



# ZAV-beleid

Betreft: beleid Zelf Aangebrachte Veranderingen Viveste

Datum: september 2019

---

## Inleiding

Viveste geeft u graag de ruimte om uw woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteren we duidelijke spelregels voor Zelf Aangebrachte Veranderingen: het ZAV-beleid.

In de wet is geregeld dat huurders onder bepaalde voorwaarden veranderingen mogen aanbrengen in hun woning. Viveste vindt het belangrijk dat uw woning zoveel mogelijk aan uw wensen voldoet. Toch moeten we altijd afwegen of de veranderingen bijdragen aan de kwaliteit en de verhuurbaarheid van de woning. Bovendien is de behoefte aan verandering(en) van de ene huurder niet altijd de behoefte van een andere huurder. Afwegingen zijn dus noodzakelijk.

Verbouwen kost vaak tijd en geld. Daarom is het voor u belangrijk om te weten of een verandering voldoet aan de eisen van Viveste. Daarnaast is het handig om te weten of deze verandering achter mag blijven als u verhuist. Vandaar dit ZAV-beleid. Leest u dit beleid eens rustig door. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij zijn iedere werkdag tussen 8.30 en 12.30 uur te bereiken op 088 989 01 23. Of mail uw vragen naar [info@viveste.nl](mailto:info@viveste.nl)

## Toestemming vragen

### Toestemming is nodig

Wanneer u één of meer verandering(en) in de woning wilt aanbrengen, heeft u schriftelijke toestemming van Viveste nodig (artikel 5 Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte). Deze toestemming moet u aanvragen en krijgen voordat u iets verandert aan de woning. Pas als de toestemming door Viveste is verleend, kan met de werkzaamheden worden begonnen. Het is niet voor niets dat Viveste deze regel hanteert. Als u de woning verlaat, moet de woning weer verhuurbaar zijn. Veranderingen mogen de verhuurbaarheid dus niet schaden. Daarnaast heeft Viveste te maken met wettelijke voorschriften zoals het Bouwbesluit. En bij sommige veranderingen zijn de belangen van de burens of van Viveste in het geding. Die moeten gewaarborgd blijven. Wanneer u een verandering gaat aanbrengen, moet er dus altijd gehandeld worden zoals dit beleid beschrijft.

### Toestemming vragen

U hoeft ons niet te vertellen dat u de woning aan de binnenzijde gaat schilderen of stofferen of andere kleine veranderingen gaat aanbrengen die zonder noemenswaardige kosten weer verwijderd kunnen worden. Twijfelt u of er voor een verandering toestemming nodig is, neem dan contact met ons op. Voor de meeste veranderingen in of aan de woning moet u toestemming vragen. Dat kan via het ZAV-aanvraag formulier. Dit formulier kunt u vinden en , downloaden van onze website [www.viveste.nl](http://www.viveste.nl) of bij Viveste ophalen. Puntsgewijs kunt u hieronder lezen wat daarbij van belang is:

1. Alle aanvragen moeten vóór de uitvoering schriftelijk bij Viveste worden ingediend of worden gescand en naar het hierboven vermelde mailadres gestuurd. U gebruikt daarvoor het ZAV-aanvraagformulier.
2. Het aanvraagformulier moet duidelijk worden ingevuld, met een omschrijving van de verandering en de te gebruiken materialen en zo nodig van een tekening.
3. Voor een aantal veranderingen is een omgevingsvergunning van de gemeente nodig. Bijvoorbeeld een garage of een tuinhuisje. Wij raden u aan contact op te nemen met de gemeente of op de website [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) te kijken voor informatie over vergunningen
4. Viveste stuurt u binnen vijf werkdagen een ontvangstbevestiging van de aanvraag.
5. Binnen vier weken na de aanvraag ontvangt u een antwoord (brief).
6. Als Viveste een verzoek afwijst dan wordt de reden hiervan vermeld.
7. Wanneer u de akkoordverklaring ondertekend retour gescand naar ons mailt, kunt u daadwerkelijk starten met klussen.

### De voorwaarden

Ongeacht of u vooraf wel of geen toestemming nodig heeft van Viveste moeten alle veranderingen aan bepaalde voorwaarden voldoen. Hieronder kunt u lezen welke voorwaarden dat zijn:

1. Veranderingen moeten van een goede technische kwaliteit zijn, juist zijn aangebracht en voldoen aan wettelijke voorschriften. De woning als geheel moet na de verandering van tenminste gelijkwaardige technische kwaliteit zijn als daarvoor.
2. De veiligheid van de woning moet gewaarborgd blijven. Veranderingen mogen geen schade, overlast of gevaar veroorzaken voor huurder, verhuurder of omwonenden. De veranderingen moeten voldoen aan de eisen van het geldende Bouwbesluit (zie bijvoorbeeld [www.onlinebouwbesluit.nl](http://www.onlinebouwbesluit.nl)), de kwaliteitseisen van Viveste, eisen van Bouw- en Woningtoezicht, de nutsbedrijven en de brandweer.
3. Werkzaamheden aan gas-, water- en elektrische installaties moeten **altijd** door een erkend installateur worden uitgevoerd. Hiervan moet u, indien van toepassing, een keuringsrapport kunnen overleggen.
4. Als wij op welk moment dan ook constateren dat de verandering slecht van kwaliteit is, dan moet u verbeteringen/aanpassingen aanbrengen of de verandering verwijderen/herbouwen.
5. Veranderingen mogen de verhuurbaarheid en de waarde van de woning niet aantasten. Veranderingen mogen het onderhoud aan de woning door Viveste niet bemoeilijken.
6. De kosten van de verandering zijn geheel voor rekening van de huurder die de verandering aanvraagt. De huurder draagt het risico voor de verandering. De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele verzekering van de aangebrachte verandering en de daarmee gepaard gaande kosten.

Viveste bepaalt of een verandering aan bovenstaande eisen voldoet. Bent u het niet eens met het besluit van Viveste, dan kunt u bezwaar indienen bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU [www.kwru.nl](http://www.kwru.nl)).

## Beoordeling aanvraag

### Beoordeling van de aanvraag

Bij het beoordelen van een aangevraagde verandering zijn er drie mogelijkheden:

1. er is geen toestemming nodig.
2. er wordt toestemming gegeven.
3. er wordt geen toestemming gegeven.

Wij leggen deze drie mogelijkheden uit.

#### 1. Veranderingen waarvoor geen toestemming nodig is

De meest voorkomende veranderingen waar u geen toestemming voor nodig heeft:

- kleine veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt
- schilder-, saus- en behangwerkzaamheden in de woning
- het vervangen van kranen

- het leggen van zachte vloerbedekkingen, zoals zeil en tapijt
- aansluiten van ander, vergelijkbaar sanitair

Deze veranderingen moeten vakkundig worden uitgevoerd. Daar bent u als huurder verantwoordelijk voor.

## 2. Veranderingen waarvoor toestemming kan worden gegeven

Er is een groot aantal veranderingen in en om uw woning waar u toestemming voor krijgt. In de ZAV-wijzer kunt u lezen welke veranderingen dat zijn en is te zien waar toestemming voor wordt gegeven, als de veranderingen aan een aantal voorwaarden voldoen. Als u toestemming krijgt, staan in de antwoordbrief de voorwaarden vermeld die van toepassing zijn. Naast de hierboven vermelde algemene voorwaarden zijn dat bijvoorbeeld specifieke technische aanwijzingen. Ook wordt in de antwoordbrief vermeld of u de verandering ongedaan moet maken of dat u de verandering mag laten zitten als de huur eindigt. U weet dan precies waar u aan toe bent. Heeft u na het lezen van de brief nog twijfels of wilt u over de voorwaarden overleggen, neemt u dan vooral contact met ons op. Wij zijn van harte bereid het een en ander toe te lichten en u te helpen.

### **LET OP**

- De veranderingen die u aanbrengt, moet u zelf verzekeren. Alles wat u toevoegt aan de woning, is voor uw eigen rekening. De waarde van de veranderingen kunt u bij de meeste verzekeringsmaatschappijen op de inboedelverzekering als *huurderbelang* meeverzekeren.
- Als huurder bent u ook verantwoordelijk voor het onderhoud aan de door u aangebrachte verandering(en). Viveste raadt u aan hiermee rekening te houden voordat u de verandering aanbrengt.
- Toestemming krijgt u alleen per (antwoord)brief en nooit mondeling. Als u geen brief heeft waarin staat dat u toestemming hebt verkregen om een verandering aan te brengen, heeft u dus geen toestemming!

