

# Beleid voor **Zelf Aangebrachte Veranderingen**

*perspectief in wonen*

woningstichting  
weststellingwerf



### Bezoekadres

Keiweg 14, 8471 CZ Wolvega

### Postadres

Postbus 116, 8470 AC Wolvega

T 0561 61 38 15

F 0561 61 69 34

E [info@wstweststellingwerf.nl](mailto:info@wstweststellingwerf.nl)

[www.wstweststellingwerf.nl](http://www.wstweststellingwerf.nl)

Het kantoor is geopend:

**maandag t/m donderdag**

8.00 tot 13.00 uur

**vrijdag**

8.00 tot 12.00 uur

Van maandag t/m donderdag zijn medewerkers van de woningstichting tussen 13.00 en 16.30 uur op **afspraak** voor u bereikbaar.

U kunt bij ons terecht met vragen over: reparaties en technische klachten, Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), huren, kopen, wonen en woonomgeving, informatie over huurtoeslag.

Het telefonisch doorgeven van reparatieverzoeken kan elke werkdag tussen 8.00 en 10.00 uur. Via de website kan op elk moment van de dag (en 7 dagen per week) een reparatieverzoek worden aangebracht.

Buiten deze uren kunt u met betrekking tot spoedeisende onderhoudsklachten ook het telefoonnummer van Woningstichting Weststellingwerf bellen: 0561 61 38 15.

Wonen is iets persoonlijks en smaken lopen zó uiteen dat een standaardwoning moeilijk aan alle wensen kan voldoen. Het beleid met betrekking tot zelf aangebrachte veranderingen, kortweg het ZAV-beleid, van Woningstichting Weststellingwerf heeft als doel zeggenschap en belevingswaarde te vergroten door ruimte te geven aan de huurder om, naar eigen voorkeur en inzicht, verbeteringen en aanpassingen aan/in de woning aan te brengen.

Vastlegging van het beleid leidt tot duidelijkheid over de spelregels voor huurders en functionarissen van de woningstichting.

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. KADER VOOR BELEID</b>	4	<b>4. HET HANTEREN VAN HET ZAV-BELEID</b>	10
a. Burgerlijk wetboek	4	a. Aan het begin van de huurperiode	10
b. Het ondernemingsplan	5	b. Tijdens de huurperiode	10
		c. Aan het einde van de huurperiode	10
<b>2. REIKWIJDTE EN DEFINITIE VAN BELEID</b>	5	<b>5. ROL HUURDERSORGANISATIE</b>	11
a. Reikwijdte	5		
b. Definitie	5	<b>6. GESCHILLEN</b>	11
<b>3. DE INHOUD VAN HET ZAV-BELEID</b>	6	<b>7. GERIEFSVERBETERINGEN, AANGEBRACHT DOOR WONINGSTICHTING WESTSTELLINGWERF</b>	11
a. Te onderscheiden invalshoeken	6		
b. Wel of geen toestemming vooraf	6	<b>BIJLAGEN</b>	
c. Wel of niet mogen blijven zitten bij huuropzegging	7	1. Stroomschema	12
d. Wel of geen vergoeding	7	2. Tabel met vergoedingen	14
e. Stroomschema	7	3. ZAV-wijzer	16
f. Uitvoeringseisen	7		
g. Bepaling van de hoogte van de eventuele vergoeding	8		

## 1. KADER VOOR BELEID

### a. Burgerlijk wetboek

Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek (BW) sprake van een wettelijk “klusrecht” voor huurders. Daardoor hebben huurders wettelijke mogelijkheden om hun woning naar eigen smaak en inzicht aan te passen. Vóór die wettelijke regeling konden verhuurders eisen dat huurders bij einde huurcontract de te verlaten woning in oorspronkelijke staat herstelden; daarna golden meer rechten voor de huurder m.b.t. het doen van aanpassingen die na afloop van het huurcontract konden blijven zitten.

In het huurrecht is er een onderscheid gemaakt tussen roerende en onroerende zaken. Roerende zaken kunnen bij het verlaten van de woning nog steeds (met een overnameformulier) worden overgenomen door de nieuwe huurder. Onroerende zaken vervallen op dat moment automatisch door natrekking aan de verhuurder. In die gevallen dat de verhuurder deze onroerende zaak bij huuropzegging niet wenst te accepteren, maar de aspirant-huurder wel graag gebruik wil maken van de

verandering, is het mogelijk om de onderhoudsplicht door het tekenen van een contract door de nieuwe huurder te laten uitvoeren.

De artikelen 7:215-216BW geven de huurder het recht om zonder toestemming wijzigingen aan te brengen aan het verhuurde, voor zover deze veranderingen bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden verwijderd (bijv. deurbeslag, binnendeuren, waterkranen, enz.).

