

ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN

Woningbouwvereniging
ALKEMADE

De Lasso 1 ■ Postbus 150 ■ 2370 AD Roelofarendsveen
telefoon 071 331 50 00 ■ fax 071 331 71 44
e-mail algemeen@wbv-alkemade.nl ■ internet www.wbv-alkemade.nl

ZAV ZAV ZAV ZAV ZAV

Uw woning aanpassen aan uw eigen wensen



Wilt u uw woning graag aanpassen aan uw eigen wensen? Dan is er meer mogelijk dan u wellicht denkt! Uiteraard zijn er wel bepaalde spelregels. Deze brochure geeft u meer informatie over het ZAV-beleid (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) van woningbouwvereniging Alkemade.

Samen met de Huurdersbelangenvereniging Alkemade heeft woningbouwvereniging Alkemade een flexibel beleid ontwikkeld voor zelf aangebrachte voorzieningen. Dit beleid houdt onder andere in dat woningbouwvereniging Alkemade er niet meer vanuit gaat dat de woning in de oorspronkelijke staat opgeleverd dient te worden. Uiteraard verwachten wij wel dat de woning bij het einde van een huur-overeenkomst in goede staat verkeert. Dit houdt in dat wij aanpassingen die u aan uw woning hebt aangebracht dus niet zonder meer afkeuren. Sterker nog, vaak kunt u de aanpassingen bij vertrek uit de woning gewoon laten zitten!

In de volgende hoofdstukken kunt u lezen over welke aanpassingen we het hebben en wat de spelregels hierbij zijn.

- 1 Over welke aanpassingen praten we?
- 2 Aan welke eisen moeten die aanpassingen voldoen?
- 3 Hoe vraag ik toestemming aan de woningbouwvereniging?
- 4 Heb ik recht op een vergoeding?
- 5 Veel voorkomende vragen
- 6 Samenvatting
- 7 De positieve lijst met 'zelf aangebrachte voorzieningen'.

verantwoordelijk voor het onderhoud van die voorziening. Voor dit soort voorzieningen, die in de woning mogen achterblijven, spreken wij meestal met de nieuwe huurder af dat deze niet onder de standaarduitrusting van het gehuurde vallen. Wanneer de aangebrachte onroerende voorziening niet aan onze spelregels voldoet, dan kunnen wij u, als vertrekkende huurder, verzoeken deze aanpassingen weg te halen en de woning in goede staat op te leveren. Het zal u dus duidelijk zijn dat het zowel voor u als voor ons belangrijk is om vóór het aanbrengen van aanpassingen in uw woning

1 Over welke aanpassingen praten we?

We hebben het in deze brochure over aanpassingen die 'aard- en nagelvast' aan de woning zitten. U kunt dan denken aan aanpassingen zoals bijvoorbeeld ander tegelwerk, een keukenblok of het plaatsen van een dakraam. Over het algemeen zijn dit aanpassingen die niet te verwijderen zijn zonder beschadigingen aan de woning te veroorzaken. Voor deze (onroerende) zaken is de eigenaar (de verhuurder) zonder andere afspraken, vanaf het moment van nieuwe verhuring,



te weten wat de spelregels zijn. Bij punt 7 in deze brochure kunt u op de lijst van **Zelf Aangebrachte Voorzieningen** zien welke veranderingen wij accepteren en in principe bij einde verhuur in de woning mogen blijven.

Waar we het niet over hebben als we praten over **Zelf Aangebrachte Voorzieningen**, zijn roerende zaken. Hiermee bedoelen we zaken zoals zachte vloerbedekking, gordijnen en losse kasten. Deze roerende goederen zijn over het algemeen eenvoudig uit de woning te verwijderen bij vertrek uit de woning. U kunt deze zaken zelfs eventueel over laten nemen door de nieuwe huurder, maar ze zullen in geen geval door woningbouwvereniging Alkemade overgenomen worden. Voor de overname van deze goederen, die dus alleen tussen u en de nieuwe huurder geldt, hebben wij een speciaal overnameformulier opgesteld. Bij de huuropzegging van uw woning krijgt u dit formulier van onze woningbeheerder.



2 Aan welke eisen moeten de aanpassingen voldoen

Of woningbouwvereniging Alkemade toestemming geeft voor een aan te brengen verandering en of deze verandering bij vertrek in de woning mag achterblijven, hangt af van de volgende voorwaarden:

- 2.1 Verhuurtechnisch;
- 2.2 Onderhoudstechnisch;
- 2.3 Bouwtechnisch (hierbij speelt veiligheid een grote rol).

