

ZAV - beleid

Woningstichting Heteren



juli 2018 - versie 2

Inleiding

Veel huurders willen zelf een en ander aan hun woning veranderen. Dit noemen we Zelf Aangebrachte Voorzieningen (afgekort ZAV). Huurt u een woning van Woningstichting Heteren? Dan is het zo dat voorzieningen, die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, in principe geplaatst mogen worden. Alle andere voorzieningen moeten schriftelijk bij Woningstichting Heteren aangevraagd worden. Als een voorziening de verhuurbaarheid schaadt of zorgt voor waardevermindering van de woning, kan Woningstichting Heteren de voorziening weigeren.

In dit stuk staat beschreven hoe een ZAV-aanvraag in zijn werk gaat. Ook staat beschreven waar een ZAV allemaal aan moet voldoen. Waar moet u aan denken in verband met het onderhoud aan uw ZAV en aan de woning? Daarnaast staat er benoemd wat er met een ZAV gebeurt als u de huur opzegt. En of Woningstichting Heteren een vergoeding geeft voor een ZAV wanneer u de woning verlaat.



Procedure

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.

Daarna komt de opzichter, indien nodig of gewenst, ter plaatse kijken. Naar aanleiding daarvan wordt een schriftelijke bevestiging of afwijzing gestuurd voor de aangevraagde ZAV. Tevens worden de 'Algemene en Technische Voorwaarden Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)' meegestuurd. Pas als u van ons de schriftelijke goedkeuring heeft ontvangen mag met de werkzaamheden worden begonnen.

Zodra de werkzaamheden gereed zijn, meldt u dit bij Woningstichting Heteren. Er wordt een afspraak gemaakt zodat de opzichter een eindcontrole kan uitvoeren. Er worden foto's gemaakt voor in het dossier van de woning. Daarna wordt schriftelijk de goedkeuring (tot einde huur) of afkeuring aan u verstuurd. Indien u een afkeuring ontvangt zullen wij met u in overleg gaan om te kijken wat de mogelijkheden zijn. Denk hierbij aan het aanpassen van de voorziening of eventueel het verwijderen van de voorziening.

Algemene voorwaarden

Wilt u veranderingen aanbrengen in uw huurwoning, zoals een nieuwe keuken, het aanbrengen van een ligbad, het installeren van rolluiken, aanbouwen van een carport of berging etc., 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.
- Indien de wet dit voorschrijft, dient u een omgevingsvergunning aan te vragen bij de gemeente.
- De aangebrachte 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 voorziening mag niet leiden tot waardevermindering van de woning.



Technische voorwaarden

Naast 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 aangebrachte 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 veiligheid te garanderen dient te worden voldaan aan sterkte van de constructie en brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de constructie volgens het bouwbesluit.
- 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.
- 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.

Onderhoud aan de ZAV

De aangebrachte voorziening mag het doelmatig onderhoud van de woningstichting niet hinderen. Onderhoud aan onderdelen van de woning moet normaal mogelijk blijven. Daarom kan Woningstichting Heteren u vragen aanpassingen (tijdelijk) te verwijderen voor het uitvoeren van onderhoud. Eventueel onderhoud aan de door u aangebrachte 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 op dat moment drie opties:

- de nieuwe huurder neemt de voorziening van u over (door middel van het overname-formulier);
- 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.

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 voor 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 op telefoonnummer 026 – 479 04 90. Of via onze website www.wst-heteren.nl.