Voor ingrijpende wijzigingen dient de huurder toestemming te vragen aan de verhuurder. De verhuurder moet toestemming geven ‘als de verhuurder toestemming had moeten geven op grond van het feit dat de veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden en of er geen waardedaling plaatsvindt van het gehuurde’.

Artikel 7:216BW stelt verder dat de huurder een vordering heeft wegens ongerechtvaardigde verrijking (van de corporatie) als hij het gehuurde heeft verbeterd. Bij verbetering van de wo-

ning kan de huurder op basis daarvan bij huurbeëindiging een vergoeding vorderen voor de door hem aangebrachte verbeteringen. Overigens zal de huurder daarbij moeten aantonen dat sprake is van ‘ongerechtvaardigde verrijking’.

### b. Het ondernemingsplan

Het ‘Ondernemingsplan 2016 – 2020’ geeft kaders voor de inhoud van het ZAV-beleid. Aangegeven is dat Woningstichting Weststellingwerf hecht aan keuzevrijheid en keuzemogelijkheden voor haar klanten. Vanuit de voorraadstrategie (en vervolgens vanuit huurprijsbeleid en voorraadbeleid) wordt de marktpositionering van individuele woningen in de woningvoorraad gedefinieerd, ook naar prijssegment. Per woning is gedefinieerd of de huurprijs begrensd wordt door aftoppingsgrens, door huurtoeslaggrens, of door geen van beiden. Dat laatste is, gelet op wetgeving die vanaf 1 juli 2015 geldig is, wat Woningstichting Weststellingwerf betreft niet aan de orde, terwijl ook het deel van de voorraad dat een huurprijs mag hebben boven de relevante aftoppingsgrens beperkt is. Die prijspositionering legt beperkingen aan voor de mate waarin aan de huurder toestemming zal worden verleend, dan wel de door de huurder aangebrachte veranderingen bij huuropzegging kunnen worden vergoed (zie verderop).

## 2. REIKWIJDTE EN DEFINITIE VAN BELEID

### a. Reikwijdte

Het ZAV-beleid wordt gedefinieerd voor onbepaalde tijd, voor zover de huidige wettelijke regelgeving met betrekking tot het ZAV-beleid niet substantieel wijzigt. Los van het zich voordoen van wettelijke aanpassingen, toetsen we eens per 5 jaar de toepasbaarheid van dit beleid. Het onderstaande ZAV-beleid geldt voor huurcontracten voor zelfstandige woonruimte.

### b. Definitie

Onder het ZAV-beleid verstaan wij het samenstel van afspraken en gedragingen (‘zo doen we het’), gericht op het in goede banen leiden van de uitvoering/realisatie van door de huurder zelf aangebrachte of aan te brengen veranderingen, beoordeeld vanuit de aspecten ‘keuzevrijheid voor de huurder’ en ‘bewaking prijs-/kwaliteitsverhouding en toekomstwaarde van het gehuurde’.

### 3. DE INHOUD VAN HET ZAV-BELEID

#### a. Te onderscheiden invalshoeken

Zelf aangebrachte veranderingen kunnen in talloze variaties voorkomen. Om de gevolgen van een idee of voorstel voor aanpassing goed te kunnen overzien, is het wijs de mogelijke, zelf aan te brengen en reeds aangebrachte veranderingen vanuit verschillende invalshoeken te onderscheiden, en wel als volgt:

1. Onderscheid naar wel of niet vooraf toestemming vragen;
2. Onderscheid naar wel of niet blijven zitten bij huuropzegging;
3. Onderscheid naar wel of geen vergoeding bij huuropzegging.

#### b. Wel of geen toestemming vooraf

1. Geen toestemming is vereist voor wijzigingen die bij het verlaten van de woning door de verhuurder tegen slechts geringe kosten kunnen worden hersteld. Met in acht name van de art. 215-216BW geeft Bijlage 3 inzicht in aanpassingen die hier onder vallen.

2. Toestemming is altijd vereist als sprake is van wijziging van:
  - de installaties in de woning;
  - de constructie c.q. het casco van de woning (fundatie, dragende muren, vloeren, dak);
  - de buitenkant van de woning.
3. Toestemming is nodig voor al die wijzigingen waarvoor de huurder vooraf, dus vóór het aanbrengen ervan, zekerheid wil hebben over de vraag óf de aanpassing bij huuropzegging mag blijven zitten en óf er dan sprake is van een (zekere mate van) vergoeding. Bijlage 1 geeft ook een (niet uitputtend) overzicht van aanpassingen waarvoor toestemming vereist is.

