

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (Z.A.V.)

De Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (W.O.V.) wil graag dat u naar uw zin woont. Een behang op de muur en verzorgd lakwerk binnen zijn de standaard zaken die u in uw woning zelf aanbrengt en kunt u uiteraard naar eigen inzicht realiseren.

Ook kan de situatie zich voordoen dat u overweegt tegels in de badkamer te vervangen of de vensterbanken te verbreden. In dat soort gevallen staat het u minder vrij om deze werkzaamheden uit te voeren.

In de bijlage geven wij u een overzicht van zelf aangebrachte voorzieningen. Hierin wordt vermeld welke voorzieningen u zonder toestemming mag treffen en voor welke er goedkeuring van de W.O.V benodigd is.

Tevens is in het overzicht aangegeven welke voorzieningen wel of niet mogen blijven bij oplevering van een door u in de toekomst opgezegde woning.

Advies en begeleiding

Wij raden u aan om altijd deskundig advies te vragen voordat u uw woning gaat veranderen. Ook kan de technische dienst van de W.O.V. u persoonlijk advies geven.

Vooraf goedkeuring vragen

Als u een verandering in uw woning wilt aanbrengen waarvoor toestemming is vereist dan dient u **altijd** vooraf goedkeuring te vragen aan de W.O.V.. Hiervoor kunt u een schriftelijk verzoek indienen bij de Technische Dienst en, indien van toepassing, vergezeld van tekeningen. Voor elke voorziening is het nodig een nieuwe aanvraag in te dienen.

Goed- of afkeuring

Nadat u een aanvraag bij ons heeft ingediend, krijgt u binnen drie weken schriftelijk antwoord. Daarbij zijn vier mogelijkheden:

- U krijgt **definitief** toestemming en kunt direct aan de slag.
- U krijgt **voorlopig** toestemming. Na het afronden van de werkzaamheden dient u een afspraak te maken met de Technische Dienst, zodat gecontroleerd kan worden of het werk is uitgevoerd volgens de door de W.O.V. opgestelde voorwaarden en kwaliteitseisen. Na deze controle krijgt u dan definitief, tijdelijk of geen toestemming.
- U krijgt **tijdelijk** toestemming. Dit betekent dat u bij vertrek uit de woning, de verandering ongedaan moet maken.
- U krijgt **geen** toestemming.

Uitvoering door de W.O.V.

Niet iedereen is in de gelegenheid zelf zijn woning aan te passen. De W.O.V. biedt u de mogelijkheid tegen betaling de gewenste aanpassing uit te laten voeren. Bij de aanvraag kunt u aangeven of u de gewenste aanpassing zelf wilt uitvoeren of door de W.O.V. Voor de start van de werkzaamheden door de W.O.V. ontvangt u een akkoordverklaring en een factuur. De werkzaamheden starten niet voordat de betaling van de factuur en de getekende akkoordverklaring zijn ontvangen.

Kwaliteitseisen

Voor elke verandering stelt de W.O.V. kwaliteitseisen. Hierdoor wordt voorkomen dat de bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning er niet op achteruitgaan.

Deze kwaliteitseisen staan vermeld in de akkoordverklaring.

Uitvoering van installatiewerk (gas, water, CV en elektra) dient in alle gevallen door een erkend installateur te geschieden en volgens de op dat moment geldende normen.

Uitgangspunten bij de beoordeling

U heeft veel vrijheid om aanpassingen te verrichten in uw woning, maar er zijn voorwaarden aan verbonden. Houdt u rekening met het volgende:

- **Bouwtechnische eisen:** bij het verrichten van aanpassingen dient u bepaalde kwaliteitseisen in acht te nemen. Deze hebben betrekking op techniek, veiligheid, onderhoud en verhuurbaarheid. Daarnaast mag de voorziening die u in of aan uw woning aanbrengt, niet leiden tot overlast of hinder voor burens of omwonenden, dit ter beoordeling van de W.O.V. Ook dient de door u aangebrachte verandering te voldoen aan de eisen die het bouwbesluit stelt. In sommige gevallen is een bouwvergunning of omgevingsvergunning bij de gemeente vereist. Informeer eerst de Technische Dienst van de W.O.V., daarna de gemeente.
- **Onderhoudstechnische eisen:** het onderhoud van de overige onderdelen van de woning mag niet worden bemoeilijkt door de zelf aangebrachte voorziening.
- **Verhuurbaarheid:** De zelf aangebrachte verandering mag de woning niet minder goed verhuurbaar maken. Dit houdt in dat veranderingen worden beoordeeld door de W.O.V. Ook de kleurstelling valt hieronder.
- De voorziening mag het aantal vertrekken van de woning niet verminderen.

