

Beleid Zelf aangebrachte voorzieningen

Stichting De Loohof Zetten, 18 maart 2020

Inleiding

Stichting De Loohof geeft huurders de ruimte om zelf aanpassingen aan de woning aan te brengen om van hun huis hun thuis te maken. Deze aanpassingen worden Zelf Aangebrachte Voorzieningen, afgekort ZAV, genoemd. Hieronder wordt het beleid van Stichting De Loohof uitgewerkt en toegelicht.

Wetgeving

In de wet is vastgelegd dat huurders het recht hebben om zelf wijzigingen aan hun woning aan te brengen. Hiervoor is goedkeuring nodig van de verhuurder. Wijzigingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder mogen aan het eind van de huurperiode in de woning achterblijven, maar de huurder heeft ook de mogelijkheid om deze te verwijderen. In dat geval dient de woning te worden achtergelaten zoals die bij de oplevering ter beschikking van de huurder is gesteld.

Aanpassingen

Aanpassingen aan de huurwoning zijn te onderscheiden in twee typen:

1. onroerende zaken: aanpassingen die 'aard- en nagelvast' aan de woning zijn aangebracht en daarom moeilijk te verwijderen, zoals een andere keuken, een dakraam, etc. Voor deze veranderingen is altijd goedkeuring van de verhuurder nodig.
2. roerende zaken: aanpassingen die eenvoudig te verwijderen zijn, zoals gordijnen en gordijnrails, kasten, buitenverlichting, etc. Voor deze veranderingen is geen goedkeuring van de verhuurder nodig, deze dienen bij het einde van de huur verwijderd te worden.

Vereisten

Om de kwaliteit van de woningen te waarborgen, dienen aanpassingen op een technisch verantwoorde manier te worden aangebracht. De verhuurder dient goedkeuring te verlenen voor zowel het plan als de uitvoerende partij. Daarbij wordt onder andere gekeken naar:

- Zijn de benodigde vergunningen aanwezig, indien van toepassing?
- Voldoet het plan aan het Bouwbesluit?
- Blijft de woning verhuurder?
- Ontstaat er door de wijziging hinder of overlast voor mens en milieu?
- Etc.

Eigendom

De huurder brengt de aanpassing voor eigen rekening aan. Dat betekent dat de huurder eigenaar blijft van de aanpassing, en bij vertrek de aangebrachte wijziging ongedaan mag maken. Dit is toegestaan op voorwaarde dat de woning weer wordt teruggebracht in de oude staat. Wijzigingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder mogen ook in de woning achterblijven. De vertrekkende huurder kan in dat geval geen aanspraak maken op een vergoeding.

Nieuwe huurders die een woning betrekken waarin ZAV zijn aangebracht nemen deze wijziging over. In de stukken van de oplevering wordt aangegeven welke elementen in de

woning 'niet standaard' zijn. Ook kan de nieuwe huurder met de vertrekkende huurder afspraken maken over de overname van de ZAV tegen een vergoeding.

Indien de ZAV vervangen dienen te worden vanwege slijtage, is de keuze aan de huurder om dit zelf te doen of dit door de verhuurder te laten doen. De verhuurder zal alleen standaard voorzieningen aanbrengen.

Onderhoud

Zowel het aanbrengen als het onderhouden van ZAV is voor rekening van de huurder. De aangebrachte veranderingen worden niet door Stichting De Loohof onderhouden. Dit geldt ook voor niet-standaard voorzieningen in woningen.

Verzekering

ZAV worden niet meeverzekerd in de opstalverzekering van Stichting De Loohof. De huurder dient zelf zorg te dragen voor de verzekering in de eigen inboedelverzekering.