



Zelf uw woning aanpassen

Spelregels om van uw huis uw thuis te maken



Spelregels om van uw huis

Woningaanpassing

STJA geeft u veel vrijheid om uw huis compleet te maken. Voor bepaalde aanpassingen vergoeden wij mogelijk zelfs een deel van de kosten wanneer u verhuist. Meestal heeft u geen toestemming van ons nodig om aan de slag te gaan, mits u zich aan de spelregels houdt die in deze folder staan. Heeft u daar nog vragen over? Belt u ons gerust voor advies.

Direct aan de slag

Voor aanpassingen die wij zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen maken hoeft u ons geen toestemming te vragen. Dit soort aanpassingen rekenen wij tot de standaarduitrusting van het huis. Denkt u bijvoorbeeld aan het vergroten van het terras om zo meer van uw tuin te kunnen genieten. Of het aanbrengen van extra keukenkastjes. U kunt direct aan de slag.

Eerst advies of een controle?

Dat kan natuurlijk altijd. Wij geven u graag zekerheid voordat u een verandering aanbrengt die – hoe dan ook – kosten met zich meebrengt. Misschien heeft u een verandering al uitgevoerd en wilt u graag een controle om er zeker van te zijn dat u uw werk deskundig en vakbekwaam heeft gedaan. Voor het aanvragen van een advies of controle gebruikt u het formulier in deze folder. U kunt uw aanvraag ook digitaal versturen. Ga daarvoor naar www.stja.nl en kijk bij *Huurdersinformatie*.

Toestemming nodig

Bij vier soorten aanpassingen moet STJA akkoord gaan voordat u kunt beginnen. Hierna leest u welke aanpassingen dat zijn, waarom toestemming nodig is en welke voorwaarden gelden. Wilt u één van deze aanpassingen uitvoeren, gebruik dan eveneens de formulieren in deze folder of verstuur uw aanvraag digitaal.



U heeft een huis gehuurd dat bijna perfect bij uw wensen aansluit. Alleen kan de keuken misschien wel wat meer kastruimte gebruiken. Of u wilt een tussenwand weghalen om zo één grote kamer te maken. Het Burgerlijk Wetboek noemt zo'n belangrijke aanpassing een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV). Wij noemen het een woningaanpassing.



UW

thuis te maken

1. Aanbouw of bijbouw

Onder bepaalde voorwaarden bent u vrij om een garage bij uw woning te plaatsen of een overkapping of serre aan te bouwen. U moet wel altijd toestemming vragen. Dat is nodig omdat een aanbouw of bijbouw zoals een dakkapel, luifel of garage invloed heeft op de woonomgeving.

- De voorwaarden

We willen graag van u weten welk materiaal u gaat gebruiken en hoe de bouw eruit komt te zien. Stuur daarom altijd een bouwtekening met uw aanvraag mee. Voor een aanbouw of bijbouw heeft u in principe een bouwvergunning nodig. Of dat ook voor uw plan geldt, kunt u het beste even navragen bij de gemeente Almelo. Informatie hierover kunt u ook vinden op de gemeentelijke webpagina *bouwen & verbouwen*. Ga daarvoor naar www.almelo.nl.

2. Buitenzonwering aan woongebouw

Woont u in een eengezinswoning dan hoeft u geen goedkeuring te vragen als u buitenzonwering wilt aanbrengen. Woont u in een appartement dan heeft u wel toestemming nodig. Afstemming is belangrijk om de uitstraling van een woongebouw evenwichtig te houden. Rolluiken zijn overigens nooit toegestaan.

- De voorwaarden

U bent gebonden aan de kleur en het materiaal dat past bij uw woongebouw. Deze zijn bekend bij de Zonwering Industrie Vriezenveen (ZIV). Met één telefoontje regelt u dat een medewerker van ZIV bij u thuis enkele modellen laat zien. Bel daarvoor (0546) 56 29 55. U bent niet verplicht bij ZIV te kopen maar het mag natuurlijk wel. Om schade te voorkomen, is het belangrijk dat de buitenzonwering vakkundig wordt bevestigd. U kunt het zelf doen of de klus uitbesteden aan een gespecialiseerd bedrijf.

3. Erfafscheiding

Als u een erfafscheiding wilt plaatsen dan geven wij vanwege het milieu de voorkeur aan een groene haag. Wilt u toch een schutting of muur plaatsen? Dan heeft u onze toestemming nodig. De aanleg van een erfafscheiding in de vorm van een schutting of muur heeft namelijk invloed op de woonomgeving. Daarom is er een aantal voorwaarden aan verbonden.

- De voorwaarden

Het is niet toegestaan aan de voorzijde van uw woning een schutting te plaatsen. Voor plaatsing op de erfgrans heeft u ook toestemming nodig van uw bureu. Uw schutting mag maximaal 180 cm hoog zijn. Wij adviseren u te kiezen voor geïmpregneerd hout. Betonnen schuttingen of damwandprofielen zijn niet toegestaan. De keuze van het model van uw erfafscheiding mag u zelf bepalen.

