



Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Wat zijn 'zelf aangebrachte voorzieningen'?

Onder 'zelf aangebrachte voorzieningen' verstaan we:

Een door een huurder aangebrachte (ingrijpende) verandering aan de woning of tuin. Ingrijpend betekent in dit verband dat de verandering moeilijk ongedaan gemaakt kan worden.

Er is sprake van zelf aangebrachte voorzieningen (ook wel ZAV of voorziening genoemd) als:

- Aard- en nagelvaste toevoegingen. Oftewel: alle zaken die op een of andere manier vast aan huis of tuin verbonden zijn. Ze worden automatisch eigendom van de eigenaar van de betreffende woning. Dit is wettelijk zo vastgelegd. Bijvoorbeeld: u plaatst een nieuw bad in uw woning. Het bad wordt wettelijk eigendom van Verhuurder. U mag het bad echter wel weer weghalen wanneer u de huurovereenkomst beëindigt. U bent dan wel verplicht om de oorspronkelijke standaarduitrusting van Verhuurder terug aan te brengen.
- Wijzigingen aan de standaarduitrusting van de woning.

Bijvoorbeeld: u vervangt de standaardkeuken door een uitgebreidere keuken met extra inbouwapparatuur.

- Verbouwingen. Denk hierbij aan het moderniseren van sanitair, het weghalen van wanden en het wijzigen van de indeling van de woning.

Spelregels

Het uitgangspunt is om een ZAV, na toestemming, toe te staan. Toestaan wil echter niet zeggen dat alles zonder meer kan. Het moet wel duidelijk zijn wat voor gevolgen een eventuele zelf aangebrachte voorziening in uw woning voor u heeft bij verhuizing.

Daarom gelden er een aantal spelregels en voorwaarden voor veranderingen.

We beschrijven ze kort hieronder.

- Veiligheid van uw woning staat voorop.
- De wijzigingen die u doorvoert in uw woning moeten daarom bouwkundig en technisch verantwoord zijn. Het verplaatsen van de meterkast en het weghalen van dragende muren is dan ook niet toegestaan.
- Veranderingen mogen niet in strijd zijn met de dan geldende (wettelijke) veiligheidsvoorschriften zoals het Bouwbesluit en de bouwverordening, de brandweervoorschriften of andere veiligheidsnormen of regels en voorschriften van bijvoorbeeld nutsbedrijven. Het Bouwbesluit bevat voorschriften om ongewenste situaties tegen te gaan. Let op: als er voor de verandering een vergunning nodig is van de gemeente, dient u deze zelf te regelen.
- Alle werkzaamheden aan de aan de elektrotechnische installatie mogen uitsluitend uitgevoerd worden door een door Verhuurder/beheerder goed te keuren installatiebedrijf. Daarnaast dient van de wijzigingswerkzaamheden een tekening en keuringsrapport overlegd te worden van een erkend bedrijf.
- De uitvoeringswijze en/of aard van de materialen moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen en zoveel mogelijk aansluiten bij de materiaalkeuze van de standaard toepassingen/materialen in de woning.
- De gebruikte materialen moeten duurzaam (kwaliteit en levensduur: een langere levensduur en beter functionerende producten) zijn, goed schoon te houden zijn en de materialen moeten gebruikelijk/gangbaar zijn.
- Onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven. Ook moeten de eventueel te vervangen elementen op eenvoudige wijze zijn te monteren en demonteren.
- Voor voorzieningen aan gevel of dak is altijd toestemming nodig van de Verhuurder/beheerder. De voorziening aan de buitenzijde mag geen afbreuk doen aan de uitstraling van de woning en/of het complex waarvan de woning deel uitmaakt. De bereikbaarheid van de woning moet na de ingreep gewaarborgd blijven.



