



Klussen en verbouwen

Wat mag u zelf doen?

Uw woning moet uw thuis zijn. Dat vinden wij belangrijk. Daarom krijgt u veel vrijheid om af te stemmen op uw persoonlijke wensen. In deze folder leest u alles over uw mogelijkheden en voorwaarden.

Twijfelt u? laat ons weten wat uw plannen zijn.

Voor elke verandering aan uw woning is het belangrijk om te weten of u hiervoor toestemming van Woningbedrijf Koggenland nodig heeft. Door uw wensen met ons te overleggen, voorkomt u nare verrassingen achteraf.

Algemene Voorwaarden ZAV

Voor een Zelf Aangebrachte Voorziening, kortweg ZAV, geldt een aantal voorwaarden:

- De veiligheid van uw woning wordt gewaarborgd.
- Er worden materialen van hoge kwaliteit gebruikt.
- De veranderingen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente, brandweer en nutsbedrijven.
- Veranderingen aan gas-en waterleidingen en elektrische installaties worden altijd door een erkend installateur uitgevoerd. U moet ons een keuringsrapport kunnen overhandigen / laten zien.
- De veranderingen veroorzaken geen overlast voor burens en omwonenden. Zo nodig met hun instemming
- Eventuele onderhoudsgevoelige onderdelen blijven goed bereikbaar.
- U bent zelf verantwoordelijk om het plan te toetsen aan de omgevingswet
- U bent zelf verantwoordelijk voor alle kosten en risico's die voortkomen uit uw verandering. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid bij gebreken en voor het afsluiten van verzekeringen (zie ook Veel gestelde Vragen).
- De verhuurbaarheid en de waarde van de woning nemen door de verandering niet af.
- Bij gemengde complexen (met huur-en koopappartementen) voldoen de woningaanpassingen óók aan de regels van de Vereniging van Eigenaren.
- Bij beeldbepalende of monumentale panden worden de eventuele afwijkende regels nageleefd.

Roerende zaken: de kleine klus

Voor 'roerende' veranderingen hoeft u geen toestemming aan te vragen. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld binnen schilderwerk, behangen en raambekleding. Kortom, veranderingen die tegen relatief lage kosten weer ongedaan te maken zijn.

Uitzonderingen zijn: harde vloerbedekking, een zonnescherm en een (schotel) antenne. Hier is wel toestemming voor nodig. Roerende veranderingen kunnen bij het verlaten van de woning ter overname worden aangeboden aan de volgende huurder.



Onroerende zaken: de grote klus binnen

Wilt u een muurtje uitbreken of een vaste trap naar zolder? De keuken of badkamer vernieuwen? Of heeft u andere ingrijpende plannen? Dan moet u dit vooraf bij ons aanvragen via het aanvraagformulier Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

Deze kunt u invullen via onze website www.woningbedrijfkoggenland.nl u mag ons ook een brief sturen. Wij ontvangen ook graag een situatie- of bouwtekening, een materiaalstaat van uw plannen en de naam van de uitvoerende aannemer.

Na aanvraag ontvangt u van ons een schriftelijke reactie. In deze brief leest u of Woningbedrijf Koggenland toestemming geeft voor de verandering, wat de voorwaarden zijn en of de verandering mag blijven zitten als u de woning verlaat.

Onroerende zaken: de grote klus buiten

U wilt een nieuwe schutting of de tuin veranderen, dan mag u dat zonder toestemming doen. Houdt u er wel rekening mee dat een schutting vaak samen met de burens besproken moet worden en deze niet hoger mag zijn dan 1.8 meter. Heeft u ideeën, bespreek deze dan eerst met hen. Wanneer u een jong boom wil planten, houdt u er dan rekening mee dat deze uiteindelijk voor overlast kan zorgen. Daarnaast moet het jonge boompje minimaal twee meter uit de erfgrans worden gepland. Voor een vast bouwwerk als bijvoorbeeld een berging, dakkapel of een overkapping moet u altijd een aanvraag bij het woningbedrijf doen. In beginsel moet u het bouwwerk toetsen aan de omgevingswet. www.omgevingsloket.nl of het überhaupt wel mag.

