

ZAV - beleid

Woningstichting Heteren



Februari 2024 - versie 3

Goedgekeurd en vastgesteld door het bestuur: 5 februari 2024



woningstichting
heteren

Inleiding

Veel huurders hebben de wens om zelf aanpassingen aan hun woning te doen, zoals bijvoorbeeld een nieuwe keuken, een ligbad of het uitbreken van een muur. Dit noemen we Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Als u een woning huurt van Woningstichting Heteren, is het toegestaan om voorzieningen te plaatsen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Voor alle andere voorzieningen moet u vooraf schriftelijk toestemming aanvragen bij Woningstichting Heteren. Als een voorziening de verhuurbaarheid schaadt of de waarde van de woning vermindert, kan Woningstichting Heteren de voorziening weigeren. Dit ter beoordeling van Woningstichting Heteren.

In dit document staat beschreven hoe een ZAV-aanvraag in zijn werk gaat. Ook staat beschreven waar een ZAV aan moet voldoen. U krijgt informatie over het onderhoud van uw ZAV en de woning, en wat er gebeurt met de ZAV bij het opzeggen van de huur. Ook wordt vermeld of Woningstichting Heteren een vergoeding verstrekt voor een ZAV bij het verlaten van de woning.



Wet en regelgeving

Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek (BW) sprake van een wettelijk “klusrecht” voor huurders. Dit betekent dat de huurder veranderingen mag realiseren die aan het einde van de huurovereenkomst weer eenvoudig te verwijderen zijn. Gaat het om grotere veranderingen? Dan mag de verhuurder hier voorwaarden aan stellen.

Soorten ZAV

We onderscheiden verschillende typen ZAV:

- Onroerende zaken. Dit zijn veranderingen die aard- en nagelvast zijn. Voorbeelden hiervan zijn een dakraam, keukenblok of tegelwerk. Over het algemeen zijn deze zaken moeilijk te verwijderen zonder schade aan de woning toe te brengen. Wilt u onroerende veranderingen aanbrengen? Dan heeft u vooraf toestemming nodig van Woningstichting Heteren.
- Roerende zaken. Dit zijn veranderingen die over het algemeen vrij eenvoudig uit de woning te halen zijn zonder de woning te beschadigen. Voorbeelden hiervan zijn zachte vloerbedekking, een douchecabine of losse kasten. Voor deze veranderingen heeft de huurder meestal geen toestemming nodig. Twijfelt u? Vraag dan altijd vooraf toestemming aan. Dit voorkomt discussies en vervelende situaties achteraf. Roerende veranderingen verwijdert de huurder bij het opzeggen van de huur. Soms is het mogelijk om deze zaken te laten overnemen door de nieuwe huurder. Als men daarover onderling overeenstemming bereikt, meldt de huurder dit via het door beide partijen ondertekende overnameformulier dat bij een huuropzegging wordt verstrekt.
- Veranderingen aan de buitenzijde. Voor veranderingen (zowel roerend als onroerend) aan de buitenzijde heeft u altijd toestemming nodig. Denk hierbij aan zonwering, rolluiken, een (schotel)antenne, luifel, etc..

Algemene voorwaarden

Wilt u veranderingen aanbrengen in uw huurwoning, dan hebben wij hieronder een aantal algemene voorwaarden opgesteld waarmee u rekening dient te houden.

- Ga eerst na of u volgens de algemene huurvoorwaarden een schriftelijke aanvraag moet indienen voor het aanbrengen van de voorziening. Een voorziening die niet verwijderd kan worden zonder het maken van noemenswaardige kosten, moet altijd vooraf schriftelijk aangevraagd worden. Zonder schriftelijke toestemming mag u deze voorziening niet aanbrengen.
- Indien de wet dit voorschrijft, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij de gemeente. Dit kunt u vanaf 1 januari 2024 doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/>. Hier kunt u ook controleren of het nodig is om een vergunning aan te vragen.
- De voorziening dient te voldoen aan de voorschriften volgens het bouwbesluit en aan de bouwtechnische eisen van onder andere gemeente, brandweer en nutsbedrijven.
- De voorziening en de werkzaamheden mogen niet leiden tot gevaar, schade of overlast voor huurder, verhuurder of derden (bijvoorbeeld burens).



