

Aanleiding

ZAVV staat voor 'zelf aangebrachte veranderingen en voorzieningen' die de huurder zelf aanbrengt in of aan de woning. Huurders krijgen bij aanvang van hun huurovereenkomst een huurwoning opgeleverd die voldoet aan de basiskwaliteit van Destion. Daar mogen huurders van uitgaan. Toch kan het zijn dat huurders graag een aanpassing maken in het huis. Om van hun huis een thuis te maken. Voor ingrijpende veranderingen (aard- en nagelvast) of voorzieningen is toestemming van Destion nodig. Het bepalen en handhaven van een ZAVV is echter behoorlijk complex en lastig, omdat huurders en verhuurder zeer uiteenlopende belangen hebben. Er zijn echter altijd veranderingen of voorzieningen in of aan de woning en tuin die een huurder wil aanbrengen waarvan Destion vindt dat deze niet zijn gewenst. De redenen daarvoor zijn divers en hebben vooral te maken met de verhuurbaarheid en de schaderisco's van het ongedaan maken ervan. Met deze beleidsnotitie willen we meer structuur brengen in dit ZAVV-beleid. Uitgangspunt voor dit beleid is uiteraard de wet- en regelgeving die hiervoor van toepassing is.

Wettelijke context

Tot 2003 was het redelijk eenvoudig om afspraken te maken over ZAVV aan en om de woning en tuin. Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek sprake van een wettelijk 'klusrecht' voor huurders. Daardoor hebben huurders nu wettelijk mogelijkheden om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Het klussen in een huurwoning is gebonden aan wettelijke regels. De wet gaat ervan uit dat de verhuurder de huurder toestemming geeft voor het aanbrengen van veranderingen of voorzieningen die de verhuurbaarheid niet schaden en geen waardedaling van de woning tot gevolg hebben. Veranderingen of voorzieningen die met toestemming zijn aangebracht, hoeven niet te worden verwijderd als de huurder verhuist. Dit is mits bij de goedkeuring niet anders overeengekomen is door beide partijen.

Als de huurovereenkomst op of na 1 augustus 2003 is ingegaan en er geen opnamestaat is van de woning aan het begin van de huur, mag de huurder zijn woning bij verhuizing in principe opleveren in de staat waarin die op dat moment verkeert. Vindt Destion dat de staat waarin de woning op dat moment verkeert slechter is dan de staat waarin de woning in beginsel verhuurd is en Destion kan dat aantonen, dan vraagt Destion de huurder om de woning op te leveren in de staat zoals bij de eerste dag van verhuur.

Wanneer de huurovereenkomst echter vóór 1 augustus 2003 is ingegaan, dan is het een ander verhaal. Wanneer er geen opnamestaat van de woning is aan het begin van de huurovereenkomst, dan dient de huurder in dat geval zelf aan te tonen dat de door de verhuurder geconstateerde gebreken er al waren toen de huurder er kwam wonen.

Is er wel een opnamestaat, dan is die het uitgangspunt voor de oplevering, ongeacht wanneer het huurcontract is ingegaan.

We kunnen hieruit concluderen dat het opleveringsrapport voor zowel Destion als voor de huurder zeer belangrijk is bij aanvang van de huurovereenkomst.

Toestemming veranderingen en voorzieningen binnenzijde woning

Huurders mogen zonder toestemming van Destion binnen de woning veranderingen of voorzieningen aanbrengen die eenvoudig en zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. Om te voorkomen dat deze veranderingen of voorzieningen bij een mutatie in de woning achterblijven, formuleert Destion zorgvuldig in de huurovereenkomsten dat dit is toegestaan, maar dat deze bij einde huurovereenkomst wel ongedaan moeten worden gemaakt en schades moeten worden hersteld.

Voor veranderingen of voorzieningen die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, heeft de huurder schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Wettelijk gezien mag Destion de ZAVV-aanvraag niet weigeren wanneer de voorgestelde verandering of voorziening in de woning de verhuurbaarheid niet schaadt en geen waardedaling van de woning tot gevolg heeft. Destion beoordeelt daarom een ZAVV-aanvraag voor veranderingen of voorzieningen aan de binnenkant van de woning positief wanneer door de voorgenomen veranderingen of voorzieningen:

- De verhuurbaarheid in algemene zin of de verhuurbaarheid aan de beoogde doelgroep niet wordt geschaad.
- Geen waardedaling van de woning optreedt.
- De onderhouds- of vervangingskosten voor verhuurder niet toenemen.
- Geen gevaar, hinder of overlast ontstaat.
- De belangen van verhuurder of derden niet worden geschaad.
- De veranderingen of voorzieningen voldoen aan de wettelijke voorschriften waaronder bouw-, veiligheid- en milieuvoorschriften en/of aan de voorschriften van nutsbedrijven.
- De veranderingen of voorzieningen deugdelijk en vakkundig worden aangebracht.

Destion kan aan de toestemming voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op:

- Aard en kwaliteit van te gebruiken materialen
- Het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw
- (Bouwtechnische) voorschriften van de overheid
- Het onderhoud van de verandering of voorziening
- Aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
- Kosten verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- Voorwaarden dat de werkzaamheden die aan de installaties moeten worden uitgevoerd door erkende bedrijven/installateurs.

Algemeen uitgangspunt voor alle veranderingen of voorzieningen is dan ook dat deze altijd vakkundig en veilig worden uitgevoerd en geen overlast of hinder opleveren aan derden en omwonenden. Niet toegestane veranderingen of voorzieningen die toch worden aangebracht, zullen we tijdens de huurperiode niet laten verwijderen, tenzij deze overlast naar omwonenden veroorzaken of onaanvaardbare veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Deze moeten in ieder geval wel bij de beëindiging van de huurovereenkomst ongedaan worden gemaakt.

Naast de voorwaarden die hierboven zijn genoemd, spreekt Destion ook met de huurder af dat de huurder verantwoordelijk wordt voor het onderhoud van de verandering of voorzieningen. Deze afspraak wordt in een schriftelijke toestemmingsovereenkomst voor het aanbrengen van de verandering of voorzieningen vastgelegd.

Niet toegestane veranderingen of voorzieningen in de woning zijn in ieder geval:

- Aanbrengen van open haarden en houtkachels
- Polystyreen (piepschuim) en pvc schroten en paneelplafonds
- Schilderen van wand- en vloertegels en de voegen ervan
- Afzuigkap aansluiting op bouwkundig gemetseld ventilatiekanaal
- Verwijderen van binnendeuren al dan niet met kozijn
- Verwijderen van radiatoren in verwarmde ruimtes
- Aanbrengen van harde vloerbedekking zoals vloertegels, parketvloeren o.d. in appartementen

Toestemming veranderingen of voorzieningen buitenzijde woning

Aan de buitenkant en nabij de woning mogen geen veranderingen of voorzieningen worden aangebracht zonder dat daar schriftelijk toestemming voor is. De twee principes¹ voor het verlenen van toestemming aan de binnenzijde van de woning gelden hier niet. Destion heeft het recht om toestemming te weigeren. Dus ook als de verandering of voorziening zonder noemenswaardige kosten ongedaan kan worden gemaakt en ook als de beoogde verandering aan de buitenkant de verhuurbaarheid niet schaadt.

Veranderingen of voorzieningen buiten de woning vragen om een goede balans tussen noodzaak, esthetica en mogelijke herstelschade en de gevolgen ervan. Uitgangspunt is dat Destion bij hoge uitzondering voor slechts enkele voorzieningen onder duidelijke voorwaarden toestemming verleent. Wel of geen toestemming berust op maatwerk en wordt per aanvraag kritisch overwogen. Voor ingrijpende bouwkundige veranderingen of voorzieningen aan de woning is het uitgangspunt om geen medewerking te verlenen, tenzij de noodzaak daarvoor duidelijk aanwezig is.

