



## Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's)

**U huurt een huis van onze woningcorporatie. 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.**

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. Ook dient u voor een aantal zaken vóóraf schriftelijk toestemming te krijgen van de Woningstichting.

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).

**Op de volgende pagina's meer uitleg hierover.**

versie 27-04-10/JH

## Kunnen wij u verder helpen?

### Kantooradres:

Erpostraat 1  
6461 HW Kerkrade

### Postadres:

Postbus 135  
6460 AC Kerkrade

### Kantoortijden:

ma - do van 8.30 - 17.00 uur  
vr van 8.30 - 12.30 uur

### Spreekuurtijden:

Elke werkdag van  
9.00 - 12.00 uur.

**Telefoon:** 045 - 5 466 466 (algemeen)  
045 - 5 466 444 (storingen)

**Email:** [info@lvr.nl](mailto:info@lvr.nl)  
**Web:** [www.lvr.nl](http://www.lvr.nl)

**Woningstichting Land van Rode**





We maken onderscheid in ZAV 's waarvoor u bij verhuizing een vergoeding kunt krijgen en ZAV 's waarvoor u geen vergoeding kunt krijgen. Het verschil 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 Woningwaarderingssysteem. Alle overige veranderingen vallen onder ZAV's zonder vergoeding.

Kleine veranderingen vallen niet onder dit beleid en kunt u zonder voorafgaand overleg aanbrengen. Bijvoorbeeld; behang- en binnenschilderwerk, hang- en sluitwerk en stoffering.

Soms kunnen ook zaken die in het woningwaarderingssysteem 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.

## Wij onderscheiden 3 categorieën ZAV's

De ZAV 's 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.

Voor alle ZAV's, dient u altijd vooraf schriftelijk goedkeuring bij ons aan te vragen.

Normaal gesproken krijgt u hiervoor schriftelijk 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

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

Binnen deze categorie zijn er 2 mogelijkheden;

#### - ZAV's zonder vergoeding

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 wilt 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 bijvoorbeeld:

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

Voor tegels en parket geldt dat voldoende reserve-materiaal aanwezig moet zijn en in de woning achter moet blijven. Is dit niet het geval dan kan de woningstichting deze ZAV verplaatsen naar categorie B.





## - 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.

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 schriftelijk 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 bijvoorbeeld de volgende voorzieningen:

- ◆ dakkapel
- ◆ vaste trap (naar zolderverdieping)
- ◆ extra zolderkamer
- ◆ c.v.-installatie
- ◆ serre/garage/aanbouw
- ◆ isolatie
- ◆ uitbreiding/verbetering elektrische installatie

## 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 wilt 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 bijvoorbeeld de volgende voorzieningen:

- ◆ grof stucwerk (> 3 mm granol/sierpleister plafond/muur)
- ◆ rolluiken/zonnescherm
- ◆ vijver tuin

Laminaatvloeren zijn afhankelijk van het complex wel of niet toegestaan. Wij raden u aan vooraf (telefonisch) te overleggen of laminaatvloeren in uw complex worden toegestaan.

## 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 bijvoorbeeld de volgende voorzieningen:

- ◆ asbest
- ◆ openhaard
- ◆ allesbrander
- ◆ kunststof afwerking wand/vloer/plafond
- ◆ in meergezinswoningen alle harde vloeren, tenzij geluidsisolerende maatregelen getroffen worden





## 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. Binnen 4 weken nadat wij uw aanvraag hebben ontvangen, krijgt u een schriftelijke reactie van ons. Weet u niet zeker of u voor een verandering toestemming nodig hebt, informeer dan even bij de woningstichting.

## 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 erkende 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 materialen te gebruiken. Dit vergroot de kans dat een ZAV na verhuizen kan blijven zitten of dat u de ZAV kunt overdragen aan de nieuwe huurder.

## Hulp bij de uitvoering

Bij geriefsverbeteringen kunt u ook Land van Rode vragen om het werk door haar leveranciers te laten uitvoeren. In dat geval maken wij op verzoek de afspraak tussen u en onze leverancier en tekent u zelf de opdracht/offerte van de leverancier. Uw betaling verricht u rechtstreeks aan de leverancier zonder tussenkomst van Land van Rode. Alleen op speciaal verzoek kan de nota via Land van Rode lopen.

## Het onderhoud

Wanneer u een verandering aanbrengt, bent u in principe gedurende de huurperiode zelf verantwoordelijk voor het onderhoud ervan.

Indien u bijvoorbeeld een heel dure kraan in de keuken hebt geplaatst die stuk gaat, dan wordt deze vervangen door een kraan die standaard door ons geplaatst wordt. Dit geldt ook in het geval u bij ons een onderhoudsabonnement heeft afgesloten.





## 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 en/of goede staat terug te brengen.

## 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 een oplossing te zoeken. Wanneer dit volgens u niet lukt, dan kunt u gebruik maken van de geldende klachten-/geschillenregeling. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor vragen of vindt u op [www.lvr.nl](http://www.lvr.nl).

## Nog even kort; ‘het stappenplan’

- 1 schriftelijke aanvraag
- 2 eventueel vergunning aanvragen bij de gemeente
- 3 goedkeuring van Land van Rode
- 4 formulier voor akkoord tekenen en retour naar Land van Rode
- 5 uitvoeren verandering
- 6 opleveren verandering door Land van Rode
- 7 akkoord verandering door Land van Rode

## 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 daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze brochure. Houdt daarbij voor ogen dat het aanbrengen van de meeste ZAV’s alleen is toegestaan na schriftelijke toestemming.

Voor vragen en advies over deze procedure kunt u contact opnemen met een van onze opzichters.





# Het Z.A.V. - beleid

Woningstichting Land van Rode

Voorbeeld	Mag blijven zitten	Mag blijven zitten, mits de nieuwe huurder dit wil	Onderhoud na overname		Opmerking
			Huurder	Woningstichting	
behang/ en binnenschilderwerk	x		x		geen toestemming nodig
hang en sluitwerk	x		x		geen toestemming nodig
stoffering		x	x		geen toestemming nodig
geïsoleerde laminaatvloeren		x	x		geen toestemming nodig
tegels en vast parket	x			x	basisonderhoud bij vervanging
keukeninrichting, badinrichting	x			x	basisonderhoud bij vervanging
inbouwverlichting	x			x	basisonderhoud bij vervanging
kranen	x			x	basisonderhoud bij vervanging
hang- en sluitwerk	x			x	basisonderhoud bij vervanging
binnendeuren	x			x	basisonderhoud bij vervanging
afscheidingsmuur tuin	x			x	basisonderhoud bij vervanging
dakkapel	x			x	
vaste trap naar zolder	x			x	
extra zolderkamer	x			x	
c.v. installatie	x			x	
serre/garage/aanbouw	x			x	
isolatie	x			x	
uitbreiding/verbetering elektrische installatie	x			x	
grof stucwerk (>3 mm)		x	x		
laminaat of verhuisbaar parket		x	x		
rolluiken-zonneschermen		x	x		
vijver tuin		x	x		
asbest					mag nooit
open haard					mag nooit
kunststof afwerking wand/vloer/plafond					mag nooit
harde vloeren in meergezinswoningen					mag nooit

