Er zijn dan drie mogelijkheden:

- 1 U krijgt toestemming voor de ZAV met de toezegging dat u deze na het opzeggen van de huur niet ongedaan hoeft te maken. Wij vertellen u wat de eventuele specifieke voorwaarden zijn.
- 2 U krijgt toestemming voor de ZAV op voorwaarde dat u de verandering bij huureinde verwijdert.
- 3 U krijgt geen toestemming voor de ZAV.

Houd rekening met de spelregels

- **Onderhoud en verzekering ZAV**
U betaalt zelf het onderhoud van de ZAV. Bij onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw kan het zijn dat de ZAV (gedeeltelijk) moet worden weggehaald en teruggeplaatst. De kosten hiervan zijn voor uw rekening. Een ZAV die ‘vast’ zit aan de woning, zoals een keuken, keukenapparatuur, een douchecabine

of een badkamermeubel, valt niet onder uw eigen inboedelverzekering. Wij adviseren u bij uw verzekeringsadviseur te informeren over de mogelijkheden en kosten voor het verzekeren van deze veranderingen.

- **ZAV bij het verlaten van de woning**

Zegt u de huur van uw woning op? Dan zijn er verschillende mogelijkheden. Als u toestemming van ons heeft gekregen en de ZAV voldoet aan de voorwaarden, dan hoeft u de verandering niet ongedaan te maken. U kunt er natuurlijk ook voor kiezen om bijvoorbeeld een zelfgeplaatste keuken mee te nemen. In dat geval moet u een standaard Bribus (voorheen Bruynzeel) keuken van dezelfde kwaliteit als de oorspronkelijke keuken (zie de basis inventarislijst) terugplaatsen. Sommige veranderingen kunnen ter overname worden aangeboden aan de volgende huurder. Als er niet tijdig een nieuwe huurder bekend is, moeten alle spullen voor de sleutelinlevering en voor einde huurdatum uit de woning verwijderd worden.

- **WMO-aanpassingen worden eigendom van SOR**

Bij bepaalde handicaps of chronische ziekten kan de woning worden aangepast via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een rolstoelgeschikt keukenblok of een automatische deuropener. U vraagt deze aanpassing zelf aan bij de gemeentelijke WMO-afdeling. De WMO-aanpassing in de woning wordt eigendom van SOR. Dit betekent dat u de voorziening niet kunt meenemen als u gaat verhuizen.

- **Algemeen geldende voorwaarden**

Voor elke verbouwing en verandering gelden de volgende algemene voorwaarden:

- de verandering is veilig voor uzelf en uw omgeving
- de gebruikte materialen zijn van goede kwaliteit
- de verandering voldoet aan overheidsvoorschriften en/of de eisen van brandweer en energiebedrijf
- de verandering leidt niet tot schade aan de woning
- de verandering bezorgt uw burens geen hinder of overlast
- veranderingen aan de waterleiding of elektrische installatie zijn uitgevoerd door een erkend installateur

- **Specifieke voorwaarden**

Naast deze algemeen geldende voorwaarden, stellen we aan bepaalde veranderingen specifieke eisen. Uw eigen tegels mogen bijvoorbeeld alleen achterblijven als u bij vertrek uit de woning minimaal een vierkante meter aan reservetegels heeft. Dit soort specifieke eisen en voorschriften vindt u in het schema verderop in deze brochure.

Meer informatie?

Heeft u vragen over een verandering in uw woning, neemt u dan gerust contact op met uw huismeester of ons klantcontactcentrum via telefoonnummer (010) 444 55 55.

Zelf aangebrachte voorzieningen



Veel voorkomende Zelf aangebrachte voorzieningen

In onderstaand schema staan veel voorkomende veranderingen vermeld.

Heeft u andere verbouwplannen? Neem dan contact op met SOR voordat u aan de slag gaat.

