



krijtland wonen



zav beleid - vastgesteld 22 maart 2021

Je huurt een huis van Krijtland Wonen. Om van deze woning echt je thuis te maken, wil je er misschien iets aan veranderen. Wij willen je hierin zoveel mogelijk vrijheid geven en er samen voor zorgen dat de kwaliteit en veiligheid van je woning gewaarborgd blijft en dat je woning voldoet aan milieueisen en andere wettelijke regelingen. Daarom gelden er regels voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) in en aan je woning. Wij vragen je deze regels goed door te lezen voordat je begint met klussen.

Er zijn verschillende zaken die je over ZAV's moet weten:

- Welke ZAV's mag je zelf uitvoeren?;
- Voor welke ZAV's moet je toestemming vragen?;
- Hoe vraag je toestemming voor een ZAV?;
- Voor welke ZAV's kun je een vergoeding krijgen?;
- Welke ZAV's mogen blijven als je verhuist?;
- Wie onderhoudt je ZAV's?;
- Een overzicht van verschillende ZAV's;
- De hoogte van de vergoeding;
- Afschrijvingstermijnen ZAV's.

welke zav's mag je zelf uitvoeren?

Je mag de meeste ZAV's zelf uitvoeren. Maar alleen als deze veilig zijn. De volgende ZAV's zijn niet toegestaan: asbest verwijderen, een open haard bouwen, een allesbrander installeren, een muur, vloer of plafond afwerken met kunststof, meters voor gas, elektra en water verplaatsen of verwijderen, de meterkast verplaatsen of verwijderen en een duiventil plaatsen.

Voor bovenstaande ZAV's geven wij geen toestemming. Ze zijn namelijk in strijd met wet- en regelgeving. Daarnaast kunnen ze overlast veroorzaken, invloed hebben op de verhuurbaarheid van de woning en/of leiden tot gevaarlijke situaties. Heb je één van bovenstaande ZAV's aangebracht of van de vorige huurder overgenomen? Neem dan contact met ons op.

voor welke zav's moet je toestemming vragen?

Kleine veranderingen regel je zonder toestemming. Denk aan schilderen, behangen, het aanbrengen van vloerbekleding en/of gordijnen of aan het vervangen van de douchekop of toiletbril. Voor grotere veranderingen moet je vooraf toestemming vragen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Veranderingen aan de buitenkant van je woning, zoals het aanbrengen van een zonnescherm, rolluik of een schotelantenne;
- Veranderingen met bouwtechnische gevolgen voor de woning, zoals het slopen van muren of het veranderen van leidingen;
- Veranderingen waarvoor je verwacht een vergoeding te krijgen.

Verderop in dit document vind je de ZAV-wijzer. Aan de hand hiervan kun je zien voor welke veranderingen je, vóór de uitvoering ervan, toestemming moet vragen. Het aanbrengen van een CV-installatie of zonnepanelen is mogelijk via Krijtland Wonen o.b.v. huurverhoging. Of dit ook voor jouw woning mogelijk is, wordt beoordeeld op basis van maatwerk.

Door toestemming te vragen voorkom je:

- Dat je de verandering moet verwijderen of dat je een vergoeding misloopt;
- Dat je niet op de hoogte bent van regels over de wijze waarop je de verandering moet uitvoeren;
- Dat je niet op de hoogte bent van eventueel aan te vragen vergunningen;

Je krijgt geen toestemming als de verandering:

- Ervoor zorgt dat wij de woning in de toekomst lastiger opnieuw kunnen verhuren;
- Ervoor zorgt dat de woning minder waard wordt;
- Tot gevaarlijke situaties kan leiden;
- Tegen onze regels/ons beleid in gaat;
- Te veel afwijkt van de algemene smaak en normen;
- Niet volgens de bouwregels wordt uitgevoerd;
- Overlast veroorzaakt voor omwonenden, zoals geluidsoverlast of trillingen.

hoe vraag je toestemming voor een zav?

