

Zelf aangebrachte veranderingen


ZAV's



🔴 woningstichting voerendaal
wonen om te genieten
van het leven 🔴



U woont in een huis van Woningstichting Voerendaal.
Om deze woning echt tot uw huis te maken wilt u
misschien iets aan de binnen- of buitenkant veranderen.
In principe kunt u heel wat zaken in uw woning aanpassen.

In deze brochure leest u wat wel en niet mag.
Natuurlijk dient u wel de veiligheid en kwaliteit
van uw woning in stand te houden. 



Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's)

In deze brochure gaat het over zaken die u zelf aan uw woning verandert. De wetgeving spreekt van Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's). Woningstichting Voerendaal maakt onderscheid in ZAV's waarvoor u bij verhuizing een vergoeding kunt krijgen en ZAV's waarvoor u geen vergoeding kunt krijgen. Een overzicht van mogelijke ZAV's is als bijlage aan deze brochure toegevoegd. Hierbij is tevens aangegeven onder welke categorie ze vallen en of hiervoor vooraf toestemming nodig is van Woningstichting Voerendaal.

ZAV's met vergoeding

ZAV's die voor een vergoeding in aanmerking kunnen komen, hebben veelal te maken met toevoegingen aan de woning. Bijvoorbeeld het maken van een aanbouw of garage (zie ook bijlage). Voor alle ZAV's met vergoeding dient u altijd vooraf toestemming bij ons aan te vragen. Meestal geeft Woningstichting Voerendaal deze. Toch kunnen er situaties zijn waardoor wij onze toestemming niet kunnen geven, of alleen onder bepaalde voorwaarden.

Als u gaat verhuizen kunnen de zogenaamde ZAV's met vergoeding blijven zitten (lees: Woningstichting Voerendaal neemt de ZAV van u over). Wel stellen we hieraan een aantal voorwaarden. Ten eerste dient u vooraf toestemming van Woningstichting Voerendaal te hebben gekregen om de ZAV te mogen aanbrengen. Ten tweede dient u de ZAV tussentijds goed te onderhouden, zodat de technische staat ervan goed is wanneer u gaat verhuizen. Als u aan deze voorwaarden voldoet en de ZAV laat zitten bij verhuizing kunt u een vergoeding van Woningstichting Voerendaal krijgen.

ZAV's zonder vergoeding

Naast de ZAV's met vergoeding kennen we ook ZAV's zonder vergoeding. Sommige van deze ZAV's kunnen blijven zitten. Andere moeten verwijderd worden bij verhuizing, ten minste als de nieuwe huurder deze niet wenst (zie ook bijlage). Woningstichting Voerendaal neemt deze ZAV's niet over en verstrekt daarom geen vergoeding. Dit betekent overigens niet dat ze niet mogen worden aangebracht. In veel gevallen worden ze wel toegestaan, echter soms na toestemming vooraf.

De ZAV's zonder vergoeding hebben we onderverdeeld in drie categorieën, te weten:

- a. ZAV's die mogen;
- b. ZAV's die niet mogen tenzij;
- c. ZAV's die nooit mogen.



a. ZAV's die mogen

Dit zijn veranderingen die u mag aanbrengen en die bij de verhuizing mogen blijven zitten, tenminste als deze goed onderhouden zijn, compleet zijn en in goede staat verkeren. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van een nieuwe keuken of het aanbrengen van buitenverlichting (zie bijlage voor meer voorbeelden). Uiteraard mag u de verandering ook meenemen, maar dan dient u alles in de oude staat te herstellen c.q. in goede staat achter te laten. Voor het laten zitten van deze ZAV is het niet van belang of de nieuwe huurder ze wenst of van u wil overnemen. Indien u de ZAV laat zitten wordt deze eigendom van Woningstichting Voerendaal.

b. ZAV's die niet mogen tenzij...

