

ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENING (ZAV-)BELEID



ZELF UW WONING (LATEN) AANPASSEN

Wij werken graag mee om onze huurders zo prettig mogelijk te laten wonen. Alleen willen we niet verantwoordelijk zijn of worden voor eventuele extra kosten aan de woning. Deze extra kosten kunnen voortvloeien uit een aanpassing aan de woning. Een aanpassing aan de woning wordt ook wel een ZAV genoemd. ZAV staat voor Zelf Aangebrachte Voorziening.

Wij willen ook niet door aanpassingen van de vorige huurder aan de woning voor extra kosten opdraaien. Zouden we dit wel doen, dan zouden de kosten van het onderhoud verder stijgen. Daardoor komt de betaalbaarheid van de woningen onder druk te staan.

Vandaar dat we aanvragen voor een aanpassing van uw woning beoordelen van geval tot geval. Alleen hebben we een aantal voorwaarden op basis waarvan we een aanpassing wel of niet toestaan. Bij een eventuele toestemming maken we samen afspraken over het onderhoud en het verwijderen aan het einde van de huurovereenkomst. Hieronder leggen we de spelregels uit.

TOESTEMMING VRAGEN VOOR EEN AANPASSING?

Voor kleine aanpassingen van uw woning hoeft u meestal geen toestemming te vragen aan Woonopmaat. Het gaat dan om aanpassingen die u bij het einde van de huur zonder hoge kosten ongedaan kunt maken of verwijderen. Zoals bijvoorbeeld schapdragers plaatsen, een douchescherm installeren of een extra keukenkastje ophangen.

Bij ingrijpende aanpassingen is het verplicht toestemming te krijgen. Zoals bijvoorbeeld bij een nieuwe keuken plaatsen. Of een aanbouw laten bouwen. Of het verplaatsen van muren. Dat kan door een aanvraag in te vullen op de website. Er is een verschil tussen een aanvraag aan de binnenkant of een aanvraag aan de buitenkant.

BINNENKANT

Aan de binnenkant van de woning gaat het erom of de sociale verhuurbaarheid niet achteruitgaat. Dat betekent dat we de aanvraag onder andere gaan beoordelen op dat de woningwaardering niet omhooggaat. Als deze omhoog gaat kunnen wij u geen toestemming geven. Dit doen wij omdat wij onze woningen ook in de toekomst betaalbaar willen houden voor de verschillende doelgroepen van onze woningen. Een hogere woningwaardering leidt tot een hogere huurprijs waardoor het aantal betaalbare woningen in ons bezit daalt.

BUITENKANT

Aan de buitenkant van de woning beoordelen we de aanvraag op of het energielabel niet achteruitgaat. Ook moet de woning bouwtechnisch gezien in orde blijven en beoordelen we net als aan de binnenkant of de sociale verhuurbaarheid niet achteruitgaat. Dit zijn enkele voorbeelden waarop we onder andere beoordelen.



OVERLAST

Wij vinden het prettig wonen van elke huurder even belangrijk. Overlastgevende aanpassingen staan wij niet toe. Zoals bijvoorbeeld het zoemende geluid van een airco.

GEEN TOESTEMMING EN TOCH UITGEVOERD?

Dan eisen wij dat u de aanpassing ongedaan maakt.

TOESTEMMING

Als de gewenste aanpassingen aan de voorwaarden voldoen, dan geven wij u schriftelijk toestemming. Als wij niet akkoord kunnen gaan met uw plannen, geven wij dit ook schriftelijk en gemotiveerd aan.

ADVIES

Wij geven aan of er al iets bekend is over bijvoorbeeld sloop of renovatie. Het is namelijk zonde als u een aanpassing doet die later weer weg mag. Bijvoorbeeld doordat er binnenkort gesloopt of gerenoveerd gaat worden.

VOORWAARDEN

Bij de toestemming voor de aanpassing spreken we in ieder geval het volgende met elkaar af:

- bij het einde van de huur maakt u de aanpassing ongedaan. Behalve als wij aan het einde van de huur anders besluiten.
- onderhoud aan de aanpassing doet u zelf.
- als er extra kosten zijn, dan zijn die voor u. Bijvoorbeeld als wij een extra steiger moeten gebruiken om de kozijnen te schilderen.

VERGUNNINGS- EN/OF MELDINGSPLICHT

Het kan zijn dat uw aanpassing vergunnings- of meldplichtig is. U bent in dat geval zelf verantwoordelijk om de juiste toestemmingen van de gemeente te krijgen.

BRANDVEILIGHEID

U bent zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de brandveiligheid regels van de aanpassing.

VERHUIZEN

De basisafpraak is dat u de aanpassing ongedaan maakt bij het einde van de huurovereenkomst. U maakt de woning weer zoals u de woning kreeg, bij start van de huurovereenkomst toen u begon met huren. Wij kunnen aan het einde van de huurovereenkomst anders besluiten. U krijgt dan bijvoorbeeld toestemming om de aanpassing aan te bieden aan de nieuwe huurder. Dit kan bijvoorbeeld als de aanpassing nog niet aan het einde van de levensduur is.

De nieuwe huurder hoeft niet akkoord te gaan met het overnemen van de aanpassingen. Als de nieuwe huurder niet akkoord gaat, dan maakt u de aanpassing alsnog ongedaan. U maakt de woning weer zoals u de woning kreeg, bij de start van de huurovereenkomst. Dit geldt ook als er nog geen nieuwe huurder bekend is voor de laatste huurdag.

VERGOEDINGEN

Voor sommige aanpassingen aan de woning kan u bij verhuizing een vergoeding krijgen van ons. Daarvoor moet aan volgende voldaan worden:

- De aanpassing moet dan een verbetering zijn in vergelijking met de start van de huurovereenkomst. Dat betekent dat er een waardestijging is. De waardestijging heeft geleid tot een stijging van het aantal punten in het woningwaarderingssysteem.
- Verder moet de staat van de aanpassing zo goed als nieuw zijn. Er is niet meer slijtage dan te verwachten valt bij de leeftijd van de aanpassing. Daarnaast houden wij rekening met het ouder worden van de aanpassing. Op uw aanpassing wordt elk jaar een percentage afgeschreven, zie de afschrijvingstabel.
- U heeft schriftelijk toestemming van ons gehad voor de aanpassing.

De vergoeding voor de aanpassing is maximaal 6.000 euro.

AFSCHRIJVINGSTABEL

Leeftijd wijziging	Vergoeding*
0 tot 1 jaar	80%
1 tot 2 jaar	60%
2 tot 3 jaar	50%
3 tot 4 jaar	40%
4 tot 5 jaar	30%
5 tot 6 jaar	20%
6 tot 7 jaar	15%
7 tot 8 jaar	10%
8 tot 9 jaar	5%
na 9 jaar	0%

**% van nieuwwaarde, maar ten hoogste het geldende maximum*

