



HET ZAV-BELEID

WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK

HET ZAV-BELEID



ZAV staat voor “Zelf Aangebrachte Voorziening”. Dit zijn min of meer luxe veranderingen die u zelf aanbrengt in uw woning, zoals een nieuwe keuken, een ligbad of een vergrote kamer door het uitbreken van een muur.

Woningbouwvereniging Reeuwijk geeft u graag de ruimte om uw huurhuis in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hantieren we duidelijke spelregels, het ZAV-beleid.

Klussen in uw huurhuis

In de wet is geregeld dat huurders veranderingen mogen aanbrengen in hun woning. Wij vinden het belangrijk dat uw woning zoveel mogelijk aan uw wensen voldoet. Daarom kan er veel, in goed overleg. Het aanbrengen van veranderingen in uw woning brengt natuurlijk wel de nodige vragen met zich mee. Wanneer en hoe moet u toestemming vragen? Wat gebeurt er met de veranderingen bij het beëindigen van de huur? Voor wie zijn de kosten? Wanneer krijgt u een vergoeding? Op deze en andere vragen krijgt u antwoord in deze folder. Uw woning naar eigen wens inrichten? Wij helpen en adviseren u graag!

Om welke veranderingen gaat het?

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

Onroerende zaken

De zelf aangebrachte veranderingen waarover deze folder gaat, zijn zogenaamde ‘aard- en nagelvaste’ veranderingen, zoals een dakraam, een keukenblok, ander tegelwerk, wandcontactdozen, plavuizen, granol en andere deuren. Over het algemeen zijn deze moeilijk te verwijderen zonder daarbij de woning te beschadigen. Het zijn daarom onroerende zaken.

Wilt u aard- en nagelvaste veranderingen aanbrengen, dan heeft u onze toestemming nodig. Dat begint met een afspraak met een van onze medewerkers. Samen maakt u afspraken over uw plannen, over het onderhoud van uw verandering, een eventuele vergoe-

ding, en over wie wat doet bij het verlaten van de woning. De afspraken worden schriftelijk vastgelegd.

Roerende zaken

Roerende zaken zoals 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 deze te beschadigen. Voor deze veranderingen heeft u geen toestemming nodig. Roerende veranderingen verwijdert u bij huuropzegging. Soms is het mogelijk om deze te laten overnemen door de nieuwe huurder. Als u het daarover onderling eens wordt, meldt u dit via het door beide partijen ondertekende overnameformulier. U overhandigt dit formulier aan de opzichter bij het inleveren van de sleutels. Woningbouwvereniging Reeuwijk neemt nooit roerende zaken over.

Veranderingen aan de buitenzijde

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

Voorwaarden voor het veranderen van de woning

Onroerende zaken die u in de woning achterlaat, worden ons eigendom. „Dat is mooi voor Woningbouwvereniging Reeuwijk!” zult u mogelijk denken. En natuurlijk heeft u daarin gelijk. Anderzijds worden wij als eigenaar ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de aangebrachte verandering. Of we dat onderhoud kunnen en willen waarmaken, technisch en financieel, is de vraag. Het kan voorkomen dat we u vragen om reservemateriaal voor het uitvoeren van toekomstige reparaties. Het kan ook gebeuren dat we bij onze toestemming uitdrukkelijk met u afspreken dat u de verandering aan het einde van de huur ongedaan maakt. Bijvoorbeeld in het geval van een zeer luxe keuken die wij niet kunnen doorverhuren omdat de huurprijs dan te hoog wordt. Of in een andere extreme situatie, waarin we achteraf afzien van overname doordat een klus slecht is uitgevoerd of onderhouden. Een toekomstige nieuwe be-



woner mag nooit de dupe worden van uw ZAV. Indien nodig zullen we u dan ook vragen de verandering te verwijderen en de woning op te leveren in goede staat.

