

MODERN ZAV-BELEID

Een goed zav-beleid bevat de onderstaande zeven elementen. Bij de beoordeling van het beleid is het uitgangspunt dat per element aan alle onderdelen daarvan wordt voldaan.

1 Aan het begin van de huur

- De nieuwe huurder krijgt een duidelijk overzicht met daarin alle veranderingen die zonder toestemming mogen worden aangebracht en de veranderingen waarvoor de verhuurder altijd toestemming geeft. In dit overzicht staat ook de vergoedingsregeling, inclusief de afschrijvingstermijnen van de veranderingen.
- In de algemene voorwaarden staan geen bepalingen die de vrijheid van de huurders op onredelijke wijze inperken.

Algemene voorwaarden

Veel gehanteerde algemene voorwaarden die de vrijheid van huurders bij veranderingen niet op onredelijke wijze inperken zijn:

- de verhuurbaarheid en de waarde van de woning mogen door de veranderingen niet afnemen.
- de veiligheid van de woning moet gewaarborgd blijven.
- er moeten deugdelijke materialen worden gebruikt.
- de veranderingen voldoen aan de eisen in de bouwverordening van de gemeente en aan eisen van brandweer, nutsbedrijven en Bouw- en Woningtoezicht.
- de veranderingen mogen geen overlast veroorzaken voor burens en omwonenden.
- eventuele onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven.
- alle kosten en risico's die voortkomen uit de verandering zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid in geval van gebreken, het afsluiten van verzekeringen en dergelijke.

Algemene voorwaarden die de vrijheid van huurders op onredelijke wijze inperken:

- de huurder kan van de verhuurder geen vergoeding vragen voor zelfaangebrachte veranderingen.
- de verandering moet passen binnen het huurbeleid (om zo een forse huurverhoging voor een nieuwe huurder te voorkomen).
- de verandering moet passen in het onderhoudsbeleid van de verhuurder.
- de verhuurder stelt dat de zav in de toekomst moet kunnen worden terugverdiend.
- de verhuurder eist dat de veranderingen aan het eind van de huur ongedaan worden gemaakt.

Als in de algemene voorwaarden bepalingen zijn opgenomen die de vrijheid van huurders op onredelijke wijze inperken wordt het zav-beleid als onvoldoende aangemerkt.

2 Tijdens de huur

- Huurders hebben geen toestemming nodig voor het aanbrengen van veranderingen die zonder noemenswaardige kosten door de verhuurder ongedaan kunnen worden gemaakt.
- Huurders worden niet misleid door een bepaling dat 'veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht door de verhuurder kunnen worden overgenomen'.
- De huurder beschikt over een duidelijk overzicht met daarin alle veranderingen die zonder toestemming kunnen worden aangebracht en de veranderingen waarvoor de verhuurder altijd toestemming geeft. In dit overzicht staat ook de vergoedingsregeling, inclusief de afschrijvingstermijnen van de veranderingen.
- Huurders zijn niet afhankelijk van de willekeur van individuele opzichters of mutatiemedewerkers omdat een overzicht van toegestane zav's ontbreekt.

Als huurders niet de vrijheid hebben veranderingen aan te brengen en/of als een overzicht met toegestane veranderingen ontbreekt, wordt het zav-beleid als onvoldoende aangemerkt.

Extra

- De verhuurder heeft een leningsregeling voor huurders die niet beschikken over voldoende middelen om een gewenste zav uit te voeren.
- De verhuurder kan een vergoeding voor het aanbrengen van de verandering verstrekken en wordt dan ook onderhoudsplichtig.

3 Bij het einde van de huur

- De verhuurder kan niet eisen dat de woning in oude staat wordt teruggebracht.
- De verhuurder neemt de veranderingen na verhuizing over en verstrekt een redelijke en toereikende vergoeding voor de zav.
- De verhuurder verstrekt tenminste een vergoeding voor de zav op basis van een berekening van de materiaalkosten die de verhuurder zelf geïnvesteerd zou hebben en hanteert daarvoor de afschrijvingstermijnen die hij zelf hanteert voor het betreffende woningonderdeel en die in overleg met de huurdersorganisatie zijn overeengekomen.
- De verhuurder beperkt het recht op vergoeding niet tot veranderingen die hij zelf zou uitvoeren in het kader van mutatie- of planmatig onderhoud.
- Er is geen maximum voor de totale vergoeding per woning (om te voorkomen dat eventuele hogere kwaliteit niet wordt beloond).

Als de verhuurder niet bereid is een redelijke vergoeding te verstrekken op basis van de materiaalkosten die hij zelf zou hebben geïnvesteerd en/of als hij niet de afgesproken afschrijvingstermijnen hanteert, wordt het zav-beleid als onvoldoende aangemerkt.

4 Overgangsregeling voor oude zav's

- Bij de totstandkoming van nieuw zav-beleid hanteert de verhuurder voor oude zav's de nieuwe regels, tenzij de oude regeling voor de huurder gunstiger is.
- Het recht op een vergoeding geldt bij invoering van een vergoedingsregeling ook voor oude zav's, ook weer op basis van de afgesproken afschrijvingstermijnen.
- Als de verhuurder de nieuwe regels niet hanteert voor oude zav's - tenzij de oude regeling gunstiger is voor de huurder - is er geen sprake van goed zav-beleid.