Toestemming vraag je schriftelijk en voorafgaand aan het aanbrenge van de verandering via het formulier 'toestemming verandering aan de woning'. Je kunt het formulier telefonisch opvragen, downloaden via onze website of aanvragen via het contactformulier op onze website www.krijtlandwonen.nl. Afhankelijk van de verandering moet er een bouwkundige tekening worden bijgevoegd. Na het indienen van de aanvraag, zullen wij bevestigen dat wij de aanvraag in goede orde hebben ontvangen.

Je krijgt uiterlijk 8 weken na ontvangst een schriftelijke reactie. Hierin staan de volgende zaken vermeld:

- Waarom we geen toestemming geven en onder welke voorwaarden we wel toestemming geven;
- Waarom we toestemming verlenen op basis van:
 - Het naleven van advies over materiaalkeuze, merken en/of de werkwijze;
 - Het naleven van kwaliteitseisen om zo de bouwtechnische staat, de verhuurbaarheid, de veiligheid en onderhoud te garanderen;
 - Het nagaan van het advies van de gemeente of je een (bouw)vergunning nodig hebt. Eventuele bijkomende kosten hierbij zijn voor eigen rekening;
 - Een verplichte controle of de ZAV voldoet aan gestelde kwaliteitseisen;
 - Het naleven van de algemene voorwaarden.

Onderstaand vind je een overzicht van de algemene voorwaarden die gelden voor alle grote veranderingen:

- Je hebt de ZAV zelf uitgevoerd of laten uitvoeren;
- Je hebt vooraf toestemming gevraagd en gekregen;
- Je hebt de ZAV aangebracht met toegestane materialen, op de juiste manier, volgens de eisen van de bouwverordening, de milieuvoorschriften van de gemeente, de kwaliteitseisen van Krijtland Wonen en de overige eisen van o.a. gemeente, energiebedrijven en brandweer;
- Wijzigingen aan gas-, water en elektrische installaties moet je laten uitvoeren door een erkend installateur. Dit moet je ook kunnen aantonen. Als dit niet zo is, moet je bij controle een keuringsrapport overleggen;
- Je bij bouwkundige ZAV's door de gemeente goedgekeurde bouwtechnische berekeningen overlegt;
- Alle uit de ZAV voortkomende kosten en risico's, financieel en bouwkundig, zijn voor eigen rekening. Denk hierbij aan afvoer van puin/bouwafval, aansprakelijkheid voor gebreken en bijkomende verzekeringen;
- Krijtland Wonen behoudt het recht een voorheen goedgekeurde ZAV te laten verwijderen wanneer de opzichter constateert dat deze de verhuurbaarheid van de woning schaadt en/of onvoldoende onderhouden is. Het oordeel van Krijtland Wonen is hierbij bepalend;
- Je draagt er zorg voor dat de ZAV niet leidt tot overlast/hinder voor omwonenden;

- Het onderhoud van een overgenomen ZAV (goedgekeurd door Krijtland Wonen) wordt na mutatie uitgevoerd op standaardniveau conform het beleid;
- Als bij vertrek uit de woning blijkt dat de ZAV niet voldoet aan de kwaliteitseisen van Krijtland Wonen, moet alles in goede staat worden hersteld conform de richtlijnen van Krijtland Wonen.
- Wanneer je bij vertrek uit de woning geen zorg draagt voor herstel gebeurt dit alsnog door Krijtland Wonen. De bijkomende kosten worden dan op jou verhaald;
- Een ZAV waarvoor je geen toestemming hebt aangevraagd, moet worden verwijderd bij vertrek uit de woning, tenzij de volgende huurder de aangetroffen ZAV onder bepaalde voorwaarden wil overnemen. Dit kan alleen wanneer de ZAV nog steeds voldoet aan de algemene voorwaarden. Hiervoor wordt een overnameovereenkomst getekend door alle drie de partijen;
- Er kunnen ZAV's voorkomen die je niet mag overgedragen. Deze moeten verwijderd worden. Hierna moet alles hersteld worden conform de richtlijnen van Krijtland Wonen;
- De volgende huurder is niet verplicht tot overname en/of tot het betalen van een overnamesom;
- Je behoudt het recht de ZAV ongedaan te maken. In dat geval dien je de woning terug te brengen in de staat zoals deze was vóór het aanbrengen van de ZAV;
- Krijtland Wonen stelt geen subsidies ter beschikking voor individuele wensen en verstrekt voor een beperkt aantal ZAV vergoedingen volgens acceptabele afschrijvingstermijnen (zie lijst categorieën ZAV).

