



# VERBOUWINGSPROTOCOL EN RICHTLIJNEN VOOR AANPASSINGEN VAN EEN WONING

## Inleiding

In principe heeft de Eigenaar van een appartement het recht om zijn appartement naar eigen inzicht in te richten. Met verbouwingen wil de VVE zich in principe niet bemoeien, maar in een appartementsgebouw zijn er aspecten die kunnen leiden tot hinder en overlast voor de overige bewoners, Hierbij valt te denken aan onder andere:

- Algemene ruimtes (vuil en stof en beschadigingen),
- Leidingen (water, verwarming, onderbreking nutsvoorzieningen),
- Geluidsoverlast,
- Aanpassingen die het uiterlijk van het pand veranderen (deuren, kozijnen, balkons),
- Opslag bouwmaterialen en afval,
- Constructieve veiligheid van het gebouw (draagmuren, dak, galerijen).

Om bovenstaande redenen heeft VVE Noordmolenwerf 15 – 157 en 161 te Rotterdam een verbouwingsprotocol opgesteld, dat u wordt verzocht zorgvuldig door te lezen, alvorens u aan verbouwingen begint.

Het gebouw is een onderdeel van een vijftal zustergebouwen die aan het eind van de zeventiger jaren van de 20<sup>e</sup> eeuw zijn gebouwd. In die tijd was er nog geen asbestverbod, waren in Rotterdam geen watermeters geplaatst voor drinkwater en is de stadverwarming hier aangelegd met een doorlopend leidingsysteem zonder per blok of per appartement afsluitbaar leidingstelsel. Bij werkzaamheden aan de verwarming of de watervoorziening moet steeds het **gehele pand worden afgesloten**. Dat betekent dat de bewoners niet beschikken over verwarming en (warm) water.

De gebouwen hebben een beschermde status in Rotterdam en worden door Welstand als een eenheid gezien, waarvan het uiterlijk niet zomaar gewijzigd mag worden. Bewoners en Bestuur zijn overigens trots op dit type gebouw en zien in zomerse dagen vele toeristen foto's maken. Wij zijn daarom zuinig op het uiterlijk en willen dat goed behouden en onderhouden.

Het verbouwingsprotocol en de richtlijnen zijn grotendeels gebaseerd op de Akte van Splitsing (AvS) en het Huishoudelijk Reglement (HR) van onze VVE. Het HR wordt af en toe aangevuld met artikelen die voortvloeien uit maatschappelijke ontwikkelingen en wensen van Eigenaars die toestemming hebben gevraagd voor een afwijking en daarvoor



toestemming hebben verkregen van de Algemene Ledenvergadering. Het HR is daarmee een levend document, waarvan de laatste versie geldt.

### **Type verbouwingen waarvoor de richtlijnen gelden**

In het algemeen bestaan er kleine verbouwingen/verbeteringen en ingrijpende verbouwingen. Het moge duidelijk zijn, dat voor kleine verbouwingen, verbeteringen geen expliciete richtlijnen zijn aangegeven. Denk bijvoorbeeld aan het verven of vervangen van een radiator.

Echter, zodra aan de waterleiding of verwarming wordt gewerkt, is het noodzakelijk om het bestuur hiervan in kennis te stellen omdat het gehele systeem tijdelijk moet worden uitgeschakeld. Om problemen te voorkomen wil het Bestuur dat alleen gebruik gemaakt wordt van een loodgieter die bekend is met het systeem alhier. Zie hiervoor het Huishoudelijk Reglement.

Onder het type verbouwing waarvoor de richtlijnen gelden moet gedacht worden aan:

- Verbouwingen waarbij muren worden verwijderd of verplaatst,
- Verbouwingen, waarbij de koven worden opengeboren,
- Verbouwingen met geluidsoverlast (hakken, beitelen, frezen en boren in muren, vloeren en plafonds, timmeren en sterke contactgeluiden),
- Verbouwingen waarbij veel vervuiling ontstaat en materiaal moet worden afgevoerd en aangevoerd (stof, afval, bouwmaterialen, opslag van afval of opslag in containers op straat),
- Verbouwingen waarbij beschadiging van de algemene ruimtes kan ontstaan (galerij, vloeren, lift),
- Verbouwingen die een wijziging aanbrengen in het aanzicht van het gebouw.

### **Richtlijnen**

1. De Eigenaar is geheel verantwoordelijk en aansprakelijk voor alle werkzaamheden en de mogelijk daaruit volgende schade die hij in opdracht geeft aan derden t.b.v. zijn verbouwing.
2. Voordat de Eigenaar met de verbouwing mag beginnen, moet deze een plan met tekening van de werkzaamheden die men wil gaan uitvoeren, ter melding en bespreking indienen bij het Bestuur. Hierbij wordt aandacht besteed aan de volgende elementen:
  - a) De duur van de verbouwing, bij benadering
  - b) Waterleiding- en verwarmingsaanpassingen en wanneer gepland (bij werkzaamheden aan het hoofdnet van de waterleidingen en de verwarming dient gebruik gemaakt te worden van door het Bestuur erkende loodgietersbedrijven die in het gebouw en ketelhuis bekend zijn.) Bij aanpassingen aan de waterleiding, verwarmingssystemen kan het niet anders dan dat in het gehele gebouw de voorzieningen worden onderbroken.
    - i) Er dient toestemming te worden gevraagd bij Bestuur voor werkzaamheden i.v.m. de afsluitingen. Bij water niet vóór 9:30 uur in de ochtend.
    - ii) Bij verwarming heeft het zeer sterke voorkeur die werkzaamheden buiten de winterkou uit te voeren. Ook hier alleen met toestemming van het Bestuur. Indien het in de koude periode moet gebeuren dan ook niet vóór 9:30 uur in de ochtend.



- c) Bij boorwerkzaamheden dwars door het plafond en door de vloer, moet overleg plaatsvinden met het Bestuur
  - d) Er mag geen afzuiginstallatie worden aangesloten op het centrale afzuigstelsel.
  - e) Bij het openbreken/verplaatsen van de bestaande koven moet het Bestuur worden geïnformeerd i.v.m. de centrale voorzieningen.
  - f) Aanleg van vloerverwarming. (in het algemeen geldt dat bij wijziging van het aantal radiatoren de verbruiksbeheerder ISTA moet worden geïnformeerd. Te late melding kan leiden tot extra kosten omdat men niet meer kan vaststellen wat het verbruik is geweest).
  - g) Aanbrengen van hout, laminaat of plavuizen (dit in verband met mogelijk contactgeluid, dat hinder voor onderburen oplevert).
  - h) Wijzigingen aan het uiterlijk van het gebouw (Denk aan raamkozijnen, deuren, galerijen)
3. In overleg met het Bestuur wordt een Risicoanalyse gemaakt, en worden alle kritische punten voor zover die vooruit kunnen worden vastgesteld tussen appartement, gebouwen bewoners.
  4. De Eigenaar verstrekt dit protocol tijdig aan de Hoofdaannemer.
  5. Er mogen in het Appartement geluidsoverlast veroorzakende verbouwingswerkzaamheden worden verricht van maandag tot en met vrijdag tussen 08.00 en 22:00 uur.  
Op zaterdagen mogen geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden uitgevoerd worden tussen 10:00 uur en 18:00 uur  
Op zondagen mogen **geen** geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden plaatsvinden.  
In de periode dat geen geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden mogen worden uitgevoerd, mag ook geen afvoer plaatsvinden van puin via de lift en de hallen.
  6. Door de Aannemer dient voor aan- en afvoer van materialen van de lift gebruik gemaakt te worden. Ook kan gebruik gemaakt worden van een buitenlift waarbij goederen over de galerij of door de ramen naar binnen worden gebracht.  
Er mag geen af- en aanvoer van materialen plaatsvinden via de groene dakjes op de bergingen, portieken en het ketelhuis.
  7. De vloerbedekking in de lifthal van de desbetreffende etage moet afdoende worden afgeschermd met beschermingsmateriaal. Het Bestuur/de Beheerder beoordeelt de kwaliteit van de afdekking en geeft zijn goedkeuring. Bij het aan- en afvoeren van materialen via de lifthal op de Begane Grond zal daar ook door de aannemer de noodzakelijke bescherming moeten worden aangebracht.  
Indien materialen wegens grootte niet met de lift getransporteerd kunnen worden, maar via de trappen naar boven worden gebracht, dan dient beschadiging voorkomen te worden van de leuningen en valbeschermingen door afdekking.  
De eigenaar is aansprakelijk voor de beschadigingen en verontreinigingen die ontstaan.
  8. Bij het gebruik van kruiwagens, steekwagens, transport tableaus, stellingen of andere transportmiddelen, waarvan de wieldrukken te groot zijn voor onze vloeren, dienen maatregelen te worden genomen door de Aannemer om schade te voorkomen. Dit ter goedkeuring van het Bestuur/de Beheerder.
  9. Bouwafval mag niet in de reguliere groene containers in de containerruimte worden gestort, maar in tijdelijke afvalcontainers of als grofvuil worden afgevoerd.
  10. Het gebruik en de plaatsing van afvalcontainers moet worden afgestemd met de Beheerder/het Bestuur. Ook de gemeente moet op de hoogte zijn: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/bouwen/> Wat plaatsing betreft moet de gebruikelijke toegang voor bewoners via de centrale toegangsdeuren gehandhaafd blijven, inclusief met gebruik van scootmobiel.



11. Deze containers moeten 's-avonds worden afgedekt met een afdekzeil en de directe omgeving rondom de containers moet 's-avonds schoon zijn. De Aannemer moet hierop toezien.
12. Na elke werkdag moet de Eigenaar/Aannemer erop toezien dat alle gemeenschappelijke ruimten waar gewerkt is of waarvan gebruik gemaakt is netjes opgeruimd zijn.
13. De leveranciers van bouwmaterialen zullen zich moeten houden aan de aanwijzingen van het Bestuur of de Beheerder. Ook zij zullen met respect en voorzichtig moeten omgaan met de eigendommen van de WE-Noordmolenwerf.
14. De Eigenaar/Hoofdaannemer moet eventuele Onderaannemers kritisch begeleiden om te voorkomen dat schade wordt toegebracht aan de eigendommen van de VVE-Noordmolenwerf.
15. Daar waar de Aannemer of de Onderaannemer schade veroorzaakt dient dat direct aan de Eigenaar en het Bestuur/ de Beheerder te worden gemeld.
16. De Eigenaar en dus ook de Hoofdaannemer en onderaannemers zullen het Bestuur/de Beheerder tijdens de verbouwing toegang verlenen tot het Appartement om het leidingwerk te kunnen controleren, dan wel bouwkundige constructies en montage van vloeren, te beoordelen.
17. De kosten die moeten worden gemaakt om beschadigingen te herstellen, de rommel op te ruimen, of verontreiniging van gezamenlijke ruimtes schoon te maken, komen ten laste van de Eigenaar.

Het Bestuur gaat ervanuit dat een goede samenwerking tussen de Eigenaar die wil verbouwen en het Bestuur, de beste garantie is voor alle Eigenaren om tot een werkbaar en voor iedereen optimaal resultaat te komen.