4. (Schotel)antenne

Als u een (schotel)antenne wilt plaatsen dan mag u dat in de meeste gevallen doen. U moet wel altijd toestemming vragen. Dat is omdat u te maken heeft met een aantal voorwaarden dat wij stellen. Deze zijn gericht op het voorkomen van schade en het aansluiten bij de uitstraling van uw woongebouw.

- De voorwaarden

De (schotel)antenne mag vanaf de straatzijde niet zichtbaar zijn. Woont u in een appartement? Dan moet de antenne binnen het balkon worden geplaatst. Bevestiging mag overigens alleen op een stenen muur die breder is dan 50 cm. Er gelden ook wettelijke voorschriften. Zo moet de (schotel)antenne in goede staat zijn en een doorsnede hebben die niet groter is dan 100 cm. U bent ook verplicht te zorgen voor een vakkundige bevestiging.

Voor al uw aanvragen geldt dat u binnen tien werkdagen nadat wij uw aanvraag hebben ontvangen een reactie van ons krijgt.





De spelregels

Klaar om aan de slag te gaan? Lees dan eerst de volgende spelregels.

- **Veiligheid**, let tijdens het klussen op de veiligheid van u en uw omgeving.
- **Voorschriften**, hanteer de voorschriften van de gemeente Almelo en van de leveranciers van gas, water, elektra, CAI enzovoort.
- **Verantwoord**, de aanpassing moet technisch gezien verantwoord zijn en vakkundig worden uitgevoerd.
- **Kwaliteit**, de materialen die u gebruikt moeten aan het kwaliteitsniveau van de woning voldoen.
- **Onderhoud**, u bent verantwoordelijk voor het onderhoud van de aanpassing.
- **Verzekering**, kijk na of u verzekerd bent tegen aansprakelijkheid voor eventuele schade aan de nieuwe aanpassing of schade veroorzaakt door de aanpassing.



Wat niet mag

Als laatste zijn er de aanpassingen die niet zijn toegestaan. Hieronder leest u welke aanpassingen dat zijn en wat de reden daarvoor is.

Zodra STJA deze aanpassingen constateert wordt verwijdering geëist. Ze mogen ook niet ter overname aan de volgende huurder worden aangeboden.

- **Balkonschermen**, omdat ze de aanblik van het woongebouw verstoren en vaak roest veroorzaken.
- **Betimmerde wanden of ruwe afwerking in keuken, badkamer of toilet**, voornamelijk uit hygiënisch oogpunt.
- **Geschilderde gevels**, omdat ze de aanblik van het woongebouw verstoren.
- **Klimop tegen muren**, omdat de plant het metselwerk aantast en daardoor vaak ook de dakconstructie.

- Kunststof schroten, omdat ze bij brand giftige dampen veroorzaken die vaak schadelijker zijn dan de brand zelf.
- Plavuizen in etagewoningen, vanwege geluidsoverlast.
- Rolluiken aan de straatkant van uw huis, omdat ze schilderonderhoud belemmeren en niet passen in het straatbeeld.

Als u verhuist

Als u een deel van uw inboedel of inventaris achterlaat, kan de volgende huurder het overnemen, zoals stoffering, een tafel of het tuinmeubilair. Dat is anders bij een aanpassing aan of in uw huis. Die hoort standaard bij de woning en hoeft u dus niet ongedaan te maken. Dat geldt overigens alleen als u zich aan de spelregels heeft gehouden. Is dat niet het geval dan moet u de aanpassing alsnog verwijderen.



Mogelijke vergoeding

Als uw aanpassing de waarde van het huis heeft vergroot, is het soms mogelijk de kosten deels terug te vragen. Dit kan alleen op het moment dat u verhuist. U moet door middel van rekeningen aantonen wat de kosten zijn geweest. De hoogte van de vergoeding is ook afhankelijk van de kwaliteit en de leeftijd van de aanpassing. In het laatste geval geldt een afschrijffregeling. Deze regeling is gebaseerd op de landelijk normen van levensduur en afschrijfstermijn: de aanpassing wordt elk jaar minder waard.

Een technisch medewerker van STJA bekijkt of de aanpassing die u heeft gedaan voldoet aan onze spelregels en beoordeelt de kwaliteit. Heeft u geen aankoopfactuur meer of ander bewijsmateriaal over de ouderdom van de aanpassing dan bepaalt de technisch medewerker de leeftijd en de eventuele geldwaarde. Dit alles wordt schriftelijk vastgelegd.

Woningstichting St. Joseph Almelo

Heetveldsweg 1a
7603 BG Almelo

Postbus 33
7600 AA Almelo

T (0546) 87 58 00
F (0546) 87 06 59

E info@stja.nl
W www.stja.nl

Kantoor open

ma. t/m do. 09.00-16.00
vrijdag 09.00-12.00

stja
woningstichting st.joseph almelo

‘daar voel je je thuis’