



Spelregels bij Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV).

Vooraf toestemming vragen

Als u uw woning wilt aanpassen, kan dit meestal bij Woondiensten Aarwoude. Hiervoor heeft u wel vooraf toestemming nodig.

Wanneer u toestemming vraagt om uw woning aan te passen, is het beleid Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) van toepassing. De aanpassingen in de woning moet u zelf betalen.

Voor een beperkt aantal aanpassingen is Woondiensten Aarwoude bereid deze tegen een maandelijkse huurverhoging voor u uit te voeren. Wij doen dit alleen voor het aanbrengen van dubbelglas en CV ketels of cv-installaties.

Voor zelf aangebrachte veranderingen in de woning vraagt u toestemming volgens onderstaande spelregels.

Toestemming vragen doet u door het aanvraagformulier ZAV (eventueel op te vragen bij Woondiensten Aarwoude of via onze website) in te vullen en op te sturen naar Woondiensten Aarwoude. Uw aanvraag wordt behandeld door de afdeling Wonen. Binnen twee weken ontvangt u antwoord op uw aanvraag. Er zijn drie mogelijkheden:

1. U krijgt voorlopige toestemming. Dit betekent dat onze opzichter met u een afspraak zal maken om te controleren of u de klus heeft uitgevoerd volgens de door ons opgestelde kwaliteitseisen. Na goedkeuring door de opzichter krijgt u definitief toestemming. U heeft de zekerheid dat u de woningaanpassing niet ongedaan hoeft te maken, wanneer u in de toekomst de woning verlaat, mits u zich aan de spelregels heeft gehouden.
2. U krijgt tijdelijke toestemming. Dit betekent dat onze opzichter met u een afspraak zal maken om te controleren of u de klus heeft uitgevoerd volgens de door ons opgestelde kwaliteitseisen. Na goedkeuring door de opzichter blijft dit een tijdelijke toestemming. Bij het verlaten van de woning zal de aangebrachte verandering door de nieuwe huurder overgenomen moeten worden met dezelfde voorwaarden, anders zal de aangebrachte verandering verwijderd moeten worden (vandaar de tijdelijke toestemming). U draagt zelf de kosten van het verwijderen en herstelt de ruimte weer in de oorspronkelijke staat.
3. U krijgt geen toestemming. De aanpassing wordt niet toegestaan. Wanneer u besluit de woning toch aan te passen moet u bij het verlaten van de woning de door u aangebrachte woningaanpassing ongedaan maken en eventueel schade vergoeden aan Woondiensten Aarwoude.

Veranderingen aan het casco zijn, met uitzondering van een dakraam, niet toegestaan.

Indien u een dakraam wilt laten aanbrengen mag u dat *niet* zelf regelen. Woondiensten Aarwoude voert de verandering uit, nadat u akkoord bent met de prijs en u het bedrag heeft voldaan.



Voldoen aan de specifieke kwaliteitseisen

Er zijn specifieke kwaliteitseisen voor iedere woningaanpassing. De woningaanpassing moet minimaal aan deze eisen voldoen. De kwaliteitseisen zijn opgesteld om de bouwtechnische staat, de verhuurbaarheid, de veiligheid en het onderhoud van uw woning te garanderen. U ontvangt de kwaliteitseisen en advies voor het uitvoeren van de werkzaamheden bij het informatiepakket wanneer u een aanvraag heeft gedaan. U kunt altijd advies en begeleiding krijgen van Woondiensten Aarwoude zowel voor, als tijdens de werkzaamheden. Het kan voorkomen dat de kwaliteitseisen in de periode tussen ontvangst van het informatiepakket en het versturen van het aanvraagformulier, veranderen. Uw aanvraag wordt in een dergelijk geval beoordeeld op grond van de meest actuele kwaliteitseisen. Wanneer wij u toestemming verlenen, ontvangt u van ons deze nieuwe eisen.

Voldoen aan de algemene voorwaarden

Naast specifieke kwaliteitseisen, zijn er ook algemene voorwaarden waaraan u zich moet houden. 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, de kwaliteitseisen van Woondiensten Aarwoude, als ook de eisen van Bouw- en Woningtoezicht, de nutsbedrijven en de brandweer.
3. Wijzigingen aan gas- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. Indien dit niet gebeurt, moet de huurder bij de eindcontrole een keuringsrapport kunnen overleggen.
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 op standaardniveau volgens het huidige beleid van Woondiensten Aarwoude.
7. Wanneer bij vertrek uit de woning wordt geconstateerd dat er veranderingen zijn aangebracht die niet voldoen aan de kwaliteitseisen van Woondiensten Aarwoude, moeten deze in goede staat worden hersteld of verwijderd worden.
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.
9. Een woningaanpassing waarvoor Woondiensten Aarwoude geen toestemming heeft verleend, moet worden verwijderd bij vertrek uit de woning, tenzij een nieuwe huurder de aangetroffen woningaanpassing overneemt onder uitsluitel van onderhoud door Woondiensten Aarwoude en met de verplichting de aanpassing zelf te verwijderen bij vertrek). Hiervoor wordt een drie-partijen-overeenkomst getekend.
10. Een nieuwe bewoner kan nooit verplicht worden om een overnamesom te betalen aan de vertrekkende huurder, die de verandering heeft aangebracht.