Bij bezwaar van de huurder

Geeft Destion geen toestemming voor de ZAVV-aanvraag dan kan de huurder de rechter vragen om een machtiging af te geven om het toch te mogen aanbrengen.

Wanneer Destion wel toestemming geeft voor een ZAVV maar de huurder het niet eens is met de voorwaarden die daar aan verbonden zijn, dan kan de huurder eveneens aan de rechter vragen een uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorwaarden voor toestemming.

Handhaving en toezicht door Destion

Destion houdt toezicht op de uitvoering van toegestane ZAVV-aanvragen. Dat betekent dat zij mogelijk aanwijzingen geeft of en aangeeft hoe en met welke materialen iets moet worden uitgevoerd. Ook letten we op of er veranderingen of voorzieningen worden aangebracht waar geen toestemming voor gevraagd of verleend is. Mochten we deze situaties aantreffen zullen we de huurder een schriftelijke aanwijzing sturen. Wanneer een huurder niet daaraan meewerkt, zal een gerechtelijke procedure worden opgestart om deze verandering of voorzieningen ongedaan te maken en eventuele schade bij de huurder te verhalen.

Veranderingen of voorzieningen bij mutatie

De huurder heeft het recht om veranderingen of voorzieningen die hij of zij zelf gemaakt heeft ook weer ongedaan te maken en eventueel mee te nemen bij een verhuizing (wegbreekrecht). De voorwaarde is wel dat de woning daarna in een staat moet verkeren die 'redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke staat kan worden geacht'. De huurder mag de woning na het wegbreken van zelf aangebrachte veranderingen of voorzieningen niet met beschadigingen achterlaten. Mocht een huurder een zelfgeplaatste keuken bij het verlaten van de woning meenemen, dan moet de oorspronkelijke keuken die er stond (of een vergelijkbare) worden teruggeplaatst.

De huurder mag een verandering of voorzieningen die met schriftelijke toestemming van Destion is aangebracht ook in de woning achterlaten. Destion kan dat niet weigeren. Wel worden er aan de voorkant afspraken gemaakt over onroerende veranderingen of voorzieningen. Er zijn drie opties:

¹ Het niet schaden van de verhuurbaarheid van de woning en geen waardedaling realiseren door het aanbrengen van de beoogde verandering of voorziening.

1. de huurder verwijdert de aangebrachte verandering of voorzieningen en herstelt eventuele schade
2. de huurder laat de aangebrachte verandering of voorzieningen achter en krijgt daar een vergoeding voor (zie alinea over vergoedingen)
3. de huurder laat de aangebrachte verandering of voorzieningen in de woning achter en krijgt daar geen vergoeding voor.

Is er schriftelijk vastgelegd dat de aangebrachte verandering of voorzieningen in of aan de woning bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt gehandhaafd, dan is Destion, maar ook de huurder daaraan gebonden.

Overname van veranderingen en voorzieningen

Roerende zaken

Nieuwe huurders zijn nooit verplicht om roerende zaken van de vorige huurders over te nemen. Onder roerende zaken verstaan we bijvoorbeeld gordijnen, vloerbedekking of keukenapparatuur. Willen de nieuwe huurders wel roerende zaken overnemen dan heeft Destion daarvoor een overnameformulier ter beschikking. Dit is een door beide partijen² ondertekende schriftelijke overeenkomst, waarin staat wat de nieuwe huurder van de vorige huurder overneemt en hoeveel de nieuwe huurder daarvoor betaalt aan de vertrekkende huurder.

Onroerende zaken

Onder onroerende zaken verstaan we bijvoorbeeld een keuken of een ligbad. Aard- en nagelvaste veranderingen en voorzieningen die al dan niet met toestemming van Destion door de huurder zijn aangebracht. Wettelijk gezien mogen nieuwe huurders geen onroerende zaken van de vorige huurder overnemen. Het huidige huurrecht (1 augustus 2003) biedt de verhuizende huurder niet de mogelijkheid zelf aangebrachte veranderingen of voorzieningen die onlosmakelijk met de woning zijn verbonden ter overname aan de nieuwe huurder aan te bieden.