Wij zullen deze voorwaarden nu toelichten om u een zo goed mogelijk beeld te geven van onze spelregels.



2.1 Verhuurtechnische eisen

Als u de woning verlaat moeten wij de woning weer verhuren aan iemand anders. Daarbij is het belangrijk dat de verandering die u in de woning wilt achterlaten niet belemmerend werkt. Met andere woorden: de aan te brengen voorziening mag de verhuurbaarheid niet schaden. Zo is bijvoorbeeld een badkamer met heel extreme kleuren niet voor iedereen een wens.

Hoewel wij een soepel ZAV beleid hebben, kan het dus voorkomen dat in een enkel geval de voorziening wel aangebracht mag worden, maar bij vertrek niet in de woning kan blijven zitten. Tenzij een opvolgende huurder aangeeft dit niet erg te vinden.

2.2 Onderhoudstechnische eisen

Woningbouwvereniging Alkemade stelt eisen aan bepaalde materialen die worden gebruikt. Daarmee wordt voorkomen dat binnen afzienbare tijd weer reparaties noodzakelijk zijn. Niet elke bouwmarkt verkoopt hoogwaardig materiaal. Goedkoop blijkt in de praktijk nogal eens duurkoop te zijn. Het is soms beter om iets meer geld uit te geven aan bijvoorbeeld goed plaatmateriaal dan aan het aanschaffen van een goedkoper alternatief als spaanplaat.

Nu betekent het niet dat goed materiaal ook vanzelfsprekend goed werk oplevert. De ene doe-het-zelver is handiger dan de andere. Dus ook op dit gebied stellen wij bepaalde eisen. Wij hebben een aantal brochures, onze 'Kluswijzers', met bijbehorende 'kwaliteitseisen' gemaakt van de meest voorkomende voorzieningen die huurders in hun huurwoning aanbrengen.

Daarin wordt aangegeven hoe een bepaalde voorziening dient te worden aangebracht en uit welke materialen zo'n voorziening moet bestaan. Bij een verbouwing/aanpassing komt vaak meer kijken dan u denkt. Na het lezen van onze 'Kluswijzers' kunt u een goede afweging maken of u de aanpassing besluit zelf uit te voeren of dat u eventueel de hulp van een deskundige inroept.

De Kluswijzers en de bijbehorende kwaliteitseisen kunt u gratis afhalen bij ons kantoor en/of nalezen op onze website.

2.3 Bouwtechnische eisen

Hierbij gaat het in de regel om veiligheid of esthetische eisen. In de bouwwereld is het zogeheten 'Bouwbesluit' een belangrijk begrip. Hierin staan de algemeen bouwkundige eisen aangegeven waaraan een woning(-verandering) moet voldoen. We hebben het dan bijvoorbeeld over de dikte van muren, de dikte van dubbelglas, de afmetingen van bergingen en dergelijke. Wanneer u van plan bent om eens flink te verbouwen dan hebt u in sommige gevallen ook de toestemming van de gemeente nodig. Daarbij wordt het Bouwbesluit als leidraad gehanteerd. In zijn algemeenheid kunnen we zeggen

dat bij grote veranderingen aan de buitenkant van de woning toestemming van de gemeente (en de woningbouwvereniging) noodzakelijk is. Aanpassingen aan gas- en elektravoorzieningen moeten voldoen aan de eisen van de nutsbedrijven. Bij onze toestemming nemen wij daarom altijd de voorwaarde op dat dergelijke aanpassingen alleen door een erkend installatiebedrijf uitgevoerd mogen worden.



Bij uw aanvraag moet u onder andere aangeven wat u wilt wijzigen en welke materialen u wilt gaan gebruiken. Ook moet u een situatietekening met daarop de afmetingen bijvoegen (voorzover van toepassing).

Voor zaken die genoemd staan op de positieve lijst krijgt u toestemming. Wel geven wij de voorwaarden aan waaraan de verandering moet voldoen. Voor zaken die niet op de positieve lijst voorkomen, kunt u wellicht ook toestemming krijgen. Hieronder geven wij de verschillende mogelijkheden aan.

3.1 Melding

Op de positieve lijst worden onder andere (kleine) veranderingen genoemd die u alleen hoeft te melden. Voor dergelijke veranderingen hebt u géén toestemming nodig. Woningbouwvereniging Alkemade zal dan slechts advies geven voor wat betreft materiaal en technische mogelijkheden. Vanzelfsprekend mogen die veranderingen ook in principe bij einde verhuur in de woning blijven, mits de veranderingen voldoen aan onze eisen.

