

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) beleid Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Mogelijk heeft u de wens om in uw gehuurde woning te klussen of wijzigingen aan te brengen. Aan deze werkzaamheden zijn echter wel wettelijke regels verbonden.

Het doel van het ZAV beleid is om meer helderheid te creëren voor zowel de huurder als de verhuurder. Het beleid is onderverdeeld in: aanvang huur, tijdens de huur en einde van de huur.

1. Aanvang huur

- a. In het voortraject is, indien mogelijk bij aansluitende verhuur, al contact geweest tussen de vorige huurder en de nieuwe huurder betreffende de overname van de aanwezige ZAV. Hetgeen niet akkoord is bevonden, is door de vorige huurder verwijderd, of wordt alsnog door de verhuurder verwijderd.
- b. Het woninguitgifterapport wordt gebruikt om samen met de nieuwe huurder tot een rapportage te komen van het gehuurde met daarin de bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning, inclusief de eventuele gebreken. Beide partijen tekenen dit rapport. De nieuwe huurder is zich er van bewust dat hij zich verplicht om bij het einde van de huur op zijn kosten de overgenomen ZAV ongedaan te maken.
- c. De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en/of onderhoud aan de overgenomen ZAV. Uitzondering hierop is een dakkapel geplaatst conform de richtlijnen van de verhuurder.
- d. De verhuurder zorgt ervoor dat de nieuwe huurder bij het tekenen van de huurovereenkomst een exemplaar krijgt van het door de verhuurder gehanteerde ZAV-beleid.

2. Tijdens de huur

- a. De huurder is vrij in het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in de woningen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.
- b. De huurder heeft altijd schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig voor het aanbrengen van veranderingen aan de buitenzijde van de woning. Enkele voorbeelden hiervan zijn: een zonnewering, duiventil, schotelantenne, raam of dakkapel.
- c. Indien een huurder ingrijpende veranderingen wil aanbrengen aan de woning vraagt hij vooraf toestemming aan de verhuurder.
- d. De verhuurder geeft binnen 8 weken toestemming wanneer de veranderingen de verhuurbaarheid van de woning niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van de woning. In zijn algemeenheid kan men stellen dat de verhuurbaarheid wordt geschaad als het gehuurde voor een opvolgend huurder minder aantrekkelijk wordt.
- e. Als een verandering de verhuurbaarheid schaadt of leidt tot een waardedaling van de woning kunnen verhuurder en huurder afspreken dat de verhuurder de verandering gedooft en dat de huurder de verandering bij verhuizing ongedaan moet maken waarbij het gehuurde dan weer in toestand wordt gebracht die redelijkerwijs in overeenstemming is met de oorspronkelijke toestand van het gehuurde. Dit wordt schriftelijk vastgelegd.
- f. De verhuurder is niet verplicht de ZAV over te nemen bij het einde van de huurovereenkomst, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen.
- g. Bij beëindiging van het huurcontract wordt er door de verhuurder geen vergoeding gegeven voor de aangebrachte ZAV tenzij anders schriftelijk vastgelegd.

3. Einde van de huur:

- a. De huurder levert de woning op in dezelfde staat waarin deze volgens de beschrijving die tussen huurder en verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst is gemaakt, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen. Als er geen beschrijving is opgemaakt, wordt de huurder, behoudens in het geval de verhuurder kan aantonen dat het anders is, verondersteld het gehuurde in de staat te hebben ontvangen zoals deze is bij het einde van de huur.
- b. Voor huurovereenkomsten die voor 1 augustus 2003 zijn aangegaan geldt dat als er geen beschrijving is opgemaakt, van de huurder wordt verlangd dat hij de woning in goede staat oplevert.
- c. Zonder toestemming aangebrachte veranderingen worden beoordeeld op de vraag of zij de verhuurbaarheid van de woning schaden of dat zij leiden tot waardevermindering van de woning. In het geval de ZAV de verhuurbaarheid van de woning schaadt of leidt tot waardevermindering van de woning dan zal de huurder op zijn kosten de ZAV dienen te verwijderen. In het geval de huurder dat niet doet, zullen de kosten die gepaard gaan met de verwijdering van de ZAV in rekening worden gebracht bij de huurder.
- d. Huurder en verhuurder inspecteren de woning zo spoedig mogelijk na de huuropzegging. Bij die voorinspectie bekijken zij naast de staat van de woning ook de eventueel zelf aangebrachte veranderingen. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapportage opgemaakt, waarin huurder en verhuurder hun bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning weergeven, inclusief de gebreken die door beiden zijn geconstateerd. Bij deze inspectie geeft de verhuurder aan wat er van de huurder wordt verwacht met betrekking tot de eindoplevering en de staat waar de woning dan in zal moeten verkeren. Indien er een nieuwe kandidaat huurder is krijgt de huidige huurder de gelegenheid om de zelf aangebrachte veranderingen (voor zover deze niet al worden verwijderd) over te dragen aan de nieuwe huurder. Mocht de nieuwe huurder de aangeboden ZAV's niet willen overnemen, dan is huurder gehouden deze alsnog op zijn kosten te verwijderen. De huurder krijgt hiervoor een redelijke termijn van één week na het einde van de huurovereenkomst. In het geval huurder de ZAV's binnen de gestelde termijn niet heeft verwijderd, dan zal de verhuurder dit zelf (laten) doen. De met de verwijdering gepaard gaande kosten zullen voor rekening van de huurder komen.

Wassenaar, 4 oktober 2021

W.G.G. van Dam
Directeur- bestuurder