A	1	Toegestaan zonder toestemming
	2	Toestemming vereist
	3	Nooit toegestaan
B	4	Mag bij verlaten woning achterblijven
	5	Mag bij verlaten woning ter overname worden aangeboden
	6	Moet bij verlaten woning in oorspronkelijke staat worden teruggebracht
C	€	Vergoeding bij verlaten woning mogelijk

Aanpassing	A	B	C	aanvullende voorwaarden
Indeling				
Een niet-dragende wand (ver)plaatsen of verwijderen	2	4		Minimaal 1 slaapkamer aanwezig
Een dragende wand verwijderen	3			
Een toog of opening aanbrengen in een niet-dragende wand	2	4		Minimaal 1 slaapkamer aanwezig
Afwerking woning				
Houten kozijnen, ramen en deuren binnenzijde woning schilderen	1	4		In elke kleur, mits in maximaal twee keer overschilderbaar in wit
Kozijnen, ramen en deuren van gemoffeld aluminium schilderen	3			

Aanpassing	A	B	C	aanvullende voorwaarden
Buitenzijde woning schilderen	3			
Balkon schilderen	3			
Sierpleisterwerk of granol aanbrengen	1	4		Maximale korreldikte 3 mm, wanden moeten overschilderbaar zijn
Schroten, sierlijsten of steenstrips aanbrengen	1	6		
Lambrisering aanbrengen	1	6		
Harde vloerbedekking zoals laminaat, parket, vinyl	1	5		Zwevend aanleggen, voorzien van een goede isolatielaag
Afwerking woning (vervolg)				
Kurkvloer aanbrengen	2	6		
Plavuizen leggen	2	5		Alleen toegestaan in badkamer en toilet, minimaal 1 m ² reservetegels aanwezig
Binnendeuren of dorpels vervangen of verwijderen	1	6		
Binnendeuren inkorten	3			
Vensterbanken plaatsen of verbreden	1	4		
Badkamer en toilet				
Bad plaatsen	2	5		
Douchecabine aanbrengen	2	5		
Badkamermeubel plaatsen	2	5		
Andere toiletpot of ander fonteintje plaatsen	2	5		
Tweede toilet plaatsen	2	4		
Andere kranen plaatsen	2	5		
Wandtegels aanbrengen of vervangen	2	4		Minimaal 1 m ² reservetegels aanwezig
Keuken				
Andere keuken plaatsen of bestaande keuken uitbreiden	2	4 5	€	Als keuken (of uitbreiding) van het merk Bribus (voorheen Bruynzeel) is en volledig functioneel, neemt SOR deze over. Vergoeding is mogelijk als keuken (of uitbreiding) jonger is dan vijf jaar. Keukens van een ander merk kunt u ter overname aanbieden aan volgende huurder.
Inbouwapparatuur plaatsen	2	5		
Tegels aanbrengen of vervangen	2	5		Minimaal 1 m ² reservetegels aanwezig

Aanpassing	A	B	C	aanvullende voorwaarden
Installaties				
Close-in boiler plaatsen	2	5		<i>Uitgevoerd door een erkend installateur</i>
Thermostatische kraan plaatsen op radiator	2	4		<i>Uitgevoerd door een erkend installateur</i>
Vloerverwarming aanbrengen	3			
Radiatoren verwijderen	2	6		<i>Uitgevoerd door een erkend installateur</i>
Water en elektra				
Wandcontactdozen en lichtschakelaars uitbreiden	2	4		<i>Uitgevoerd door een erkend installateur</i>
Extra groepen aanbrengen	2	4		<i>Uitgevoerd door een erkend installateur</i>
Elektra- of waterleidingen veranderen	2	4		<i>Uitgevoerd door een erkend installateur</i>
Schotelantennes				
Schotelantenne aan gevel of balustrade hangen	3			
Vrijstaande schotel neerzetten	2	6		<i>Binnen uw gebruiksoppervlak</i>
Zonwering				
Zonneschermbaan buitenzijde plaatsen	2	5		<i>Vakkundig geplaatst, conform de voorwaarden van SOR</i>

SOR

Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam

T (010) 444 55 55 E contact@sor.nl www.sor.nl

