

Voorwaarden Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Deze voorwaarden horen bij het ZAV-beleid juli 2026.

Bij aanvang van de huur

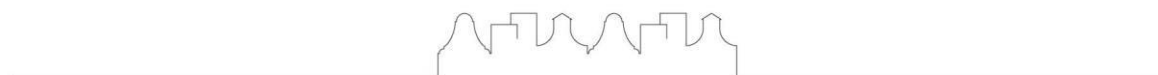
1. Voor de huur begint, inspecteren de huurder en ZVH samen de woning;
2. Van deze inspectie wordt een rapport gemaakt (opleverstaat). Beide partijen ondertekenen dit rapport en krijgen een kopie. Eventuele ZAV's die een vorige huurder met toestemming van ZVH heeft aangebracht worden daarin ook beschreven;
3. ZVH onderhoudt en vervangt ZAV's die de vorige huurder mocht achterlaten. De nieuwe huurder krijgt dezelfde kwaliteit, tenzij anders afgesproken is met de nieuwe huurder. Als onderhoud nodig is en dezelfde materialen als waaruit de ZAV bestaat niet leverbaar zijn, kan ZVH andere materialen gebruiken voor het onderhoud;
4. Luxe voorzieningen (denk aan inbouwkeukenapparatuur en ligbaden) worden niet altijd door ZVH onderhouden. Hierover worden afspraken gemaakt bij de start van de huur. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd;
5. ZVH geeft de huurder schriftelijke informatie over het ZAV-beleid;
6. Voorzieningen die de vorige huurder heeft aangebracht en niet standaard zijn, worden niet door ZVH onderhouden. Hiervoor wordt een "Contract onderhoud niet standaard voorziening" opgesteld en getekend. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een thermostatische mengkraan.

Tijdens de huur

1. Constructieve veranderingen aan de buitenkant van de woning zoals het plaatsen van openslaande tuindeuren zijn niet toegestaan. Binnen mogen aanpassingen worden gedaan als ze makkelijk ongedaan te maken zijn en het herstel daarna weinig kosten met zich meebrengt. Denk bijvoorbeeld aan het ophangen van een schilderij of een kapstok. Aanpassingen binnen mogen geen permanente overlast veroorzaken. Voor andere aanpassingen is toestemming nodig.
2. Zonder toestemming aangebrachte aanpassingen moeten op verzoek van ZVH worden verwijderd. Eventuele schade moet worden hersteld.
3. Op verzoek van de huurder kan ZVH een zonder toestemming aangebrachte aanpassing beoordelen op grond van het op dat moment geldende beleid. Voldoet een ZAV daaraan, verleent ZVH alsnog toestemming voor de ZAV.
4. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van zelf aangebrachte voorzieningen tot het einde van de huur.
5. Aanpassingen aan collectieve voorzieningen, zoals trappenhuisen of ventilatiesystemen, zijn niet toegestaan.
6. Zelf aangebrachte voorzieningen mogen alleen blijven als ZVH daar toestemming voor heeft gegeven en als ze voldoen aan de richtlijnen en voorwaarden.

Schriftelijke toestemming verplicht voor:

1. Grote aanpassingen aan de woning: zoals het slopen van muren, een uitbouw, het plaatsen van een dakraam;
2. Het aanbrengen van isolatie;
3. Het plaatsen van (schotel)antennes of andere apparaten op het dak;



4. Het aanpassen van gas, water of elektra- installatie; (=
5. Het uitbreiden van de meterkast;
6. Het vervangen of plaatsen van keukens of sanitair of onderdelen daarvan;
7. Plaatsen van tuinhuizen, overkappingen, buitenzonwering en airco's.

Staat uw aanpassing hierboven niet beschreven en twijfelt u of u toestemming moet vragen? Neem dan contact op met ZVH.

Voorwaarden voor toestemming:

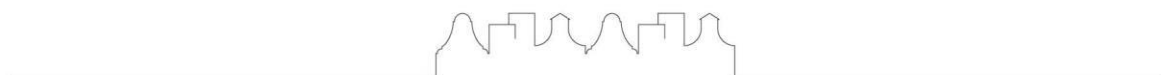
- Voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en VvE-regels;
- Voldoen aan eisen van de gemeente als een vergunning van de gemeente vereist is;
- Er mogen geen problemen ontstaan bij het onderhouden van belangrijke onderdelen van de ZAV. Zie hiervoor ook de onderstaande punten.
- Kwalitatief goed en professioneel uitgevoerd volgens de voorwaarden van ZVH;
- Geen negatief effect op de verhuurbaarheid of waarde van de woning;
- Geen gevaar of overlast veroorzaken;
- Geen inbreuk maken op rechten van anderen;
- Materialen moeten bij voorkeur minimaal 10 jaar beschikbaar blijven;
- Werkzaamheden aan gas, elektra en/of water moeten door een gecertificeerd installateur worden uitgevoerd;
- De aanpassing mag de woonkwaliteit niet verminderen. Denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van een tweede toilet tijdens een badkamerrenovatie;
- Een ZAV-aanvraag wordt alleen behandeld als er geen huurachterstand is.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst

Uitgangspunt: als er bij het begin van de huur(overeenkomst) een beschrijving van de staat van de woning is gemaakt, moet de woning opgeleverd worden in dezelfde staat als omschreven in die bij het begin van de huur gemaakte beschrijving, behoudens normale slijtage.