Je kunt besluiten de ZAV aan te brengen na ontvangst van onze goedkeuringsbrief. De opzichter kan tijdens en/of na het aanbrengen van de ZAV langs ter controle. Tijdens de controle van de opzichter zijn er verschillende scenario's mogelijk:

- Wanneer de ZAV van slechte kwaliteit is, moet je verbeteringen aanbrengen of de ZAV verwijderen. De kosten hiervan zijn voor eigen rekening. Indien nodig zal dit juridisch worden afgedwongen;
- Wanneer de ZAV wordt goedgekeurd, krijg je definitieve goedkeuring.

Je kunt besluiten om na goedkeurig een ZAV toch niet aan te brengen. Wanneer dit het geval is, vragen we je de goedkeuringsbrief terug te sturen met de vermelding dat je van de aanpassing afziet.

voor welke zav's kun je een vergoeding krijgen?

Bij vertrek uit de woning worden sommige ZAV's vergoed. Denk hierbij aan een dakkapel, een vaste trap naar de zolder (mits de afmetingen toereikend zijn om een verblijfsruimte te maken), een extra zolderkamer, garage, aanbouw, uitbreiding of verbetering van de elektrische installatie. Deze aanpassen krijg je alleen vergoed als:

- Je vooraf toestemming hebt gevraagd en gekregen;
- De ZAV's voldoen aan alle gestelde (technische en wettelijke) eisen;
- Je kopieën van originele facturen, kassabonnen, vergunningen en garantiebedrijven overlegt;
- De ZAV in goede staat verkeert.

Hoeveel je krijgt zie je in de afschrijvingstabel. Het bedrag is maximaal € 7.500,- en hangt af van hoe oud de ZAV is en van hoe goed je de ZAV hebt onderhouden. Krijgen wij nog geld van je, bijvoorbeeld bij een huurschuld en/of een andere vordering? Dan kunnen we de vergoeding hier vanaf trekken.

Je krijgt geen vergoeding voor het vervangen van standaardonderdelen in de woning als je deze wilt vervangen door onderdelen van hogere kwaliteit (bv. een klokthermostaat vervangen door een gewone thermostaat).

welke zav's mogen blijven als je verhuist?

Je mag een ZAV altijd meenemen bij vertrek uit de woning. Dat heet het wegbreekrecht. Je hebt dan wel de plicht de woning terug te brengen naar de oorspronkelijke staat.

Wil je een ZAV laten zitten? Dat kan. In dat geval moet de ZAV technisch in goede staat zijn en de verhuurbaarheid van de woning niet schaden (schoon, heel en veilig). Bij o.a. deze ZAV's is het niet van belang of de nieuwe huurder ze van je wil overnemen:

- Keuken- en badinrichting;
- Inbouwverlichting;
- Kranen;
- Hang- en sluitwerk;
- Binnendeuren.

Deze ZAV's mogen alleen blijven als de nieuwe huurder ze wil overnemen:

- Vloertegels (m.u.v. appartementen);
- Vast of verhuisbaar parket of laminaat;
- Rolluiken en/of zonneschermen;
- Tuininrichting, zoals een vijver, tuinhuisje of extra bestrating;
- Airco.

Je overlegt zelf met de nieuwe huurder over overnames en/of je daarvoor van de nieuwe huurder een vergoeding krijgt. Wil de nieuwe huurder je ZAV's niet overnemen? Dan moet je ze verwijderen. Wij maken dan afspraken met je over het verwijderen. Houd er rekening mee dat je mogelijk op jouw kosten een standaard voorziening moet terugplaatsen in de woning.

Neemt de nieuwe huurder de ZAV's wel van je over? Dan heeft de nieuwe huurder ook de onderhoudsplicht. Daarover maken wij afspraken met de nieuwe huurder.

wie onderhoudt je zav's?

Je bent tijdens de huurperiode zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van je ZAV.

