



## **Spelregels bij Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) versie 19-01-2023**

Als u uw woning wilt aanpassen, kan dit meestal bij Woondiensten Aarwoude. Hiervoor heeft u wel altijd vooraf schriftelijke toestemming nodig, de aanpassingen in of aan de woning moet u zelf betalen. Het aanvragen van toestemming gaat volgens de spelregels die genoemd worden in dit document.

### **Belangrijke informatie vooraf**

- Voor elke aanpassing moet u vooraf schriftelijk toestemming vragen en krijgen. Hoe u dit doet wordt onderstaand beschreven onder het kopje 'procedure toestemming aanvragen'.
- Een aantal wijzigingen, zoals veranderingen aan de buitenmuren (casco), zijn niet toegestaan. In bijlage 1 op pagina 1 leest u meer over mogelijke wijzigingen die niet zijn toegestaan.
- Voor een beperkt aantal aanpassingen is Woondiensten Aarwoude bereid deze tegen een maandelijkse huurverhoging voor u uit te voeren. In de bijlage 1 op pagina 4 leest u hier meer over.
- Voor verduurzaamde en nieuwbouw woningen gelden specifieke spelregels, deze regels vindt u in bijlage 2 op pagina 5.

### **Toestemming vragen doet u met het aanvraagformulier ZAV**

Dit formulier kunt u vinden op onze website. U kunt alleen toestemming (definitief of tijdelijk) krijgen wanneer u zich heeft gehouden aan de spelregels.

Wanneer u de voorzijde van het aanvraagformulier heeft ingevuld en ondertekend, stuurt u het aanvraagformulier (bij voorkeur digitaal) naar ons op. U ontvangt binnen twee weken het aanvraagformulier retour met daarop het besluit van Woondiensten Aarwoude. Er zijn drie mogelijkheden:

1. U krijgt voorlopige toestemming.
  - In onze reactie beschrijven we aan welke eisen de aanpassing moet voldoen. Ook geven we advies over het uitvoeren van de werkzaamheden. Daarna bent u verplicht met onze opzichter een afspraak te maken om te controleren of u de klus heeft uitgevoerd volgens de door ons opgestelde eisen en *algemene voorwaarden (pagina 2 en 3)*.
  - Na goedkeuring door de opzichter krijgt u definitief toestemming. U weet nu zeker dat u de woningaanpassing niet ongedaan hoeft te maken als u de woning verlaat. Dit geldt alleen als er in de tussentijd geen veranderingen hebben plaatsgevonden en de aanpassing goed is onderhouden.

2. U krijgt tijdelijke toestemming.

- In onze reactie beschrijven wij aan welke eisen de aanpassing moet voldoen en geven wij advies over het uitvoeren van de werkzaamheden. Na uitvoering hiervan bent u verplicht met onze opzichter een afspraak te maken om te controleren of u de klus heeft uitgevoerd volgens de door ons opgestelde eisen en *algemene voorwaarden* (pagina 2 en 3). Na goedkeuring door de opzichter blijft dit een tijdelijke toestemming.
- Als u de woning gaat verlaten en de aanpassing wordt niet overgenomen door de nieuwe huurder onder dezelfde voorwaarden, dan moet de aanpassing verwijderd worden (vandaar de tijdelijke toestemming). U moet dit zelf betalen en in dezelfde staat als voor de aanpassing herstellen.

3. U krijgt geen toestemming. De aanpassing wordt niet toegestaan.

**De eisen die we stellen voor een aanpassing zijn niet voor niks**

Wij stellen deze eisen om de bouwtechnische staat, de verhuurbaarheid, de veiligheid en het onderhoud van uw woning te kunnen garanderen. Heeft u vragen? U kunt altijd advies en begeleiding krijgen van Woondiensten Aarwoude, zowel voor, als tijdens de werkzaamheden.