Daarbij geldt het volgende als zo'n beschrijving ontbreekt:

1. Bij contracten afgesloten voor 1 augustus 2003 moet de woning in goede staat worden opgeleverd. De huurder hoeft geen bewijs van schriftelijke toestemming voor een ZAV te laten zien als deze voor 1 augustus 2003 is aangevraagd. Die toestemming kon tot 1 augustus 2003 ook mondeling zijn gegeven.
2. Bij contracten van na 1 augustus 2003 gelden de wettelijke regels en de eventuele tussen ZVH en de huurder gemaakte afspraken over de oplevering van de woning. Voor aanwezige ZAV's moet schriftelijke toestemming zijn verkregen. ZAV's zonder toestemming moeten worden verwijderd door de huurder.
3. Na de huuropzegging inspecteren ZVH en de huurder de woning samen. Hiervan wordt een rapport gemaakt dat beide partijen ondertekenen.
4. ZVH informeert de huurder schriftelijk over noodzakelijke werkzaamheden, kosten en eventuele vergoedingen.
5. Als de huurder zelf aangebrachte voorzieningen wil meenemen of als de ZAV in een slechte staat verkeert, moet de woning worden teruggebracht in originele staat of gelijkwaardige kwaliteit.



Vergoedingen

- ZVH geeft alleen een vergoeding voor een ZAV als de woningwaardering (WWS) wordt aangepast. Wanneer ZVH de WWS-punten aanpast, kan er een hogere huurprijs worden gevraagd;
- Bij het plaatsen van een luxere keuken door een huurder staat ZVH in beginsel niet toe dat deze luxere keuken bij einde huur blijft zitten. Het aantal WWS-punten neemt dan niet toe. Dan wordt er geen vergoeding door ZVH gegeven.
Als de keuken in een nette staat is, kan in overleg met ZVH besloten worden dat de keuken mag blijven zitten of ter overname kan worden aangeboden aan de nieuwe huurder. Indien de keuken in de toekomst op einde levensduur is, plaatst ZVH een standaard keukenblok terug. Om die reden neemt het aantal WWS-punten niet toe;
- Een aanpassing waarbij ZVH de WWS-punten wél kan aanpassen, is bijvoorbeeld het plaatsen van een vaste trap naar zolder. ZVH bepaalt of de woningwaardering wordt aangepast. Als dat zo is, bespreekt ZVH met de huurder of er een passende vergoeding wordt gegeven.

Als er een vergoeding wordt toegekend, wordt deze verrekend bij de eindafrekening na beëindiging van de huurovereenkomst. Dit is afhankelijk van het voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Wij bepalen de waarde van de ZAV op basis van dagwaarde. De dagwaarde van de ZAV berekenen we door van de nieuwwaarde een bedrag voor slijtage en ouderdom af te trekken. De aftrek voor slijtage en ouderdom berekenen we aan de hand van de afschrijvingstabel die u hieronder ziet. Als de ZAV volledig is afgeschreven, dan behouden deze altijd een restwaarde. De nieuwwaarde wordt bepaald aan de hand van de aankoopbon.

Levensduur in jaren	Afschrijving per jaar	Restwaarde
10	10%	10%

Tabel 1: afschrijvingstabel ZAV.

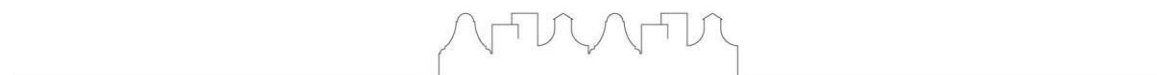
Overgangsregeling

Voor huurders met een huurcontract dat na 1 augustus 2003 is ingegaan, geldt de volgende overgangsregeling.

1. Het recht op vergoeding voor voorzieningen die zijn aangebracht vóórdat deze voorwaarden ingingen, wordt beoordeeld volgens dit beleid. Bewijs van de ZAV kan zijn:
 - Bevestiging van ZVH
 - Een aankoopbon
 - Foto's van de situatie voor en na de aanpassing
2. Als een huurder aannemelijk maakt toestemming voor een ZAV te hebben gehad van ZVH, kan de vergoeding alsnog worden beoordeeld door een medewerker of vindt vergoeding plaats volgens de afspraken die destijds gemaakt zijn met de huurder.

Geschillen

Bij onenigheid over de voorwaarden kan een klacht worden ingediend bij de





klachtencoördinator van ZVH. Als dat niet voldoende is, kan de zaak worden voorgelegd aan de Geschillencommissie of aan het kantongerecht.
Het Nederlands recht is op dit beleid van toepassing.

Stichting Zaandams Volkshuisvesting ZVH

Grote Tocht 100, 1507 CE Zaandam

Postbus 1077, 1500 AB Zaandam

Tel.: 075 68 11 711

Website: www.zvh.nl

E-mail: info@zvh.nl