Gelukkig gaat het echter meestal goed. Onroerende veranderingen waarvoor u vooraf toestemming heeft ontvangen, mogen bijna altijd achterblijven bij beëindiging van de huurovereenkomst. Die kans is het grootst als u zich houdt aan de zogenaamde 'spelregels' waaraan uw veranderingen moeten voldoen. Het zijn richtlijnen om de bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning te garanderen. Als die in orde zijn, nemen wij graag de onroerende verandering van u over. In een aantal gevallen kunt u zelfs achteraf een vergoeding ontvangen. Daarover maken we afspraken als u de toestemming aanvraagt. Achterin deze folder kunt u meer lezen over deze vergoedingen.

NB: In een aantal gevallen is een vergunning van de gemeente nodig. Als er specifieke voorwaarden gelden voor uw ZAV, delen wij dat bij de aanvraag aan u mee.

Wat is op mijn plannen van toepassing?

Wanneer is toestemming nodig van Woningbouwvereniging Reeuwijk? Wanneer van andere partijen? Komt de verandering voor een vergoeding in aanmerking? Twijfelt u of een voorgenomen verandering uitgevoerd mag worden, neem dan contact op met één van onze medewerkers. Voor iedere klus zijn onze spelregels van toepassing.

NB: Voor veranderingen of aanpassingen aan de buitenzijde van de woning gelden extra eisen in verband met de uitstraling naar de woonomgeving.

Hoe vraagt u toestemming aan?

Als u een verandering wilt aanbrengen, kunt u met het "Aanvraagformulier Zelf Aangebrachte Voorzieningen" toestemming vragen aan Woningbouwvereniging Reeuwijk. De voorgenomen verandering moet voldoen aan geldende eisen en normen, zoals de voorschriften van nutsbedrijven en het Bouwbesluit van de gemeente. Voor sommige veranderingen is een vergunning van de gemeente nodig. Wij kunnen dit voor u beoordelen. Als een situatietekening en/of een plattegrond nodig zijn bij de beoordeling, vragen wij u deze toe te voegen.

Binnen vier weken na het indienen van het formulier ontvangt u bericht over het al dan niet verlenen van een voorlopige toestemming. Daarbij ontvangt u een overzicht van de voor uw plannen geldende kwaliteitseisen. U kunt dan beginnen met de realisatie van uw plannen. Als deze zijn voltooid, meldt u dit bij Woningbouwvereniging Reeuwijk. Wij komen bij u langs om te beoordelen of de verandering voldoet aan de voorwaarden. Zo ja, dan ontvangt u de definitieve toestemming en krijgt u te horen op welke vergoeding u recht heeft als u de woning eventueel verlaat.

Onderhoud

Het onderhoud aan de door u aangebrachte verandering moet u zelf (laten) uitvoeren. Aanverwante risico's en kosten, financieel en bouwkundig, zijn voor uw rekening. Denk aan de aansprakelijkheid voor gebreken en het verzekeren van de verandering.

Vergoeding

In sommige situaties kunt u voor uw ZAV een vergoeding ontvangen op het moment dat u de woning verlaat. De criteria zijn, in het kort:

- u heeft vooraf toestemming verkregen voor het aanbrengen van de verandering;
- de verandering is nog niet afgeschreven;
- als gevolg van de verandering kan de huur voor een volgende huurder worden verhoogd;
- de verandering levert een waardevermeerdering op voor de woning.

Een eerste vereiste is dat u vooraf schriftelijk toestemming heeft ontvangen en dat het een duurzame verandering betreft, zoals centrale verwarming of de vervanging van een afgeschreven keuken. In de definitieve toestemmingsbrief staat altijd duidelijk aangegeven of u een vergoeding krijgt en zo ja, welke rekenmethode we daarbij hanteren. De hoogte van de vergoeding kan variëren, bijvoorbeeld door verschillende afschrijvingstermijnen. De eventuele huurverhoging voor toekomstige verhuur is een gevolg van het onroerende karakter van de verandering. Het onderhoud wordt een verantwoordelijkheid van Woningbouwvereniging Reeuwijk. Als vervanging noodzakelijk is, wordt door ons een gelijkwaardige voorziening aangebracht.

Als sociale verhuurder is het onze taak een belangrijk deel van onze woningen betaalbaar te houden voor mensen met lage inkomsten. Daarom zullen we niet per definitie een vergoeding uitkeren. U kunt er dan alsnog voor kiezen de verandering uit te voeren, mits u toestemming heeft gekregen.