Voor sommige ZAV's is niet alleen toestemming nodig van Woningstichting Weststellingwerf, maar ook van de gemeente (zoals voor het oprichten van een garage bij de woning). Het hebben van toestemming van de één ontslaat in die gevallen de huurder nooit van de verplichting ook toestemming te verkrijgen bij de andere partij.

#### c. Wel of niet mogen blijven zitten van de verandering bij huuropzegging

1. Wijzigingen waarvoor geen toestemming is vereist en die door Woningstichting Weststellingwerf zonder noemenswaardige kosten kunnen worden hersteld, kunnen blijven zitten;
2. Wijzigingen waarvan Woningstichting Weststellingwerf vindt dat ze de verhuurbaarheid van de woning na vrijkomen belemmeren, kunnen alleen blijven zitten indien de opvolgende huurder de onderhouds- en eventuele vervangingsverplichting daarvan overneemt én zich verplicht de aanpassing bij opzegging te verwijderen als de hem/haar weer opvolgende huurder de verandering niet wenst. Voor een dergelijke aanpassing geeft de corporatie een 'gedoog-toestemming' af;
3. Wijzigingen waarvoor Woningstichting Weststellingwerf een toestemming heeft afgegeven zonder het onder punt c2 genoemde voorbehoud, kunnen blijven zitten, mits uitgevoerd conform de aan de toestemming verleende voorwaarden;
4. Andere wijzigingen moeten bij huuropzegging worden verwijderd.

#### d. Wel of geen vergoeding

1. Geen vergoeding wordt verstrekt voor aanpassingen die minder dan € 500,- aan kosten vergen om ze te realiseren.

2. Geen vergoedingen worden verstrekt voor aanpassingen die op zichzelf meer kosten dan € 500,- kosten, maar die niet voldoen aan (één van) de uitvoeringseisen die er door de woningstichting aan worden gesteld.
3. Vergoedingen kunnen worden verstrekt voor aanpassingen die meer dan € 500,- aan kosten vergen, waarvoor toestemming is gevraagd en verkregen, en die met in acht name van de uitvoeringseisen van de woningstichting zijn gerealiseerd.
4. De huurder loopt ten aanzien van het verkrijgen van een vergoeding een risico indien hij/zij geen toestemming heeft gevraagd voor een verandering waarvoor wél toestemming nodig is.

In de toestemmingsbrief wordt de mate van vergoeding, als hiervoor onder punt 4.d.3. bedoeld, aangegeven, met dien verstande dat de onderhoudstoestand van de verandering bij verhuizing de uit te keren vergoeding nog negatief kan beïnvloeden.

#### e. Stroomschema

De voorgaande verhandelingen (de punten 4.b. t/m 4.d) hebben we geprobeerd ook in schema weer te geven. Zie daarvoor Bijlage 1.

#### f. Uitvoeringseisen

Die hiervoor bedoelde uitvoeringseisen zijn in algemene zin:

- de veiligheid van de woning moet gewaarborgd blijven;
- er moet een omschrijving van de bedoelde aanpassing worden verstrekt, ondersteund met tekeningen van bijvoorbeeld aanbouw, uitbouw, verbouw met wijziging ruimte-indeling, installatie-aanpassing in de zin van ingrijpende wijziging leidingloop;
- er moeten deugdelijke materialen worden gebruikt;
- aanpassingen in de indeling en/of wijzigingen van het gebruik van ruimtes in de woning, moeten voldoen aan Bouwbesluit;
- de veranderingen voldoen aan de eisen van brandweer, nutsbedrijven en de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- bij aanpassing van technische installaties (gas, electra, water) dient een keuringsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de kwaliteit van de nieuwe installatie ten minste van hetzelfde niveau is als de bestaande/oude);
- de veranderingen mogen geen (blijvende) overlast veroorzaken voor burens en omwonenden;
- eventuele onderhoudsgevoelige onderdelen van de woning 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.

Afhankelijk van wat de gewenste aanpassing precies betreft, zullen specifieke uitvoeringseisen kunnen worden gesteld.

#### **g. Bepaling van de eventuele vergoeding**

De bepaling van de hoogte van een eventuele vergoeding is pas aan de orde als is komen vast te staan dat de verandering na huuropzegging mag blijven zitten volgens punt c onder 'Wel of niet mogen blijven zitten ..... bij huuropzegging'. Een door Woningstichting Weststellingwerf betaalde vergoeding wordt omgeslagen in de huurprijs die voor een volgende huurder gaat gelden. Dat moet passen. De corporatie zal geen (volledige) vergoeding uitkeren wanneer dat 'omslaan' gaat leiden tot een huurprijs die niet (meer) past binnen de prijspositionering van de desbetreffende woning. De uitkering is bovendien afhankelijk van de leeftijd, de theoretische levensduur en de staat van onderhoud van de verandering. Als basis voor de vergoeding geldt de staffellijst, zoals opgenomen in Bijlage 2.

