

Z.A.V. beleid WBV Arnemuiden

Vele mensen hebben behoefte om hun huis aan te passen aan hun eigen wensen en inzichten. Voor eigenaren van koopwoningen is dat geen probleem. Ze kunnen klussen zoveel ze willen, zonder daar iemand toestemming voor te vragen. Voor huurders lag dit toch wel wat anders. Hun woning is eigendom van een corporatie en zij huren de woning 'maar', wat voor veel huurders aanleiding was om de woning niet naar eigen smaak aan te passen. Ook verhuurders lieten niet alles toe, wat zelfwerkzaamheid betrof. In het verleden moest zelfs bij verhuizing de woning in oorspronkelijke staat achtergelaten worden. Verhuurders laten echter steeds meer toe, zodat woningen nu in goede staat achtergelaten mag worden.

Toch kan het nog beter. De Nederlandse Woonbond en Aedes, vereniging van woningcorporaties, hebben een voorbeeld regeling gemaakt voor de wijze waarop verhuurders en huurders kunnen omgaan met het zelf aanbrengen van veranderingen in de huurwoning.

Hierdoor wordt het duidelijk, wat wel en wat niet gedaan mag worden, om de woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen.

De W.B.V. Arnemuiden heeft deze voorbeeldregeling gebruikt als onderlegger voor het eigen Z.A.V. (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) beleid.

Uitgangspunt is dat de huurder zijn woning aan mag passen aan zijn individuele wensen, om zich 'thuis' te voelen in zijn woning.

Mag dan alles? Nee. Er zijn uiteraard toch wel wat regels en voorwaarden waar men zich aan moet houden.

Waarom dan toch weer voorwaarden, terwijl er wordt gezegd dat er meer vrijheid komt? Dit is gedaan om te voorkomen dat nu álles' gedaan en achtergelaten mag worden, waardoor het wellicht een rommeltje wordt, waardoor de woning bij mutatie niet meer te verhuren is. Dat is uiteraard ook weer niet de bedoeling. Een van de belangrijkste voorwaarden is dan ook dat een aanpassing verwijderd moet worden, als de verhuurbaarheid wordt geschaad. Dit is al lastig uit te leggen.

Voorbeeld:

Een huurder brengt een keurige plavuizenvloer aan in de hal. De verhuurbaarheid zal hier niet worden geschaad. Echter na 7 jaar gaat de huurder verhuizen. Dan blijkt dat er verschillende plavuizen kapot zijn en verschillende liggen los. Op dat moment wordt de verhuurbaarheid dus wel geschaad en zullen de plavuizen verwijderd moeten worden.

Zelfs wanneer u schriftelijk toestemming heeft om e.e.a. aan te brengen en dit zou gehandhaafd mogen blijven, zal toch altijd de voorwaarde gesteld worden, dat de zelf aangebrachte voorzieningen er netjes uit moeten zien en goed onderhouden dienen te zijn.

Wanneer u toestemming aanvraagt voor een verandering, kunnen daar b.v. voorwaarden aan worden gesteld.

Voorbeeld:

U wilt eigen wand-en vloertegels in de douche aanbrengen.

Voorwaarden kunnen gesteld worden aan de kleur van de tegels en er zullen bij verhuizing wat extra tegels achter moeten blijven om evt. beschadigingen zonder kleurverschil te kunnen repareren.

Bovenmatige luxe veranderingen

Een lastig verandering is b.v. het aanbrengen van een luxe keuken met inbouwapparatuur. Zolang de huurder die de keuken zelf heeft aangebracht in de woning woont, is er geen probleem. Hij moet zelf voor het onderhoud zorgen. Maar wat gebeurt er als deze huurder verhuist en er komt een nieuwe huurder.

Er zullen dan voordat het huurcontract gesloten wordt, afspraken gemaakt moeten worden over het onderhoud. Zo zal bv aan inbouwapparatuur geen onderhoud verricht worden door de WBV. Zo kan er voor de rest van de keuken afgesproken worden dat er standaard materialen toegepast zullen worden bij beschadiging.

Dergelijke afspraken kunnen ook gemaakt worden bij voor ligbaden e.d.

Het is dus altijd raadzaam om toestemming te vragen voor ingrijpende veranderingen.