## 3. Veranderingen waarvoor geen toestemming wordt gegeven

Voor een aantal veranderingen krijgt u geen toestemming. Dat kan verschillende redenen hebben. De verandering kan Viveste belemmeren in de uitvoering van onderhoud (bijvoorbeeld de bereikbaarheid voor schilderwerk) en/of de verhuurbaarheid op termijn nadelig beïnvloeden. Ook kan een verandering geluidsoverlast veroorzaken, gevaar opleveren of het aanzicht van de woning totaal veranderen. Ongeoorloofde veranderingen zullen direct ongedaan moeten worden gemaakt. U riskeert bovendien dat u aansprakelijk wordt gehouden voor schade (artikel 9 en 15 van de algemene huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte).

Veranderingen waarvoor u geen toestemming krijgt:

- veranderingen waarbij het gevelaanzicht ingrijpend verandert (bijvoorbeeld een afdakje boven de voordeur en een dakkapel aan de voorzijde van de woning);
- buitenschilderwerk (dit wordt in opdracht van Viveste uitgevoerd);
- het verwijderen van trapleuningen en traphekken ;
- een afzuigkap met motor aansluiten op de afvoer van de mechanische ventilatie;
- het aansluiten van een cv-installatie op de open haard (moederkachel);
- plavuizen leggen op houten vloeren;
- plavuizen leggen in appartementen en HAT-woningen;
- dierenverblijven op dak, balkon of in de tuin te plaatsen;
- rolluiken of zonwering op de (kunststof)kozijnen monteren aan de buitenzijde;
- gordijnroeden of rolluiken op kunststof kozijnen monteren aan de binnenzijde;
- veranderingen aan de ruimtelijk indeling van de woning die de verhuurbaarheid en/of het passend toewijzen van de woning van Viveste met betrekking tot doelgroepen (ernstig) kunnen verstoren.

## Verhuizen

### Wel of niet ongedaan maken van de verandering

Als u de huurovereenkomst opzegt, komt een medewerker van Viveste een inspectie in uw woning houden. Hierbij let hij ook op de aangebrachte veranderingen. De medewerker van Viveste controleert of er toestemming voor de verandering is gegeven en of de door u aangebrachte verandering voldoet aan de voorwaarden in de toestemmingsbrief. Ook controleert de medewerker van Viveste of de verandering nog steeds van goede kwaliteit is. Is dat alles het geval dan hoeft u de verandering niet ongedaan te maken, tenzij wij in de toestemmingsbrief uitdrukkelijk de voorwaarde hebben gesteld dat de veranderingen bij het einde van de huur weer ongedaan moeten worden gemaakt (zie voor voorbeelden de ZAV-wijzer).

### Overname

Stelt de medewerker van Viveste bij de inspectie vast dat de door u aangebrachte verandering van goede kwaliteit is, maar bent u op grond van de gemaakte afspraken verplicht deze toch ongedaan te maken, dan kunt u vragen of de verandering door de nieuwe huurder mag worden overgenomen. U wordt tot de eindoplevering in de gelegenheid gesteld met de nieuwe huurder afspraken te maken. Is op het moment van eindoplevering geen nieuwe huurder bekend, dan is overname niet meer mogelijk.

Bij de toewijzing van woonruimte wordt geen rekening gehouden met aangebrachte veranderingen. Viveste bepaalt op grond van de geldende regels wie de volgende huurder wordt. Viveste bemiddelt niet tussen vertrekkende en toekomstige huurder bij mogelijke overname van veranderingen. Er kan ook geen rekening worden gehouden met mogelijke vergoedingen die de vertrekkende huurder aan de toekomstige huurder vraagt voor overname. Stofferingen mogen in principe altijd overgedragen worden aan de volgende huurder, als de nieuwe huurder daar prijs op stelt. Dit geldt niet als Viveste de woning gaat vernieuwen en daarbij schade aan stoffering e.d. niet te voorkomen is.

