

# Beleid Zelf Aangebrachte Veranderingen

> 2022



# 1. Inleiding

ZAV staat voor “Zelf aangebrachte veranderingen”, veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning, zoals een nieuwe keuken, een ligbad of een vergrote kamer door het uitbreken van een muur.

Beveland Wonen geeft huurders graag de ruimte om de woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteert Beveland Wonen hiervoor duidelijke spelregels, dit staat omschreven in het ZAV-beleid.

## 2. Voorwaarden ZAV

### 2.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek (BW) sprake van een wettelijk ‘klusrecht’ voor huurders. Daardoor hebben huurders wettelijke mogelijkheden om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Het wettelijke klusrecht heeft dezelfde uitgangspunten als de praktische modelregeling die de Woonbond, Aedes (de landelijke vereniging van woningcorporaties) en Vastgoed Belang (de koepel van particuliere/commerciële verhuurders) hebben ontwikkeld.

Net als de modelregeling van de Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang gaat de wetgeving ervan uit dat de verhuurder aan de huurder toestemming geeft voor het aanbrengen van veranderingen die de verhuurbaarheid niet schaden en geen waardedaling van de woning tot gevolg hebben. Evenals in het model van de drie belangenorganisaties hoeven met toestemming aangebrachte veranderingen volgens de vernieuwde wetgeving niet te worden verwijderd als de huurder verhuist.

### 2.2 Klussen in een huurhuis

In de wet is geregeld dat huurders veranderingen mogen aanbrengen in hun woning. Wij vinden het belangrijk dat de woning zoveel mogelijk aan de wensen van de huurders voldoet. Daarom kan er in goed overleg veel. Het aanbrengen van veranderingen in de woning roept natuurlijk wel de nodige vragen op. Wanneer en hoe moet de huurder toestemming vragen? Wat gebeurt er met de veranderingen bij het beëindigen van de huur? Voor wie zijn de kosten? Wanneer krijgt de huurder een vergoeding?

### 2.3 Roerend en onroerend

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

#### **Onroerende zaken**

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

*Wil men aard- en nagelvaste veranderingen aanbrengen, dan heeft de huurder van Beveland Wonen toestemming nodig. Beveland Wonen kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.*

De aanvraag voor toestemming ZAV kan worden gedaan door het verzoek in te vullen via de website.

#### **Roerende zaken**

Roerende zaken, bijvoorbeeld 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

de woning te beschadigen. Voor deze veranderingen heeft de huurder geen toestemming nodig. Roerende veranderingen verwijdert de huurder bij huuropzegging. Soms is het mogelijk om deze te laten overnemen door de nieuwe huurder. Als men daarover onderling overeenstemming bereikt, meldt de huurder dit via het door beide partijen ondertekende overnameformulier dat bij een huuropzegging wordt verstrekt. De huurder overhandigt dit formulier aan de contactpersoon van Beveland Wonen bij het inleveren van de sleutels.

*Beveland Wonen neemt nooit roerende zaken over.*

### **Veranderingen aan de buitenzijde**

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

## **2.4 Kwaliteitseisen**

Aan welke kwaliteitseisen moet de klus voldoen?

Over smaak valt niet te twisten, maar over kwaliteit wel. Om ervoor te zorgen dat de woning haar waarde behoudt en aantrekkelijk blijft voor toekomstige huurders, zijn een aantal kwaliteitseisen opgesteld. Een van de voorwaarden voor toestemming voor de verandering is dat de huurder aan deze kwaliteitseisen voldoet:

- Er moet voldaan worden aan de regels van de overheid (denk aan het Bouwbesluit en het vergunningenbeleid van de gemeente) en/of nutsbedrijven en de brandweer.
- Check (door de huurder) vooraf of voor de verbouwing een vergunning nodig is door de website van het Omgevingsloket Online (OLO) te raadplegen.
- De aanpassing die de huurder in de woning aanbrengt, is bouwtechnisch altijd verantwoord en veilig.
- De aanpassing mag niet schadelijk zijn voor de gezondheid en het milieu.
- De aanpassing mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor de huurder, medebewoners of omwonenden. (Beneden)buren mogen bijvoorbeeld geen last hebben van het contactgeluid van de vloerafwerking.
- De woning moet geschikt blijven voor de doelgroep / typologie huishouden waarvoor de woning bedoeld is.
- De verandering mag de woning niet minder aantrekkelijk maken en dus minder goed verhuurbaar maken.
- De verandering past bij de stijl van de woning.
- Kosten en risico's, die voortkomen uit de verandering, zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dit geldt ook voor aansprakelijkheid in geval van gebreken.

## **2.5 Asbest en zelf klussen**

Gaat u klussen in een woning die gebouwd is vóór 1994? Vraag dan altijd advies aan Beveland Wonen. Woningen die gebouwd zijn vóór 1994 zijn namelijk asbestverdacht. Hiermee bedoelen wij dat er een kans is dat er asbesthoudende materialen zijn gebruikt tijdens de bouw van de woning. Wilt u iets overschilderen en u vermoedt dat het asbesthoudend is, of twijfelt u over het materiaal? Neem dan ook altijd eerst contact op met Beveland Wonen. Het is belangrijk dat u asbesthoudend materiaal niet bewerkt of beschadigt door zagen, schuren, boren of breken. Verwijder ook nooit zelf asbesthoudend materiaal.

## 3. Procedure ZAV

### 3.1 Aanvragen toestemming voor verandering in of aan de woning

(zie voorbeeld formulier bijlage 1)

De huurder kan via de website een aanvraag om toestemming voor verandering in of aan de woning indienen.

### 3.2 Meest voorkomende veranderingen

In bijlage 2 zijn de meest voorkomende verzoeken voor een zelf aan te brengen verandering op een rij gezet. De meeste van deze veranderingen moeten met toestemming en volgens de richtlijnen worden aangebracht, en mogen bij huur beëindiging, mits de verandering in goede staat verkeert en de verhuurbaarheid niet in de weg staat, in de woning achterblijven.

### 3.3 Mag de huurder de aanpassing meenemen?

In principe mag de aanpassing worden meegenomen naar de (eventuele) nieuwe woning. Voorwaarde is wel dat er geen schade aan de woning wordt toegebracht, en dat de oorspronkelijke voorziening door de vertrekkende huurder wordt hersteld/vervangen.

### 3.4 Vergoeding ZAV

Uitgangspunt is dat Beveland Wonen geen vergoedingen geeft voor zelf aangebrachte veranderingen.

#### 3.4.1 Overgangsregeling

Afspraken die vóór het nieuwe ZAV-beleid (dus voor 1 oktober 2022) met de huurder zijn gemaakt over de door huurder of een vorige huurder aangebrachte veranderingen, blijven van kracht. Veranderingen die niet bij Beveland Wonen zijn gemeld en waarover dus ook geen afspraken zijn gemaakt, worden behandeld volgens dit ZAV-beleid op het moment dat de huurder de woning verlaat. Als het om grotere veranderingen gaat, dan mag Beveland Wonen hieraan voorwaarden stellen.

Het kan dan zijn dat de verandering verwijderd moet worden of achter kan blijven. Dit wordt bij verhuizing bepaald na toetsing aan het ZAV beleid.

#### 3.4.2 Sloop, renovatie en groot onderhoud

Indien huurders zelf veranderingen hebben aangebracht in hun woning die door sloop, renovatie of groot onderhoud vernietigd worden vindt beoordeling plaats via het Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud.

### 3.5 Voor wie is het onderhoud van de ZAV

De kosten voor het aanbrengen, onderhouden en vervangen van een verandering zijn voor rekening van de huurder. De veranderingen worden door Beveland Wonen uitgesloten voor planmatig onderhoud. De opvolgende huurder die tekent voor de overname van een ZAV neemt ook de daarbij behorende onderhoudsverplichtingen over.

### 3.6 Verzekering

Veranderingen die de huurder zelf in of aan de woning aanbrengt, worden niet gedekt door de opstalverzekering van Beveland Wonen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor controle en/of aanpassing van de dekking door de eigen inboedelverzekering.

### 3.7 Geschillen

In de gevallen waarin de huurder en de verhuurder na een klacht geen overeenstemming bereiken over de zelf aangebrachte verandering, kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de regionale klachtencommissie. De commissie geeft hierover een advies. Het is aan de corporatie om te bepalen of het wordt overgenomen.

## Bijlage 1: Aanvraag via klantportaal

### Proces

Daar waar de regiobeheerder de aanvraag moet beoordelen, wordt binnen 5 werkdagen contact met de klant opgenomen (goedkeuren, inspectie bezoek, afkeuren, offerte bij geriefsverbetering).

1. Elke aanvraag komt schriftelijk of per mail binnen bij de regiobeheerder. Indien nodig neemt regiobeheerder contact op met vastgoedbeheerder.
2. Regiobeheerder brengt de huurder per mail of schriftelijk op de hoogte of de zav aanvraag geaccepteerd wordt.
3. In deze bevestigingsmail worden de voorwaarden gesteld waaraan de zav aanvraag dient te voldoen.
4. Uitgangspunt is dat Beveland Wonen geen vergoedingen geeft voor zelf aangebrachte veranderingen.
5. Bij het verlaten van de woning is de huurder verplicht de zelf aangebrachte verandering te verwijderen. De zelf aangebrachte verandering kan ook ter overname worden aangeboden als dit bij toestemming is afgesproken.
6. Overname wordt beoordeeld bij voorinspectie en getoetst aan het ZAV-beleid door de regiobeheerder.

## Bijlage 2: Veel voorkomende aanvragen ZAV

Beveland Wonen neemt nooit zaken over. Deze komen op het overname formulier.

### Overname:

*Bij beëindiging van het huurcontract is het mogelijk om de roerende en onroerende zaken over te dragen aan een nieuwe huurder. De vertrekkende huurder kan daarvoor het overnameformulier van Beveland Wonen gebruiken. Is er geen overname geregeld, dan moet de vertrekkende huurder de (on)roerende zaken zelf verwijderen.*

Aanpassingen	Info
<b>Aanpassingen gevel</b>	
Dakraam plaatsen	Ter beoordeling door de regiobeheerder. Uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.
Afvoer door gevel aanbrengen Bv voor afzuigkap, airco e.d.	De regiobeheerder beoordeelt de aanvraag. Het moet worden uitgevoerd door een erkend bedrijf. Bij verhuizing moet één en ander volledig worden hersteld in originele staat, inclusief isolatie en dus ook met dezelfde steen en hetzelfde metselwerk. De nieuwe huurder mag het ook overnemen onder dezelfde voorwaarden. De huidige huurder dient daarvoor wel zelf te zorgen.
Buitenverlichting aanbrengen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
Schotel of antenne plaatsen	De huurder mag de schotel of antenne in de tuin plaatsen. Wanneer de huurder de schotel aan de gevel wil plaatsen beoordeelt de regiobeheerder waar deze geplaatst mag worden. De huurder moet het verwijderen op het moment dat de huur wordt opgezegd. De nieuwe huurder mag het ook overnemen m.b.v. overnameformulier
Zonnescherm, screen of rolluiken aanbrengen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
<b>Aanpassingen terrein / tuin</b>	
Berging of schuur vervangen / verwijderen	Heeft u de berging of schuur eerder al overgenomen van de vorige huurder dan mag u deze wel vervangen of verwijderen. Het gaat hier dus echt over een berging of schuur die niet van Beveland Wonen is. Twijfelt u, neem dan contact met ons op.
Aanbouw of uitbouw aanbrengen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
Carport of overkapping aanbrengen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder. Check vergunning gemeente
Overkapping of serre aanbrengen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
Bestrating vervangen of uitbreiden	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
Tuinhuisje van hout plaatsen	U dient de maximaal toegestane afmetingen te controleren bij uw gemeente. Bij beëindiging van het huurcontract is het mogelijk om het tuinuisje over te dragen aan een nieuwe huurder. De vertrekkende huurder kan daarvoor het overnameformulier van Beveland Wonen gebruiken. Is er geen overname geregeld, dan moet de vertrekkende huurder het tuinuisje zelf verwijderen en de tuin in originele staat terugbrengen
Vijver aanleggen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
<b>Aanpassingen badkamer</b>	
Bad / badmeubel plaatsen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
Douchecabine/ douchewand plaatsen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
<b>Aanpassingen keuken</b>	
Inbouwapparatuur plaatsen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder. Na verwijderen inbouwapparatuur keuken in originele staat terugbrengen.
<b>Indeling woningen</b>	
Binnendeuren en dorpels vervangen/wijzigen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
Binnenmuren	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
Parket en laminaat aanbrengen	Verwijderen bij einde huur / Overname nieuwe huurder.
<b>Isolatie</b>	
Dubbelglas plaatsen / isolatieglas	Geen toestemming
Dak- en vloerisolatie	Geen toestemming
Elektrische laadpaal (krachtstroom)	Geen toestemming