5 Overleg huurders-verhuurder

- De verhuurder overlegt met de huurdersorganisatie over het formuleren van het zav-beleid en wel op een zodanige manier dat de huurdersorganisatie aantoonbaar invloed kan uitoefenen op de totstandkoming van dit beleid.
- De verhuurder stelt in overleg met de huurdersorganisatie overzichten van toegestane zav's op.
- De verhuurder overlegt met de huurdersorganisatie over de inhoud van de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden.
- Het zav-beleid, inclusief afschrijvingstermijnen, wordt toegevoegd aan de onderwerpen van overleg in de samenwerkingsovereenkomst, waarbij de huurdersorganisatie instemmingsrecht heeft.
- Het resultaat van het overleg tussen huurdersorganisatie en verhuurder over het zav-beleid moet tenminste de modelregeling Aedes-Woonbond zijn.
- Bij eventuele fusie of overname van de verhuurder wordt de continuïteit van het zav-beleid en de met de huurdersorganisatie overeengekomen zav-regeling gegarandeerd.

Als de verhuurder niet heeft overlegd met de huurdersorganisatie is dat een minpunt. De inbreng van huurders moet terug te zien zijn in het uiteindelijke zav-beleid.

6 Lijst zav's

De overeengekomen lijst van zav's (met en zonder toestemming) omvat tenminste de volgende veranderingen:

Zav's zonder toestemming

Veranderingen waarvoor geen toestemming nodig is en die, mits deugdelijk aangebracht, aan het einde van de huurovereenkomst kunnen blijven zitten:

- wandafwerking: schuimvinyl, steenstrips, granol, schroten, behang, sierpleister of spachtelpoets;
- plafondafwerking: schilderwerk, verlaagd plafond, balken;
- kleur van behang- en schilderwerk binnen de woning;
- vloerafwerking: betegelen wc-vloer, betegelen badkamervloer (voor renovatie hele badkamer wél toestemming nodig), vloerbedekking, parket, plavuizen en laminaat (alleen in eengezinswoningen toegestaan);
- interieur: extra telefoonaansluiting of cai, extra stopcontact of schakelaar, aanbrenge wasmachineaansluiting, binnendeur vervangen, ander hang- en sluitwerk, aanbrenge inbraakwerend hang- en sluitwerk, vensterbank verbreden, aanrechtblad vervangen, vaste kasten verwijderen, dakraam aanbrenge, dakisolatie aanbrenge;
- exterieur: erf afscheiding aanbrenge, bestrating aanpassen, vijver maken, zonwering aanbrenge, luifel aanbrenge, buitendeur vervangen.

Zav's waarvoor toestemming nodig is

Veranderingen waarvoor wel toestemming van de verhuurder nodig is:

- installaties: aanleggen cv-installatie (cv-ketel incl. radiatoren), vervangen cv-ketel door combiketel, aanpassen elektra-installatie aan NEN 1010 incl. aardlekschakelaar, vervangen deurbel aangesloten op intercom (bij flats);
- woonkamer/slaapkamer: (gedeeltelijk) verwijderen draagmuur, aanleggen open haard/rookgasafvoer, plaatsen dubbelglas in woonkamer;
- keuken: (gedeeltelijk) verwijderen draagmuur, plaatsen uitbouw, vervangen keukenblok, plaatsen afzuigkap, aanbrengen mechanische ventilatie, aanbrengen tegelwerk boven aanrecht en/of in kookhoek;
- badkamer/douche: vergroten of verplaatsen doucheruimte, plaatsen badgeiser;
- toilet: renoveren toiletruimte of verplaatsen: closetpot, stortbak, fontein, tegelwerk;
- zolder: beloopbaar maken inclusief (vlizo)trap, aanbrengen vaste trap naar zolder, aanbrengen dakkapel, aanbrengen dakdoorvoer (rookgas);
- isolatie: aanbrengen muurisolatie;
- rond de woning: aanbouwen garage, plaatsen schuur, carport.

7 Interne organisatie verhuurder

Om het zav-beleid op een goede manier in te kunnen voeren moet binnen de organisatie van de verhuurder overeenstemming bestaan over de ingeslagen richting:

- de corporatie betreft haar opzichters bij het formuleren van het nieuwe beleid (zij zijn tenslotte degenen die met de uitvoering te maken hebben);
- institutionele beleggers instrueren hun beheerders over de uitvoering van het zav-beleid en bespreken dit regelmatig om uniformiteit in uitvoering te waarborgen;
- geschillen over het zav-beleid kunnen worden voorgelegd aan een onafhankelijke, paritair samengestelde klachtencommissie;
- uitgangspunt bij fusie of overname is dat het meest vooruitstrevende beleid van een fusiepartner niet mag worden ingeperkt door minder vooruitstrevende partners. Als de verhuurder opzichters en/of beheerders niet goed instrueert komt de uitvoering van het zav-beleid in gevaar en is er dus geen sprake van goed zav-beleid.

Bron: <http://www.huurdersinfosite.nl/menu/ZAV.html>