Voorbeeld: u wilt een zeer luxe keuken plaatsen in uw woning die door ons is bestemd als object met blijvend lage huur. Als u na verloop van tijd vertrekt, is het jammer om deze verandering af te breken; de nieuwe huurder zal de keuken goed kunnen gebruiken. Door ons zal het onderhoud echter op standaardniveau uitgevoerd worden. Als het keukenblok door normale slijtage of veroudering moet worden vervangen, doen wij dit op basis van de standaarduitrusting van de woning. In de huurovereenkomst met de nieuwe huurder is in dit geval vermeld dat de woning over een ZAV beschikt die niet standaard is.

Verzekeringen

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft al haar woningen verzekerd tegen brand- en stormschade. Uw inboedel en de door u aangebrachte veranderingen vallen daar niet onder. Het is dus belangrijk dat u zelf uw inboedel en de door u aangebrachte veranderingen verzekert tegen schade.



Advies & ondersteuning

Wij helpen u graag als u veranderingen in uw woning wilt aanbrengen, bijvoorbeeld met advies in de materiaalkeuze en aanpak. Maar ook met vragen over gemeentelijke vergunningen kunt bij ons terecht. Neem gerust contact op met één van onze medewerkers.

Wat gebeurt er bij verhuizing?

Wilt u bij het verlaten van de woning uw zelf aangebrachte verandering meenemen? Dat kan! U heeft immers het 'wegbreekrecht'. Houdt u er wel rekening mee dat u de woning in goede staat moet achterlaten, d.w.z. een gelijkwaardige voorziening terugplaatsen.

Voorbeeld: Neemt u uw inbouwkeuken mee als u gaat verhuizen? Dan verwachten wij van u dat u een keuken, gelijkwaardig aan de oorspronkelijke keuken, terugplaatst.

Mag het blijven?

Als u de zelf aangebrachte verandering wilt achterlaten in de woning, zijn er globaal twee scenario's mogelijk.

- De verandering wordt door Woningbouwvereniging Reeuwijk overgenomen en behoort vervolgens tot de standaarduitrusting van de woning. De verandering moet dan wel in goede staat verkeren en zijn aangebracht volgens de geldende regels. Heeft u in het verleden geen toestemming aangevraagd, dan zullen wij aan de hand van de kwaliteitseisen die op dat moment gelden, beoordelen of de verandering alsnog mag blijven.
- De verandering moet worden verwijderd.

Dat kan gebeuren als de verandering een risico oplevert, niet goed is onderhouden of in slechte staat verkeert. Denk aan een plafond of wand van tempex of kunststofschroten in de keuken. Woningbouwvereniging Reeuwijk zal u vragen de voorziening te verwijderen.

Als u de huur van uw woning opzegt, vertelt de opzichter u bij de voorinspectie in welke categorie uw zelf aangebrachte verandering

valt. Als u nooit toestemming heeft gevraagd voor uw ZAV, dan moet u deze in principe weghalen. Doet u dit niet, dan doen wij dat op uw kosten.

Spelregels

Een toekomstige bewoner mag niet de dupe worden van een slecht uitgevoerde klus. Daarom gelden er strikte voorwaarden waaraan zelf aangebrachte veranderingen moeten voldoen.