Advies.

Wanneer u van plan bent het e.e.a. te veranderen, kunt u altijd bij ons terecht met vragen. Heeft u vragen over leidingen in muren of vloeren, is een muur nu wel of niet dragend, welke tegels kan ik het best toepassen? Vraag gerust ons advies.

Reeds aangebrachte voorzieningen.

Wat met zelf aangebrachte voorzieningen die nu al aanwezig zijn in de woning en waarvoor geen toestemming is aangevraagd.

Deze voorzieningen zullen wanneer u gaat verhuizen beoordeeld worden 'in de geest van' het nieuwe beleid.

In onderstaande lijst is weergegeven wat er allemaal achter mag blijven in de woning wanneer u deze verlaat.

Schematisch overzicht Z.A.V. beleid W.B.V. Arnhemuiden

Indeling binnen de woning	Mag blijven Bij vertrek
verwijderen niet dragende wanden	Ja ²
plaatsen van niet dragende wand	Ja ²
plaatsen van een schuifwand i.p.v. niet dragende wand	Ja ²
verwijderen van vaste kasten	Ja ²
verwijderen niet meer in gebruik zijnde schoorstenen	Ja ²
Inrichting binnen in de woning	
granol, sierpleister, structuurverf en pasta op wanden van alle vertrekken behalve woonkamer en slaapkamers	Ja
granol, sierpleisters, structuurverf- en pasta op wanden woonkamer en slaapkamers	Nee
steenstrips, sierlijsten	Nee
1) Moeten zijn aangebracht door een erkend installateur	
2) Hiervoor eerst schriftelijk toestemming vragen	
3) moet dezelfde warmteafgifte geven of meer, dan oude	
parket- en laminaatvloeren	Nee
houten lambrisering in hal, trapopgang en overloop	Nee
houten schrootjes plafond in hal, toilet, overloop en keuken	Ja
gipsplaat plafonds	Ja
tempex plafondafwerking	Nee
plavuizen, vloertegels in hal, keuken en toilet	Ja
plavuizen in woonkamer en slaapkamers	Nee
aanbrengen andere (verbrede) vensterbanken	Ja
verwijderen/ vervangen van deuren en dorpels	Ja ²
aanbrengen van inbraak vertragende voorzieningen	Ja
aanbrengen van elektrische alarmering	Nee
Keuken	
vervangen van wand- en of vloertegels	Ja ²
plaatsen van nieuwe keuken of uitbreiden bestaande keuken	Ja ²
plaatsen inbouwapparatuur	Ja ²

Toilet	
vervangen van wand en of vloertegels	Ja ²
vervangen van toiletpot, bril, stortbak en fonteintje	Ja
aanbrengen mechanische ventilatie	Ja
Badkamer/douche	
vervangen wandtegels en vloertegels	Ja ²
vervangen van kranen, wastafel, toiletpot, bril, stortbak, douchebak	Ja
aanbrengen mechanische ventilatie	Ja
aanbrengen ligbad	Ja ²
aanbrengen douchecabine	Ja ²
Slaapkamers	
verwijderen van wastafelcombinatie	Ja
Zolder	
aanbrengen vaste trap	Ja ²
vervangen vlizotrap	Ja
aanbrengen (grotere) dakraam	Ja ²
beloopbaar maken van houten zolderbalklagen	Ja ²
slaapkamer maken op zolder met houten zolderbalklagen	Nee
schilderen/sausen van spaanplaat dakbeschot	Ja
behangen van spaanplaat dakbeschot	Nee
aanbrengen knieschotten	Ja
1) Moeten zijn aangebracht door een erkend installateur	
2) Hiervoor eerst schriftelijk toestemming vragen	
3) moet dezelfde warmteafgifte geven of meer, dan oude	
Berging	
aanbrengen van boorden	Ja
aanbrengen van hondenhokken of volièrès e.d. in de berging	Nee
aanbrengen van een (extra) raamkozijn	Ja ²
Achtertuin	
plaatsen van schuttingen	Ja
planten van grote of hoog groeiende bomen/planten	Nee
planten van coniferen als erfafscheiding	Nee
bouwen van berging, schuur of aanbouw	Ja ²
plaatsen van dierenverblijf voor kleine huisdieren (hond, poes, duif...)	Nee
aanbrengen vijver	Nee
aanbrengen sierbestrating	Ja
Voortuin	
planten van grote of hoog groeiende bomen/planten	Nee
planten van coniferen als erfafscheiding	Nee
plaatsen van schuttingen	Nee
plaatsen van kleine sierhekken	Ja
plaatsen van enig bouwwerk	Nee
aanbrengen van vijver	Nee
aanbrengen sierbestrating	Ja