Onderhoud en vervanging

Het onderhoud van de door u aangebrachte voorziening is voor uw rekening, aangezien u de verandering heeft aangebracht. Pas als de veranderde woning wordt verhuurd aan een volgende huurder en de W.O.V. heeft de voorziening overgenomen, neemt zij het onderhoud voor haar rekening. Bij slijtage van die voorziening zal de W.O.V. deze vervangen voor een voorziening op standaardniveau. Dit betekent bijvoorbeeld dat als er een duoblok is geplaatst, deze wordt vervangen door een normale toiletput met een los reservoir in de standaardkleur wit. Of wanneer een uitgebreide keuken vervangen moet worden, er een standaard keuken van de W.O.V. wordt teruggeplaatst, tenzij de huurder tegen meerprijs voor een uitbreiding van de keuken kiest.

Aansprakelijkheid en verzekering

De kosten die de huurder maakt om zijn woning te veranderen zijn niet verzekerd onder de collectieve opstalverzekering van de W.O.V. Wij adviseren u daarom de veranderingen aan uw woning op te nemen in uw eigen verzekeringspakket.

Vergoeding

De kosten van verbouwingen zijn geheel voor uw rekening.

De W.O.V. verstrekt tijdens uw verbouwingwerkzaamheden geen vergoedingen of subsidies.

U kunt een volgende bewoner niet de verplichting opleggen om een overnamebedrag te betalen voor wijzigingen die u heeft aangebracht.

In een aantal gevallen krijgt u bij het verlaten van de woning een vergoeding voor de woningaanpassing.

Dat kan alleen als de W.O.V. hiervoor toestemming heeft gegeven en als de aanpassing voldoet aan de gestelde voorwaarden door de W.O.V. Iedere situatie wordt beoordeeld door onze opzichter. De vergoeding is gebaseerd op levensduur en waarde van de voorziening en facturen dienen te worden overlegd (zie goedkeuring).

Aangebrachte woningverbeteringen die in aanmerking komen voor een vergoeding:

Aanpassing	Max. vergoeding	Periode afschrijving	
Plaatsen vaste trap	€ 1.500,00	10 jaar	
Aanbrengen C.V.-installatie	€ 2.000,00	10 jaar	
Dakramen, per raam	€ 400,00	10 jaar	
Badkamer verbetering, tegels en sanitair	€ 1.000,00	10 jaar	
Dubbelglas, HR++, per m2	€ 80,00	10 jaar	
Plaatsen, uitbreiden of vervangen keukenblok	€ 1.000,00	10 jaar	
Alle deze investeringen zijn na 10 jaar financieel afgeschreven.			

De woning verlaten

Als u de woning verlaat, kunt u de veranderingen die u zelf heeft aangebracht soms laten zitten. Hier vindt u meer over in bijgaand overzicht. Als u besluit de verandering te verwijderen dan mag dat geen schade aan de woning opleveren. U dient dan wel de standaardinrichting, die in de woning aanwezig was, terug te plaatsen of te vervangen voor een gelijkwaardige voorziening. Als er geen standaardinrichting aanwezig was of de oorspronkelijke voorziening te gedateerd is om te kunnen worden teruggeplaatst dan dient u voor verwijdering contact op te nemen met de technische dienst.

Alle aanpassingen die niet zijn aangevraagd worden niet overgenomen of geaccepteerd.

Geschillen

Als er onverhoopt verschil van mening ontstaat tussen huurder en de W.O.V. over het wel of niet voldoen aan de voorwaarden, kan de huurder schriftelijk bezwaar aantekenen bij de W.O.V. De woningbouwvereniging zal in overleg met u trachten het geschil op te lossen. Lukt dat niet, dan kunt u het geschil voorleggen aan de klachtencommissie.

U kunt daarover bij ons kantoor meer informatie krijgen.

Meer informatie

Als u na het lezen van deze brochure aanvullende informatie wilt, dan kunt u altijd contact opnemen met de W.O.V., telefoon (075) 684 4524 technische dienst (08.00 - 10.00 uur) of (075) 684 5215 alg. zaken (tot 12.00 uur).

De W.O.V wenst u veel woongenoegeen.

