



Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Uitbundig klussen is niet per se voorbehouden aan eigenaren van een koopwoning. Binnen de WBVG-panden is het al decennialang een goed gebruik dat bewoners zelf actief vorm geven aan hun directe leefomgeving. Er is een onderscheid te maken tussen 'de woning eigen maken', m.a.w. het doen van kleine aanpassingen, of wat grotere werkzaamheden, zoals bijv. het aanpakken van een badkamer, het plaatsen van een dakraam of het plaatsen van een houtkachel. Over dit laatste soort klussen (Zelf Aangebrachte Voorzieningen, hierna te noemen: ZAV) gaat dit document. Hieronder vind je uitgelegd wat de spelregels met betrekking tot zelf klussen in huis zijn.

De WBVG heeft geen directe huurrelatie met individuele bewoners, maar verhuurt het pand of complex aan je woonvereniging of -stichting, die op haar beurt de woonruimte aan jou verhuurt. Bij het maken van een plan voor een ZAV is het daarom van belang om niet alleen uit te gaan van het beleid van de WBVG, maar ook na te gaan of er in je huurcontract of huishoudelijk reglement aanvullende voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot wijzigingen aan de woning. Voordat de WBVG akkoord kan geven op een ZAV-aanvraag, gaan we er van uit dat je al toestemming hebt gevraagd aan je woonvereniging en vragen wij altijd om een kopie van het schriftelijke akkoord van je woonvereniging.

Kleine aanpassingen

Alle huurders mogen kleine veranderingen aan de binnenzijde van de woning aanbrengen als deze zonder noemenswaardige kosten weer terug te draaien zijn (en geen gevaar of overlast voor de (ver)huurder en/of derden opleveren). Immers, zo wordt een woning ook daadwerkelijk jóuw woning. Denk dan aan opnieuw behangen, wat gaten in de muur boren om e.e.a. op te hangen of schilder- en/of behangwerk binnenshuis. Hiervoor heb je van ons *géén* toestemming nodig. Ook voor het leggen van vloerbedekking en/of het plaatsen van parket of laminaat heb je geen toestemming nodig. Kortom, leef je uit, maar let er wel op dat de pandvereniging (je feitelijke verhuurder) van je kán verwachten dat je bepaalde zaken terugdraait, herstelt of aanpast bij vertrek. Niet iedereen heeft immers dezelfde smaak en de wooneenheid moet wel verhuurbaar blijven...

Ingrijpende aanpassingen aan de binnenzijde

Bij sommigen leeft de wens om de woning nóg meer naar eigen inzicht vorm te geven. Je kan dan denken aan:

- het wegbreken van een tussenmuur om een ruimte te vergroten
- het dichtzetten van een (in onbruik geraakte) deuropening
- het plaatsen van een houtkachel en/of aanbrengen van een rookgaskanaal
- het plaatsen van een dakraam of een dakkapel
- het plaatsen van een ligbad
- het plaatsen van een nieuwe (maatwerk)keuken
- het plaatsen van een entresol/tussenvloer

Over dít soort werkzaamheden hebben we het als we het over een ZAV hebben. Door de bank genomen betreft een ZAV een voorziening die 'aard- en nagelvast' aan de woning zit en ze is -over het algemeen- niet zonder beschadigingen te verwijderen of gemakkelijk ongedaan te maken.



Wijzigingen aan de buitenzijde

Voor wijzigingen aan de buitenzijde van het pand (plaatsen van een aanbouw, wijzigen van de gevel, plaatsen van zonnepanelen etc.) moet je altijd even met ons overleggen. Er kunnen namelijk gevolgen zijn voor bijv. de (opstal)verzekering, de bereikbaarheid van een of ander, het goed uit kunnen voeren van onderhoud of de eventuele monumentale status.

Bouwkundige aanpassingen om medische redenen

Heb je een aanpassing nodig vanwege medische redenen? Richt je dan tot de gemeente, bij (medische) noodzakelijkheid is het mogelijk om een beroep op de WMO te doen. Dit moet dan door of namens de betreffende persoon gebeuren, de WMO is persoonsgebonden.