- De voorziening levert geen gevaar op voor het welzijn (bijvoorbeeld geen overlast), de veiligheid en de gezondheid van de bewoners en omwonenden (bijvoorbeeld harde vloerbedekking zonder vloerisolatie in een bovenwoning). Deze dienen in overeenstemming te zijn met het gestelde in het huishoudelijk reglement.
- De verandering mag geen negatief effect hebben op de verhuurbaarheid van de woning.

Onderhoud aan een Zelf Aangebrachte Voorziening.

Onderhoud en reparaties aan de door u zelf aangebrachte voorziening zijn voor uw eigen rekening. Indien u een woning betreft waarin de vorige huurder een ZAV heeft doorgevoerd, stelt Verhuurder/beheerder u hiervan op de hoogte.

Standaarduitrusting

Betreft het een ZAV die tot de standaard uitrusting van de woning behoort, dan zijn de onderhoudskosten voor Verhuurder. Denk hierbij aan een keuken of een badkamer. Verhuurder/beheerder verzorgt in dat geval reparaties met standaardmaterialen. Bijvoorbeeld bij het vervangen van een eenhendel mengkraan in de keuken, dan plaatst Verhuurder/beheerder een standaard mengkraan. Dit is een kraan uit het eigen assortiment van Verhuurder/beheerder.

Geen standaarduitrusting

Wanneer het een ZAV betreft die niet tot de standaard uitrusting van een woning behoort, dan is het onderhoud altijd voor rekening van de nieuwe huurder. Indien u toestemming, van Verhuurder/beheerder, heeft tot het aanbrengen van een ZAV hoeft u deze niet te verwijderen als u de woning verlaat.

Overname roerende zaken door nieuwe huurder

Dit zijn aanpassingen waarvoor geldt: 'toegestaan tijdens de verhuurperiode, verwijderen bij vertrek'. Indien mogelijk stelt Verhuurder/beheerder de oude huurder (door middel van het uitwisselen van contactgegevens) in de gelegenheid de 'roerende' aanpassingen aan de nieuwe huurder over te dragen. De nieuwe huurder is niet verplicht de aanwezige roerende zaken over te nemen. De nieuwe huurder wordt gewezen op zijn verantwoordelijkheid voor het onderhoud aan deze (roerende) aanpassingen. De aanwezigheid van roerende zaken wordt bij de huuringang op het overnameformulier vastgelegd en door beide partijen ondertekend en gearhiveerd.

Bij vertrek uit de woning

Wanneer u de huur opzegt en u de woning wilt verlaten, kijkt Verhuurder/beheerder of uw woning in goede staat is, ongeacht of door u een eventuele ZAV is aangebracht. De aangebrachte voorzieningen die met toestemming zijn aangebracht mogen in de woning achterblijven en hoeft u dus niet te verwijderen. Dit geldt niet voor de overgenomen roerende zaken die op uw verzoek in de woning zijn gebleven. Uiteraard moet de ZAV nog wel in goede staat zijn en aan de regels voldoen. Verhuurder zal geen vergoeding bijdragen als u de ZAV achterlaat.

Vergoeding

Het uitgangspunt is dat u geen vergoeding voor de aanpassing krijgt. Verhuurder gaat er vanuit dat u tijdens de huurperiode zelf voldoende nut van de aanpassing heeft gehad. De aanpassing wordt altijd bij mutatie beoordeeld. Dan wordt meestal bepaald of u voor vergoeding in aanmerking komt. De vergoedingen zijn alleen van toepassing als de huurder vertrekt uit de huurwoning.

Advies

Wilt u iets aan uw woning veranderen maar twijfelt u of u de juiste keuze maakt? De beheerder Grasgroep Vastgoedzorg geeft u graag advies en tips over de uitvoering van uw veranderingen. Dat kan technisch advies zijn, maar we kunnen u ook adviseren over materiaalkeuze, constructie en werkwijze. Zo komt u nooit voor verrassingen te staan.