Komt er een nieuwe huurder in je huis? Dan onderhouden wij de ZAV's totdat deze aan vervanging toe zijn en wij onze standaardonderdelen terug zetten. We zetten deze afspraken op papier en bespreken deze met de nieuwe huurder.

geldigheid van de regels

De regels van ZAV's kunnen veranderen. Als je al een goedgekeurde ZAV hebt, gelden daarvoor de regels die van toepassing waren op het moment dat je toestemming kreeg.

geschillen

Om geschillen te voorkomen, informeren wij je zo volledig mogelijk over het ZAV-beleid. Wij geven je met deze informatie een algemeen beeld van wat er op het gebied van ZAV's mogelijk is en welke regels er zijn. Je kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van dit document.

Een geschil proberen we samen op te lossen. Lukt dat niet? Dan kun je advies vragen aan de klachtencommissie. Meer informatie daarover krijg je op ons kantoor.

overzicht zav's

In de ZAV-wijzer op de volgende pagina vind je een overzicht van alle ZAV's. Je kunt de ZAV zoeken die je wilt aanbrengen. In de kolommen daarnaast zie je:

- Of je toestemming nodig hebt voor de ZAV;
- Of de ZAV mag blijven als je verhuist;
- Of je bij verhuizing een vergoeding krijgt als je de ZAV achterlaat;

Is het antwoord 'ja'? Kijk dan in de afschrijvingslijst wat de afschrijvingstermijn en de vergoeding is.



zav-wijzer



zav	toestemming?	blijft bij vertrek?	vergoeding?
zav met vergoeding			
dakkapel/dakraam *1	ja	ja	ja
bijkeuken	ja	ja	ja
berging	ja	ja	ja
garage/aanbouw (18m ² /54m ³)	ja	ja	ja
cv-installatie	ja	ja	ja
vaste trap (naar zolder) *1 *5	ja	ja	ja
isolatieglas	ja	ja	ja



zav	toestemming?	blijft bij vertrek?	vergoeding?
zav zonder vergoeding			
extra zolderkamer	ja	ja	nee
extra radiator/verplaatsen radiator	ja	ja	nee
keukeninrichting	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
aanrechtblad vervangen	ja	ja	nee
tegelwerk keuken vervangen *7	ja	ja	nee
kraan vervangen	ja	ja	nee
badkamer renoveren	ja	ja	nee
tegelwerk badkamer vervangen *7	ja	ja	nee
aanbrengen 2 ^e toilet in douche	ja	ja	nee
ligbad	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
wastafel/fontein/toiletpot aanbrengen	ja	ja	nee
thermostaatmengkranen plaatsen	ja	ja	nee
extra wandcontactdozen plaatsen *3	ja	ja	nee
uitbreiding elektra-installatie *3	ja	ja	nee
aansluiting wasmachine/vaatwasser/ wasdroger *3	ja	ja	nee
extra groep elektrisch koken *3	ja	ja	nee
buitenverlichting *3	ja	ja	nee
elektra in berging/garage e.d. *3	ja	ja	nee
inbraak werend hang- en sluitwerk *10	nee	ja	nee

zav	toestemming?	blijft bij vertrek?	vergoeding?
zav zonder vergoeding			
binnendeuren	nee	ja	nee
nieuwe vensterbanken aanbrengen	ja	ja	nee
dichtzetten deurgat	ja	ja	nee
radiator thermostaatkranen	ja	ja	nee
gas/water/elektrische installatie*3	ja	ja	nee
wand verwijderen/verplaat- sen*4	ja	ja	nee
vaste kasten slopen	ja	ja	nee
schoorsteen slopen	ja	ja	nee
vlizotrap aanbrengen	ja	ja	nee
verlaagd plafond (denk aan elektra)	ja	ja	nee
gipsplaten plafond (denk aan elektra)	ja	ja	nee
rolluik/zonwering *2	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
scheidingsmuur in de achtertuin	ja	ja	nee
steenstrips en wandbeplating	ja	ja	nee
houten balken *6	ja	nee	nee
houten schroten (wand en plafond)	ja	nee	nee
nieuwe keuken met inbouwapparatuur *9	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
laminaat of verhuisbaar parket *8	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
vloertegels/parket/vaste kurkvloer/ grindvloeren *7	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee

zav	toestemming?	blijft bij vertrek?	vergoeding?
zav zonder vergoeding			
airco	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
schotelantenne	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
wasemkap of afzuigkap	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
houten berging	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
vijver in de tuin	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
houten bielzen in de tuin	nee	bepaalt de nieuwe huurder	nee
volière	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
serre	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
extra bestrating in de tuin	nee	bepaalt de nieuwe huurder	nee
schutting in achtertuin (max. 1,8 meter hoog i.o.m. buren indien op erfgrans)	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
carport	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee
vrijstaand tuinhuis (achterzijde)	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee

*1 Vergoeding mogelijk indien op de zolder een slaapkamer is gemaakt;

*2 Bij verwijdering dienen beschadigingen aan metselwerk hersteld te worden. Er mag nooit in een betonnen latei geboord worden;

*3 Een kopie van een keuringsrapport en facturen van de aannemer verstrekken;

*4 Bij het slopen van dragende wanden dient een bouwtechnische berekening en goedkeuring van een erkend constructeur verstrekt te worden;

*5 Een bouwtechnische berekening en goedkeuring van een erkend constructeur verstrekken;

*6 Alleen in combinatie met stucwerk of gipsplaten;

*7 Er dient minimaal 5% - 10% reservemateriaal aanwezig te zijn. Tegelwerk voor vloeren in gangen, woonkamer, slaapkamer en andere vertrekken (m.u.v. keuken, badkamer, toilet) is alleen toegestaan in grondgebonden woningen;

*8 Alleen toegestaan tenzij voldoende geluidsisolatie is toegepast;

*9 Wordt niet onderhouden of bij defect vervangen door Krijtland Wonen;

*10 Vraag de richtlijnen op bij Krijtland Wonen;

afschrijvingslijst van je ZAV met vergoeding

zav met vergoeding	afschrijvingstermijn in jaren
Dakkapel met plat dak	10
Vaste trap naar de zolder aantoonbaar geleverd door een trappenfabrikant	10
Garage/aanbouw	15
CV-installatie	10
Uitbreiding elektrische installatie, uitbreiding aantal groepen	10

hoogte van de vergoeding

Voor veranderingen waarbij er sprake is van een vergoeding worden onderstaande randvoorwaarden gesteld:

- Alleen voorzieningen met een (aanvangs)investeringswaarde groter dan € 1.000,- (incl. BTW) komen in aanmerking voor een vergoeding;
- Voor enkele bouwdelen wordt gewerkt met een vergoedingsplafond, waaronder: garage, aanbouw, bijkeuken en berging. Het maximale investeringsbedrag dat in aanmerking komt voor een vergoeding bedraagt € 7.500,- (incl. BTW). Bij het aanleggen van een CV-installatie is het maximale investeringsbedrag dat in aanmerking komt voor vergoeding € 3.500,- (incl. BTW).

afschrijvingstabel

Je ZAV wordt elk jaar minder waard. Hoe ouder de ZAV, hoe minder je krijgt. In de tabel hieronder staan alle restwaardes. Kijk eerst in de rij van de afschrijvingstermijn. Zoek dan in de kolom het aantal jaar dat de ZAV oud is. Zo zie je welk percentage van de restwaarde je krijgt.

zav in jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Restwaarde in % (15 jaar)	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5
Restwaarde in % (10 jaar)	75	67,5	60	52,5	45	37,5	30	22,5	15	7,5	0	0	0	0	0
Restwaarde in % (5 jaar)	75	60	40	30	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Voobeeld:

Je hebt een aanbouw gekocht ter waarde van € 7.500,-. De afschrijvingstermijn van de aanbouw is 15 jaar. Na 2 jaar verhuis je. Je krijgt daarom een restwaarde van € 7.500,- x 70% = € 5.250,-.

*Let wel op: in bovenstaand geval is de aanbouw op de juiste manier aangevraagd d.m.v. een ZAV-formulier. Daarnaast is de aanbouw al die tijd goed onderhouden.



Staat de gewenste ZAV niet tussen bovenstaande tabellen?
Neem dan contact op met ons Bedrijfsbureau, te bereiken
via telefoonnummer 088-2025216 en 088-2025213.