Aan het begin van de huur

- Bij de woningtoewijzing krijgt de nieuwe huurder een beschrijving van de woning.
- Verhuurder en huurder inspecteren gezamenlijk de woning. Van deze inspectie wordt een beginwoningcontrole gemaakt. Hierin staan de bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning. Eventuele tekortkomingen worden genoteerd en spoedig hersteld. De rapportage wordt door beide partijen ondertekend en de huurder ontvangt een kopie.
- Als Woningbouwvereniging Reeuwijk een verandering overneemt hoeft de nieuwe huurder niet te betalen aan de vertrekkende huurder. Woningbouwvereniging Reeuwijk verrekent de aanpassing dan in de nieuwe verhuur.
- Voor roerende zaken (gordijnen, vloerbedekking) of zaken die Woningbouwvereniging Reeuwijk niet overneemt maar die wel aanwezig blijven in de woning, kan de vertrekkende huurder eventueel een vergoeding vragen aan de nieuwe huurder. De nieuwe huurder is nooit verplicht om zaken over te nemen. De aangeboden woning kan, ongeacht een eventuele overname van roerende zaken, altijd door de nieuwe huurder worden geaccepteerd of geweigerd.
- Bij het tekenen van de huurovereenkomst ontvangt de nieuwe huurder informatie over het zelf aanbrengen van veranderingen. Hierbij treft deze in ieder geval een overzicht van veranderingen die zijn toegestaan en veranderingen waarvoor vooraf toestemming nodig is.



Tijdens de huur

- De huurder is vrij in het aanbrengen van veranderingen in de woning die, zonder dat de woning beschadigt, weer verwijderd kunnen worden.
- Als een huurder ingrijpende veranderingen in of buiten de woning wilt aanbrengen, vraagt hij vooraf toestemming aan verhuurder.
- De verhuurder maakt vooraf duidelijk of aangevraagde veranderingen bij een eventueel vertrek mogen blijven of ongedaan moeten worden gemaakt.
- De verhuurder geeft toestemming wanneer de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden en niet leidt tot een waardedaling.
- De verhuurder kan aan haar toestemming een aantal voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op:
 - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - verhuurbaarheid;
 - passendheid in woonomgeving;
 - geluidsisolatie;
 - veiligheid;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
 - voorschriften van de overheid en andere instanties;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- De huurder en verhuurder spreken voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk af of een vergoeding wordt verstrekt bij het eventueel verlaten van de woning, en zo ja, hoe deze wordt berekend.
- Een vergoeding wordt bij einde van de huurovereenkomst verstrekt.
- Vergoeding is in principe alleen mogelijk wanneer de verandering is gerealiseerd met toestemming.
- Het onderhoud aan de verandering is voor de huurder.
- Voor het behandelen van aanvragen brengt de verhuurder geen kosten in rekening.
- Alle voortkomende kosten en risico's uit de woningverandering, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor rekening van de aanvrager.
- De verhuurder stelt op redelijke termijn de huurder op de hoogte in geval van voorgenomen sloop of renovatie van de woning.

Bij het einde van de huur

- De huurder levert de woning op in goede staat. Veranderingen die zonder toestemming van de verhuurder zijn aangebracht, moeten in principe zijn verwijderd. Op grond van bovenstaande spelregels kan de verhuurder echter besluiten de zonder toestemming zelf aangebrachte veranderingen te handhaven.
- Bij aanvang van de huur maakt de verhuurder schriftelijk een beginwoningcontrole op. De huurder mag de woning aan het einde van de huur terug leveren zoals de woning op deze beginwoningcontrole is beschreven, inclusief veranderingen waarvoor toestemming is verleend.





- De verhuurder en de huurder inspecteren de woning zo spoedig mogelijk na de huuropzegging. Bij deze voorinspectie zijn veranderingen een aandachtspunt. Van de gezamenlijke inspectie wordt een woningopnamerapport gemaakt. Hierin wordt de staat van de woning omschreven, inclusief de eventuele gebreken. Tevens vermeldt het verslag of de verhuurder een verandering overneemt en of er roerende zaken zijn ter overname door de nieuwe huurder.
- De opzichter informeert u over werkzaamheden die wij van u verwachten. Dit is met een kostenopgave voor het geval dat u de werkzaamheden niet kunt of wilt verrichten en deze overlaat aan ons. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld om gebreken of tekortkomingen binnen een redelijke termijn te verhelpen. Dit wordt door de verhuurder gecontroleerd tijdens de eindinspectie.
- Roerende zaken kunnen door de nieuwe huurder worden overgenomen. Hiervoor moeten de oude en nieuwe huurder en de verhuurder het formulier "overname roerende zaken" ondertekenen. Als dit getekende formulier niet in bezit is van de verhuurder, haalt de verhuurder alle achtergelaten roerende zaken op kosten van de vertrekkende huurder uit de woning.
- De verhuurder laat zo spoedig mogelijk na de voorinspectie weten welke eventuele vergoedingen de huurder ontvangt voor de zelf aangebrachte veranderingen.