Algemene regels

**Voor vloeren en schotels gelden een aantal algemene regels.****Vloeren**

Sommige vloeren, zoals harde vloerbedekking, houten vloeren en plavuizen, kunnen geluidshinder veroorzaken voor omwonenden. Daarom gelden speciale voorwaarden voor het toepassen hiervan:

- Zorg voor een voldoende geluidsisolerende laag tussen de vloer en de vloerbedekking. Het specifieke document dat gaat over vloeren geeft u hierover uitsluitel.
- Schroeven of boren door de (houten) vloer heen is niet toegestaan vanwege de aanwezige vloerverwarming/vloerkoeling.
- Breng uw vloer zodanig aan dat deze ook makkelijk weer verwijderd kan worden.

Schotelantennes

Het plaatsen van schotelantennes is verboden.

Airconditioning

Het is zonder toestemming van de beheerder verboden een vaste airco installatie aan te brengen.

Hoe vraag ik toestemming aan?

Wanneer u de wens heeft bepaalde zaken in de woning te veranderen, is het belangrijk allereerst te kijken voor welke veranderingen u toestemming nodig heeft.

Wat is het verschil tussen een schriftelijke melding of een schriftelijke aanvraag?**Schriftelijke melding**

Wanneer u een kleine verandering in de woning wenst uit te voeren, dan kunt u dit aangeven via een schriftelijke melding. U ontvangt dan alleen een bevestiging dat de melding is ontvangen. U ontvangt geen goedkeuring voor de uit te voeren werkzaamheden. Alleen als er onoverkomelijke bezwaren zijn, neemt Verhuurder/beheerder binnen 2 weken contact met u op. Dat betekent, dat de tijd tussen de melding en de uitvoering minimaal 2 weken moet bedragen.

Schriftelijke aanvraag

Wanneer u een ingrijpende verandering in de woning wenst uit te voeren, dan dient u dit, voordat u met de werkzaamheden start, schriftelijke aan te vragen. In deze aanvraag moeten de volgende gegevens staan:

- Naam, adres en telefoonnummer;
- Welke zaken u wilt wijzigen of aanbrengen;
- Wie de werkzaamheden gaat uitvoeren;
- Welke materialen u wilt gaan gebruiken;
- Een situatietekening en schetstekening waarop de afmetingen vermeld staan (indien van toepassing).

U krijgt dan binnen 2 weken schriftelijk bericht van Verhuurder/beheerder of er toestemming kan worden verleend of niet. U kunt van Verhuurder/beheerder een tijdelijke (tot einde huurcontract), definitieve of geen toestemming krijgen. In alle gevallen ontvangt u een schriftelijke bevestiging van de soort toestemming.

A. Tijdelijke toestemming

Van een tijdelijke toestemming is sprake, indien de aangebrachte voorzieningen bij vertrek uit de woning verwijderd moeten worden, tenzij de nieuwe huurder deze wil overnemen.

B. Definitieve toestemming

Van een definitieve toestemming is sprake, indien de aangebrachte voorzieningen bij vertrek uit de woning mogen blijven zitten.

De definitieve toestemming wordt bij ingewikkelde veranderingen onder voorbehoud gegeven.

20296100



Tijdens en na de uitvoering zal Verhuurder/beheerder controleren of de aanpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd volgens de vastgestelde eisen. Is Verhuurder/beheerder akkoord met de uitvoering, dan wordt het voorbehoud omgezet in een definitieve toestemming en wordt dit vastgelegd in het woningdossier. Hiervan ontvangt u een schriftelijke bevestiging waarin de toestemming en de beoordeling is vastgelegd.

C. Geen toestemming

Als Verhuurder/beheerder zich niet kan vinden in uw voornemen tot aanpassing van de huurwoning, dan krijgt u geen toestemming. U wordt hierover schriftelijk geïnformeerd.

Verhuurder/beheerder kan zonder opgave van reden een aanvraag tot het aanbrengen van een ZAV afwijzen.

Aldus vastgesteld d.d. 27 december 2022