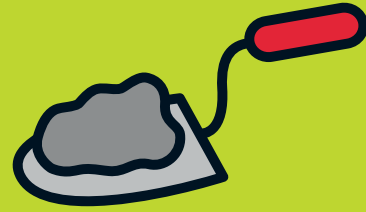


Permanent bijbouwen



Om met plezier te wonen, wilt u uw woning inrichten naar uw eigen smaak. Misschien wilt u ook veranderingen aanbrengen. Zoals een permanente bijbouw in baksteen, bijvoorbeeld een berging of een garage. In dit Klusadvies informeren wij u over de spelregels van Woonpunt, zodat de kwaliteit van uw woning behouden blijft. Door de aanwijzingen op te volgen, bespaart u tijd en kosten voor een toekomstige verhuizing. Zo komt u straks niet voor verrassingen te staan.

Mogelijkheden om bij te bouwen

Wilt u uw woonruimte uitbreiden met een bijbouw? Dan zijn er twee mogelijkheden:

Tijdelijk bijbouwen

Een tijdelijke bijbouw is niet overdraagbaar aan een volgende huurder, dus deze moet u bij het einde van de huurperiode weer verwijderen. Denk bijvoorbeeld aan een houten of stalen berging, hondenhok, tuinhuisje, afdak of pergola. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar ons Klusadvies 'Tijdelijk bijbouwen'.

Permanent bijbouwen

Een bijbouw in baksteen kan aan het einde van de huur blijven staan, als aan de eisen van Woonpunt is voldaan. Traditioneel metselwerk is een van die eisen, vanwege de duurzaamheid en beperking van onderhoudskosten op termijn. Ook moeten permanente bijbouwen altijd voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (onder meer voor isolatienormen, daglichttoetreding en ventilatie), anders neemt Woonpunt de bijbouw niet over. In dit Klusadvies leest u aan welke eisen een permanente bijbouw nog meer moet voldoen.



Zo werkt het

Stuur een schets en een korte beschrijving van de bouwwerkzaamheden die u wenst uit te voeren aan Woonpunt. Dit noemen we de 'principeaanvraag'. Op basis daarvan laten wij u weten of we hieraan mee willen werken. Dat is onder meer afhankelijk van het complex, woningtype en de exacte locatie. Vergeet niet uw burens te informeren over de geplande werkzaamheden.

Als wij akkoord gaan met uw principeaanvraag, eventueel met aanpassingen, dan kunt u de stukken voor het aanvragen van officiële toestemming in orde maken. Daarvoor is nodig:

- **Een bestektekening**

Inclusief alle details van de nieuwbouw en de details van de aansluiting op het bestaande gebouw. Overlegt u minimaal een detail van:

- de fundering (met opgaand metselwerk en met deurkozijn)
- het dak (de aansluiting met het metselwerk)
- de aansluiting van het nieuwe op het bestaand metselwerk.

- **Een constructietekening**

Inclusief berekening van de fundering en draagconstructie.

- **Een ingevulde bouwaanvraag voor de gemeente**

Als dit wettelijk verplicht is.

- **Een beschrijving van alle materialen**

- **Een beschrijving van de wijze waarop u voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit**

- **Een voorbeeld van de baksteen die u gaat gebruiken voor de bijbouw**

- **Schriftelijke toestemming van de burens, als de bijbouw op de erfgrens tussen twee woningen wordt geplaatst**

Na akkoord van Woonpunt, kunt u een bouw-aanvraag indien bij de gemeente (als dat van toepassing is).

Zodra u de gemeentelijke vergunning ontvangen heeft en de fundering en vloer of kruipruimte heeft gegraven, neemt u contact op met uw contactpersoon bij Woonpunt. Deze beoordeelt of Woonpunt hiermee akkoord gaat en u kunt starten met de bouwwerkzaamheden.

Onze contactpersoon komt nog een aantal keren langs voor controle, bijvoorbeeld tijdens het metselwerk of voor het aanbrengen van constructie en dakaansluitingen. Hiervoor maken wij op voorhand afspraken met u. Wilt u dat wij langskomen voor een controle? Laat het ons minimaal 5 werkdagen van tevoren weten.

Als de bouw klaar is, voert Woonpunt een laatste controle uit.

Spelregels voor een permanente bijbouw in baksteen

Als u een permanente bijbouw wilt plaatsen check dan eerst het 'Stappenplan bij bouwen en verbouwen' op de website van de Rijksoverheid.nl. Hierin staat onder meer dat u moet controleren of uw bouwplan past in het bestemmingsplan en voldoet aan de welstandseisen, bouwverordening en bouwvoorschriften van de gemeente. Daarnaast moet u checken of u een bouwvergunning nodig heeft en of uw burens bezwaar hebben tegen uw bouwplan.

Als opdrachtgever voor de verbouwing bent u volgens de bouwregelgeving zelf verantwoordelijk voor het veiligheids- en gezondheidsplan.

Zelf bouwen mag, met uitzondering van de hiernavolgende werkzaamheden. Deze mogen alleen door een erkend aannemer worden uitgevoerd:

- Stutten
- Dragende muren slopen
- Stalen constructies aanbrengen.

Overleg voor aanvang van de werkzaamheden een schriftelijke opdrachtverstrekking, inclusief bewijs van verzekering.

Alle installaties moeten conform de geldende voorschriften aangelegd worden. Wij vragen u een keuringsrapport van een erkend installateur te overhandigen.

Onderhoud en aansprakelijkheid

Pas geen boeidelen toe aan de gevel, anders dan bovenkozijnen. Dit is om het onderhoud zoveel mogelijk te beperken.

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhouden, repareren en herstellen van de permanente bijbouw.

Woonpunt is niet aansprakelijk voor eventuele schade of gevolgschade die tijdens de bouw of na de oplevering ontstaat. Deze komt voor uw eigen rekening.

De toestemming van Woonpunt geldt alleen als ook de gemeente goedkeuring verleent. U moet dan ook altijd voldoen aan het Bouwbesluit en de voorschriften van de (plaatselijke) overheid. Zorg ervoor dat uw permanente bijbouw goed te onderhouden is, zowel tijdens uw huurperiode als daarna.



Handig om te weten

- Houd rekening met een verhoging van de Onroerende Zaak Belasting (OZB). De gemeente ziet een bijbouw namelijk als waardevermeerdering van het woonperceel. Aan het begin van elk jaar brengt Woonpunt u de extra kosten hiervoor in rekening.
- Wij adviseren u contact op te nemen met uw verzekeringsmaatschappij om een opstalverzekering af te sluiten voor de bijbouw.
- Op de websites van de grote bouwmarkten vindt u tips en filmpjes over de uitvoering van een klus.

Wat als u gaat verhuizen?

Een permanente bijbouw in baksteen mag blijven zitten als deze is uitgevoerd volgens de door Woonpunt verstrekte goedkeuring en voorzien is van de benodigde vergunningen en keuringsdocumenten. Bij verhuizing controleert onze opzichter of de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd.

Meer informatie

Wilt u meer weten, bezoek dan onze website of neem contact op met Woonpunt. Onze medewerkers informeren u graag verder. Zij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 08.30 tot 17.00 uur en vrijdag van 08.30 tot 13.00 uur.

088 - 050 60 70
info@woonpunt.nl
www.woonpunt.nl

WOONPUNT

