



## 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' en meer ingrijpende werkzaamheden, zoals bijv. het vervangen van een keuken(blok), toilet- of badkamerrenovatie of de plaatsing van een dakraam.

Bij dergelijke aanpassingen hebben we het over Zelf Aangebrachte Voorzieningen, afgekort ZAV. Door de bank genomen betreft een ZAV een verandering die 'aard- en nagelvast' aan de woning zit. Daarmee zijn deze veranderingen over het algemeen niet zonder beschadigingen te verwijderen of eenvoudig ongedaan te maken. Mede hierom dien je bij een ZAV toestemming aan ons te vragen, omdat de verandering in principe blijft bij beëindiging van de huurovereenkomst. Hieronder vind je uitgelegd wat de precieze spelregels met betrekking tot ZAV zijn. Deze regeling geldt als nadere uitwerking van artikel 7:215 en 7:216 BW en laat de wettelijke rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder onverlet.

### Toestemming pandvereniging

De WBVG heeft geen directe huurrelatie met individuele bewoners, maar verhuurt het pand of complex aan een pandvereniging (of -stichting), die de ruimte weer aan individuele huurders 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 en, indien nodig, toestemming te vragen aan de pandvereniging. De WBVG kan alleen akkoord geven op een ZAV-aanvraag als er ook toestemming ligt van de woonvereniging, omdat zij ook uiteindelijk verantwoordelijk is.

### 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. Voor dergelijke aanpassingen heb je van ons *géén* 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 nog meer naar eigen inzicht vorm te geven. Je kan dan denken aan:

- het wegbreken van een (al dan niet constructieve) binnenmuur 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 ligbad;
- het plaatsen van een nieuwe (maatwerk)keuken;
- het plaatsen van een entresol/tussenvloer  
etc.



Bij dergelijke aanpassingen is toestemming nodig van zowel de WBVG als de pandvereniging. De formele toestemming in huurrechtelijke zin wordt verleend door de pandvereniging. Daarnaast is goedkeuring van de WBVG als eigenaar vereist.

### **Wijzigingen aan de buitenzijde**

Voor wijzigingen aan de buitenzijde van het pand (het plaatsen van een dakkapel, het aanbrengen van zonnepanelen etc.) moet je eveneens onze toestemming vragen. Er kunnen namelijk gevolgen zijn voor bijv. de (opstal)verzekering, de (goede) 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. Ook bij aanpassingen die verder gaan dan een drempelhulp (denk aan het ophangen van een douchestoel, de plaatsing van een traplift etc.) worden we graag meegenomen in het proces.

### **Toestemming vragen**

Vraag vooraf toestemming wanneer je plannen maakt die verder gaan dan bedoeld in de alinea 'Kleine aanpassingen'. Als we je toestemming geven, geven we daarbij aan of en wélke voorwaarden er van toepassing zijn. Denk bijvoorbeeld aan het inschakelen van een erkend/gecertificeerd bedrijf bij aanpassingen aan de installatie, of het moeten tonen van een constructief rapport bij het verwijderen van een binnenwand.

### **Vereisten voor toestemming**

- *Kwaliteit.* De veranderingen moeten op verantwoordelijke en vakkundige wijze worden uitgevoerd.
- *Bouwkundige voorschriften/regelgeving.* De zelf aangebrachte verandering moet, tenzij anders overeengekomen, voldoen aan de eisen van Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), onderdeel van de Omgevingswet, en andere relevante regelgeving. Het is aan de huurder zelf om dit te (laten) toetsen.
- *Verhuurbaarheid en woongenot.* De verandering mag de verhuurbaarheid van de woning niet schaden en geen waardedaling met zich meebrengen, het woongenot mag niet achteruitgaan.
- *Materiaalkeuze.* De kwaliteit van de te gebruiken materialen moet gelijkwaardig zijn aan- of een verbetering zijn van- de huidige staat.
- *Toestemming pandvereniging.* Je hebt toestemming gevraagd en gekregen van je verhuurder (bestuur van de pandvereniging), deze is dan ook mede-ondertekenaar van de aanvraag.
- *Vergunningen.* Als er voor de werkzaamheden een (omgevings)vergunning nodig is, zul je die zelf aan moeten vragen bij het Omgevingsloket.
- *Veiligheid.* De verandering mag veiligheid en gezondheid van jezelf of omwonenden niet in gevaar brengen.
- *Overlast.* Veranderingen mogen geen overlast aan omwonenden bezorgen. Dat houdt bijvoorbeeld in dat je bij het leggen van harde vloeren (laminaat, parket of marmoleum) in gestapelde bouw verplicht bent om geluidsisolatie (een ondervloer) aan te brengen onder de vloerafwerking.
- *Werkzaamheden WBVG.* Indien verwijdering noodzakelijk blijkt in verband met onderhoud of werkzaamheden van WBVG, bestaat in beginsel geen recht op vergoeding, tenzij sprake is van een omstandigheid die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid anders meebrengt.



### **Niet doen (of onder harde voorwaarden)**

Er mag veel, maar de volgende aanpassingen zijn niet toegestaan of alleen onder strikte voorwaarden:

- Het aanpassen, wijzigen of verwijderen van dragende constructies. Dit kan enkel en alleen in overleg met ons. Wij zullen je vragen om een constructief rapport op te laten maken, de kosten hiervoor zijn voor jezelf.
- Het verplaatsen van- of wijzigingen aanbrengen aan het gas-, water- en elektriciteitsnetwerken. Wijzigingen aanbrengen aan dergelijke installaties kan enkel en 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 de kanalen van mechanische ventilatie is niet toegestaan. Bij het ontbreken van een afzuigpunt is de plaatsing van een recirculatiekap een prima oplossing.
- De verandering mag de brandveiligheid niet in gevaar brengen. Voorzieningen met betrekking tot brandveiligheid mogen in beginsel niet worden verwijderd en/of aangepast (drangers, brandwerende scheidingsdeuren, brandmelders, blusmiddelen etc.).
- Het aanbrengen van brandgevaarlijke wand-, plafond- en vloerafwerking is niet toegestaan.
- Het zagen van kattenluiken in binnendeuren is niet toegestaan. Volgende huurders zitten dan met een kapotte deur, en bij binnendeuren gaat het ook nog eens ten koste van de brandveiligheid. 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?**

Indien geen schriftelijke afspraak is gemaakt dat de voorziening mag achterblijven, is huurder verplicht de voorziening bij het einde van de huurovereenkomst te verwijderen en het gehuurde in de oorspronkelijke staat op te leveren, tenzij verhuurder anders bepaalt, onder de voorwaarde dat de aanpassing goed is uitgevoerd en onderhouden, goed functioneert en veilig is.

### **Krijg ik een vergoeding voor de ZAV?**

Tenzij vooraf anders overeengekomen bestaat er in beginsel geen recht op 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 wens om het bestaande blok te vervangen en zullen wij mogelijk een bijdrage leveren.

### **Gevolgen voor de huur**

Als je een woningaanpassing volledig voor eigen rekening laat uitvoeren, heeft dat in beginsel geen gevolgen voor de huur, tenzij de verhuurder de aanpassing overneemt of mede-investeert.

### **Overige aandachtspunten**

- *Aansprakelijkheid.* De huurder blijft verantwoordelijk voor schade die het gevolg is van de door hem aangebrachte voorziening, tenzij sprake is van een omstandigheid die aan verhuurder kan worden toegerekend.
- *Onderhoud en schade.* De zelf aangebrachte veranderingen zijn in ieder geval tot het einde van de huurperiode de volledige verantwoordelijkheid van degene die deze aangebracht heeft. Dit houdt in dat je zelf verantwoordelijk bent voor het onderhoud (en de daarmee gemoeide kosten) maar óók voor eventuele vervolgschade.



- *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 begin en einde van de uitvoeringsfase. Mogelijk willen we controleren of de verandering voldoet aan alle eisen. Bij ingrijpende verbouwingen voeren we mogelijk ook tussentijdse controles uit.
- *Rechten.* Indien een voorziening als gevolg van gewijzigde wet- of regelgeving niet langer is toegestaan, treden partijen hierover in overleg. Indien verwijdering wettelijk verplicht is, dient de huurder de voorziening te verwijderen, tenzij de wet anders bepaalt.



## AANVRAAGFORMULIER

Door het invullen en ondertekenen van onderstaand formulier kun je toestemming bij de Wbvg vragen om veranderingen aan te brengen in de woning. Je krijgt van ons dan antwoord of de aanpassing gerealiseerd kan worden of niet, en zo ja, onder welke voorwaarden.

- Naam (voor- en achternaam):
- Adres:
- Postcode en woonplaats:
- Telefoonnummer:
- Mailadres:
- Waar in (of buiten) de woning?

Soms kan het handig zijn de huurdersvereniging om een plattegrond te vragen zodat je specifiek aan kan geven wáár je de aanpassing hebt bedacht.

- Welke aanpassing wil je uitvoeren? Geef een korte omschrijving.
  
- Welke materialen ga je gebruiken (soort, kleur, uitstraling)? \*

In sommige gevallen zullen we ook een tekening/schets van je willen hebben, al dan niet met maatvoering.

- Wie/welk bedrijf zal de aanpassing uitvoeren? Voeg in het geval van een bedrijf de offerte toe zodat wij deze kunnen beoordelen.
- Heb je gecontroleerd of de aanpassing vergunningsplichtig is en zo ja, heb je een vergunning aangevraagd en gekregen? Indien van toepassing: voeg een kopie van de akkoordbrief bij.
- Heb je gecontroleerd of de aanpassing niet in strijd is met geldende regelgeving?
- Is er vooroverleg geweest met de Wbvg en zo ja, met wie?
- Wanneer is de aanpassing gereed?

### Verklaring

- Ondergetekende verklaart bovenstaande tekst alsmede het bijhorende ZAV-beleid te hebben gelezen en is met de inhoud hiervan akkoord.
- Ondergetekende verklaart toestemming van de huurdersvereniging te hebben.
- Ondergetekende verklaart bovenstaande gegevens naar waarheid te hebben ingevuld. Tekeningen en overige stukken kun je, net als het ingevulde formulier, mailen naar [onderhoud@wbvg.nl](mailto:onderhoud@wbvg.nl).

Door ondertekening wordt deze regeling onderdeel van de huurovereenkomst.  
Plaats, datum, naam en handtekening aanvrager:

Plaats, datum, naam en handtekening bestuurslid pandvereniging: