

## Thuisvoelen in uw huurwoning

U huurt een huis van Maaskant Wonen. Om deze woning echt tot uw thuis te maken wilt u misschien iets aan de binnen- of buitenkant veranderen. Wij willen u zo veel mogelijk vrijheid geven om uw woning naar eigen inzicht in te richten. Daarom hebben wij een beleid opgesteld met betrekking tot het aanbrengen van veranderingen in of aan de woning.

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's)

In principe bent u vrij de woning naar uw zin aan te passen. Natuurlijk dient u daarbij wel de veiligheid en kwaliteit van uw woning in stand te houden. In deze brochure gaat het over zaken die u zelf aan de binnen- of buitenkant van de woning verandert. De wetgeving spreekt van Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's).

We maken onderscheid in ZAV 's waarvoor u bij verhuizing een vergoeding kunt krijgen en ZAV 's waarvoor u geen vergoeding kunt krijgen. Het onderscheid tussen beide ZAV 's is gemaakt op basis van het wettelijk vastgelegde woningwaarderingssysteem. Kort gezegd komt het erop neer dat we spreken over ZAV's met vergoeding als de verandering (extra) punten oplevert volgens het Woningwaarderingstelsel\*. Alle overige veranderingen vallen onder ZAV's zonder vergoeding.

\* Incidenteel kunnen ook zaken die in het woningwaarderingstelsel niet tot extra punten leiden voor vergoeding in aanmerking komen. Uitgangspunt bij de berekening blijft dat het een toevoeging moet zijn en dat er een huurverhoging voor kan worden gevraagd aan de komende huurder.

### ZAV's met vergoeding

ZAV's die voor een vergoeding in aanmerking kunnen komen hebben veelal te maken met toevoegingen aan de woning. Met andere woorden: eerst was het er niet en nu wordt het aangebracht. Een overzicht van deze aanpassingen vindt u verderop in deze brochure. Voor al deze ZAV's, dient u altijd vooraf goedkeuring bij ons aan te vragen. Normaal gesproken krijgt u hiervoor toestemming. Toch kunnen er situaties zijn waardoor wij onze toestemming niet kunnen geven, of alleen onder bepaalde voorwaarden. Meestal liggen hieraan redenen van verhuurbaarheid en bedrijfsvoering ten grondslag.

Als u gaat verhuizen kunnen deze ZAV's blijven zitten (lees: wij nemen de ZAV van u over). Er zijn wel een aantal voorwaarden. U moet in ieder geval vooraf toestemming van ons hebben gekregen om de ZAV te mogen aanbrengen. Ook dient u de ZAV tussentijds goed te onderhouden, zodat de technische staat ervan goed is wanneer u gaat verhuizen. De eventueel noodzakelijke (bouw)vergunningen moeten aanwezig zijn. Als u aan deze voorwaarden voldoet en de ZAV laat zitten bij verhuizing, kunt u een vergoeding krijgen. De hoogte is afhankelijk van de aard van de ZAV en de ouderdom hiervan. De berekeningsmethode wordt verderop in deze brochure uitgelegd.

Bij ZAV's met vergoeding gaat het om de volgende voorzieningen:

- *dakkapel*
- *vaste trap (naar zolderverdieping)*
- *extra zolderkamer*
- *cv-installatie*
- *serre/garage/aanbouw*
- *isolatie*
- *uitbreiding/verbetering elektrische installatie*

### ZAV's zonder vergoeding

Er zijn ook ZAV's waar u geen vergoeding voor krijgt. Bij deze ZAV's gaat het vaak om zaken die al in de woning aanwezig zijn, maar vervangen worden door een andere kwaliteit. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het vervangen van een gewone thermostaat door een klokthermostaat. Kortom, het zijn vaak kwaliteitsaanpassingen op reeds bestaande voorzieningen. Wij nemen deze ZAV's niet over en verstrekken daarom geen vergoeding. Sommige van deze ZAV's mag u bij einde huur laten zitten (zie hiervoor de categorie "ZAV's die u bij verhuizing mag laten zitten"). Wij zullen voor de opvolgende huurder dan slechts het basisonderhoud uitvoeren.

# Maaskant Wonen

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

- a. ZAV 's die u bij verhuizing mag laten zitten;
- b. ZAV 's die u bij verhuizing mag laten zitten, mits de opvolgende huurder dit wil;
- c. ZAV's die nooit mogen.

## a. ZAV's die u bij verhuizing mag laten zitten

Dit zijn veranderingen die u mag aanbrengen en bij de verhuizing mogen blijven zitten, tenminste als deze in technisch goede staat verkeren en de verhuurbaarheid niet schaden. U mag de verandering ook meenemen, maar dan dient u alles in de oude staat te herstellen c.q. in goede staat achter te laten. Bij deze ZAV's is het niet van belang of de nieuwe huurder ze wenst of van u wil overnemen.

Wij zullen ten aanzien van deze voorzieningen voor de opvolgende huurders slechts het basisonderhoud uitvoeren en bij vervanging standaardvoorzieningen terugplaatsen. Wanneer een meer dan gemiddeld onderhoud vereist is, dan zal een huurverhoging worden doorberekend. Deze zaken zullen worden vastgelegd in een overeenkomst met de nieuwe huurder.

Bij deze categorie gaat het om:

- tegels en vast parket
- keukeninrichting, badinrichting
- inbouwverlichting
- kranen
- hang- en sluitwerk
- binnendeuren
- afscheidingsmuur tuin

Voor tegels en parket geldt dat 5-10% reservemateriaal aanwezig moet zijn en in de woning achter moet blijven. Is dit niet zo dan kan de corporatie deze ZAV verplaatsen naar categorie b.

## b. ZAV 's die u bij verhuizing mag laten zitten, mits de opvolgende huurder dit wil

Deze ZAV 's mag u aanbrengen, maar ze moeten in principe bij de verhuizing verwijderd worden. Ze kunnen alleen blijven zitten wanneer de nieuwe huurder ze van u wil overnemen. Als de nieuwe huurder de ZAV van u overneemt dan neemt hij/zij ook de onderhoudsplicht over. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de nieuwe huurder en ons. Let wel: een nieuwe huurder heeft nooit de verplichting om deze ZAV's van u over te nemen en/of een vergoeding aan u te betalen. U zult de overname en het al dan niet verkrijgen van een vergoeding zelf met de nieuwe huurder moeten overeenkomen. Wij hebben hierin geen enkele bemoeienis. Indien de nieuwe huurder de ZAV 's niet wenst, dan zult u deze ZAV 's moeten verwijderen. De opzichter zal in dat geval afspraken met u maken.

Binnen deze categorie vallen in ieder geval de volgende voorzieningen:

- *grof stucwerk (> 3 mm granol/sierpleister plafond/muur)*
- *steenstrips, beplating*
- *laminaat of verhuisbaar parket*
- *rolluiken/zonnescherm*
- *vijver tuin*
- *houten bielzen*
- *volière (niet in meergezinswoningen)*
- *extra bestrating in de tuin*

## c. ZAV 's die nooit mogen

Voor een aantal ZAV 's verlenen wij nooit toestemming. Mochten deze toch zijn aangebracht dan zullen ze bij het verlaten van de woning of zoveel eerder als noodzakelijk altijd verwijderd moeten worden. De ZAV 's die nooit mogen zijn in strijd met de regelgeving, kunnen overlast bezorgen of kunnen leiden tot onveilige situaties.

Dit zijn de volgende voorzieningen:

- *Asbest*
- *Openhaard*
- *Allesbrander*

- *kunststof afwerking wand/vloer/plafond*
- *In meergezinswoningen alle harde vloeren, tenzij geluidsisolerende maatregelen getroffen worden.*

## 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 aanbrengen. Hierbij valt te denken aan binnenschilderwerk, hang- en sluitwerk en stoffering. Voor grotere of ingrijpende veranderingen dient u vooraf schriftelijk toestemming te vragen.

## Wanneer toestemming nodig

Als u een verandering wilt uitvoeren die in één van de vier hier volgende categorieën valt, dan moet u altijd vooraf toestemming aanvragen. Doet u dit niet dan loopt u het risico de ZAV te moeten verwijderen. Bovendien kunt u daardoor een eventuele vergoeding mislopen. In de volgende gevallen heeft u in ieder geval onze toestemming nodig:

1. alle veranderingen die u aan de buitenzijde aan brengt (denk daarbij aan aanbrengen van zonnescerm, rolluiken, schotelantenne);
2. alle ZAV 's met vergoeding;
3. alle veranderingen die bouwtechnische gevolgen hebben (denk aan doorbreken/ slopen van muren) en/of die te maken hebben met het aanwezige leidingwerk;
4. alle veranderingen uit de categorie "ZAV's zonder vergoeding" die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt.

## Wanneer toestemming

Normaal gesproken geven wij toestemming. In specifieke gevallen zal echter geen toestemming worden gegeven, of slechts onder (beperkende) voorwaarden. Aan dit besluit kunnen de volgende redenen ten grondslag liggen.

De ZAV:

- *schaadt de verhuurbaarheid;*
- *leidt tot een waardedaling van de woning;*
- *leidt tot gevaarlijke situaties;*
- *is in strijd met de algemene beleidsregels/bedrijfsvoering;*
- *wijkt te veel af van de heersende smaak en norm*
- *wordt niet conform bouwregelgeving uitgevoerd.*

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. Mocht dit het geval zijn dan zullen we deze voorwaarden apart kenbaar aan u maken.

## Hoe toestemming aanvragen

Hiervoor is aangegeven voor welke ZAV's u verplicht bent vooraf toestemming te vragen. Bij ons kunt u een formulier aanvragen. Binnen 4 weken nadat wij het formulier terug hebben ontvangen krijgt u een schriftelijke reactie van ons. Weet u niet zeker of u voor een verandering toestemming nodig hebt, dan is het altijd raadzaam om hiernaar te informeren.

## Aan de slag

Voor het uitvoeren van een ZAV gelden bepaalde voorwaarden. Ten eerste dient u meestal vooraf toestemming aan te vragen. Weet u niet zeker of toestemming nodig is, neem dan altijd contact met ons op.

Hierdoor komt u achteraf niet voor verrassingen te staan. Ten tweede moet u een erkend installateur inschakelen wanneer u werkzaamheden gaat verrichten aan onze installaties, waaronder gas, water, elektra en riolering. Bij verhuizing kunnen we een keuringsrapport opvragen waaruit blijkt dat een en ander vakkundig is gebeurd. Ten derde adviseren wij u kwalitatief goede ma-

# Maaskant Wonen

terialen 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

Wanneer u een verandering aanbrengt, bent u in principe gedurende de huurperiode zelf verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. Indien u bijvoorbeeld een hele dure kraan in de keuken hebt geplaatst die stuk gaat, dan wordt deze vervangen door een kraan die standaard door ons geplaatst wordt.

## Vergoedingen

Voor het aanbrengen van bepaalde veranderingen kunt u bij verhuizing voor een vergoeding in aanmerking komen. De algemene voorwaarden hiervoor zijn:

- ze moeten vallen onder het kopje "ZAV's met vergoeding".
- ze zijn aangebracht na toestemming;
- ze moeten voldoen aan alle technische en wettelijke vereisten;
- ze moeten in goede staat verkeren.

Indien aan al deze voorwaarden wordt voldaan nemen wij de ZAV van u over en kan hiervoor een vergoeding verstrekt worden. De vergoeding wordt alleen bij het verlaten van de woning toegekend, bepaald en uitbetaald. Dus niet wanneer u nog in de woning woont. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld op basis van de waardevermeerdering van de woning in combinatie met de resterende levensduur van de ZAV. Voor de berekening van de waardevermeerdering wordt het Woningwaarderingssysteem als uitgangspunt gebruikt. Indien bij de verhuizing de woning in goede orde wordt achtergelaten keren we de vergoeding uit. Een vergoeding kan altijd verrekend worden met eventuele huurschuld of andere vorderingen.

## Wegbreekrecht

U heeft altijd het wegbreekrecht. Dit wil zeggen bij verhuizen mag u de ZAV altijd meenemen. Hierbij is het niet van belang of wij de ZAV van u willen 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 of goede staat terug te brengen.

## Overgangsregeling

Zittende huurders krijgen de kans om tot eind 2005 de vroeger aangebrachte ZAV's, waarvoor in deze brochure nu een vergoeding in het vooruitzicht wordt gesteld, te melden. Let u wel op de afschrijvingstermijn zoals vermeld op pagina 5.

Wanneer er destijds toestemming is aangevraagd worden deze ZAV's op dezelfde manier behandeld als de nieuwe aanvragen. Mocht een en ander pas bij mutatie blijken EN is er destijds toestemming verleend, dan worden deze ZAV's ook op deze manier behandeld. In bijzondere gevallen kunnen bij mutatie ook ZAV's waar destijds geen toestemming voor is gevraagd voor een vergoeding in aanmerking komen. Voor de goede orde wordt hier nog eens onderstreept dat het hier alleen gaat om de ZAV's die passen binnen de categorie "ZAV's met vergoeding". Indien geen overeenstemming wordt bereikt met Maaskant Wonen kunnen huurders, die in het verleden ZAV's hebben aangebracht die waarde toevoegen aan de woning, sinds 1 augustus 2003 de kantonrechter vragen een vergoeding vast te stellen. Belangrijk hierbij is of er in het verleden toestemming is gegeven door de corporatie. Is dit zo en is de kwaliteit nog goed, dan kan de kantonrechter een vergoeding bepalen.

## Geschillen

Wij proberen u in deze brochure en in onze verdere informatie over het ZAV-beleid zo te informeren dat er geen geschillen ontstaan. Helemaal voorkomen kunnen wij dat natuurlijk niet. In alle gevallen zullen wij bij geschillen eerst gezamenlijk proberen om eruit te komen. Wanneer dit volgens u niet lukt, dan kunt u gebruik maken van de geldende klachten- /geschillenregeling. Meer informatie daarover krijgt u op ons kantoor.

## Tot slot

Deze brochure geeft een algemeen beeld van wat er op het gebied van ZAV's mogelijk is en welke spelregels worden gehanteerd. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan de inhoud van deze brochure. Houdt daarbij voor ogen dat het aanbrenge van de meeste ZAV's alleen is toegestaan na schriftelijke toestemming.

Mocht u nog vragen hebben, neem dan contact op met een van onze medewerkers. Dit kan onnodige problemen achteraf voorkomen.

*Januari 2005*

Heeft u na het lezen van dit infoblad nog vragen? Medewerkers van Maaskant Wonen zijn graag bereid u nader te informeren.

Aan dit infoblad kunnen geen rechten worden ontleend.

# Maaskant Wonen

## Afschrijvingslijst ZAV-Beleid

ZAV MET VERGOEDING	AFSCHRIJVINGSTERMIJN IN JAREN
<b>Dakkapel</b>	
Dakkapel met spits (pannen) dak	25
Dakkapel met plat dak	15
<b>Vaste trap (naar zolderverdieping)</b>	
Aantoonbaar geleverd door trappenfabrikant	35
<b>Extra zolderkamer</b>	
Standaard gipsplaten	25
Standaard afwerking (geen kunststof)	15
<b>CV-installatie</b>	
CV-installatie (aanleggen)	25
Extra radiator	25
<b>Serre/garage (18m<sup>2</sup>/54m<sup>3</sup>)</b>	
Volledig traditioneel steenachtig met pannen dak	35
Volledig traditioneel steenachtig met plat dak	25
Prefab uitvoering steenachtig	25
Prefab uitvoering metaal	20
Prefab uitvoering hout	15
<b>Isolatiemaatregelen</b>	
Vloer/dakisolatie	10
Glasisolatie	15
<b>Uitbreiding/verbetering elektrische installatie</b>	
Uitbreiding aantal groepen	25

CATEGORIE ZAV	TOESTEMMING VEREIST	MAG BLIJVEN ZITTEN BIJ VERTREK	VERGOEDING	ONDERHOUD NA MUTATIE
<b>ZAV met vergoeding</b>				
Dakkapel	ja	ja	ja	verhuurder
Vaste trap (naar zolderverdieping)	ja	ja	ja	verhuurder
Extra Zolderkamer	ja	ja	ja	verhuurder
CV-installatie	ja	ja	ja	verhuurder
Extra radiator	ja	ja	ja	verhuurder
Serre/garage/aanbouw (18m <sup>2</sup> /54m <sup>3</sup> )	ja	ja	ja	verhuurder
Vloer/dakisolatie	ja	ja	ja	verhuurder
Glasisolatie	ja	ja	ja	verhuurder
Uitbreiding/verbetering elektrische installatie	ja	ja	ja	verhuurder
<b>ZAV zonder vergoeding blijven zitten</b>				
Tegels en vast parket	ja	ja	nee	verhuurder/basisonderhoud
Keukeninrichting, badinrichting	ja	ja	nee	verhuurder/basisonderhoud
Inbouwverlichting	nee	ja	nee	verhuurder/basisonderhoud
Kranen	nee	ja	nee	verhuurder/basisonderhoud
Hang- en sluitwerk	nee	ja	nee	verhuurder/basisonderhoud
Binnendeuren	nee	ja	nee	verhuurder/basisonderhoud
Afscheidingsmuur tuin	ja	ja	nee	verhuurder/basisonderhoud
<b>Weg, tenzij overname nieuwe huurder</b>				
Grof stucwerk (>3 mm granol/ sierpleister plafond/muur)	ja	afh. nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Steenstrips, beplating	ja	afh. nieuwe huurder	nee	verhuurder,basisonderhoud
Parket	ja	afh. nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Rolluiken/zonnescherm	ja	afh. nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Vijver tuin	ja	afh. nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Houten bielzen in tuin	nee	afh. nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Volière	ja	afh. nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Extra bestrating in de tuin	nee	afh. nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
<b>Mag nooit, altijd weg</b>				
Asbest				
Allesbrander				
Openhaard				
Kunststof afwerking wand/vloer/plafond				
In meergezinswoningen alle harde vloeren, tenzij geluidsisolerende maatregelen getroffen worden.				