11. De huurder behoudt altijd het recht de woningaanpassing ongedaan te maken, met dien verstande dat hij in dat geval verplicht is 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. Als er bepaald is dat u wel een vergoeding krijgt, gebeurt dit op basis van algemeen geaccepteerde afschrijvingstermijnen.

Ontvangst definitieve toestemming

Als u definitief toestemming krijgt van Woondiensten Aarwoude, ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging en het originele aanvraagformulier. U hebt nu de zekerheid dat u de woningaanpassing niet ongedaan hoeft te maken, wanneer u in de toekomst de woning verlaat, mits u zich aan de spelregels heeft gehouden.

Ontvangst tijdelijke toestemming

Als u tijdelijke toestemming krijgt van Woondiensten Aarwoude ontvangt u van ons een schriftelijke bevestiging en het originele aanvraagformulier. Bij het verlaten van de woning moet de aangebrachte verandering door de nieuwe huurder overgenomen worden met dezelfde voorwaarden, anders moet de aangebrachte verandering door de vertrekkende huurder verwijderd worden.

Geldigheid spelregels

Het beleid en de uitvoering ervan zullen regelmatig geëvalueerd worden. Dit kan leiden tot een wijziging in de spelregels. Bewoners die toestemming hebben gekregen voor een verandering, ondervinden geen nadeel van eventuele wijzigingen. Voor u blijven de regels gelden zoals deze waren op het moment dat u de toestemming kreeg.

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 zich wenden tot de Kantonrechter.

Aanvraag Zelf Aangebrachte Veranderingen

Het informatiepakket ZAV heeft u uitgereikt gekregen bij het tekenen van het huurcontract. Als u het informatiepakket niet meer heeft dan kunt u deze vinden op de website of aanvragen onder vermelding van informatiepakket ZAV. Daarin zit een aanvraagformulier en worden de spelregels omschreven.

Met een aanvraagformulier kunt u toestemming vragen om veranderingen aan te brengen in de woning. U kunt alleen toestemming (definitief of tijdelijk) verkrijgen wanneer u zich houdt aan de spelregels. Wanneer achteraf blijkt dat u zich niet heeft gehouden aan deze spelregels kunnen wij u bij vertrek uit de woning alsnog verplichten de woningaanpassing ongedaan te maken en het geheel in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

Wanneer u de voorzijde van het aanvraagformulier heeft ingevuld en ondertekend, stuurt u het aanvraagformulier naar ons op. U kunt hiervoor gebruik maken van de antwoordenvolp uit het informatiepakket. Een postzegel is niet nodig. Natuurlijk kunt u het aanvraagformulier ook afgeven op ons kantoor. U ontvangt binnen twee weken het aanvraagformulier retour met daarop het besluit van Woondiensten Aarwoude.



Bijlage ZAV-aanvraag; overzicht mogelijke wijzigingen

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

- Het veranderen van badkamer en slaapkamer door verplaatsen of verwijderen van wanden.
- Het plaatsen van een vast ligbad en douchebak in de badkamer.
- Het plaatsen van een 2^e toilet.
- Het maken van een doorgang tussen kamer en keuken (open keuken).
- Het maken van een vaste trap naar de zolder.
- Het aanbrengen van een plafondbetimmering (alleen wanneer de centrale dozen van de elektrische installatie bereikbaar blijven en het plafond brandwerend wordt uitgevoerd).
- Het aanbrengen van een wandbetimmering (alleen wanneer de stopcontacten en schakelaars niet worden weggewerkt).
- Het aanbrengen van plavuizen. Wij geven uitsluitend toestemming wanneer er randgeaarde wandcontactdozen, achter een aardlekschakelaar worden geplaatst.
- Het slopen van kasten.
- Het aanbrengen van buitenzonwering.
- Het veranderen van de keukeninrichting.
- Het aanbrengen en aansluiten van motorloze afzuigkappen op de mechanische centrale afzuiginstallatie.
- 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 aanbrengen van zonnepanelen.

Onderstaande wijzigingen kunt u uitsluitend door Woondiensten Aarwoude laten uitvoeren tegen betaling van een huurverhoging of een bedrag ineens:

- Het aanbrengen of veranderen van de centrale verwarmingsinstallatie.
- Het aanbrengen van dubbelglas in buitenramen en –deuren.

U krijgt geen toestemming voor:

- Het uitbreiden van de woning.
- Het plaatsen van 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.