3.2 Toestemming

Voor de overige voorzieningen die genoemd staan in de positieve lijst krijgt u altijd toestemming als deze volgens onze voorwaarden worden aangebracht.

In onze toestemmingsbrief staan onze voorwaarden vermeld. Hebt u de voorziening aangebracht, dan komt de woningbeheerder op afspraak bij u langs om te controleren óf u inderdaad de voorziening hebt aangebracht en of dit volgens onze voorwaarden is gedaan.

Na deze controle tekent de woningbeheerder samen met u de verbouwingsovereenkomst voor akkoord. Daarmee wordt de toestemming definitief.

Voldoet de voorziening vervolgens ook bij uw vertrek uit de woning aan onze voorwaarden dan mag deze blijven zitten, tenzij bij de toestemming anders is aangegeven. Vastlegging

3 Hoe vraag ik toestemming aan de woningbouwvereniging?

Wij raden u aan om uw plannen altijd voor te leggen aan woningbouwvereniging Alkemade. Wij kunnen dan aangeven of uw plannen ook aan onze voorwaarden voldoen. Van sommige minder ingrijpende veranderingen vragen wij u alleen deze te melden. Voor dergelijke veranderingen hebt u geen toestemming nodig.

Voor het verkrijgen van de toestemming voor meer ingrijpende veranderingen heeft woningbouwvereniging Alkemade een speciaal aanvraagformulier met daarbij voor de meeste veranderingen ook een Kluswijzer en kwaliteitseisen. Dit aanvraagformulier is af te halen op ons kantoor. U kunt dit ook terug vinden op onze website (www.wbv-alkemade.nl).



van de toestemming en voorwaarden vindt plaats in ons dossier.

Sommige woningen kunnen uitgesloten worden van de zaken die opgenomen staan in de positieve lijst. Dit houdt in dat als in dergelijke woningen voorzieningen van de positieve lijst zijn aangebracht, het zo kan zijn dat deze voorzieningen bij einde huur toch verwijderd moeten worden. Hierbij kunt u denken aan woningen die speciaal voor starters zijn bedoeld. Door een woning aan te passen, met bijvoorbeeld het maken van een extra kamer, kan het voorkomen dat een dergelijke woning na einde huurcontract door de grootte niet meer bereikbaar is voor een opvolgende starter.

3.3 Gedogen

Er is ook een aantal veranderingen die wel aangebracht mogen worden, maar die bij einde huur wel uit de woning gehaald moeten worden. Wij gedogen een dergelijke verandering dan. U kunt dan bijvoorbeeld denken aan een badkamer met heel extreme kleuren. Alleen als een nieuwe huurder uitdrukkelijk aangeeft dergelijke veranderingen te willen overnemen en wij daarmee akkoord gaan, kan de nieuwe huurder deze verandering overnemen. De nieuwe huurder zal dan weer bij vertrek de voorziening moeten verwijderen, tenzij een opvolgende huurder deze weer wil overnemen. Bij mutatie van de woning zal onze woningbeheerder beoordelen of de aanpassingen van voldoende kwaliteit zijn om te kunnen worden overgenomen door de nieuwe huurder.

3.4 Geen toestemming

Er is ook een aantal veranderingen die niet aanvaardbaar zijn. U zult in dat geval geen toestemming van ons krijgen. Een voorbeeld van een dergelijke verandering is het verwijderen van dragende muren.



4 Heb ik recht op een vergoeding?

U hebt alleen in het geval van een technisch goed aangebrachte cv-installatie en/of dubbelglas recht op een vergoeding. Bij dubbelglas is dit alleen het geval bij vertrek uit de woning. Bij een cv-installatie kan dit ook tijdens de bewoning. Vervolgens worden deze voorzieningen doorberekend in de huurprijs en zal woningbouwvereniging Alkemade deze onderhouden. Bij normale slijtage zal de betreffende voorziening door de corporatie op gelijkwaardig niveau worden vervangen.



5 Veel voorkomende vragen

Wij hebben de meest voorkomende vragen omtrent het ZAV-beleid voor u op een rijtje gezet:

Als ik van woningbouwvereniging Alkemade toestemming heb gekregen voor een aanpassing, betekent dit dan dat ik de voorziening altijd in de woning moet achterlaten?