Ook Destion kan geen onroerende zaken ter overname aan de nieuwe huurder aanbieden. Aangebrachte verandering of voorzieningen worden namelijk onderdeel van de te verhuren woning wanneer zij in de woning achterblijven. Dit betekent dat bij de goedkeuring van de ZAVV met de huurder afgesproken wordt of ZAVV's bij verhuizing worden meegenomen of dat ze kunnen worden gehandhaafd (blijven zitten). Is er afgesproken dat de voorziening blijft zitten, dan wordt Destion eigenaar van de voorziening wanneer de huurder de woning verlaat, de vertrekkende huurder krijgt een vergoeding.

Vergoedingen

Vergoedingen voor aangebrachte voorzieningen of veranderingen kunnen op basis van het huurrecht verplicht zijn als Destion zich door het natrekkingsrecht verrijkt. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een huurder een nieuwe CV-toestel heeft laten installeren en de kosten die men heeft gemaakt nog niet heeft kunnen terugverdienen terwijl de voorziening wel tot lagere stookkosten leidt. Wanneer Destion door deze verandering of voorzieningen een hogere huur rekent, dan is er een verplichting tot het betalen van een vergoeding aan de vertrekkende huurder.

Om achteraf verwarring te voorkomen zorgen we ervoor dat bij de goedkeuring van de ZAVV duidelijk is hoe de vergoeding tot stand komt.

De basisregels voor het uitbetalen van een vergoeding zijn als volgt:

- Er wordt geen vergoeding verstrekt bij overmatig luxe afwerkingen en tegelwerk.
- De huurder moet in het bezit zijn van een schriftelijke toestemming of toestemmingsovereenkomst van Destion.

² Vertrekkende huurder en nieuwe huurder.

- In het geval dat een gemeentelijke toestemming/omgevingsvergunning onderdeel uitmaakt van de toestemming, moet een kopie hiervan aan Destion worden vertrekt.
- Aan het einde van de huurperiode moet de verandering of voorziening voldoen aan het bij de goedkeuring vastgelegde kwaliteitsniveau. De kosten voor noodzakelijke reparaties om tot die vastgelegde kwaliteit te komen, worden op de vergoeding gekort.
- Er worden door Destion geen (financiële) vergoedingen voorafgaande aan de aan te brengen veranderingen of voorzieningen verstrekt.
- Voorwaarde voor eventuele vergoedingen is dat de aangebrachte veranderingen of voorzieningen altijd deugdelijk en vakkundig zijn uitgevoerd.

Destion kan daarnaast ook een vergoeding verstrekken voor veranderingen of voorzieningen die niet in deze lijst staan, maar welke desondanks waarde toevoegen aan de woning of de verhuurbaarheid verbeteren.

De hoogte van vergoedingen is niet in een vaste tabel of format vast te stellen. Bijna geen enkele situatie is hetzelfde. Zo hebben gemetselde garages bijvoorbeeld verschillende afmetingen, afwerkingsniveaus, materialen en constructieopbouw. En dat geldt natuurlijk ook voor andere veranderingen of voorzieningen die worden aangebracht. Om die reden is het nodig om bij het vaststellen van een vergoeding een werkelijke waardetaxatie uit te voeren. Om belangenverstremelingen te voorkomen dient deze door de betreffende medewerker en de leidinggevenden te worden gedaan. De vergoeding wordt dan overeenkomstig de taxatie aan de vertrekkende huurder uitgekeerd. Deze wordt dan omgezet naar een investering en verrekend in de nieuw vast te stellen WWS en huurprijs van de woning.

Welke veranderingen of voorzieningen mogen worden aangebracht en worden al dan niet vergoed?