- De voorziening mag de verhuurbaarheid van de woning niet verminderen, dit ter beoordeling van de woningstichting.
- De woning moet geschikt blijven voor de beoogde doelgroep rekening houdend met bijvoorbeeld gezinsgrootte, voorzieningen, toegankelijkheid etc.
- De voorziening mag niet leiden tot waardevermindering van de woning.

Technische voorwaarden

Naast de bovenstaande algemene voorwaarden zijn er ook een aantal technische voorwaarden waar u rekening mee dient te houden. Deze voorwaarden gelden indien van toepassing op de voorziening.

- Werkzaamheden aan gas-, water- of elektra-installaties dienen door een erkend installateur te geschieden. Dit moet aangetoond kunnen worden met bewijs van een betaalde factuur.
- U dient zorg te dragen voor een juist dakafschot en een goede afvoer van hemelwater op eigen erf.
- U mag geen gaten maken in gevelkozijnen.
- U mag geen zachtboard of kunststof schroten gebruiken.
- De toe te passen materialen dienen asbestvrij te zijn.
- U dient zich te houden aan de plaatselijke milieu-eisen.
- Schade aan bijvoorbeeld de huurwoning(en) of overlast of hinder voor verhuurder of derden, ontstaan tijdens of na het aanbrengen of bij het verwijderen van de voorziening, wordt door de woningstichting hersteld op uw kosten.
- Om de veiligheid te garanderen dient te worden voldaan aan sterkte van de constructie en brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de constructie volgens het bouwbesluit. Dit dient aangetoond te worden door middel van een constructieberekening van een erkend constructeur.
- Om bij uitbraak van brand een snelle ontwikkeling van brand en rook tegen te gaan, mag u geen brandgevaarlijke materialen toepassen, een en ander volgens brandvoorschriften van het bouwbesluit.
- De door u aangebrachte voorzieningen mogen de ventilatie van de woning niet beperken.
- De isolatiewaarde van de constructie dient minimaal gelijk te zijn aan die van de bestaande woning.
- De energieprestatie van de woning mag niet negatief worden beïnvloed door de ZAV.
- In woningen die gebouwd zijn voor 1994 kan asbest verwerkt zijn. Vraag advies aan Woningstichting Heteren.
- Indien er groot- en/of noodzakelijk onderhoud aan de woning uitgevoerd moet worden. is de huurder verplicht om bepaalde zaken te verwijderen zodat het onderhoud aan de woning zonder obstakels kan worden uitgevoerd.
- In het geval van het plaatsen van wand- of vloertegels, dient u bij het verlaten van de woning te zorgen voor minimaal 1m² extra reservetegels.



Aanvraagprocedure Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Het aanvragen van een ZAV dient schriftelijk te gebeuren. Woningstichting Heteren beoordeelt de aanvraag. Indien niet alles duidelijk is, kan er gevraagd worden om aanvullende informatie. Deze informatie kan bestaan uit tekeningen met daarop de beschrijving van de toe te passen materialen, maatvoering en kleuren. Uw aanvraag wordt bij ons op een aantal punten beoordeeld. Zoals de verhuurbaarheid in de toekomst, de wijze van uitvoering, mogelijke schade aan uw woning, uw huurbetalingen etc.

Indien nodig of gewenst komt de opzichter ter plaatse kijken. Naar aanleiding daarvan ontvangt u een schriftelijke bevestiging of afwijzing voor de aangevraagde ZAV. Tevens worden de 'Algemene en Technische Voorwaarden Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)' meegestuurd. Pas na ontvangst van onze schriftelijke goedkeuring mag u met de werkzaamheden beginnen.

Zodra de werkzaamheden gereed zijn, meldt u dit bij Woningstichting Heteren. Er wordt een afspraak gemaakt voor een eindcontrole door de opzichter, waarbij foto's worden gemaakt voor het woningdossier. Daarna ontvangt u schriftelijk de goedkeuring (tot einde huur) of afkeuring. In geval van afkeuring zullen we met u in overleg gaan om de mogelijkheden te bespreken, zoals aanpassingen aan de voorziening of eventuele verwijdering ervan.

Onderhoud aan de ZAV

De aangebrachte voorziening mag het doelmatig onderhoud van de woning niet hinderen. Onderhoud aan onderdelen van de woning moet normaal mogelijk blijven. Daarom kan Woningstichting Heteren eisen aanpassingen (tijdelijk) te verwijderen voor het uitvoeren van onderhoud. Eventueel onderhoud aan de voorziening dient u zelf voor eigen rekening te (laten) doen.

Verzekeren van de ZAV

Het is raadzaam de zelf aangebrachte voorziening te verzekeren, dit dient u zelf te doen. Dit kan vaak samen met uw inboedelverzekering en heet 'huurdersbelang'. Woningstichting Heteren adviseert u om uzelf hierover te laten informeren door uw verzekeraar.

Overname bij verhuizing

Indien u de woning verlaat, dient de Zelf Aangebrachte Voorziening in technisch goede staat te zijn, naar inzicht van de bouwkundig opzichter van de woningstichting.

Er zijn bij beëindiging van het huurcontract drie opties:

- de nieuwe huurder neemt de voorziening van u over (door middel van het overnameformulier);
- of Woningstichting Heteren neemt de voorziening van u over;
- of u dient de voorziening te verwijderen.

Woningstichting Heteren zal niet alle voorzieningen overnemen. Als Woningstichting Heteren de voorziening niet overneemt, kunt u ervoor kiezen de voorziening te laten overnemen door de nieuwe huurder. Als de nieuwe huurder ook besluit de voorziening niet over te nemen (dit is niet verplicht voor de nieuwe huurder) dient u de voorziening alsnog te verwijderen.

Overname is alleen geldig bij een door u en de nieuwe huurder ondertekend overnameformulier. Dit overnameformulier kunt u opvragen bij Woningstichting Heteren.



Vergoedingen

Uitgangspunt is dat er in principe geen vergoeding voor de voorziening wordt gegeven. Wij gaan ervan uit dat u tijdens de huurperiode zelf voldoende nut van de voorziening heeft gehad.

Het kan toch zijn dat Woningstichting Heteren een vergoeding toekent voor de voorziening. Als de voorziening volgens het WWS (Woningwaarderingstelsel) punten oplevert kan Woningstichting Heteren een overnamevergoeding toekennen. Vooropgesteld dat de aanpassing voldoet aan de gestelde criteria, een en ander ter beoordeling van Woningstichting Heteren. Ook mag de woning niet boven de huurprijs uitkomen die Woningstichting Heteren in haar huurbeleid voor de betreffende woning heeft bepaald.

Als er sprake is van achterstallig onderhoud, herstelwerkzaamheden, of kosten voor het verwijderen van gebruikte materialen (denk aan asbest) dan worden deze kosten in mindering gebracht op de vergoeding. Bij het bepalen van de vergoeding kijken we mede naar wat uw materiaalkosten waren. Bewaar uw oude nota's dus goed! Arbeidskosten tellen we niet mee. Behalve als die nodig waren vanwege onze eigen specifieke voorschriften. Bijvoorbeeld omdat een installateur een meterkast plaatste. Verder kijken we naar de afschrijvingsperiode. Voor elk jaar dat uw verandering oud is, krijgt u een lagere vergoeding.

Voor de volgende voorzieningen kan eventueel een vergoeding gegeven worden:

- een cv-installatie;
- isolatie;
- een garage of berging;
- een dakkapel in combinatie met een extra kamer;
- een vaste trap naar zolder;
- een aanbouw aan uw huis;
- een tweede toilet op de verdieping.

Asbest

Tijdens het aanbrengen van een voorziening dient u er rekening mee te houden dat er asbest in uw woning aanwezig kan zijn. Informatie hierover kunt u bij Woningstichting Heteren opvragen. U mag asbesthoudende materialen niet bewerken (dus niet zagen, boren of schuren) of verwijderen. Schade als gevolg van asbestbesmetting is voor rekening van de huurder.

Vragen, neem contact op.

U kunt natuurlijk altijd in overleg met onze opzichter bepalen hoe u de voorziening aanbrengt. Ook voor overige vragen kunt u contact met ons opnemen. Wij zijn bereikbaar via de WocoApp, via telefoonnummer 026- 479 04 90 of via e-mailadres huurderszaken@woningstichtingheteren.nl.