Nee, beslist niet. U hebt bijvoorbeeld toestemming gekregen voor het plaatsen van een nieuwe keuken en u besluit na twee jaar te verhuizen. Het toeval wil dat de door u geplaatste keuken ook prima in uw nieuwe woning past. U kunt dan gebruik maken van uw wegbreekrecht. Hetgeen betekent dat u de voorziening die u hebt aangebracht mag meenemen. Er is echter wel een voorwaarde. U plaatst een keuken terug die qua afmeting en kwaliteit overeenkomt met de basiskwaliteit van woningbouwvereniging Alkemade.

Als ik toestemming heb, onderhoudt woningbouwvereniging Alkemade dan de voorziening?

Nee, alle voorzieningen die u zelf in de woning aanbrengt of verandert, moet u zelf onderhouden.

Ik heb vorig jaar een nieuw keukenblok geplaatst, kan ik alsnog toestemming krijgen?

Dat kan. U kunt alsnog een verzoek hiervoor indienen. Onze woningbeheerder zal vervolgens ter plekke komen kijken of de voorziening aan de door ons gestelde eisen voldoet. Is dat het geval, dan krijgt u alsnog toestemming. Het grote voordeel hiervan is dat u dan weet waar u aan toe bent, mocht u de woning verlaten.

Is er een overgangsregeling voor in het verleden aangebrachte voorzieningen?

Alle aangebrachte voorzieningen vallen onder het nieuwe en flexibele ZAV-beleid. Dit zal in de meeste gevallen gunstiger uitpakken dan vroeger. Kunt u evenwel aantonen dat in het verleden betere afspraken met ons zijn gemaakt dan zullen wij die afspraken vanzelfsprekend nakomen.

6 Samenvatting

Het ZAV-beleid van woningbouwvereniging Alkemade kunnen wij als volgt samenvatten:

Wanneer u bij het aanbrengen van **Zelf Aangebrachte Voorzieningen** rekening houdt met de geldende spelregels en geldende eisen, dan is het wel degelijk mogelijk om uw woning naar uw eigen wensen aan te passen. U hoeft zich in veel gevallen geen zorgen te maken dat de aanpassingen bij vertrek verwijderd dienen te worden.

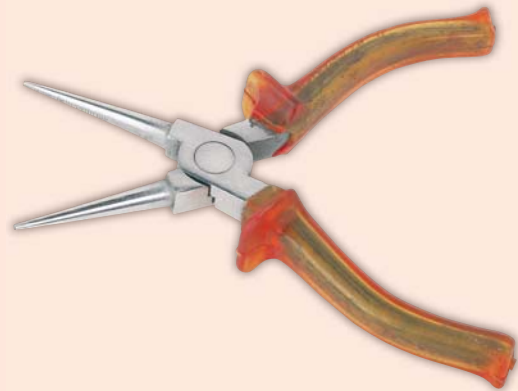


Hieronder staan de belangrijkste punten op een rij.

- Vraag altijd schriftelijk toestemming aan.
Woningbouwvereniging Alkemade heeft hiervoor een formulier, het Klusaanvraagformulier, beschikbaar.
- Geef voldoende informatie over uw voorgenomen aanpassingen zodat wij de aanvraag goed kunnen beoordelen.
- Houdt u zich aan de voorwaarden uit deze brochure, de voorwaarden bij toestemming en de Kluswijzers.
- Volg de aanwijzingen in de Kluswijzer goed op.
- Maak gebruik van advies en eventuele begeleiding van onze technische dienst.

- Gebruik goede materialen (zie de kwaliteitseisen).
- Nog geen toestemming gevraagd? Alsnog doen!

Zowel voor u als voor ons is er dan duidelijkheid bij een eventueel vertrek uit de woning. We hopen op deze manier te voorkomen dat u onnodig veel geld uitgeeft aan aanpassingen in uw woning. Daar komt nog bij dat we op die manier, zij het beperkt, het milieu ook nog sparen als de aangebrachte voorzieningen niet verwijderd hoeven te worden.



7 De positieve lijst met 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen'

In de trefwoordenlijst (de positieve lijst) staan de voorzieningen die u in de woning kunt aanbrengen.

Op de lijst staat aangegeven of u deze voorziening alleen hoeft te melden of dat er toestemming nodig is. De toestemming moet vooraf schriftelijk van woningbouwvereniging Alkemade zijn verkregen.


Tot slot wenst woningbouwvereniging Alkemade u veel succes met het klussen in uw woning en het realiseren van uw woonwensen!


Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Woningbouwvereniging
ALKEMADE

Positieve lijst Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Waarvoor toestemming wordt verleend en in principe (wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden en bij de toestemming niet anders is bepaald) bij einde verhuur in de woning mogen blijven zitten.

	MELDING WBV	TOESTEMMING	CONTROLE
ONDERWERP			
INDELING WONING			
▫ verwijderen van niet-dragende wand		Ja	Ja
▫ plaatsen van niet-dragende wand		Ja	Ja
▫ plaatsen toog, daar waar een wand verwijderd mag worden		Ja	Ja
▫ plaatsen glaswand, daar waar een wand verwijderd mag worden		Ja	Ja
▫ plaatsen schuifseparatie, daar waar een wand verwijderd mag worden		Ja	Ja
▫ verwijderen van vaste kastruimte		Ja	Ja
▫ verwijderen of dichtzetten van binnendeurkozijnen of deuropeningen		Ja	Ja
INRICHTING VAN DE WONING			
▫ granol, sierpleister, structuurverf en structuurpasta	Ja		
▫ steenstrips, kunststrips, sierlijsten	Ja		
▫ harde vloerbedekkingen aanbrengen zoals: parket, laminaat, plavuizen		Ja	Ja
▫ plafondvervangning / afwerking: houten schroten, gipsplaten	Ja		Ja
▫ vervangen binnendeuren	Ja		
▫ aanbrengen/vervangen en verbreden van vensterbank	Ja		
▫ moderniseren / verwijderen van de schoorsteenmantel		Ja	Ja
KEUKEN			
▫ plaatsen nieuwe keuken		Ja	Ja
▫ plaatsen inbouwapparatuur		Ja	Ja
▫ uitbreiden/veranderen huidige keuken (frontjes, grepen, aanrechtblad, extra kastje, tegelwerk e.d.)		Ja	Ja
SANITAIR, BADKAMER EN TOILETRUIMTE			
▫ veranderen of uitbreiden van de badkamer of toiletruimte:		Ja	Ja
▫ plaatsen ander sanitair:			
▫ toiletpot		Ja	Ja
▫ fonteintje		Ja	Ja
▫ wastafel		Ja	Ja
▫ kranen		Ja	Ja
▫ douchebak/cabine		Ja	Ja
▫ tegelwerk		Ja	Ja
▫ plaatsen ligbad		Ja	Ja

	MELDING WBV	TOESTEMMING	CONTROLE
ONDERWERP			
INSTALLATIES VERWARMING, WARMWATER			
▫ close-in-boiler plaatsen	Ja		Ja
▫ verwijderen of plaatsen radiator		Ja	Ja
▫ gevelkachel plaatsen		Ja	Ja
▫ thermostaatkranen aanbrengen	Ja		
▫ cv-installatie aanbrengen		Ja	Ja
▫ mechanische ventilatie aanbrengen		Ja	Ja
▫ plaatsen openhaard / houtkachel		Ja	Ja
INSTALLATIES ELEKTRA, GAS, WATER			
▫ wijzigen / uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	Ja		
▫ aanbrengen extra groepen		Ja	Ja
▫ aanbrengen van een wasmachineaansluiting	Ja		
▫ aanbrengen van buitenverlichting	Ja		
▫ aanleggen van elektra in bergingen en garages	Ja		
▫ het aanleggen, verslepen of verplaatsen van een gasleiding		Ja	Ja
▫ buitenkraan aanbrengen	Ja		
ISOLATIE			
▫ voorzetramen aanbrengen		Ja	Ja
▫ dubbelglas aanbrengen		Ja	Ja
▫ dak/vloerisolatie aanbrengen		Ja	Ja
GEVEL/DAK			
▫ zonwering of luifel plaatsen	Ja		
▫ dakkapel of dakraam plaatsen		Ja	Ja
▫ schotel of antenne plaatsen		Ja	Ja
▫ kozijn of schuifpui aanbrengen		Ja	Ja
▫ serre aanbrengen		Ja	Ja
▫ uitbouw aanbrengen		Ja	Ja
▫ berging of garage aanbrengen		Ja	Ja
▫ inbraak preventie aanbrengen	Ja		
TERREIN OF TUIN			
▫ berging of garage aanbrengen		Ja	Ja
▫ schuttingen, pergola, heg plaatsen		Ja	Ja
▫ sierbestrating aanbrengen	Ja		
▫ terras aanleggen	Ja		

Voor alle niet op de positieve lijst voorkomende voorzieningen aan de woning, moet u te allen tijde toestemming aanvragen bij woningbouwvereniging Alkemade.