De verwachte levensduur van de verandering is af te lezen uit de bijgevoegde overzichtslijst 'meest voorkomende zelf aangebrachte veranderingen' (Bijlage 3). Op de in de staffellijst vermelde vergoedingen vinden dus correcties plaats voor de situatie dat:

- de voor de woning gedefinieerde maximale huurprijs de uitbetaling van de volledige vergoeding volgens de staffellijst niet toestaat (Is dus afhankelijk van ruimte tussen feitelijke huur en streefhuur; maximum wordt in de toestemmingsbrief aangegeven);
- de restant levensduur van de woning korter is dan de verwachte levensduur van de verandering (effect wordt in de toestemmingsbrief aangegeven);
- de conditie van de verandering niet op normaal niveau is, dus in slechte staat van onderhoud verkeert (wordt op verhuismoment vastgesteld, maar als zodanig bekend gemaakt in toestemmingsbrief).

In Bijlage 3 is zichtbaar dat er voor wat betreft de uitkering van een vergoeding direct in het eerste jaar een forse afschrijving op de waarde plaatsvindt. De woningstichting doet dit, omdat een hoge waarde van de over te nemen voorziening zwaar drukt op de huur-

prijs van de woning bij een nieuwe verhuring. Huurders worden daarom gestimuleerd alleen dure zelf aangebrachte veranderingen aan te leggen als ze van plan zijn daar ook meerjarig gebruik van te maken.

Overigens zal bij de definitie van afschrijvingstermijnen het beleid van de Huurcommissie als kader dienen ([www.huurcommissie.nl](http://www.huurcommissie.nl); zie onder meer onder 'Over de huurcommissie' > 'Publicaties' > 'Beleidsboek huurverhoging na woningverbetering').

## 4. HET HANTEREN VAN HET ZAV-BELEID

### a. Aan het begin van de huurperiode

Aan het begin van de huurperiode krijgt de huurder een opnamestaat mee. De opnamestaat vermeldt de eventuele afspraken over het verhelpen van tekortkomingen door Woningstichting Weststellingwerf. Op de opnamestaat staan ook de aanpassingen, die op dat moment al in de woning aanwezig zijn, aangegeven, met vermelding van de afspraken met betrekking tot het onderhoud van de verandering en/of eventuele verwijdering of vervanging van de verandering bij vertrek van de huurder.

Woningstichting Weststellingwerf zorgt ervoor dat de huurder bij het tekenen van de huurovereenkomst schriftelijk wordt geïnformeerd het ZAV-beleid en de beschikbaarheid daarvan.

### b. Tijdens de huurperiode

Informatie over de ZAV-regeling is beschikbaar op de website van Woning-

stichting Weststellingwerf, terwijl tevens toezending van de regeling kan worden gevraagd.

De huurder kan aan de hand van de ZAV-regeling bepalen of voor een gewenste aanpassing wel of geen toestemming nodig is en of, bij verhuizing, sprake kan zijn van een vergoeding voor de aangebrachte verandering (e.e.a. volgens bijlage 1). De hoogte van de vergoeding is goeddeels af te leiden uit de toestemmingsbrief.

Woningstichting Weststellingwerf geeft, uiterlijk 4 weken nadat de huurder de verandering heeft aangevraagd, schriftelijk aan of de instemming wordt gegeven, welke voorwaarden daarbij gelden en of de vergoedingsregeling voor zelf aangebrachte verandering en van toepassing is en in welke mate sprake is van een vergoeding. Bij het niet geven van toestemming wordt dit gemotiveerd.

### c. Aan het einde van de huurperiode

Veranderingen waarvoor Woningstichting Weststellingwerf (na melding door de huurder) een toestemming heeft gegeven, als bedoeld onder

'Wel of niet mogen blijven zitten ..... bij huuropzegging', punt c, worden door de verhuurder aan het einde van de huurperiode overgenomen. Veranderingen die niet gemeld zijn door de huurder worden beoordeeld op hun effect op de verhuurbaarheid en de waarde van de woning. Bij een positief oordeel neemt de verhuurder de verandering over. Bij een negatief, schriftelijk gemotiveerd, oordeel krijgt de huurder de gelegenheid om de verandering (binnen een redelijke termijn) ongedaan te maken. Soms is overname door de nieuwe huurder mogelijk.