Gas, water en elektra	
veranderen en of uitbreiden van wandcontactdozen en schakelaars (er dient per vertrek eenheid in schakelmateriaal te zijn)	Ja
aanbrengen van extra groepen	Ja ¹
aanbrengen buiten verlichting	Ja
aanleggen elektra naar berging	Ja ¹
aanleggen gas naar berging	Nee ^{1 ' 2}
wijzigen van leidingen van gas en water	Ja ¹

Installaties

aanbrengen of wijzigen individuele cv installatie	Ja ¹
vervangen cv ketel door eigen cv ketel	Ja ^{1 ' 2}
verplaatsen of bijplaatsen van radiatoren	Ja ¹
vervangen van radiatoren door design radiatoren	Ja ³
aanbrengen close-in boiler	Ja
aanbrengen buiten kraan	Ja
aanbrengen van mechanische ventilatie	Ja ¹
aanbrengen van geiser en of boiler op zolder	Ja ¹

- 1) Moeten zijn aangebracht door een erkend installateur
- 2) Hiervoor eerst schriftelijk toestemming vragen
- 3) moet dezelfde warmteafgifte geven of meer, dan oude

Isolatie

aanbrengen van dubbelglas	Ja ²
aanbrengen van dak-, vloer-, wand- en leidingisolatie	Ja ²
aanbrengen van tochtstrips	Ja

Voorzieningen buiten de woning

plaatsen antenne 's	Nee
aanbrengen zonweringen	Nee

- 1) Moeten zijn aangebracht door een erkend installateur
- 2) Hiervoor eerst schriftelijk toestemming vragen
- 3) moet dezelfde warmteafgifte geven of meer, dan oude

Voorwaarden

Wanneer u bovenstaande lijst bekijkt, denkt u misschien dat valt mee, ik kan heel wat doen en laten zitten wanneer ik verhuis.

Dit is ook zo, maar er gelden wel enkel spelregels c.q. voorwaarden

Toestemming

U moet voor de met ²

5 gemerkte werkzaamheden altijd, voordat u met de werkzaamheden begint, toestemming vragen aan de WBV.

Wanneer u schriftelijk toestemming heeft gekregen, bent u er bijna zeker van dat hetgeen u aangebracht heeft ook mag blijven zitten wanneer u vertrekt.

Bijna zeker? Ja, want ook aan onderstaande voorwaarden moet worden voldaan.

Vakkundig/ deugdelijk

U dient alle veranderingen vakkundig uit te (laten) voeren en deugdelijke materialen toe te passen.

Veranderingen dienen ook altijd aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening, bouw- en woningtoezicht, van de WBV, nutsbedrijven en de brandweer te voldoen.

Veranderingen mogen geen schade aan de constructie van de woning toebrengen of onveiligheid van installaties veroorzaken.

Onderhoud

U dient alle veranderingen en aangebrachte zaken zelf goed te onderhouden. Bij vertrek uit de woning moeten, de aangebrachte voorzieningen die in de woning mogen achterblijven, alsnog in goede staat van onderhoud verkeren en niet beschadigd zijn.

Verhuurbaarheid

Wanneer de aangebrachte veranderingen de verhuurbaarheid schaden, moeten deze bij verhuizing ongedaan gemaakt worden.

Kosten/risico

Alle, uit de veranderingen/ aangebrachte zaken, voortkomende kosten en risico's zijn voor rekening van de aanvrager

Overname door volgende huurder

Wanneer veranderingen en aangebrachte zaken, volgens de WBV verwijderd moeten worden, maar de volgende huurder wil deze voorzieningen wel overnemen, dan is dit mogelijk. Dit moet wel schriftelijk vastgelegd worden in een overnameovereenkomst. Deze overeenkomst moet door oude- en nieuwe huurder ondertekent worden.