Deze ZAV's mag u aanbrengen en kunnen uitsluitend blijven zitten als de nieuwe huurder deze van u over wil nemen. Hierbij valt te denken aan zonneschermen en rolluiken (zie bijlage voor meer voorbeelden). Als de nieuwe huurder de ZAV van u wil hebben dan neemt hij/zij ook de onderhoudsplicht over. Let wel: u kunt nooit iemand verplichten om deze ZAV van u over te nemen en/of een vergoeding aan u te betalen. U zult de overname en het betalen van een eventuele vergoeding zelf met de nieuwe huurder moeten regelen. Gebruik hiervoor de overnameovereenkomst (on)roerende zaken. Woningstichting Voerendaal heeft hierin geen enkele bemoeienis. Indien de nieuwe huurder de ZAV niet wenst zult u deze moeten verwijderen. Mocht de nieuwe huurder nog niet bekend zijn dan dient u de ZAV's te verwijderen.

c. ZAV's die nooit mogen

Voor een aantal ZAV's verleent Woningstichting Voerendaal nooit toestemming. Mochten deze toch zijn aangebracht dan zullen ze altijd verwijderd moeten worden. Hierbij valt te denken aan harde vloerdelen zonder isolerende ondergrond in meergezinswoningen (zie bijlage voor meer voorbeelden). Woningstichting Voerendaal heeft voor deze beleidslijn duidelijke redenen. De ZAV's die nooit mogen zijn in strijd met de regelgeving, kunnen overlast bezorgen, kunnen leiden tot onveilige situaties of de verhuurbaarheid schaden.

Toestemming

Met het nieuwe ZAV-beleid willen we de huurders graag tegemoet komen om de woning naar eigen smaak en wens aan te passen. Veel kleine veranderingen kunt u daarom zonder voorafgaand overleg met Woningstichting Voerendaal aanbrengen. Hierbij valt te denken aan binnenschilderwerk, hang- en sluitwerk en stoffering. Voor grotere of ingrijpende veranderingen is vooraf schriftelijke toestemming van Woningstichting Voerendaal nodig.



Doorgaans zullen wij u toestemming geven. In de bijlage is aangegeven voor welke ZAV's u toestemming nodig heeft. Veel veranderingen kunt u dus zonder toestemming aanbrengen. In geval van twijfel is het echter verstandig vooraf even contact op te nemen met ons. Dan loopt u in ieder geval niet het risico een vergoeding mis te lopen of de verandering ongedaan te moeten maken. Bovendien kunnen we u dan ook advies geven.

Naast toestemming van Woningstichting Voerendaal zult u voor bepaalde ZAV's ook goedkeuring van anderen nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan een bouwvergunning van de gemeente. Dergelijke vergunningen dient u zelf aan te vragen bij de betreffende instantie(s).

Wanneer is toestemming nodig?

Als u een verandering wilt uitvoeren heeft u in de volgende gevallen altijd onze toestemming nodig:

- alle veranderingen die u aan de buitenzijde aanbrengt (denk daarbij aan aanbrengen van zonnescherm, rolluiken, schotelantenne, bouwen garage, serre, berging, etc.);
- alle veranderingen die bouwtechnische gevolgen hebben (denk aan doorbreken/slopen van muren);
- de ZAV's die te maken hebben met gas, water en elektriciteit;
- alle ZAV's waarvoor Woningstichting Voerendaal een vergoeding kan geven.

Doet u dit niet dan loopt u het risico de ZAV te moeten verwijderen. Bovendien loopt u daardoor een eventuele vergoeding mis.

Wanneer krijgt u toestemming?

Normaal gesproken geeft Woningstichting Voerendaal toestemming. Soms doen we dat niet. Hiervoor hebben we dan goede redenen. Bijvoorbeeld als de ZAV:

- de verhuurbaarheid schaadt;
- leidt tot een waardedaling van de woning;
- leidt tot gevaarlijke situaties;
- in strijd is met de algemene beleidsregels/bedrijfsvoering van Woningstichting Voerendaal;
- uitgevoerd wordt met materiaal van onvoldoende kwaliteit.

Dit betekent dat er veel kan, maar niet alles mag.

Verder kunnen we bepaalde (aanvullende) voorwaarden stellen waarmee u rekening moet houden bij het uitvoeren van de ZAV. Als dit het geval is zullen we deze voorwaarden apart aan u kenbaar maken.



