

Beleid ZAV

Inleiding

ZAV staat voor 'zelf aangebrachte veranderingen': veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning. Het Woningbedrijf geeft u graag de ruimte om uw woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteren we duidelijke spelregels voor deze zelf aangebrachte veranderingen, het ZAV-beleid.

Wettelijk kader

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 het huurcontract weer eenvoudig zijn te verwijderen. Als het om grotere veranderingen gaat, dan mag Het Woningbedrijf hieraan voorwaarden stellen.

Voorwaarden kunnen onder meer deskundigheid en materiaalgebruik zijn.

Toestemming

We onderscheiden twee typen zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's):

- **Onroerende zaken** ('aard- en nagelvast veranderingen'), zoals een dakraam, een keukenblok of ander tegelwerk. Over het algemeen zijn deze zaken moeilijk te verwijderen zonder daarbij de woning te beschadigen. Het zijn daarom onroerende zaken. Wil de huurder aard- en nagelvast veranderingen aanbrengen, dan heeft de huurder toestemming nodig van Het Woningbedrijf. Het Woningbedrijf kan onroerende zaken overnemen, mits deze passen binnen het (strategisch voorraad)beleid van Het Woningbedrijf. Het Woningbedrijf is dan verantwoordelijk voor het onderhoud van deze veranderingen. Dat betekent dat Het Woningbedrijf moet controleren of de ZAV onderhouden en doorverhuurd kan worden. Als dat een te ingewikkelde of een te kostbare zaak wordt, dan kunnen wij afzien van de overname en de vertrekkende huurder verplichten deze zaken weg te halen en de woning in aanvaardbare staat op te leveren. Indien de veranderingen versleten zijn, worden ze vervangen door een verandering gelijkwaardig aan de ZAV of in originele staat teruggebracht (basiskwaliteit). Afspraken worden vastgelegd op de ZAV aanvraagformulier.

- **Roerende zaken**, zoals zachte vloerbedekking, een douchecabine en losse kasten, zijn over het algemeen vrij eenvoudig uit de woning te halen zonder de woning te beschadigen. Voor deze veranderingen heeft de huurder geen toestemming nodig. Roerende veranderingen verwijdert de huurder bij huuropzegging. Soms is het mogelijk om deze 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. De huurder overhandigt dit formulier aan de aannemer (Etro) bij het inleveren van de sleutels. Het Woningbedrijf neemt nooit roerende zaken over.

Let op: Het Woningbedrijf is niet de eigenaar van gebouwen met zowel huur- als koopwoningen. Het Woningbedrijf vormt samen met de bewoners van de koopwoningen een VvE. Wilt u een verandering aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen in het gebouw, zoals een buitengevel, voordeuren of kozijnen? Dan heeft u goedkeuring nodig van de VvE. Het Woningbedrijf kan u helpen en uw aanvraag bespreken tijdens de VvE-vergadering.

Kwaliteitseisen

Bij het aanbrengen van onroerende zaken stelt Het Woningbedrijf de volgende kwaliteitseisen:

§ Er moet voldaan worden aan de regels van de overheid (denk aan het Bouwbesluit en het (vergunningen)beleid van de gemeente), nutsbedrijven en/of de brandweer.

§ Check (door de huurder) vooraf of voor de verbouwing een vergunning nodig is door de <https://www.omgevingsloket.nl> te raadplegen.

§ **Toetsing op basis van de wet op de natuurbescherming.** Het is belangrijk dat de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de gevoelige periode voor inheemse diersoorten (vleermuizen, vogels,

kleine zoogdieren). De werkzaamheden die hieruit volgen moeten om **zo min mogelijke verstoring** te veroorzaken. Het woningbedrijf houdt daarom als richting aan:

- uitvoering werkzaamheden **tussen 31 oktober en 1 maart**
- kleine werkzaamheden b.v. dagelijks onderhoud, kleine ZAV werkzaamheden.
- Voor informatie en advies kunt u een ecologisch adviesbureau raadplegen

§ De aanpassing die de huurder in de woning aanbrengt, is bouwtechnisch altijd verantwoord en veilig.

§ Gaat de huurder bijvoorbeeld een draagmuur verwijderen? Dit moet door een erkende aannemer uitgevoerd worden. Dan dient er een constructieberekening te worden overgelegd. De aanleg en wijziging van gasleidingen en water-, cv- en elektra-installaties moet gebeuren door een erkend installateur.

§ De aanpassing mag niet schadelijk zijn voor de gezondheid en het milieu.

§ De aanpassing mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor de huurder, medebewoners of omwonenden. (Beneden)buren mogen bijvoorbeeld geen last hebben van het contactgeluid van de vloerafwerking.

§ De woning moet geschikt blijven voor de doelgroep waarvoor de woning bedoeld is.

§ De verandering mag de woning niet minder aantrekkelijk maken en dus minder goed verhuurbaar maken.

§ De verandering past bij de stijl van de woning.

§ Woningen die gebouwd zijn vóór 1994 zijn asbestverdacht. Vraag bij het Woningbedrijf advies.

§ Kosten en risico's, die voortkomen uit de verandering, zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid in geval van gebreken, het afsluiten van verzekeringen en dergelijke.

§ De energieprestatie mag niet negatief beïnvloed worden door de ZAV.

Tijdens en na de uitvoering zullen we, al dan niet steekproefsgewijs, controleren of de aanpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd volgens de door Het Woningbedrijf vastgestelde eisen. Heeft u nog twijfels of wilt u over de voorwaarden overleggen, neemt u dan vooral contact met ons op. Wij zijn van harte bereid het een en ander toe te lichten en u te helpen.

Let op. Uw aanvraag wordt binnen 2 weken in behandeling genomen zodra de aanvraag compleet in ingediend.

Welke gegevens levert u aan:

- **Tekening van huidige en nieuwe situatie**
- **conclusie van de toetsing van het omgevingsloket**
- **Zo nodig een reactie van het ecologisch adviesbureau (wet op de natuurbescherming)**
- **Welk materiaal wordt er gebruikt**
- **Type/ merk en afmeting**
- **Welke aannemer gaat het werk uitvoeren**
- **Periode uitvoer werkzaamheden**