

ZAV Beleid 2020

Januari 2020



Inleiding

ZAV staat voor “Zelf aangebrachte veranderingen”, veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning, zoals een nieuwe keuken, een ligbad of een vergrote kamer door het uitbreken van een muur. Patrimonium geeft huurders de ruimte om de woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteert Patrimonium hiervoor duidelijke spelregels, het ZAV-beleid.

1. Algemene voorwaarden ZAV

1.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek (BW) sprake van een wettelijk ‘klusrecht’ voor huurders. Daardoor hebben huurders wettelijke mogelijkheden om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Het wettelijke klusrecht heeft dezelfde uitgangspunten als de praktische modelregeling die de Woonbond, Aedes (de landelijke vereniging van woningcorporaties) en Vastgoed Belang (de koepel van particuliere/commerciële verhuurders) hebben ontwikkeld. Net als de modelregeling van de Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang gaat de wetgeving ervan uit dat de verhuurder aan de huurder toestemming geeft voor het aanbrengen van veranderingen die de verhuurbaarheid niet schaden en geen waardedaling van de woning tot gevolg hebben. Evenals in het model van de drie belangenorganisaties hoeven met toestemming aangebrachte veranderingen volgens de vernieuwde wetgeving niet te worden verwijderd als de huurder verhuist.

1.2 Klussen in een huurhuis

In de wet is geregeld dat huurders veranderingen mogen aanbrengen in hun woning. Wij vinden het belangrijk dat de woning zoveel mogelijk aan de wensen van de huurders voldoet. Daarom kan er in goed overleg veel. Het aanbrengen van veranderingen in de woning roept natuurlijk wel de nodige vragen op. Wanneer en hoe moet de huurder toestemming vragen? Wat gebeurt er met de veranderingen bij het beëindigen van de huur? Voor wie zijn de kosten? Wanneer krijgt de huurder een vergoeding? Om welke veranderingen gaat het?

Wij onderscheiden twee categorieën zelf aangebrachte veranderingen: onroerende en roerende zaken:

Onroerende zaken

De zelf aangebrachte veranderingen waarover dit ZAV-beleid gaat, zijn zogenaamde ‘aard- en nagelvaste’ veranderingen, zoals bijvoorbeeld een dakraam, keukenblok, ander tegelwerk, wandcontactdozen, plavuizen, granol, andere deuren, enz. Over het algemeen zijn deze zaken moeilijk te verwijderen zonder daarbij de woning te beschadigen. Het zijn daarom onroerende zaken. Wil men aard- en nagelvaste veranderingen aanbrengen, dan heeft de huurder toestemming van Patrimonium nodig. De toestemming ZAV kunt u aanvragen door het formulier aanvraag ZAV in te vullen (zie website Patrimonium).

Roerende zaken

Roerende zaken, bijvoorbeeld zachte vloerbedekking, laminaat, gordijnen, een douchecabine, buitenverlichting, gordijnkappen, ombouw radiatoren, vensterbanken 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 worden door de huurder verwijderd bij huuropzegging. Soms is het mogelijk om deze veranderingen 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 vertrekkende huurder overhandigt dit formulier aan de medewerker van Patrimonium bij het inleveren van de sleutels.

1.3 Veranderingen aan de buitenzijde

Voor veranderingen (zowel roerend als onroerend) aan de buitenzijde heeft u altijd toestemming nodig. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zonwering, rolluiken, een (schotel)antenne, luifel, en dergelijke.

1.4 Kwaliteitseisen

Aan welke kwaliteitseisen moet de verandering voldoen?

Over smaak valt niet te twisten, maar over kwaliteit wel. Om ervoor te zorgen dat de woning haar waarde behoudt en aantrekkelijk blijft voor toekomstige huurders, is een aantal kwaliteitseisen opgesteld. Een van de voorwaarden voor toestemming voor de verandering is n deze kwaliteitseisen voldoet:

- Er moet voldaan worden aan de regels van de overheid (denk aan het Bouwbesluit en het vergunningenbeleid van de gemeente) en/of nutsbedrijven en de brandweer.
- Check (door de huurder) vooraf of voor de verbouwing een vergunning nodig is door de website van het Omgevingsloket Online (OLO) te raadplegen. Uitgangspunten zijn:
 - De aanpassing die de huurder in de woning aanbrengt, is bouwtechnisch altijd verantwoord en veilig.
 - De woning moet geschikt blijven voor de doelgroep / typologie huishouden 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.
 - Kosten en risico's, die voortkomen uit de verandering, zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dit geldt ook voor aansprakelijkheid in geval van gebreken.

1.5 Asbest en zelf klussen

Gaat u klussen in een woning die gebouwd is vóór 1994? Vraag dan altijd advies aan Patrimonium. Woningen die gebouwd zijn vóór 1994 zijn namelijk asbestverdacht. Hiermee bedoelen wij dat er een kans is dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt tijdens de bouw van de woning. Wilt u iets overschilderen en u vermoedt dat het asbesthoudend is, of twijfelt u over het materiaal? Neem dan ook altijd eerst contact op met Patrimonium Het is belangrijk dat u asbesthoudend materiaal niet bewerkt of beschadigt door zagen, schuren, boren of breken. Verwijder ook nooit zelf asbesthoudend materiaal.

2. Procedure ZAV

2.1 Aanvragen toestemming voor verandering in of aan de woning

De huurder kan via de website van Patrimonium een aanvraag om toestemming voor verandering in of aan de woning indienen (zie formulier bijlage 1).

2.2 Meest voorkomende veranderingen

De meest voorkomende verzoeken voor een zelf aan te brengen verandering zijn op een rij gezet (zie bijlage 2). De meeste van deze veranderingen moeten met toestemming en volgens de richtlijnen worden aangebracht.

2.3 Mag de huurder de aanpassing meenemen?

In principe mag de aanpassing worden meegenomen naar de (eventuele) nieuwe woning. Voorwaarde is wel dat er geen schade aan de woning wordt toegebracht, en dat de oorspronkelijke voorziening door de vertrekkende huurder wordt hersteld/vervangen.

2.4 Vergoeding ZAV

Patrimonium verstrekt voor aanpassingen geen vergoeding.

2.5 Voor wie is het onderhoud van de ZAV

De kosten voor het aanbrengen, onderhouden en vervangen van een verandering zijn voor rekening van de huurder.

2.6 Verzekering

Veranderingen die de huurder zelf in of aan de woning aanbrengt, worden niet gedekt door de opstalverzekering van Patrimonium. De huurder is zelf verantwoordelijk voor controle en/of aanpassing van de dekking door de eigen inboedelverzekering.

2.7 Geschillen

In de gevallen waarin de huurder en de verhuurder geen overeenstemming bereiken over de zelf aangebrachte verandering (ZAV), kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de regionale geschillencommissie. Die geeft een bindend advies.