Als Viveste de verandering niet overneemt maar wel geschikt vindt om over te dragen aan de nieuwe huurder, en de nieuwe huurder stemt in met overname, dan stelt u samen met de nieuwe huurder een schriftelijke overeenkomst op. Daarin komt te staan dat op verzoek van de nieuwe huurder u de verandering niet ongedaan maakt en dat de nieuwe huurder aan Viveste toezegt het toekomstig onderhoud aan die verandering voor zijn/haar rekening te nemen. Als de nieuwe huurder geen voordeel ziet in het overnemen van de verandering, moet u de verandering ongedaan maken en de woning binnen drie dagen na eindoplevering in oorspronkelijke staat opleveren. De nieuwe huurder is namelijk niet verplicht de aangebrachte verandering over te nemen.

U bent nooit verplicht veranderingen achter te laten. U mag altijd de door u aangebrachte verandering verwijderen en meenemen naar uw volgende woning. Wel moet u dan alle beschadigingen als gevolg van het verwijderen van de verandering herstellen. Houdt u er rekening mee dat u, op uw eigen kosten de door u weggehaalde standaard voorziening van een gelijkwaardige kwaliteit (bijvoorbeeld keuken) moet terugplaatsen.

## Vergoedingsregeling

In sommige gevallen krijgt u achteraf een vergoeding voor een verandering die u aan de woning doet, als aan alle voorwaarden is voldaan en de verandering in goede staat van onderhoud is. Voor welke veranderingen u mogelijk een vergoeding krijgt, ziet u in de ZAV-wijzer. U en Viveste moeten de vergoeding bij de toestemmingverlening (dus vooraf) zijn overeengekomen.

Uiteraard worden er geen vergoedingen verstrekt voor veranderingen waar wij géén goedkeuring voor hebben gegeven. Om in aanmerking te komen voor een vergoeding, moet de verandering leiden tot meerwaarde van de woning. De verandering mag niet ouder zijn dan twintig jaar.

De vergoeding is gebaseerd op 75% van de door u gemaakte kosten met een door ons vastgesteld maximum, zoals aangegeven in de ZAV-wijzer en wordt berekend aan de hand van de volgende tabel:

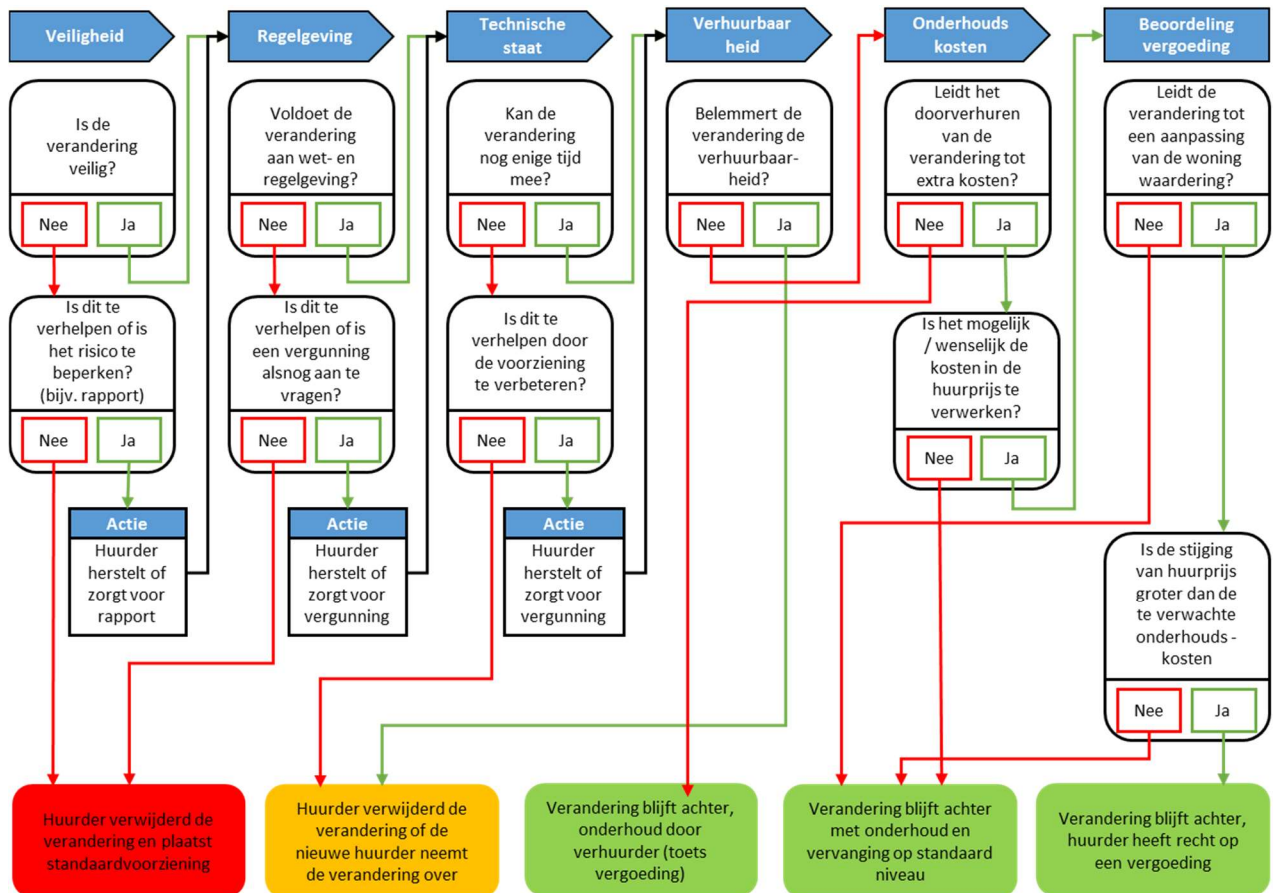
Hoe lang is het geleden dat u de aanpassing aanbracht?	Vergoedingspercentage		
	10 jaar	15 jaar	20 jaar
Tot 1 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	75%	75%	75,00%
1 - 2 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	60%	70%	71,25%
2 - 3 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	50%	65%	67,50%
3 - 4 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	40%	60%	63,75%
4 - 5 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	35%	55%	60,00%
5 - 6 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	30%	50%	56,25%
6 - 7 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	25%	45%	52,50%
7 - 8 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	20%	40%	48,75%
8 - 9 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	15%	35%	45,00%
9 - 10 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier	5%	30%	41,25%
10 - 11 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier		25%	37,50%
11 - 12 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier		20%	33,75%
12 - 13 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier		15%	30,00%
13 - 14 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier		10%	26,25%
14 - 15 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier		5%	22,50%
15 - 16 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier			18,75%
16 - 17 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier			15,00%
17 - 18 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier			11,25%
18 - 19 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier			7,50%
19 - 20 jaar na ontvangen ZAV-aanvraagformulier			3,75%

## Overgangsregeling voor bestaande ZAV

Afspraken die vóór 2003 met u zijn gemaakt over door u of een vorige huurder aangebrachte veranderingen, blijven van kracht. Veranderingen die niet bij Viveste zijn gemeld en waarover dus ook geen afspraken zijn gemaakt, worden behandeld volgens dit ZAV-beleid op het moment dat u de woning verlaat. De verandering moet dan verwijderd worden of mag achterblijven. Het is bij verhuizing ter beoordeling aan de medewerker van Viveste of de verandering eventueel in aanmerking komt voor onze vergoedingsregeling.

## Beoordeling verandering

Volgens onderstaand schema beoordeelt Viveste uw aangevraagde verandering.



### De ZAV-wijzer

In onze ZAV-wijzer staan mogelijke veranderingen en aanpassingen aan uw woning in een duidelijk overzicht. In één oogopslag ziet u wat wel en niet mag. Zo komt u niet voor onnodige verrassingen te staan als u bij vertrek uit uw huurwoning de woning 'in de oude staat' moet opleveren.

Als u een verandering in uw woning wilt aanbrengen die niet is opgenomen in de ZAV-wijzer, neem dan contact op met Viveste. U krijgt een schriftelijke reactie op deze ZAV. Begin dus nog niet met veranderen, want u mag een verandering die niet in deze ZAV-wijzer staat niet zonder toestemming aanbrengen.