Hoe toestemming aanvragen?

Aanvragen is heel eenvoudig. Vul het aanvraagformulier bij deze brochure in en stuur het op naar Woningstichting Voerendaal. U krijgt dan binnen twee weken een schriftelijke reactie van ons. Weet u niet zeker of u voor een verandering toestemming nodig heeft, dan is het altijd raadzaam om contact op te nemen met Woningstichting Voerendaal. Hierdoor kunt u achteraf niet voor verrassingen te staan.

Aan de slag

Zoals reeds eerder vermeld, gelden voor het uitvoeren van een ZAV enkele voorwaarden. Wij raden u aan een erkend installateur in te schakelen wanneer u werkzaamheden gaat verrichten aan installaties, waaronder gas, water, elektra en riolering. Bij verhuizing kunnen we u vragen een keuringsrapport te overleggen waaruit moet blijken dat een en ander vakkundig is gebeurd. Daarnaast adviseren wij u kwalitatief goede materialen te gebruiken. Dit vergroot de kans dat een ZAV na verhuizen kan blijven zitten dan wel dat u de ZAV kunt overdragen aan de nieuwe huurder.

Het onderhoud

Als wij u vrijheid geven, dient u verantwoordelijkheid te nemen. Wanneer u een verandering aanbrengt, bent u gedurende de huurperiode zelf verantwoordelijk voor het onderhoud ervan.

Vergoedingen

Voor het aanbrengen van bepaalde veranderingen kunt u, zoals al eerder in deze brochure is aangegeven, bij verhuizing voor een vergoeding in aanmerking komen.

De algemene voorwaarden hiervoor zijn:

- ze moeten vallen onder ZAV's met vergoeding;
- ze zijn aangebracht na toestemming van Woningstichting Voerendaal;
- ze moeten voldoen aan alle technische en wettelijke vereisten;
- ze moeten in goede staat verkeren, compleet zijn en de verhuurbaarheid niet schaden;
- ze moeten leiden tot een netto toename van het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel.



Indien aan al deze voorwaarden wordt voldaan nemen wij de ZAV van u over en kan hiervoor een vergoeding worden verstrekt. De vergoeding wordt uitsluitend bij het verlaten van de woning toegekend en uitbetaald. Dus niet wanneer u nog in de woning woont. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld op basis van een rekenmodel. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de resterende levensduur van de ZAV en de staat van het onderhoud. Indien bij de verhuizing de woning in goede orde wordt achtergelaten, keren we de vergoeding uit. Een vergoeding kan altijd worden verrekend met eventuele huurschuld of andere vorderingen.

Recht om ZAV's mee te nemen


U heeft altijd het wegbreekrecht. Dit wil zeggen bij verhuizen mag u de ZAV altijd meenemen. Hierbij is het niet van belang of Woningstichting Voerendaal de ZAV van u wil overnemen of een nieuwe huurder geïnteresseerd is in de ZAV. Neemt u de ZAV mee dan heeft u wel de verplichting alles in de oorspronkelijke en goede staat terug te brengen.

Tot slot

Deze brochure geeft een algemeen beeld van wat er op het gebied van ZAV's mogelijk is en welke spelregels Woningstichting Voerendaal hanteert. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure. Houd daarbij altijd voor ogen dat het aanbrenge van de meeste ZAV's alleen is toegestaan na schriftelijke toestemming van Woningstichting Voerendaal.

Mocht u nog vragen hebben, neem dan contact op met een van onze medewerkers.

Dit kan onnodige problemen achteraf voorkomen.

Wij wensen u veel (klus)plezier. 



ZAV-beleid, versie oktober 2005

Uitgave april 2011

Woningstichting Voerendaal

Hogeweg 23

6367 BA VOERENDAAL

045-5751274

www.woningstichtingvoerendaal.nl

info@woningstichtingvoerendaal.nl

Openingstijden kantoor:

maandag tot en met vrijdag: 8.30 - 17.00 uur. 

Deze brochure is zorgvuldig samengesteld.

Aan de informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend.