

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

U wilt prettig wonen. U wilt zich thuis voelen in een woning die bij u past. Dat begrijpen wij. Wilt u uw keuken moderniseren of een wasmachineaansluiting? Dan heeft u alle vrijheid om zelf deze voorzieningen aan te brengen.

In deze brochure komen alle veelgestelde vragen aan bod over Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's). Ook geven wij in zeven stappen aan hoe wij te werk gaan als u een badkamer of keuken wilt realiseren.

Kan ik mijn woning aanpassen?

U heeft als huurder diverse mogelijkheden om uw huurwoning aan te passen aan uw persoonlijke smaak. U kunt de woning schilderen, behangen, stofferen en inrichten zoals u zelf wilt. Dit soort aanpassingen leidt bij verhuizing zelden tot problemen. Maar misschien wilt u de woning wel ingrijpender wijzigen. Het is verstandig om altijd contact met ons op te nemen voordat u in uw woning gaat investeren. Wij raden u af om van start te gaan voordat u van ons de benodigde toestemming hebt verkregen.

Wanneer heeft u toestemming nodig?

Een kleine verandering mag u altijd aanbrengen of als het gaat om een verandering die u zonder kosten weer ongedaan kunt maken. Hierbij moet u denken aan wand- of vloerbekleding, het vervangen van een enkele wastafel, toiletpot of het vervangen van binnendeuren. Grote aanpassingen kunnen alleen na toestemming van de bouwadviseur van Dudok Wonen uitgevoerd worden. Een volledige lijst per onderwerp staat achterin de brochure.

Als u toestemming krijgt voor het aanbrengen van de verandering, geven wij ook meteen aan of u de verandering kunt laten zitten als u de woning op een gegeven moment verlaat. Wij zullen dat schriftelijk doen. Bij sommige voorzieningen stellen wij aanvullende voorwaarden. Ook die beoordeling leggen we schriftelijk vast. Op deze manier weet u precies waar u aan toe bent bij een verhuizing en komt u niet voor onaangename verrassingen te staan.

Wanneer verleent Dudok Wonen geen toestemming?

Als de voorziening;

- niet voldoet aan de ter zake geldende wet- en regelgeving en/of voorschriften van nutsbedrijven;
- schade, gevaar, overlast of hinder voor verhuurder, medebewoners of derden kan opleveren;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde of van de naastliggende woningen wordt geschaad en of leidt tot waardevermindering;
- leidt tot wijziging van de bestemming;
- goed woningbeheer wordt bemoeilijkt;
- niet voldoet aan de bouwverordening en in strijd is met de algemene huurvoorwaarden;

niet schriftelijk is ingediend door middel van een volledig ingevuld aanvraagformulier.

Mag ik alle ZAV's laten zitten als ik uit de woning vertrek?

Als u toestemming heeft gevraagd voor de ZAV, laten wij u weten of u inderdaad die toestemming krijgt én of u aan het einde van de huurovereenkomst de ZAV mag laten zitten. Alles wat niet 'aard- en nagelvast' zit, dus ook inbouwapparatuur, moet u meenemen. Houd er wel rekening mee dat u een gelijkwaardige voorziening moet terugplaatsen, als die standaard bij de woning hoort. Daarnaast dient u de eventuele ontstane schade te herstellen. Op de ZAV-lijst achterin deze brochure ziet u wat we doorgaans over de verschillende voorzieningen beslissen. Als u de woning verlaat, controleert de bouwadviseur of een aannemer/ installateur echter altijd of de voorziening op dat moment nog voldoet aan de criteria 'veilig, heel en schoon'. Alleen dan kan de ZAV blijven zitten. Veilig: voldoet de voorziening aan de voorschriften. Heel: compleet, in goede staat behoudens slijtage van normaal gebruik. Schoon: ziet de voorziening er netjes uit.

Krijg ik altijd een vergoeding voor mijn ZAV als ik ga verhuizen?

In de ZAV-lijst achterin de brochure ziet u voor welke voorzieningen we doorgaans een vergoeding geven. Het is in elk geval belangrijk dat u toestemming heeft gekregen van ons. **Zonder toestemming** ontvangt u geen vergoeding. Bovendien loopt u zonder toestemming de kans dat u de voorziening op eigen kosten ongedaan moet maken en de daardoor ontstane schade dient te herstellen. U komt alleen in aanmerking voor een vergoeding bij vertrek wanneer u toestemming hebt gekregen en uw voorziening voldoet aan de criteria 'veilig, heel en schoon'. Als u meer dan 10 jaar genot hebt gehad van uw voorziening komt u niet meer in aanmerking voor een vergoeding.

Hoe hoog is de vergoeding voor mijn ZAV?

In de tabel hieronder ziet u voor welke ZAV's een vergoeding mogelijk is bij opzegging van de huur. De tweede tabel geeft aan hoe die vergoeding vervolgens in de loop van de jaren afneemt door afschrijving.

Tabel 1: maximale ZAV vergoeding	
ZAV	Maximale vergoeding na 1^{ste} jaar bij verhuizing
Isolatie glas	Maximaal € 70,- per m2
Badkamer vergroten met aanpassen	Maximaal € 3.600,-
Tweede toilet aanbrengen	Maximaal € 800,-
Keuken vergroten met aanpassen	Maximaal € 2.700,-
Aanbrengen CV-installatie	Maximaal € 4.500,-
Bouwen garage	Maximaal € 4.500,-
Bouwen bijkeuken	Maximaal € 4.500,-
Het ombouwen van een vlizotrap naar een vaste trap	Maximaal € 800,-
Aanbrengen van isolatie	Maximaal € 5,- per m2
Aanbrengen dakkapel met vaste trap	Maximaal € 4.500,-

Voor de grotere, niet standaardzaken kunnen wij bij verschil van mening op uw kosten een extern bedrijf inhuren om een taxatie te laten doen, bijvoorbeeld bij:

- badkamerverbetering/-toevoeging;
- aanbouwen/uitbouwen (garage, bijkeuken).

Tabel 2: afschrijvingstermijnen van ZAV		
Ouderdom van ZAV	Afschrijvingspercentage	Percentage vergoeding
Tot 1 jaar	15 %	85 %
Tot 2 jaar	30 %	70 %
Tot 3 jaar	40 %	60 %
Tot 4 jaar	50 %	50 %
Tot 5 jaar	60 %	40 %
Tot 6 jaar	70 %	30 %
Tot 7 jaar	80 %	20 %
Tot 8 jaar	90 %	10 %
Tot 9 jaar	95 %	5 %
Na 9 jaar	100 %	0 %

Wie verzorgt het onderhoud en de verzekering van een ZAV?

Dat doet u zelf. U bent verantwoordelijk voor het onderhoud, verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de ZAV. Dudok Wonen is alleen verantwoordelijk voor aanpassingen die wij in uw woning hebben laten aanbrengen. Voor een ZAV bent u zelf verantwoordelijk.

Het is belangrijk dat u erover nadenkt of u uw verandering wilt verzekeren. Sommige inboedelverzekeringen vergoeden ook schade aan de door u zelf aangebrachte voorzieningen, het zogenoemde huurdersbelang. Realiseert u zich dat het bij schade lang niet in alle gevallen mogelijk zal zijn om een ander aansprakelijk te stellen. Zie ook onze algemene voorwaarden.

Ik heb zonder toestemming een voorziening aangebracht. Wat nu?

U heeft geïnvesteerd in onze woning zonder dat u ons daarvoor toestemming hebt gevraagd. Als u de woning verlaat, vraagt u tijdens de voorinspectie aan de bouwadviseur of u de ZAV kunt laten zitten. De bouwadviseur beslist daarover op basis van onze kwaliteitseisen. U kunt helaas geen vergoeding krijgen voor deze ZAV.

Wat doen wij voor u? Wat voeren wij voor u uit?

Dudok Wonen kan u nuttige tips en indien u dat wenst advies geven.

Er zijn een drietal veranderingen die wij voor u uitvoeren: het aanbrengen van centrale verwarming, isolatieglas en isolatie. Via een huurverhoging betaalt u de kosten. U ontvangt dan geen vergoeding bij vertrek.

Denkt u er aan om bij de verbouwing;

- de veiligheid te waarborgen. Hierbij moet u denken aan de bouweisen (bouwbesluit) en de eisen van de brandweer en de nutsbedrijven;
 - indien noodzakelijk een bouwvergunning aan te vragen;
 - de verbouwing op technisch deugdelijke wijze uit te voeren en met deugdelijke materialen;
- alle uit de verbouwing voortkomende kosten en risico's voor uw rekening zijn.

In zes stappen uw voorziening aanbrengen

- Stap 1: U bedenkt wat u zou willen. Eventueel kan de bouwadviseur u daarbij helpen.
- Stap 2: U neemt het besluit om zelf een extra voorziening in uw woning aan te brengen, dus vraagt u toestemming bij één van onze vestigingen via het ZAV aanvraagformulier.
- Stap 3: Krijgt u toestemming? Dan legt de bouwadviseur alle belangrijke zaken vast in een afsprakenbrief: toestemming, kwaliteitseisen, de vraag of de ZAV kan blijven zitten bij vertrek en of u eventueel bij vertrek in aanmerking komt voor een vergoeding. U ondertekent deze afspraken.
- Stap 4: Is een bouwvergunning nodig? Dan vraagt u die zelf aan. Vervolgens gaat u, of een bouw-/ installatiebedrijf voor u, aan de slag.
- Stap 5: Er verstrijken dagen, maanden, jaren afhankelijk van hoe lang u bij ons blijft huren.
- Stap 6: U vertrekt uit de huurwoning. De bouwadviseur loopt met u de woning door en bekijkt of de woning in goede staat verkeert als aan het begin van uw huurovereenkomst. Ook de ZAV wordt dan bekeken en beoordeeld op veilig, heel en schoon. Voor sommige ZAV's krijgt u een vergoeding. Dit is dan aangegeven bij de toestemming. Het kan ook zo zijn dat is afgesproken dat u de ZAV verwijdert. U zult dan ook de eventuele schade door verwijdering dienen te herstellen. Voor beide partijen ontstaan geen verrassingen, omdat we alles in de afsprakenbrief helder hebben vastgelegd.