De huurder (of zijn vertegenwoordiger) en de verhuurder inspecteren samen de woning, zo spoedig mogelijk na de huuropzegging. Bij deze inspectie bekijken zij ook de zelfaangebrachte veranderingen. Na afloop van de inspectie wordt een opnamestaat gemaakt en door beide partijen ondertekend. Deze opnamestaat geeft weer in welke staat de woning door de huurder wordt opgeleverd. Aan de opnamestaat wordt het door beide partijen ondertekende eindopnameformulier toegevoegd. Hierin staan de afspraken over de werkzaamheden die de huurder vóór het einde van de huurperiode zal verrichten en de afspraken over de veranderingen die verhuurder overneemt en de eventuele vergoeding die hij hiervoor betaalt.

## 5. ROL HUURDERS-ORGANISATIE

De overeenkomst tussen Woningstichting Weststellingwerf en huurdersvereniging De Bewonersraad regelt dat de huurdersvereniging gekwalificeerd adviesrecht heeft op de definitie van het ZAV-beleid. Op het vastgestelde beleid is derhalve advies uitgebracht door de huurdersvereniging.

## 6. GESCHILLEN

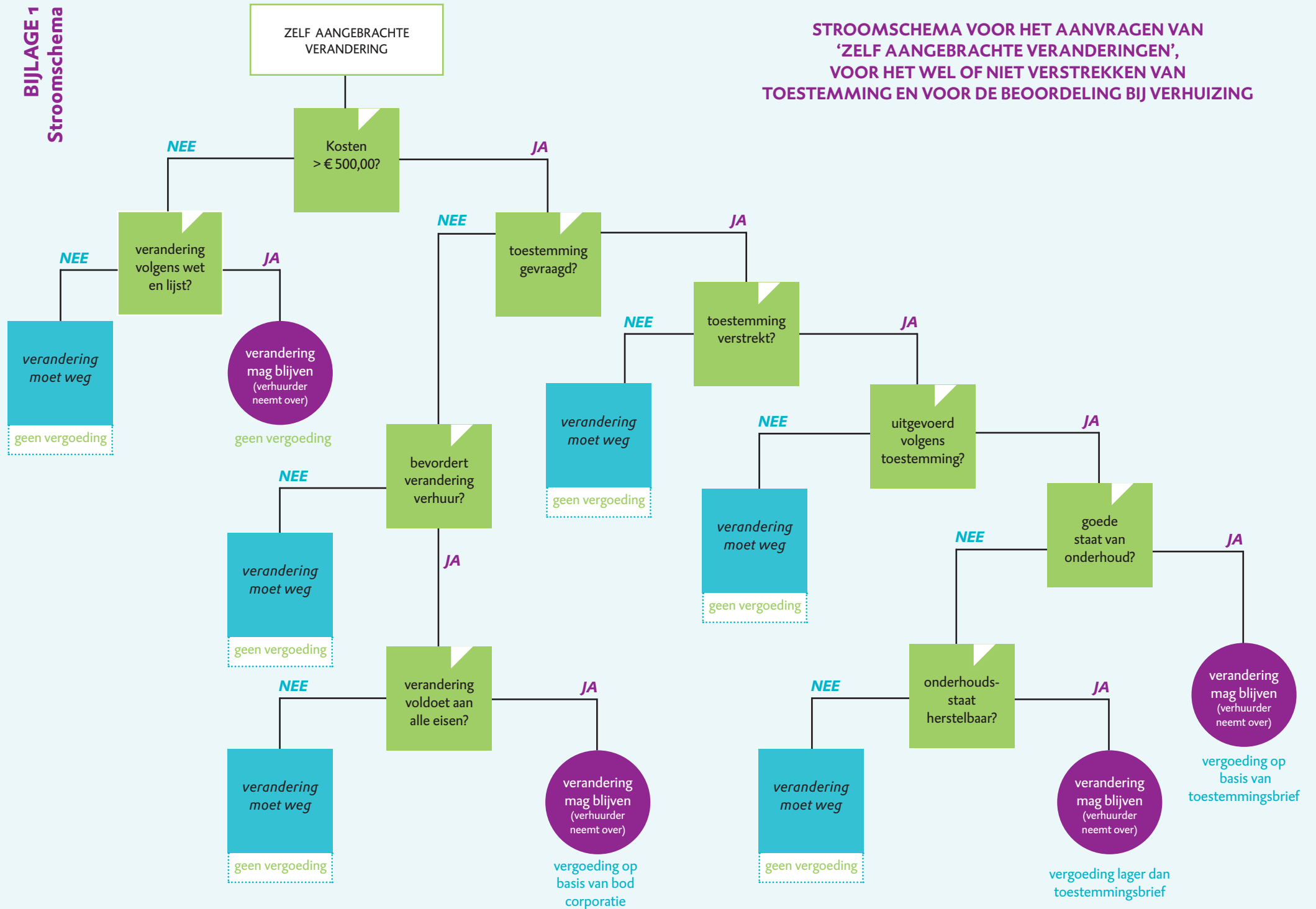
In alle gevallen waarin huurder en Woningstichting Weststellingwerf geen overeenstemming bereiken over de toepassing van het ZAV-beleid, kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de klachtencommissie van Woningstichting Weststellingwerf.