**U moet zich naast deze eisen ook houden aan de algemene voorwaarden**

Deze gelden voor alle klussen en luiden als volgt:

1. De huurder heeft vooraf toestemming gevraagd en gekregen.
2. Veranderingen moeten worden aangebracht met deugdelijke materialen, op een juiste wijze. De veranderingen moeten voldoen aan de eisen beschreven in de bouwverordening van de gemeente, het bestemmingsplan van de betreffende gemeente, het geldende bouwbesluit, de nutsbedrijven en de brandweer.
3. Wijzigingen aan gas- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd.
4. Alle uit de woningverandering voortkomende kosten en risico's, zowel financieel als bouwkundig, zijn voor rekening van de huurder (bijvoorbeeld de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken en het afsluiten van verzekeringen).
5. De huurder draagt er zorg voor dat de woningaanpassing niet leidt tot overlast of hinder voor burens en/of omwonenden.
6. Het onderhoud van de aanpassing is voor rekening van de huurder als de huurder de aanpassing zelf heeft uitgevoerd. Het onderhoud is voor rekening van Woondiensten Aarwoude als Woondiensten Aarwoude tegen een huurverhoging de aanpassing heeft uitgevoerd. Het onderhoud van een goedgekeurde woningaanpassing wordt uitgevoerd conform het op dat moment geldende onderhoudsniveau volgens het beleid van Woondiensten Aarwoude.
7. Wanneer bij vertrek uit de woning wordt geconstateerd dat er veranderingen zijn aangebracht die niet voldoen aan de specifieke eisen van Woondiensten Aarwoude zoals omschreven in de verleende (tijdelijke) toestemming, dan moeten deze in goede staat worden hersteld of verwijderd.

8. Wanneer de vertrekkende huurder de veranderingen niet of niet voldoende herstelt, dan gebeurt dit alsnog door Woondiensten Aarwoude voor rekening van de vertrekkende huurder. De totale kosten (inclusief gedeelde huurinkomsten) hiervan worden vooraf bekend gemaakt. De vertrekkende huurder krijgt de gelegenheid deze werkzaamheden voor eigen rekening alsnog op te lossen.
9. Een woningaanpassing waarvoor Woondiensten Aarwoude geen toestemming heeft verleend, moet worden verwijderd bij vertrek uit de woning. Als een nieuwe huurder de aangetroffen woningaanpassing overneemt wordt er een overnameformulier opgesteld. Dit formulier wordt door de nieuwe huurder, de vertrekkende huurder en Woondiensten Aarwoude getekend. Onderhoud door Woondiensten Aarwoude wordt hierbij uitgesloten, met de verplichting de aanpassing zelf te verwijderen bij vertrek.
10. Een nieuwe bewoner kan nooit verplicht worden om een bedrag te betalen aan de vertrekkende huurder, die de verandering heeft aangebracht.
11. De huurder behoudt altijd het recht de woningaanpassing ongedaan te maken, in dat geval is de huurder verplicht de woning terug te brengen in de staat zoals deze was voor het aanbrengen van de voorziening.
12. Woondiensten Aarwoude stelt geen subsidies ter beschikking voor individuele wensen van de huurder.
13. Bij het verlaten van de woning geeft Woondiensten Aarwoude in principe geen vergoeding voor de Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV), tenzij het anders in de definitieve toestemming is bepaald.

### **Geschillenregeling**

Als er een verschil van mening ontstaat tussen de huurder en Woondiensten Aarwoude over het wel of niet voldoen aan de spelregels, kan de huurder naar de Kantonrechter gaan.

### **Geldigheid spelregels**

Het beleid en de uitvoering ervan worden regelmatig geëvalueerd. Dit kan leiden tot een wijziging in de spelregels. Wanneer u toestemming heeft gekregen voor een verandering ondervindt u geen nadeel van eventuele wijzigingen aan het beleid. De regels zoals deze waren op het moment dat u toestemming kreeg blijven geldig.

## **Bijlage 1: overzicht mogelijke wijzigingen**

*In deze bijlage geven wij een overzicht van een aantal mogelijke aanpassingen aan uw woning. Dit overzicht is niet volledig. U moet altijd vooraf schriftelijk toestemming vragen voor een aanpassing aan uw woning bij Woondiensten Aarwoude. Over het plaatsen van zonnepanelen wordt beleid ontwikkeld bij Woondiensten Aarwoude, dit wordt binnenkort op onze website geplaatst.*

### **U krijgt (onder voorwaarden) toestemming voor de volgende aanpassingen:**

- Het plaatsen van een vast ligbad en douchebak in de badkamer.
- Het plaatsen van een 2<sup>e</sup> toilet.
- Het maken van een doorgang tussen kamer en keuken (open keuken).
- Het maken van een vaste trap naar de zolder.
- Het slopen van kasten.
- Het aanbrengen van buitenzonwering.
- Het veranderen van de keukeninrichting.
- Het aanbrengen van een recirculatie afzuigkap.
- Het veranderen en verwisselen van binnendeuren.
- Het veranderen van sanitair.
- Het betegelen van badkamer, keuken en toilet en/of het uitbreiden van het bestaande tegelwerk.
- Het wijzigen van wand afwerkingen.
- Het uitbreiden van de groepenkast, bijvoorbeeld t.b.v. elektrisch koken.

