

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

ZAV-beleid Stichting Walang



Stichting Walang vindt het belangrijk dat u zich thuis voelt in uw woning. Daarom geven wij huurders de mogelijkheid om hun woning aan te passen. Dit betekent dat u zelf mag klussen of verbouwen. Zo kunt u bijvoorbeeld zelf een nieuwe keuken plaatsen of ander tegelwerk aanbrengen in keuken, toilet of badkamer.

Stichting Walang heeft echter het beleid met betrekking tot de Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) wel aan duidelijke spelregels en voorwaarden verbonden.

Korte toelichting klusrecht

Huurders hebben sinds 2003 een wettelijk recht om veranderingen aan de binnenzijde van de woning aan te brengen (artikel 7:215 BW).

Eenvoudige veranderingen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, mag de huurder zonder toestemming aanbrengen.

Voor meer ingrijpende veranderingen is **vooraf toestemming nodig van de verhuurder**. De verhuurder kan toestemming tot veranderingen weigeren als dit:

- De verhuurbaarheid schaadt
- Zorgt voor waardedaling
- Schade aan de constructie van de woning veroorzaakt
- Een belemmering vormt voor toekomstig onderhoud aan de woning
- Gevaar geeft voor de gezondheid
- Hinder of overlast veroorzaakt



De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan de zelf aangebrachte veranderingen en overnames van vorige huurders.

Stichting Walang stelt bij de beoordeling de volgende eisen:

- Verkeert in goede onderhoudsstaat
- Wordt vakkundig en netjes aangebracht door een erkend en gecertificeerd bedrijf of op de wijze waarop een erkend bedrijf de veranderingen zou aanbrengen.
- Voldoet aan de wettelijke eisen bij veranderingen aan gas-, water- en elektrische installaties. De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden door een erkende en gecertificeerde installateur. Als de huurder het toch zelf wil doen dient een keuringsrapport van een erkend bedrijf te worden overlegd.
- Voldoet aan alle voorschriften van de overheid (gemeente, brandweer, nutsbedrijven, e.d.) en de huurder beschikt (waar nodig) over alle noodzakelijke vergunningen.
- Wordt aangebracht met deugdelijke en goed (na)leverbare materialen.
- Wordt voor rekening en risico van de huurder aangebracht.
- Wordt door de huurder voldoende verzekerd middels een inboedelverzekering (huurdersbelang).



Geen toestemming nodig

Zoals al eerder vermeld hoeft geen toestemming gevraagd te worden bij eenvoudige veranderingen, die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden. Denk hierbij aan het verwijderen van een vaste kast, het aanbrengen van een vlizotrap e.d.

Natuurlijk moeten dergelijke veranderingen wel vakkundig, netjes en veilig worden aangebracht. Dit controleert Stichting Walang in ieder geval bij het einde van uw huur. Indien de veranderingen niet voldoen aan de gestelde eisen, dan dienen de aangebrachte veranderingen alsnog ongedaan gemaakt te worden en de schade te worden hersteld. Dit gebeurt op kosten van de vertrekkende huurder.

Toestemming aanvragen

Voor meer ingrijpende veranderingen dient vooraf dus wel toestemming te worden gevraagd. Denk daarbij aan het verwijderen van draagbare wanden, het renoveren van een keuken e.d.

Om dit administratief overzichtelijk te houden gelden hiervoor de onderstaande regels:

1. Als huurder stuurt u een aanvraag naar stichting Walang. Bij de aanvraag geeft u zo duidelijk mogelijk weer wat u wilt veranderen. Voeg bijvoorbeeld tekeningen, foto's en een duidelijke omschrijving toe.
2. Na ontvangst van de stukken ontvangt u binnen twee weken schriftelijk bericht. Dit is een toestemming, een tijdelijke toestemming of geen toestemming die wordt verleend voor de verandering.
3. In bepaalde gevallen zal Stichting Walang u laten weten nog aanvullende informatie nodig te hebben om een beslissing te kunnen nemen. Denk hierbij aan constructieberekeningen of tekeningen. Indien de veiligheid in het gevaar is dan dient de uitvoering (of in elk geval de controle op het resultaat) plaats te vinden door een erkend en gecertificeerd bedrijf.

Tijdelijke of definitieve toestemming

- Tijdelijk betekent dat u de verandering mag aanbrengen maar bij het einde van uw huur alles weer terug moet brengen naar de oude staat.
- Definitieve toestemming betekent dat de verandering mag worden achtergelaten mits de verandering wordt goedgekeurd bij het einde van uw huur.

Geen toestemming verkregen

Indien er geen toestemming wordt verleend, betekend dit dat u de verandering niet mag aanbrengen. Indien deze tijdens bewoning of bij het einde van uw huur toch wordt aangetroffen dan dient deze door u te worden verwijderd. Eventuele schade kan dan op u verhaald worden.



Overname van (on)roerende zaken

Onroerende zaken

Stichting Walang bekijkt samen met u bij de voorinspectie gezamenlijk welke onroerende zaken voor overname in aanmerking komen. Daarbij kan gedacht worden aan inbouwapparatuur in de keuken, een afzuigkap e.d. De eventuele overname wordt schriftelijk vastgelegd.

Roerende zaken

Samen met de nieuwe huurder kunt u afspraken maken over de overname van roerende zaken. Denk daarbij aan gordijnrails, meubels, vloerbedekking, etc. De afspraken worden door u en de nieuwe huurder schriftelijk vastgelegd en aan stichting Walang toegestuurd. Dit blijft verder buiten het ZAV-beleid en de bemoeienis van Stichting Walang. Roerende zaken die niet worden overgenomen, worden door u verwijderd.

Handhaving bij bewoning

Walang krijgt via eigen medewerkers, externe bedrijven en signalen van buurtbewoners regelmatig ingrijpende veranderingen in beeld die zonder toestemming zijn aangebracht. Indien zich dit voordoet wordt u schriftelijk gesommeerd om deze ZAV te verwijderen en de woning weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Vergoedingen

Het beleid van stichting Walang is dat er geen vergoedingen worden verstrekt voor ZAV's.

Onderhoud ZAV

Als u een verandering aanbrengt, bent u gedurende de huurperiode zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en indien nodig, ook voor vervanging. Ook dient u aanpassingen mogelijk te melden bij uw inboedelverzekering. Veranderingen die bij het einde van uw huur worden goedgekeurd en overgenomen, worden eigendom van stichting Walang.