## 7. GERIEFSVERBETERINGEN, AANGEBRACHT DOOR WONINGSTICHTING WESTSTELLINGWERF

De huurder kan Woningstichting Weststellingwerf ook vragen aanpassingen te doen aan de woning die het woongenot verhogen. Dergelijke geriefsverbeteringen kunnen tegen huurverhoging aangeboden worden. Woningstichting Weststellingwerf zal een verzoek toetsen op het effect van de verandering op de verhuurbaarheid in termen van aantrekkelijkheid van de woning en de toekomstige prijs van de woning. Aan de huurprijsverhoging als gevolg van het aanbrengen van geriefsverbeteringen worden beperkingen gesteld die ook gelden voor het verstrekken van vergoedingen voor zelf aangebrachte veranderingen.

**BIJLAGE 1**  
Stroomschema

**STROOMSCHEMA VOOR HET AANVRAGEN VAN  
'ZELF AANGEBRACHTE VERANDERINGEN',  
VOOR HET WEL OF NIET VERSTREKKEN VAN  
TOESTEMMING EN VOOR DE BEOORDELING BIJ VERHUIZING**



**Uit te betalen vergoeding in procenten (%) van oorspronkelijke kosten \***

Ouderdom bij verhuizing	Afschrijvingsduur van de zelf aangebrachte voorziening				
	10 jaar	15 jaar	20 jaar	25 jaar	30 jaar
0 - 1 jaar	75,0%	75,0%	75,0%	75,00%	75,00%
1 - 2 jaar	67,5%	70,0%	71,3%	72,00%	72,50%
2 - 3 jaar	60,0%	65,0%	67,5%	69,00%	70,00%
3 - 4 jaar	52,5%	60,0%	63,8%	66,00%	67,50%
4 - 5 jaar	45,0%	55,0%	60,0%	63,00%	65,00%
5 - 6 jaar	37,5%	50,0%	56,3%	60,00%	62,50%
6 - 7 jaar	30,0%	45,0%	52,5%	57,00%	60,00%
7 - 8 jaar	22,5%	40,0%	48,8%	54,00%	57,50%
8 - 9 jaar	15,0%	35,0%	45,0%	51,00%	55,00%
9 - 10 jaar	7,5%	30,0%	41,3%	48,00%	52,50%
10 - 11 jaar	0,0%	25,0%	37,5%	45,00%	50,00%
11 - 12 jaar		20,0%	33,8%	42,00%	47,50%
12 - 13 jaar		15,0%	30,0%	39,00%	45,00%
13 - 14 jaar		10,0%	26,3%	36,00%	42,50%
14 - 15 jaar		5,0%	22,5%	33,00%	40,00%
15 - 16 jaar		0,0%	18,8%	30,00%	37,50%
16 - 17 jaar			15,0%	27,00%	35,00%
17 - 18 jaar			11,3%	24,00%	32,50%
18 - 19 jaar			7,5%	21,00%	30,00%
19 - 20 jaar			3,8%	18,00%	27,50%
20 - 21 jaar			0,0%	15,00%	25,00%
21 - 22 jaar				12,00%	22,50%
22 - 23 jaar				9,00%	20,00%
23 - 24 jaar				6,00%	17,50%
24 - 25 jaar				3,00%	15,00%
25 - 26 jaar				0,00%	12,50%
26 - 27 jaar					10,00%
27 - 28 jaar					7,50%
28 - 29 jaar					5,00%
29 - 30 jaar					2,50%
30 - 31 jaar					0,00%

\* = de uitkomst van de berekening van de vergoeding op basis van deze tabel kan nog moeten worden gecorrigeerd voor aspecten of omstandigheden als genoemd onder par. 4.g. en voor maxima als genoemd in **Bijlage 3**



