

# Stadlander

## **ZAV Beleid**

*Zelf aangebrachte veranderingen*

Datum: 09-02-2016
Gewijzigd:
Vastgesteld DT: 09-02-2016

## Inhoudsopgave

### Inleiding

#### 1. Voorwaarden ZAV

- 1.1 Wet- en regelgeving
- 1.2 Klussen in een huurhuis
- 1.3 Kwaliteiseisen
- 1.4 Asbest en zelf klussen

#### 2. Procedure ZAV

- 2.1 Toestemming aanvragen
- 2.2 Meest voorkomende veranderingen
- 2.3 Mag de huurder de aanpassing meenemen?
- 2.4 Vergoeding ZAV
- 2.5 Voor wie is het onderhoud van de ZAV
- 2.6 Verzekering
- 2.7 Geschillen

### Bijlagen

- 1. Formulier aanvraag toestemming voor veranderingen in- of aan de woning (Mijn Stadlander)
- 2. Lijst meest voorkomende veranderingen
- 3. Afschrijvingstermijnen en hoogte vergoedingen ZAV 2015
- 4. Procesbeschrijving ZAV Stadlander

## 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. Stadlander geeft huurders graag de ruimte om de woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteert Stadlander hiervoor duidelijke spelregels, het ZAV-beleid.

### 1. Voorwaarden ZAV

#### 1.1 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.

#### 1.2 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?

#### **Om welke veranderingen gaat het?**

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 Stadlander toestemming nodig.

De aanvraag voor toestemming ZAV kan worden gedaan door het verzoek in te vullen via “mijn Stadlander”.

##### 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 Stadlander bij het inleveren van de sleutels. Stadlander 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, en dergelijke.

## **1.3 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. Gaat de huurder bijvoorbeeld een draagmuur verwijderen? Dan dient er een constructieberekening te worden overgelegd. De aanleg en wijziging van gasleidingen en water- en elektra-installaties moet gebeuren door een erkend installateur.
- 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.

## **1.4 Asbest en zelf klussen**

Gaat u klussen in een woning die gebouwd is vóór 1994? Vraag dan altijd advies aan Stadlander. 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 Stadlander. Het is belangrijk dat u asbesthoudend materiaal niet bewerkt of beschadigt door zagen, schuren, boren of breken. Verwijder ook nooit zelf asbesthoudend materiaal.

## **2. Procedure ZAV**

### **2.1 Aanvragen toestemming voor verandering in of aan de woning**

(zie voorbeeld formulier [bijlage 1](#))

De huurder kan via “mijn Stadlander” een aanvraag om toestemming voor verandering in of aan de woning indienen.

### **2.2 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.

### **2.3 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.

### **2.4 Vergoeding ZAV**

Voor sommige aanpassingen geeft Stadlander een vergoeding. Op [bijlage 3](#) staan de maximale vergoedingen aangegeven. Deze vergoedingen worden verrekend met de afschrijvingstermijn. Het totaal van de vergoedingen kan niet boven de € 10.000 komen. Eventuele vergoedingen worden alleen na beëindiging van het huurcontract uitbetaald.

### **2.5 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 Stadlander uitgesloten voor planmatig onderhoud.

### **2.6 Verzekering**



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


### **2.7 Geschillen**

In de gevallen waarin de huurder en de verhuurder geen overeenstemming bereiken over de zelf aangebrachte verandering (ZAV), kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de regionale geschillen commissie. Zij geven een bindend advies.

## Bijlage 1.



### Formulier aanvraag toestemming voor veranderingen in of aan de woning (Mijn Stadlander)

f t in Home | AAA  
 

Ik ben huurder Ons aanbod Over Stadlander Mijn Stadlander 

Home > Mijn Stadlander > Mijn onderhoud > Zelf uw woning veranderen Uitloggen 01%

## Zelf uw woning veranderen

Deel via   

U wilt uw woning graag meer eigen maken of zelf aanpassen aan een veranderde gezinssituatie. Bijvoorbeeld met een dakkapel of een extra slaapkamer op zolder. We zijn bereid om hierover met u mee te denken en onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om zelf nieuwe voorzieningen aan te brengen. Vul onderstaand uw aanvraagverzoek in. Na de beoordeling van uw verzoek nemen wij contact met u op.

Ik wil wat aan mijn woning wijzigen, hoe geef ik dat door? →

Ik wil zelf mijn badkamer wijzigen, mag dat? →

Ik wil zelf een nieuwe keuken plaatsen, mag dat? →

Ik wil graag een schuurtje in mijn tuin plaatsen, is dat toegestaan? →

Ik wil mijn vizotrap vervangen door een vaste trap. Mag dat? →

Uw naam \*

Adres \*

Postcode \*

Woonplaats \*

E-mailadres \*

Waar in/aan de woning wilt u iets veranderen? \*

Omschrijf de voorgenomen verandering \*

Voeg zo mogelijk aanvullende informatie bij

Wie gaat de werkzaamheden uitvoeren? \*

Wanneer wilt u het werk (laten) uitvoeren? \*

\* verplichte velden

BERGEN OP ZOOM

Ik voer de werkzaamheden zelf uit.

Ik besteed de werkzaamheden uit aan een erkend bouw-/installatiebedrijf.

Bijlage 2.  
Lijst meest voorkomende veranderingen



	Toestemming vragen	Overname door Stadlander bij vertrek mogelijk	Mag niet blijven	Mag niet blijven, tenzij overname	Bij vertrek vergoeding mogelijk
<b>Gevel en aanzicht</b>					
Dakraam met isolerend glas plaatsen (HR++)	ja	X			€
Zonwering plaatsen	ja			x	
Dakkapel plaatsen	ja	X			€
Rolluik	ja			x	
<b>Isolatievoorzieningen</b>					
Plaatsen isolatieglas (minimaal HR++)	ja	X			€
Aanbrengen dak- en of vloerisolatie	ja	X			€
Spouwisolatie	ja	X			€
<b>Vloerafwerking</b>					
Vloertegels	Ja	X		x	
Parketvloer (gelijmd)	ja	X		x	
Vloerbedekking	nee			x	
Laminaat/zeil (minimaal isolatie 10 db)	ja			x	
Vervangen van binnendeuren	ja	X			
<b>Keuken</b>					
Plaatsen nieuwe keukeninrichting	ja	X			€
Uitbreiden bestaande keukeninrichting	ja	X			€
Plaatsen inbouwapparatuur/kast	ja			x	
<b>Terrein/tuin</b>					
Aanbrengen van een vijver	ja			x	
Bijgebouw plaatsen (gemetseld)	ja	X			€
Houten berging/blokhut	ja			x	
Plaatsen dierenverblijf	ja			x	
Serre of aanbouw aan woning plaatsen	ja	X			€
Extra (sier)bestrating leggen	nee			x	

Toestemming vragen	Overname door Stadlander bij vertrek mogelijk	Mag niet blijven	Mag niet blijven, tenzij overname.	Bij vertrek vergoeding mogelijk
--------------------	---	------------------	------------------------------------	---------------------------------

## Gas/Water/Elektra/centrale verwarmingsinstallatie

(design)Radiator plaatsen *)	ja	X			€
Centrale verwarmingsinstallatie *)	ja	X			€

**\*) Deze voorzieningen mogen alleen door een erkend installateur worden aangebracht en mogen alleen op vertoon van een keuringsrapport blijven zitten**

## Indeling van de woning

Plaatsen niet-dragende wand	ja	X			
Verwijderen niet-dragende wand	ja	X			
Verwijderen vaste kastruimte	ja	X			
Verwijderen dragende wand	ja	X			
Maken slaapkamer op zolder	ja	X			€
Maken vaste trap naar zolderverdieping	ja	X			€
Verwijderen schoorsteen	ja	X			

## Douche- en toiletruimte

Plaatsen van een ligbad	ja			X	
Veranderen badkamer (compleet)	ja	X			€
Veranderen toilet (compleet)	ja	X			€
Aanbrengen wandtegels	ja	X			€
Aanbrengen vloertegels	ja	X			€



Bijlage 3.

## Afschrijvingstermijnen en hoogte vergoedingen Zelf Aangebrachte Veranderingen (Z.A.V.) 2015

	Technische levensduur in jaren	Maximaal Bedrag incl. BTW € euro	Omschrijving
<b>Gevel en aanzicht</b>			
Dakraam (bijvoorbeeld Velux + isolerende beglazing)	25	500,00	per stuk
Dakkapel	25	1.500,00	per stuk
<b>Isolatievoorzieningen</b>			
Isolatieglas (minimaal HR++)	10	105,00	per m <sup>2</sup>
Dakisolatie en/of vloerisolatie (minimaal RC-waarde 2,5 m <sup>2</sup> KW)	15	6,00	per m <sup>2</sup>
Spouwisolatie (minimaal RC-waarde 2,5 m <sup>2</sup> KW)	15	15,00	per m <sup>2</sup>
<b>Keuken</b>			
Nieuwe keukeninrichting (exclusief apparatuur)	15	4.500,00	
Uitbreiden bestaande keukeninrichting	15	500,00	
<b>Aanbouw / bijgebouw</b>			
Stenen berging (exclusief afbouw)	25	6.000,00	105,00 p/m <sup>3</sup>
Serre of aanbouw (inclusief afbouw)	25	6.000,00	152,00 p/m <sup>3</sup>
Gemetselde garage (incl. fundering, kanteldeur, elektra)	25	6.000,00	152,00 p/m <sup>3</sup>
<b>Gas/Water/Elektra/Centrale verwarmingsinstallatie *)</b>			
(Design)Radiator plaatsen	15	150,00	Per stuk
Centrale verwarmingsinstallatie	15	2.500,00	totale installatie
*) Deze voorzieningen mogen op vertoon van een keuringsrapport blijven zitten			
<b>Indeling van de woning</b>			
Slaapkamer op zolder (volgens bouwbesluit)	25	500,00	per kamer
Vaste trap naar zolderverdieping (volgens bouwbesluit)	25	1.000,00	
<b>Douche- en toiletruimte</b>			
Veranderen badkamer (compleet)	15	4.500,00	per stuk
Veranderen toilet (compleet)	15	1.250,00	per stuk
<b>Algemeen:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij de huur beëindiging dient de nota van de betreffende voorziening overgelegd te worden. De vergoeding betreft de materiaalprijzen en niet de arbeid.</li> <li>- Het totaal aan vergoedingen van alle voorzieningen inclusief BTW kan nooit boven de € 10.000,00 komen</li> <li>- Indien een woning op de nominatie staat voor vervangende nieuwbouw of een ingrijpende renovatie kan er wel toestemming worden verleend, maar zal er geen vergoeding worden uitgekeerd!</li> </ul>			

## Afschrijvingstabel:

### Vergoeding in % oorspronkelijke investering 10 jaar

jaar	<1	>1	>2	>3	>4	>5	>6	>7	>8	>9	>10
%	90	81	72	63	54	45	36	27	18	9	0

### Vergoeding in % oorspronkelijke investering 15 jaar

jaar	<1	>1	>2	>3	>4	>5	>6	>7	>8	>9	>10	>11	>12	>13	>14	>15
%	93,8	87,5	81,3	75	68,8	62,5	56,3	50	43,8	37,5	31,3	25	18,8	12,5	6,3	0

### Vergoeding in % oorspronkelijke investering 25 jaar

jaar	<1	>1	>2	>3	>4	>5	>6	>7	>8	>9	>10	>11	>12	>13	>14	>15
%	96,2	92,3	88,5	84,6	80,8	76,9	73,1	69,2	65,4	61,5	57,7	53,8	50	46,2	42,3	38,5
	<16	<17	<18	<19	<20	<21	<22	<23	<24	<25						
	34,6	30,8	26,9	23,1	19,2	15,4	11,5	7,7	3,8	0						