### **Deze wijzigingen kunt u alleen door Woondiensten Aarwoude laten uitvoeren en tegen betaling van een huurverhoging:**

- Het aanbrengen of veranderen van de centrale verwarmingsinstallatie.

### **U krijgt nooit toestemming voor:**

- Het uitvoeren van veranderingen aan de buitenmuren (casco).
- Het uitbreiden van de woning.
- Het plaatsen van dakramen en/of een dakkapel.
- Het plaatsen van voorzetramen aan de buitenzijde.
- Het dichtkitten van draai- en kiepramen.
- Het veranderen van ventilatiekanalen inclusief het permanent afsluiten daarvan.
- Het betimmeren van puien aan de buitenzijde.
- Het veranderen van buitenschilderwerk.
- Het wijzigen van buitendeuren, ramen en kozijnen in voor/ en achtergevel en bij hoekwoningen in de zijgevel.
- Het isoleren van spouwmuren.
- Het aanbrengen van een airco(systeem).
- Het aanbrengen van een warmtepomp.
- Het aanbrengen van een houtkachel/ open haard/ oliekachel/ palletkachel of gelijkwaardig.
- Het vergroten van de badkamer, waarbij een draagmuur opgevangen moet worden.
- Het aanbrengen van screens bij kunststof kozijnen.
- Het plaatsen van een Sanibroyeur.
- Het plaatsen van een buitenkraan.
- Het plaatsen van plavuizen.
- Het verwijderen van rookmelders.

## **Bijlage 2: extra voorwaarden voor verduurzaamde en nieuwbouw nul-op-de-meter woningen**

*In deze bijlage geven wij u een overzicht van een aantal specifieke regels voor verduurzaamde en nieuwbouw woningen. Dit overzicht is niet volledig. U moet altijd vooraf schriftelijk toestemming vragen voor een aanpassing aan uw woning bij Woondiensten Aarwoude.*

### **Voorwaarden verduurzaamde en nieuwbouw nul-op-de-meter (NOM) woningen:**

Woningen waar een energie prestatie vergoeding (EPV) voor geldt hebben andere kenmerken. Daarom zijn er strengere regels verbonden aan geven van toestemming voor een aanpassing. Hieronder staan de regels per type duurzame woning aangegeven.

### **Extra regels voor NOM (nul-op-de-meter) woningen**

Bij deze woningen heeft u een zogenaamde EPV (energie prestatie vergoeding) overeenkomst getekend. Twijfelt u of uw woning in deze categorie valt? Neem dan contact met ons op.

Woondiensten Aarwoude geeft onder andere geen toestemming voor de volgende aanpassingen:

- Het bevestigen of veranderen van zaken aan buitengevels en daken waarbij het risico bestaat dat de energieprestaties van de woning daardoor verminderen, zoals:
  - o Het doorvoeren/ boren van kabels of leidingen van binnen naar buiten.
- Aanbrengen van een gasaansluiting in de woning.
- Aanbrengen van wijzigingen aan de ventilatieroosters en/of de ventilatieleidingen.
- Aanbrengen van wijzigingen aan de energiemodule (van toepassing bij NOM renovatie woningen).
- Het aansluiten van apparatuur / stopcontacten bij de aansluiting van de ventilatie unit en de warmtepomp in verband met de energieregistratie.

Onder specifieke voorwaarden kan er toestemming verleend worden voor:

- Het aanbrengen van zonwering aan de meest zonbelaste zijde van de woning. Vanwege de bijzondere constructie van de gevels bij NOM woningen zijn er specifieke zaken waar u rekening mee moet houden. Hiervoor dient u contact op te nemen met Woondiensten Aarwoude. Ook aan het type zonwering kunnen eisen gesteld worden, bij sommige woningen is alleen handbediende zonwering mogelijk.

### **Extra regels voor nageïsoleerde woningen met isolatie aan de buitenkant van de muur**

Woondiensten Aarwoude geeft onder andere geen toestemming voor de volgende wijzigingen:

- Het bevestigen of veranderen van zaken aan buitengevels en daken waarbij het risico bestaat dat de energieprestaties van de woning verminderen.