<b>ZAV-wijzer</b> <b>Woningstichting Weststellingwerf</b> Overzicht mogelijke veranderingen	Toestemming nodig	Mag achterblijven	Geen toestemming en mag niet worden overgenomen	Maximale vergoeding bij verhuizing	Vergoedingsperiode in jaren	Wie is verantwoordelijk voor onderhoud bij een volgende huurder (zie uitleg laatste pagina)	Goedekeuringsrapport of nota nodig van erkend installateur?	Opmerkingen
<b>Aan- en verbouw van de woning</b>								
Aanbouw/bijkeuken aan woning	Ja	Ja		€ 4500,-	20	1	Ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met Woningstichting Weststellingwerf
Afdak of luifel aanbrengen aan woning	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Airco-installatie aanbrengen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Asbestconstructies of toepassingen			X					
Berging van hout/kunststof (tuinhuis)	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Berging van steen	Ja	Ja		€ 3500,-	20	1	Ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met Woningstichting Weststellingwerf
Buitenkraan plaatsen	Ja	Ja		-	-	3	Nee	
Carport van hout of metselwerk	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Dakkapel plaatsen	Ja	Ja		€ 2000,-	20	1	Ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met Woningstichting Weststellingwerf
Dakraam plaatsen	Ja	Ja		€ 500,-	10	1	Nee	Ontwerp en uitvoering in overleg met Woningstichting Weststellingwerf
Erker aanbouwen	Ja	Ja		€ 2000,-	20	1	Ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met Woningstichting Weststellingwerf
Garage van hout/kunststof plaatsen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Garage van steen plaatsen	Ja	Ja		€ 4500,-	20	1	Ja	Ontwerp en uitvoering in overleg met Woningstichting Weststellingwerf
Gevelkozijnen veranderen			X					
Gevel-, gas-, hout- en pelletkachel etc. plaatsen			X					
Gevelsteen verven			X					
Kattenluik buitendeur aanbrengen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Schilderwerk buitenzijde			X					
Schotelantenne plaatsen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Serre/veranda aanbrengen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Smeerput maken			X					
Zonnepanelen plaatsen	Ja	Nee		-	-	3	Ja	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Zonwering, screens of rolluiken plaatsen*	Ja	nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
<b>Inrichting</b>								
Binnendeuren vervangen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Brandwerende binnendeuren niet vervangen; terugplaatsen of overname nieuwe huurder
Binnendeuren verwijderen	Nee	Nee		-	-	3	Nee	Sluice de binnendeur altijd op, bijv. zolder/berging; terugplaatsen bij verhuizing
Gipsplaten plafond aanbrengen	Ja	Ja		-	-	1	Nee	
Houten balken aan wand of plafond	Nee	Nee		-	-	3	Nee	
Inbraak werend hang- en sluitwerk	Ja	Ja		-	-	3	Nee	
Kunststof schroten op wanden en plafonds			X					
Kunststof- of gietvloeren aanbrengen			X					
Kurk op vloeren aanbrengen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname door nieuwe huurder
Kurk op wanden aanbrengen			X					
Laminaat met ondervloer leggen woning	Nee	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
Laminaat met ondervloer leggen appartement	Nee	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder, ondergrond ten minste 10 dB reducerend.
Medische aanpassingen	Ja	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder

## BIJLAGE 3 ZAV-wijzer 2/4

ZAV-wijzer Woningstichting Weststellingwerf	Overzicht mogelijke veranderingen	Toestemming nodig	Mag achterblijven	Geen toestemming en mag niet worden overgenomen	Maximale vergoeding bij verhuizing	Vergoedingsperiode in jaren	Wie is verantwoordelijk voor onderhoud (zie uitleg laatste pagina)	Goedkeuringrapport of nota nodig van erkend installateur?	Opmerkingen
	Niet-dragende binnenmuur verwijderen	Ja	Ja	-	-	2	Ja	Ja	Wij onderhouden, plaatsen niet terug
	Parket/houten vloer leggen woning	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Parket/houten vloer leggen appartement	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder, ondergrond ten minste 10 dB reducerend.
	Plafonds betimmeren met houten schroten	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Schoorsteenmantel verwijderen	Ja	Ja	-	-	2	Nee	Nee	
	Schouw of open haard plaatsen		X						
	Sierlijsten en plafond ornamenten	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Spachtelputz of granol aanbrengen	Nee	Ja	-	-	2	Nee	Nee	Mits korrel niet groter dan 2 mm
	Steenstrips op wanden aanbrengen	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	
	Stenen binnenmuur plaatsen, toogaanbrengen	Ja	Ja	-	-	2	Nee	Nee	
	Systeemplofond aanbrengen	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	
	<b>Inrichting</b>								
	Tempex plafond aanbrengen		X						
	Trapkast aanbrengen	Nee	Ja	-	-	2	Nee	Nee	
	Vensterbank aanbrengen/aanpassen	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Vlizo-trap plaatsen		X						
	Vaste trap plaatsen		X						
	Vloertegels of plavuizen leggen	Ja	Ja	-	-	2	Nee	Nee	In appartement niet toegestaan, ondergrond 10 dB reducerend; 1,5 m2 reserve
	Voordeur veranderen		X						
	Vaste kasten verwijderen	Nee	Ja	-	-	2	Nee	Nee	
	Verwijderen binnendeur dorpels	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Wanden betimmeren (bijv. lambrisering)	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Wandtegels aanbrengen	Ja	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder; 1,5 m² tegelwerk reserve
	<b>Doucheruimte, toilet en keuken</b>								
	Aanrechtblad vervangen	Ja	Ja	-	-	2	Ja	Ja	
	Aansluiting elektrisch koken aanbrengen	Ja	Ja	-	-	1	Ja	Ja	
	Aansluiting vaatwasser aanbrengen	Ja	Ja	-	-	1	Ja	Ja	
	Afzuigkap of wasemkap monteren	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Bad plaatsen	Ja	Ja	-	-	2	Ja	Ja	Douche niet in het bad
	Badkamer renoveren	Ja	Ja	-	-	2	Ja	Ja	Neutrale kleuren gebruiken; 1,5 m2 tegels reserve
	Bar keuken aanbrengen	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Douchebak aanbrengen	Ja	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Douchecabine plaatsen	Nee	Nee	-	-	3	Nee	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Douchegarnituur aanbrengen	Nee	Ja	-	-	3	Nee	Nee	
	Keukenblok vervangen incl. apparatuur			-	-				Volgens keukenbeleid
	Keukenblok vervangen excl. apparatuur			-	-				Volgens keukenbeleid
	Gat in gevel maken t.b.v. afzuigkap	Ja	Ja	-	-	2	Nee	Nee	
	Spiegel vervangen	Nee	Ja	-	-	3	Nee	Nee	
	Tegelwerk vervangen	Ja	Ja	-	-	2	Ja	Ja	Neutrale kleuren gebruiken; 1,5 m2 tegels reserve
	Toilet renoveren	Ja	Ja	-	-	2	Ja	Ja	Neutrale kleuren gebruiken; 1,5 m2 tegels reserve



<b>ZAV-wijzer</b> <b>Woningstichting Weststellingwerf</b>		Opmerkingen							
Overzicht mogelijke veranderingen									
	Parkeerplaats in zijtuin aanleggen	Teoeterning nodig	Mag achterblijven	Geen toestemming en mag niet worden overgenomen	Maximale vergoeding bij verhuizing	Vergoedingsperiode in jaren	Wie is verantwoordelijk voor onderhoud bij een volgende huurder (zie uitleg laatste pagina)	Goedkeuringsrapport of nota nodig van erkend installateur?	
	Pergola in tuin maken	Nee	Nee	X	-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Regenwaterafvoer en/of regenton	Nee	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Schutting op erfafscheiding plaatsen	Nee	Ja		-	-	3	Nee	In overleg met bureu, anders op eigen grond
	Bestrating voor meer dan 80% van tuin	Nee	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Vijver in de tuin maken	Nee	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder
	Zitkuil in de tuin maken	Nee	Nee		-	-	3	Nee	Bij verhuizing alleen overname nieuwe huurder

Bent u een nieuwe huurder van een woning waarin door de vorige huurder zelf aanpassingen zijn doorgevoerd? Dan is één van de drie onderstaande situaties van toepassing:

1. Woningstichting Weststellingwerf onderhoudt de aanpassing volledig. Bij normale slijtage vervangen we deze door een gelijkwaardig product. Denk hierbij aan een dakraam.
2. Woningstichting Weststellingwerf onderhoudt de aanpassing op standaard niveau. Bij normale slijtage van de aanpassing plaatsen we een standaard aanpassing terug. Een versleten luxe keuken (of onderdelen daarvan) vervangt Woningstichting Weststellingwerf bijvoorbeeld door een standaard keuken.
3. De nieuwe huurder is zelf verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de aanpassing. Denk bijvoorbeeld aan inbouwapparatuur in de keuken. Daarnaast is klein herstel, bijvoorbeeld een schakelaar of een kraan, ook voor de huurder.

Woningstichting Weststellingwerf is een actieve, dynamische corporatie. Wij zijn een klantgerichte maatschappelijke organisatie met rond de 2800 woningen. Wij geven met daadkracht en sociale bevoegenheid richting aan tal van nieuwe ontwikkelingen. Naast herstructurerings- en nieuwbouwprojecten besteden wij veel zorg aan onderhoud van het bestaande woningbezit. Wij zijn volop bezig met het verder ontwikkelen van onze producten en diensten, zijn financieel gezond en bieden een prettig werkklimaat voor onze medewerkers.

## *perspectief in wonen*

Onze dienstverlening voldoet aan de normen van het KWH - huurlabel



**woningstichting  
weststellingwerf**