ZAV lijst Dudok Wonen

	Dudok Wonen kan deze aanpassing voor u doen en zal dit verrekenen in de huur	Toestemming vereist	herstel bij vertrek uit woning*	Vergoeding	toelichting
wand					
dragende wand verwijderen		ja	ja	nee	Erkend aannemer*, berekening constructeur
wand verwijderen		ja	nee	nee	
wand plaatsen		ja	nee	nee	
vaste kast slopen		ja	nee	nee	
schoorsteen plaatsen		ja	nee	nee	Erkend aannemer*
schoorsteen slopen		ja	nee	nee	Erkend aannemer*
plafond					
plafondafwerking aanbrengen		nee	nee	nee	Kunststof alleen in badkamer en toilet. Brandveiligheid waarborgen. systeemplafonds moeten bij verhuizing wel verwijderd worden
vloer					
vloerafwerking aanbrengen/ laminaat en parket		zie toelichting	ja	nee	min. 20 decibel isolerende ondergrond. Kunnen aantonen dan pas overname huurder. Kruipruimte moet bereikbaar blijven.
kozijn, raam, deur					
binnendeuren vervangen		nee	nee	nee	
binnendeuren en -kozijnen schilderen		nee	nee	nee	
bijzetsloten plaatsen op buitendeuren		nee	nee	nee	
politiekeurmerk aanbrengen		nee	nee	nee	Politiekeurmerk
kattenluik aanbrengen		nee	ja	nee	
isolatieglas	X	ja	nee	ja	
badkamer, toilet					
toiletblok vervangen		nee	nee	nee	
tweede toilet aanbrengen		ja	nee	ja	Erkend installateur*
badkamer vergroten + aanpassen		ja	nee	ja	Erkend installateur*
wasmachine-/drogeraansluiting aanbrengen/verplaatsen		nee	nee	nee	
keuken					
keukenkastjes aanbrengen/ vervangen		nee	nee	nee	
keuken vergroten + aanpassen		ja	nee	ja	Erkend installateur*
onderdelen vervangen		nee	nee	nee	
inbouwapparatuur aanbrengen		nee	ja	nee	Niet verantwoordelijk voor onderhoud en nemen inbouwapparatuur niet over
elektra-installatie					
leidingen vervangen/aanleggen		ja	nee	nee	Erkend installateur*
wandcontactdozen vervangen/aanleggen		ja	nee	nee	Erkend installateur*
schakelaars vervangen/aanleggen		ja	nee	nee	Erkend installateur*
waterinstallatie					
waterleiding vervangen/aanleggen		ja	nee	nee	Erkend installateur*
kranen vervangen/aanleggen		nee	nee	nee	
CV-installatie					
CV-installatie aanbrengen/ vervangen	X	ja	nee	ja	Erkend installateur*
radiator aanbrengen/vervangen		ja	nee	nee	
thermostaat vervangen		ja	nee	nee	
thermostaatkraan aanbrengen/vervangen		nee	nee	nee	
Tuinen					
schutting/hek vervangen		ja	nee	nee	Gemeentelijke bepalingen
schutting/hek aanbrengen		ja	nee	nee	Gemeentelijke bepalingen
bestrating vervangen /aanleggen		nee	nee	nee	
vijver of zwembad aanleggen		ja	ja	nee	
Overig					
aanbouw of uitbouw maken		ja	nee	ja	Tuin moet over de gehele breedte 4,5 m diep blijven
garage bouwen		ja	nee	ja	Tuin moet over de gehele breedte 4,5 m diep blijven
zonnescerm, screens aanbrengen		ja	ja	nee	
schotelantenne aanbrengen		ja	ja	nee	Zie brochure "Plaatsen Schotelantennes"
vaste trap naar zolder aanbrengen		ja	nee	ja	
dakkapel aanbrengen		ja	nee	ja	Erkend aannemer*
dakraam aanbrengen		ja	nee	nee	Erkend aannemer*
isolatie aanbrengen	X	ja	nee	ja	Erkend aannemer*

Aanvullend aan "herstel bij vertrek"

daar waar nee staat wordt een andere beoordeling door de bouwadviseur niet uitgesloten

daar waar ja staat is soms mogelijk om de verandering door de volgende huurder te laten overnemen.

Dit kan alleen als de bouwadviseur hier mee in stemt

Dudok Wonen adviseert om een erkend aannemer* of installateur* in te schakelen