Wel of niet verwijderen?

Pas als aan alle bovenstaande voorwaarden zijn voldaan mag hetgeen u verandert of aangebracht heeft, achter blijven in de woning.

Vergoeding

In enkele gevallen kan een vergoeding worden vertrekt voor aangebrachte voorzieningen binnen in de woning.

Alleen aanpassingen waarvoor u schriftelijk toestemming heeft gekregen, kunnen voor vergoeding in aanmerking komen. De vergoeding geldt per aanvraag.

U dient de kosten d.m.v. rekeningen te kunnen aantonen.

Voor kleine aanpassingen, welke minder dan 700 euro bedragen, worden geen vergoedingen verstrekt.

Aanpassingen met kosten tussen de 700 euro en 2300 euro worden in vijf jaar afgeschreven. De volgende afschrijvingstabel wordt gehanteerd.

Jaar 1	-30%
jaar 2	-50%
jaar 3	-70%
jaar 4	-85%
jaar 5	-100%

Grote aanpassingen, waarvan de kosten meer dan 2300 euro bedragen worden in tien jaar afgeschreven. De volgende afschrijvingstabel wordt gehanteerd.

Jaar 1	-30 %
jaar 2	-50%
jaar 3	-60%
jaar 4	-70%
jaar 5	-75%
jaar 6	-80%
jaar 7	-85%
jaar 8	-90%
jaar 9	-95%
jaar 10	-100%

De vergoedingen worden eens in de vijf jaar opnieuw vastgesteld. Omdat een vergoeding weer doorberekent moet worden in de huur van de volgende huurder, is aan een vergoeding een maximum gesteld. De maximale vergoeding bedraagt 3000 euro. Uiteraard moeten de aanpassingen netjes en deskundig zijn aangebracht en goed onderhouden zijn. Wanneer de aanpassingen niet deskundig aangebracht zijn, of niet goed zijn onderhouden, dan zal de vergoeding naar beneden worden bijgesteld, of zelfs vervallen.

Enkele bepalingen bij nieuw huurcontract kunnen zijn:

Luxe keuken

de in de woning aangebrachte keuken is een luxere keuken dan de standaard keuken. Bij gebreken zullen standaard materialen toegepast worden voor vervanging, ook al geeft dit kleur/materiaal verschil. Wanneer u zelf voor bij passende originele materialen zorgt, kunt u de prijs van het standaard materiaal terugkrijgen. Inbouwapparatuur mag in de keuken gehandhaafd blijven. De WBV zal hieraan geen onderhoud verrichten en ook geen vergoedingen verstrekken bij onderhoud of vervanging.

Luxe badkamer/toilet

bij vervanging van enkele tegels zullen eerst de in de woning op voorraad zijnde tegels gebruikt worden. Wanneer deze niet (meer) aanwezig zijn, zullen onze standaard tegels in de meest bijpassende kleur worden gebruikt. Wanneer u zelf voor passende tegels zorgt zal de WBV bij duurdere tegels de standaard tegelprijs vergoeden. Bij vervanging van sanitair en kranen zullen de standaard materialen worden toegepast. Wanneer u zelf voor bijpassende duurdere sanitair/kranen zorgt zal de WBV de standaard prijs vergoeden.

Algemeen

daar waar bij veranderingen door vorige huurder duurder materiaal is toegepast, zal bij onderhoud het normale materiaal toegepast worden. Bewoners die zelf duurder materiaal verzorgen voor het onderhoud, krijgen de standaardprijs van de materialen vergoed.

Schuttingen

alleen aan de bij de woning behorende schutting (meestal het eerste schutting vanaf de achtergevel) zal de WBV onderhoud plegen. Alle andere schuttingen/ tuinmuren zijn ooit door bewoners zelf aangebracht. U moet deze zelf onderhouden. Schuttingen precies op de erfgrans zijn waarschijnlijk samen of met toestemming van burens geplaatst. Neem daarom altijd contact op met burens over het onderhoud van de schutting. Wanneer u niet met de burens tot overeenstemming kunt komen over onderhoud of vervanging, mag u nooit zelf de schutting van de erfgrans verwijderen. U kunt wel zelf aan uw kant van de schutting een eigen schutting neerzetten.