Toestemmingsoverzicht voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Veranderingen	Toestemming nodig	Mag blijven	Mag blijven mits overname	Mag NIET blijven	Opmerkingen
Wanden					
Kurk tapijt (gelijmd)			X		Niet toegestaan: verplaatsen of verwijderen dragende wanden.
Lambrisering			X		Verwijderen van muren tussen woon en slaapkamer.
Schoorsteen verwijderd	X	X			Granol, sierpleister groter dan 3mm.
Schroten (pvc)				X	
Schroten (hout), steenstrips				X	
Granol, sierpleister			X		
Vaste kast verwijderd	X	X			
Wand verwijderd, geplaatst of verplaatst	X	X			
Plafond					
Gipsplaten	X	X			Niet toegestaan: Pvc schroten, polystyreen platen ivm brand gevaar.
Houten balken	X				Behang of tapijt op plafond.
Inbouwspots			X		
Ornamenten			X		
Polystyreen balken, platen of tegels				X	
Schroten (pvc)				X	
Schroten (hout)				X	
Verlaagd plafond / systeem plafond	X	X			
Vloer					
Vloerbedekking (laminaat, zeil, kurk etc)			X		Niet toegestaan: Plavuizen in flats.
Plavuizen			X		Laminaat minimaal 15 dB geluidsreductie.
Kozijnen, ramen, deur					
Andere deurkrukken		X			Niet toegestaan: Kattenluik in brandwerendedeuren.
Aanbrengen inbraakwerende voorzieningen	X	X			
Vervangen of veranderen binnendeur/ -kozijnen	X	X			Voor inbraakwerende voorzieningen raadpleeg het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
Deur of raamhorren			X		
Dichtmaken kozijnen	X		X		
Glas- in- lood/ sierglas	X		X		
Harmonicadeur			X		
Kattenluik			X		
Schuifdeur / -wand	X		X		
Verwijderen binnendeur/ -kozijnen	X	X			
Vensterbank aanbrengen/ veranderen	X	X			
Isolatie					
Dubbelglas	X	X			Overleg vooraf met de technische dienst.
Tochtstrippen		X			
Voorzetwanden	X	X			
Isolatie gevel, dak, vloer	X	X			
Sanitair en kranen					
Vloertegels toilet/ badkamer vervangen	X	X			Niet toegestaan: Samentrekken van douche en toiletruimte.
Wandtegels vervangen / overtegelen	X	X			Schilderen van tegels en voegen.
Buitenkraan aanbrengen	X	X			
Douchebak plaatsen	X	X			
Douchewand / -cabine plaatsen			X		
Extra fonteintje / wastafel aanbrengen	X	X			
Lig-/ zitbad plaatsen	X		X		
Toilet vervangen, duoblok plaatsen	X	X			
Tweede toilet plaatsen	X	X			
Wastafel vervangen		X			
Keuken					
Veranderen aanrechtblad, kastdeurtjes	X	X			Niet toegestaan: Elektrische afzuigkap op het ventilatiekanaal van flats.
Afzuigkap			X		
Vervangen of aanvullen keukenblok	X	X			Alleen KELLER keuken zijn toegestaan
Inbouwapparatuur			X		
Tegelwerk uitbreiden/ wijzigen	X	X			
Elektra, gas, water					
Aansluiting buitenverlichting		X			Niet toegestaan: Verplaatsing van energiemeters.
Wijzigingen schakelaars of stopcontacten		X			Verwijderen of verplaatsen meterkast.
Elektra in berging		X			
Extra elektra groep	X	X			
Gasleiding wijzigen/ aanbrengen	X	X			
Schotel- of zendantenne	X		X		
Vaatwasser aansluiting	X	X			
Wasdroger aansluiting	X	X			
Wasmachine aansluiting	X	X			

Close-in-boiler	X	X			
Installaties					
Cv- installatie aanbrengen	X	X			Merk en type cv-ketel overleggen met technische dienst. alleen mogelijk i.o.m. de WOV.
Extra (design) radiatoren plaatsen	X	X			
Radiator verplaatsen/ vervangen/ verwijderen	X	X			
Vloerverwarming	X	X			
Thermostaatkraan cv		X			
Klokthermostaat		X			
Mechanische ventilatie	X	X			
Gevelkachel	X		X		
Zonnecollectoren	X				
Tuin					
Schutting			X		Bomen mogen niet hoger dan 3m. struiken mogen niet hoger dan 2m. struiken en bomen mogen geen overlast veroorzaken bij burens. Klimop niet toegestaan. Begroeiing mag geen schade aan de woning veroorzaken.
Heg			X		
Vaste planten / struiken			X		
Bomen/ hoge struiken				X	
Bestrating wijzigen			X		
Bestrating uitbreiden (meer dan 50% van de tuin)	X		X		
Vijver of zitkuil			X		
Extra verlichting, fontein			X		
Overigen					
Uitbouw	X	X			Dierenverblijf in of op de woning
Openhaard	X		X		
Voorzethaard (elektrisch)	X		X		Voor een aantal veranderingen is een bouwvergunning nodig.
Dierenverblijf	X			X	
Sauna/ jacuzzi	X		X		Rolluiken zijn niet toegestaan
Zonneschermb/ luifel.	X		X		
Dakkapel, dakraam	X	X			
Dakterras	X	X			

Mag blijven: de verandering wordt overgenomen door de WOV als deze voldoet aan de door de WOV gestelde voorwaarden.

De verandering behoort vervolgens tot de standaardvoorziening van de woning. In sommige gevallen is een vergoeding mogelijk.

Mag blijven mits: de nieuwe huurder is al bekend en deze neemt de verandering over.

Hierbij ligt de verantwoordelijkheid van de overgenomen zaak volledig bij de nieuwe huurder.

Indien de nieuwe huurder de verandering niet overneemt, moet de vertrekkende huurder deze verwijderen. De WOV neemt deze verandering niet over.

Mag niet blijven: de verandering wordt niet overgenomen. De verandering moet ongedaan gemaakt worden of worden meegenomen.