Geschillencommissie

Woningbouwvereniging Reeuwijk streeft naar betrokkenheid en contact met haar huurders. Daarom doen we er alles aan om met u samen te werken. Mochten we echter geen overeenstemming bereiken over uw zelf aangebrachte verandering, dan kunt u uw zaak voorleggen aan de Geschillencommissie. U kunt uw geschil schriftelijk indienen, met vermelding van uw naam en adres en opsturen naar: Geschillencommissie van Woningbouwvereniging Reeuwijk, Koningin Wilhelminahof 6, 2811 SZ Reeuwijk. Raadpleeg onze website voor meer informatie.

VERGOEDINGEN

Heeft u een nagelvaste verandering aangebracht in uw woning? En wilt u deze aan het einde van de huurperiode achterlaten? Dan kunt u in sommige gevallen een vergoeding ontvangen voor uw investering.

Vergoeding achteraf

De kosten van zelf geregelde en zelf aangebrachte veranderingen zijn voor uw rekening. Dat geldt ook voor het onderhoud ervan. Als uw aanpassing blijvend waarde toevoegt aan de woning, kunt u bij het beëindigen van de huur in aanmerking komen voor een vergoeding, mits u voldoet aan bepaalde voorwaarden. U ontvangt de vergoeding na de beëindiging van de huurovereenkomst.





Voor welke aanpassingen?

De volgende voorzieningen komen in aanmerking voor vergoeding:

- cv-installatie;
- dubbele beglazing;
- keuken (maximale vergoeding € 650,-);
- vaste trap naar zolder.

Voorwaarden voor een vergoeding

Alleen onder bepaalde voorwaarden komt uw aanpassing in aanmerking voor vergoeding achteraf. De zelf aangebrachte verandering moet leiden tot meerwaarde van het vastgoed. De zelf aangebrachte verandering mag niet ouder zijn dan tien jaar. Voorafgaand aan het aanbrengen van de aanpassing heeft u hierover afspraken gemaakt met Woningbouwvereniging Reeuwijk, waarbij u op dat moment wel toestemming, maar geen vergoeding ontving. U kunt facturen, bonnen en eventueel een gebruiksaanwijzing overhandigen. Zonder deze bewijsstukken van data en kosten, vervalt het recht op vergoeding. De vergoeding geldt voor vervanging van nog niet afgeschreven elementen die zijn opgenomen in het overzicht van te vergoeden zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV's).

Voorwaarden die de hoogte van de vergoeding bepalen:

€ 25,- is de ondergrens voor uitbetaling. De vergoeding is gebaseerd op de standaardkwaliteit van Woningbouwvereniging Reeuwijk. We rekenen dus met bedragen die Woningbouwvereniging Reeuwijk zou betalen voor renovatie, niet met het door u geïnvesteerde bedrag. De vergoeding is gebaseerd op materiaalkosten en niet op arbeidskosten. De kosten van afschrijving worden in mindering gebracht op de vergoeding.

Vergoedingspercentages/ verrekening afschrijvingskosten

Hoe lang is het geleden dat u de aanpassing aanbracht?	vergoedingspercentage
tot 1 jaar	90 %
1 - 2 jaar	80 %
2 - 3 jaar	70 %
3 - 4 jaar	60 %
4 - 5 jaar	50 %
5 - 6 jaar	40 %
6 - 7 jaar	30 %
7 - 8 jaar	20 %
8 - 9 jaar	10 %
9 - 10 jaar	5 %



Reeuwijk, juli 2015: Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Kantooradres
Koningin Wilhelminahof 6
2811 SZ Reeuwijk

Postadres
Postbus 4
2810 AA Reeuwijk

Website www.wbvreeuwijk.nl
E-mail info@wbvreeuwijk.nl
Telefoon (0182) 39 45 93
Fax (0182) 39 40 45

Openingstijden kantoor:
08.00 – 12.30 uur of op afspraak