Mogelijkheden bespreken

Wat uw plannen ook zijn, vooraf even bespreken met Woningbedrijf Koggenland is altijd handig. Onze medewerkers komen graag bij u langs om de mogelijkheden te bespreken. Dan weet u precies waar u aan toe bent. En twijfelt u of u de klus zelf wel goed kan uitvoeren? Schakel dan altijd een vakman in!

Veel gestelde vragen

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de ZAV?

Voor het onderhoud aan alle door u aangebrachte veranderingen, uitbreidingen en verbouwingen bent u zelfverantwoordelijk. Ook de kosten voor onderhoud en vervanging komen voor uw eigen rekening.

Woningbedrijf Koggenland is alleen verantwoordelijk voor het reguliere onderhoud aan de woning. Dan bedoelen we in de staat zoals we deze samen met u hebben vastgesteld toe u deze betrok.

Wat mag ik sowieso niet doen?

- Plafonds met brandgevaarlijke materialen aanbrengen, zoals kunststof schroten, sierbalken en piepschuim.
- Brandvertragende plafonds verwijderen
- Gas-, water- en elektrameters verplaatsen en meterkasten verwijderen of verplaatsen. Deze werkzaamheden mogen uitsluitend door een netbeheerder worden uitgevoerd.
- Ventilatiekanalen verwijderen



- Een elektrisch aangedreven wasemkap aansluiten op een ventilatiekanaal (bij etagewoningen)
- Een elektrisch aangedreven wasemkap aansluiten op een ventilatiekanaal met een mechanisch aangedreven ventilator.
- Harde vloerbedekking (parket, laminaat, plavuizen) aanbrengen op etagewoningen zonder geluidsisolatie.
- Een (schotel) antenne bevestigen aan/op de gevel, het dak of balkonhek.
- Asbestverdacht (indien aanwezig) materiaal verwijderen

Hoe zit het met de aansprakelijk en de verzekering?

Zelf aangebrachte voorzieningen vallen niet onder de standaard collectieve opstalverzekering van Woningbedrijf Koggenland. Voor schade (en hieruit voortvloeiende kosten) als gevolg van werkzaamheden of de aanwezigheid van de ZAV bent u dus zelf aansprakelijk.

Het is slim om even bij uw verzekeringsmaatschappij te informeren of extra verzekeren in verband met uw ZAV raadzaam is. Als Woningbedrijf Koggenland, voortkomend uit uw ZAV, extra kosten moet maken voor regulier onderhoud, dan brengen wij deze bij u in rekening.

Mag mijn verandering blijven zitten?

Mag een ZAV blijven zitten als u gaat verhuizen, of moet u de woning in 'oorspronkelijke staat' opleveren aan Woningbedrijf Koggenland. Als de verhuurbaarheid van de woning niet is geschaad en de ZAV veilig en in goede staat is, hoeft u de verandering niet ongedaan te maken.

Moet ik de ZAV volledig betalen?

Ja, als u zelf een verandering aanbrengt in uw woning, betaalt u deze zelf. Woningbedrijf Koggenland verstrekt geen tegemoetkoming in de kosten, subsidie of vergoeding.

Kan ik achteraf een vergoeding krijgen?

Voor een aantal veranderingen kunt u van Woningbedrijf Koggenland een vergoeding krijgen wanneer u gaat verhuizen. Deze is gebaseerd op een systeem van financiële afschrijving. Onze maximale afschrijftermijn is 10 jaar.

VRAGEN

Heeft u na het lezen van dit informatieformulier nog aanvullende vragen, stuur dan een email naar Koggenland@woningbedrijf.nl.

Wij helpen u graag verder.