De spelregels bij het realiseren van een ZAV-voorziening

- *Toestemming.* Vraag vooraf toestemming wanneer je plannen maakt die verder gaan dan bedoeld in de alinea 'Kleine aanpassingen'. Als we toestemming geven, geven we daarbij aan of en welke voorwaarden er van toepassing zijn. Denk bijvoorbeeld aan het inschakelen van een erkend/gecertificeerd bedrijf of het moeten tonen van een constructief rapport.
- *Bouwkundige voorschriften/regelgeving.* Daarnaast moet de verandering (indien van toepassing) voldoen aan bouwkundige voorschriften en wettelijke eisen (van onder meer het Bouwbesluit en de Woningwet maar mogelijk ook aanvullende eisen van de brandweer, bouw- en woningtoezicht, de nutsbedrijven of WBVG). Als er voor de werkzaamheden een (omgevings)vergunning nodig is van zul je die zelf aan moeten vragen bij de gemeente. We kunnen hier eventueel bij helpen maar het is aan jou/jullie om alle benodigde stukken aan te leveren.
- *Woongenot.* Het woongenot mag niet achteruit gaan.
- *Veiligheid.* De wijziging mag de veiligheid en gezondheid niet in gevaar brengen.
- *Materiaalkeuze.* Veranderingen moeten altijd worden uitgevoerd met deugdelijke en passende materialen.
- *Aansprakelijkheid.* Als verhuurder aanvaarden wij géén aansprakelijkheid voor enige (gevolg)schade als gevolg van zelf aangebrachte wijzigingen, en evenmin voor schade die tijdens de uitvoering van het werk ontstaat.
- *Onderhoud.* Als je een verandering aanbrengt in je woning, bent je zelf tot in lengte van dagen verantwoordelijk voor het onderhoud ervan, óók voor eventuele vervolgschade. Ook mag de ZAV niet het regulier onderhoud bemoeilijken of in de weg staan.
- *Verzekering.* Denk ook aan een eventuele uitbreiding van je verzekering (bijvoorbeeld bij de plaatsing van zonnepanelen, die niet automatisch onder onze opstalverzekering vallen). Vergeet dus niet bij grote veranderingen je (inboedel)verzekering aan te passen en vraag indien nodig je verzekeraar om advies.
- *Melden.* Meld -indien door ons gevraagd- begin en einde van de uitvoeringsfase. We controleren dan of de verbouwing voldoet aan alle eisen. Bij ingrijpende verbouwingen voeren we mogelijk ook tussentijdse controles uit.

Niet doen of onder harde voorwaarden

Er mag heel veel, maar er zijn ook dingen waar we niet enthousiast over zijn:

- Het aanpassen, wijzigen of verwijderen van dragende constructies. Dit kan *enkel en alleen* in overleg met ons en, als we dat eisen, met achterliggende rapportage van een constructeur.
- Het verplaatsen van- of wijzigingen aanbrengen aan de hoofdaansluitingen voor gas, water en elektriciteit. Wijzigingen aan installaties voor gas, water en elektra kan *alleen* in overleg. Afhankelijk van de handeling verlangt de WBVG nadien een attest van goedkeuring van een erkend/gecertificeerd installateur.



- Het aansluiten van een afzuigkap met motor op eventueel aanwezige mechanische ventilatie. Bij het ontbreken van een afzuigpunt is een recirculatiekap vaak een prima oplossing.
- De verandering mag de brandveiligheid niet in gevaar brengen. Voorzieningen met betrekking tot die brandveiligheid mogen niet worden verwijderd en/of aangepast (drangers, brandwerende scheidingen/deuren, brandmelders, blusmiddelen etc.)
- Het aanbrengen van brandgevaarlijke wand,- plafond- en vloerafwerking.
- Het zagen van kattenluiken in *binnendeuren*. Volgende huurders zitten dan met een kapotte deur, en bij binnendeuren gaat het ten koste van de brandwerendheid. Bij buitendeuren zal de deur -indien nodig dan wel gewenst- hersteld dan wel vervangen moeten worden op kosten van de huurder c.q. pandvereniging. Overleg ook hier weer even vóór de zaag er in gaat, bij sommige buitendeuren is het minder spannend dan bij andere.

Mag de aanpassing blijven zitten bij vertrek?

Een aanpassing mag blijven mits dat vooraf is overeengekomen met je woonvereniging en WBVG. In de meeste gevallen wel, mits er inderdaad voor plaatsing overleg is geweest, toestemming is gegeven en voldaan is aan alle gegeven voorwaarden. Geen overleg geweest? Dan loop je het risico dat je de voorziening moet terugdraaien naar oude staat. Daarnaast moet de aanpassing goed zijn uitgevoerd en onderhouden zijn, goed functioneren en veilig zijn. Ook hier weer geldt dat niet iedereen dezelfde smaak heeft en dat de wooneenheid voor de pandvereniging wel verhuurbaar moet blijven... Als een van bovenstaande zaken niet op orde is kán het nodig zijn dat je voor vertrek de situatie óf terugbrengt in oude staat óf alsnog op orde brengt.

Krijg ik een vergoeding voor de ZAV?

Tenzij vooraf overeengekomen krijg je geen vergoeding voor de ZAV, óók niet als de woning theoretisch meer waard is geworden door de verbetering. De uitzondering op de regel is wanneer wij bijv. een keukenvervanging in onze begroting hebben staan. In dat geval kan een wens tot uitbreiding van een keukenblok gecombineerd worden met onze verplichting om het bestaande blok te vervangen en zullen wij mogelijk een bijdrage leveren.

Gevolgen voor de huur

Als je een woningaanpassing voor eigen rekening laat uitvoeren heeft dat géén gevolgen voor de huur. Onderhoud, (gevolg)schade etc. is ook voor rekening van jezelf c.q. de pandvereniging, nu en in de toekomst. Je kán bepaalde woonwensen ook uit laten voeren door de WBVG. Ook het toekomstig onderhoud is dan voor onze rekening, de verandering wordt bij het regulier onderhoud meegenomen en is dan onderdeel van het gehuurde. Deze constructie zal onherroepelijk leiden tot een huurverhoging en kan ook alleen als het daadwerkelijk woningverbetering betreft én de huur daardoor niet te hoog uitvalt.

Wil je contact opnemen naar aanleiding van een ZAV-wens? Mail naar onderhoud@wbvg.nl.