In dit overzicht staan diverse veranderingen of voorzieningen die huurders kunnen en mogen aanbrengen in of aan de woning. Daarbij is aangegeven welke zonder toestemming mogelijk zijn, of ze bij het verlaten van de woning mogen blijven zitten, of moeten verwijderd, of door een volgende huurder worden overgenomen. Ook is te zien voor welke veranderingen of voorzieningen er in ieder geval een vergoeding mogelijk is. Dit overzicht is uiteraard niet limitatief.

Voor onderstaande veranderingen of voorzieningen heeft de huurder geen toestemming nodig. Deze hoeven bij beëindiging van de huurovereenkomst ook niet te worden verwijderd, maar de huurder krijgt hier geen vergoeding voor.

- Buitenkraan aanbrengen
- Buitenverlichting aanbrengen
- Het veilig wijzigen/uitbreiden van de elektra installatie
- Aanbrengen elektra in berging
- Vensterbanken aanbrengen/vervangen

Voor onderstaande veranderingen of voorzieningen heeft men geen toestemming nodig. Maar deze moeten bij de beëindiging van de huurovereenkomst wel door een volgende huurder worden overgenomen of als die deze niet wil overnemen, worden verwijderd.

- Tuinafscheidingen plaatsen
- Extra (sier) bestratingen
- Vijver aanbrengen
- Granol en sierpleister op wanden
- Structuurverf en pasta op wanden
- Steenstrips of sierlijsten op wanden
- Houten wand- en plafondbetimmeringen

- Steenachtige vloerafwerkingen
- Parket, Laminaat, PVC en laminaat vloerafwerkingen
- Keukeninrichting uitbreiden
- Inbouwapparatuur in keukeninrichting

Voor onderstaande veranderingen of voorzieningen heeft men toestemming van Destion nodig

Deze veranderingen of voorzieningen moeten bij de beëindiging van de huurovereenkomst door een volgende huurder worden overgenomen of als die deze niet wil overnemen, worden verwijderd. Let erop dat daarbij ook de vervolgschade moet worden hersteld.

De huurder krijgt hiervoor geen vergoeding van Destion.

- Glazen sérre achter de woning plaatsen
- Houten berging of garage plaatsen
- Carport plaatsen
- Dakvenster of dakraam aanbrengen
- Antenne/satellietantenne plaatsen
- Zendmast plaatsen
- Rolluiken en overige zonwering aan de buitenzijde van de woning
- Airconditioning

Voor onderstaande veranderingen of voorzieningen heeft men toestemming van Destion nodig.

Maar deze moeten bij beëindiging van de huurovereenkomst altijd in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

- Radiator verwijderen
- Plaatsen ligbad in de badkamer

Voor onderstaande veranderingen of voorzieningen heeft men toestemming van Destion nodig, maar krijgt men geen vergoeding

Deze veranderingen of voorzieningen hoeven bij beëindiging van de huurovereenkomst niet te worden verwijderd, maar krijgt men hiervoor dus geen vergoeding.

- Verwijderen of plaatsen van een niet dragende wand
- Verwijderen van een dragende wand
- Verwijderen inbouwkasten
- Radiator door designradiator vervangen
- Uitbreiden elektra groepenkast
- Aanleggen/verplaatsen gasaansluiting

Voor onderstaande veranderingen of voorzieningen krijgt men vergoeding en is toestemming nodig.

Deze hoeven bij beëindiging van de huurovereenkomst niet te worden verwijderd en de huurder krijgt hiervoor een vergoeding. De hoogte van de vergoeding wordt getaxeerd en is afhankelijk van de kwaliteit en levensduur.

- Gemetselde uitbreiding van de woning
- Gemetselde garage of berging
- Dakkapel plaatsen
- Keukeninrichting vervangen
- Renoveren badkamer
- Renoveren toilet
- Verbeteren zolderverdieping met aanbrengen vaste trap
- Aanbrengen c.v.-installatie