



ZAAM
wonen

Klussen In uw woning

Zelf Aangebrachte Veranderingen

www.zaam-wonen.nl

Thuis in uw huis

Het is belangrijk voor ons dat u zich thuis voelt in uw huis. U kunt uw huis daarom inrichten naar uw eigen smaak. Bijvoorbeeld door uw muren te verven of te behangen. Maar misschien wilt u iets groters veranderen aan de binnen- of buitenkant van uw huis. Bijvoorbeeld een nieuwe keuken. Of een dakraam.

Het gaat hier over zaken die u zelf of een ander aan de binnen- of buitenkant van de woning verandert. Dit heten 'Zelf Aangebrachte Veranderingen': ZAV's. Daarover leest u in deze folder meer. Maar let op: deze folder geeft algemene informatie. Het kan zijn dat uw situatie anders is.

Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV's)

We hebben een duidelijk beleid ten aanzien van ZAV's. Sommige dingen mogen niet, veel dingen mogen wel. In veel gevallen is het belangrijk dat u vooraf onze toestemming heeft gekregen.

Er zijn verschillende zaken die u over ZAV's moet weten:

1. Welke ZAV's mag u zelf uitvoeren;
2. Voor welke ZAV's moet u toestemming aanvragen;
3. Voor welke ZAV's kunt u een vergoeding krijgen;
4. Welke ZAV's mogen blijven zitten als u verhuist;
5. Wie uw ZAV onderhoudt.

In deze folder leest u de antwoorden op deze vragen. Daarna leest u nog spelregels bij elke ZAV. En wat u kunt doen als u problemen of vragen heeft.

1. Mag u uw ZAV zelf uitvoeren?

U mag de meeste ZAV's zelf uitvoeren. Maar alleen als het veilig is. De volgende ZAV's zijn niet veilig:

- asbest verwijderen
- een open haard bouwen
- een allesbrander installeren
- uw muur, vloer of plafond afwerken met kunststof
- uw meters voor gas, elektra en water verplaatsen of verwijderen
- uw meterkast verplaatsen of verwijderen

Deze ZAV's mogen nooit en hiervoor geven wij geen toestemming. Ze zijn in strijd met de regelgeving, ze kunnen overlast bezorgen, de verhuurbaarheid van de woning schaden en / of leiden tot gevaarlijke situaties. Heeft u een van de genoemde ZAV's aangebracht of van de vorige huurder overgenomen? Neem dan contact met ons op. U leest onze contactgegevens verderop in deze folder.

2. Heeft u onze toestemming nodig?

Veel kleine veranderingen regelt u zonder overleg. Denk bijvoorbeeld aan binnen-schilderwerk, behang, vloer of gordijnen. Voor grotere veranderingen vraagt u vooraf toestemming.

Vraag altijd toestemming als:

- u veranderingen aan de buitenkant van uw huis doet. Bijvoorbeeld het ophangen van een zonnescerm, rolluiken of het plaatsen van een schotelantenne;
- de verandering bouwtechnische gevolgen kan hebben voor de woning. Bijvoorbeeld het slopen van muren. Of veranderingen aan de leidingen;
- u een vergoeding voor uw ZAV kunt krijgen;
- u geen vergoeding krijgt voor uw ZAV, maar het u veel geld kost om de verandering terug te draaien.

Zo voorkomt u dat u uw verandering moet verwijderen. Of dat u uw vergoeding misloopt.

Wanneer u nog rekening moet houden met extra regels. Bijvoorbeeld over de manier waarop u het werk laat uitvoeren? Of over vergunningen? Dan zullen wij u dit laten weten.

U krijgt geen toestemming als uw verandering:

- ervoor zorgt dat wij uw woning in de toekomst moeilijker opnieuw kunnen verhuren;
- ervoor zorgt dat uw woning minder waard wordt;
- tot gevaarlijke situaties kan leiden;
- tegen ons beleid in gaat;
- te veel afwijkt van de algemene smaak en normen;
- niet volgens de bouwregels wordt uitgevoerd;
- overlast veroorzaakt voor omwonenden. Bijvoorbeeld geluidsoverlast of trillingen.

Hoe vraagt u toestemming?

Kijk op de website om het aanvraagformulier te printen of vraag bij ons een ZAV-formulier aan. Vul dit formulier in en stuur het naar ons op. Dat kan naar Drossaert Jonker van Kesselstraat 8, 6171 KC in Stein. Daarna sturen we u een brief terug. Dat doen we binnen 4 weken nadat wij het formulier van u kregen.

3. Krijgt u een vergoeding?

Voor het aanbrengen van bepaalde veranderingen kunt u in principe bij verhuizing en wanneer u de ZAV laat zitten voor een vergoeding in aanmerking komen. De algemene voorwaarden hiervoor zijn:

- ze zijn aangebracht na onze toestemming;
- ze moeten voldoen aan alle technische en wettelijke vereisten
- u dient ons (kopieën van) originele facturen, kassabonnen, vergunningen en garantiebedrijven te geven;
- ze moeten in goede (onderhouds-)staat verkeren.

Of u een vergoeding krijgt voor uw ZAV verschilt per verandering.

U krijgt een vergoeding voor deze ZAV's:

- dakkapel
- vaste trap naar de zolder
- extra zolderkamer
- cv-installatie
- serre, garage of aanbouw
- isolatiemaatregelen
- uitbreiding of verbetering van de elektrische installatie

U krijgt maximaal € 7.500,-

Hoeveel u precies krijgt, bepalen we als u verhuist. U krijgt dus geen vergoeding als u nog in uw woning woont. Hoeveel u krijgt ziet u in de afschrijvingstabel verderop in deze folder. Het bedrag hangt af van hoe oud de ZAV is. En van hoe goed u de ZAV heeft onderhouden. Krijgen wij nog geld van u, bijvoorbeeld bij een huurschuld en/of andere vordering? Dan kunnen we uw vergoeding hiervan aftrekken.

U krijgt geen vergoeding voor het vervangen van standaardonderdelen in uw woning

Deze onderdelen zijn namelijk al in de woning. Maar u wilt ze vervangen door onderdelen van hogere kwaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld als uw gewone thermostaat wordt vervangen door een klokthermostaat.

4. Mag uw ZAV blijven als u verhuist?

U mag uw ZAV altijd meenemen als u verhuist. Dat heet uw wegbreekrecht. U heeft dan de plicht uw huis weer terug te brengen naar de oorspronkelijke en goede staat zoals het was voor de ZAV. Wilt u uw ZAV laten zitten? Het verschilt per ZAV of u daarvoor toestemming nodig heeft van de nieuwe huurder.

Deze ZAV's mogen in elk geval blijven als u verhuist:

- Keukeninrichting, badinrichting;
- Inbouwverlichting;
- Kranen;

- hang- en sluitwerk;
- binnendeuren;
- scheidingsmuren in de tuin

Let op: de ZAV's moeten technisch in goede staat verkeren en de verhuurbaarheid van de woning niet schaden. Bij deze ZAV's is het niet van belang of de nieuwe huurder ze wenst of van u wil overnemen. Bij algehele vervanging worden de standaardvoorzieningen conform ons onderhoudsbeleid teruggeplaatst. Dat wordt vastgelegd in een afspraak met de nieuwe huurder.

Deze ZAV's mogen alleen blijven als de nieuwe huurder dat wil:

- vloertegels
- vast of verhuisbaar parket of laminaat
- grof stucwerk (meer dan 3 mm granol of sierpleister aan het plafond of op de muur)
- steenstrips en wandbeplatingen
- rolluiken of zonneschermen
- tuininrichting, zoals een vijver, tuinhuisje of extra bestratingen
- airco

Bovenstaande voorbeelden zijn ZAV's die u mag aanbrengen. Ze kunnen bij verhuizing alleen blijven zitten wanneer de nieuwe huurder ze van u wilt overnemen. De nieuwe huurder hoeft uw ZAV's niet over te nemen. Overleg zelf met de nieuwe huurder of hij dat wil. En of u daarvoor een vergoeding krijgt. Wil de nieuwe huurder uw ZAV's niet overnemen? Dan moet u ze verwijderen.

Wij maken dan afspraken met u over het verwijderen. Neemt de nieuwe huurder deze ZAV's wel van u over? Dan heeft de nieuwe huurder ook de onderhoudsplicht. Daarover maken wij afspraken met de nieuwe huurder.

5. Wie onderhoudt uw ZAV?

Verandert u iets in uw huis? Dan bent u tijdens de huurperiode zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Komt er een nieuwe huurder in uw huis? Dan onderhouden wij de ZAV's die mogen blijven zitten en wij hebben overgenomen. Is de ZAV aan vervanging toe? Dan zetten we onze standaard-onderdelen terug. We zetten deze afspraken op papier met de nieuwe huurder.

Spelregels bij uw ZAV

- Twijfelt u of u toestemming nodig heeft? Bel ons dan op 046 420 35 35. Zo voorkomt u verrassingen achteraf.
- Sommige ZAV's moet u door een officiële installateur laten doen. Bijvoorbeeld als u iets laat veranderen aan onze installaties van gas, water, elektriciteit of riool. In een rapport staat dan dat het werk professioneel is uitgevoerd. Dat heet een keuringsrapport. Het keuringsrapport kunnen wij opvragen als u verhuist. Zo controleren wij of uw ZAV veilig is.
- Wij adviseren u om materialen van goede kwaliteit te gebruiken. Zo heeft u meer kans dat de nieuwe huurder de ZAV wil laten zitten of wil overnemen.
- Controleer altijd van tevoren of u een vergunning nodig heeft voor uw ZAV. En of er andere wetten gelden waar u rekening mee moet houden. Deze informatie kunt u bij de gemeente opvragen.

Bij uw ZAV gelden deze regels

De spelregels van ZAV's kunnen veranderen. Maar alleen voor nieuwe veranderingen. Heeft u al een ZAV? Dan gelden voor u de regels van toen u daar toestemming voor kreeg.

Geschillen

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over het ZAV-beleid zodat er geen geschillen ontstaan. Helemaal voorkomen kunnen wij dit natuurlijk niet. In alle gevallen zullen wij bij geschillen eerst gezamenlijk proberen om eruit te komen. Wanneer dit niet lukt, kunt u gebruik maken van de geldende klachten-/geschillenregeling. Meer informatie daarover krijgt u op ons kantoor of vindt u op www.zaam-wonen.nl.

Wij geven u een algemeen beeld van wat er op het gebied van ZAV's mogelijk is en welke spelregels er zijn. U kunt daarom geen rechten ontleen aan de inhoud van deze folder.

Overzicht ZAV's

In dit schema ziet u verschillende soorten ZAV's. Zoek in de rijen de ZAV die u wilt. In de kolommen daarnaast ziet u:

- of u toestemming nodig heeft voor uw ZAV;
- of uw ZAV mag blijven als u verhuist;
- of u bij verhuizing en de ZAV achterlaat in aanmerking komt voor een vergoeding voor uw ZAV;
- Is het antwoord 'ja'? Kijk dan in de afschrijvingslijst op de volgende pagina wat de afschrijvingstermijn van uw ZAV is. Daarna ziet u in de afschrijvingstabel wat uw vergoeding is.
- wie uw ZAV onderhoudt als u verhuist.

Categorie ZAV	Toestemming nodig?	Mag blijven bij vertrek?	Vergoeding?	Wie onderhoudt de ZAV?
ZAV met vergoeding				
Dakkapel	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Vaste trap (naar de zolder)	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Extra zolderkamer	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Cv-installatie	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Extra radiator	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Serre/garage/aanbouw (18m ² /54m ³)	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Spouwisolatie	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Vloer/dakisolatie	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Glasisolatie	ja	ja	ja	Zaam Wonen
Uitbreiding/verbetering elektrische installatie	ja	ja	ja	Zaam Wonen
ZAV zonder vergoeding				
Keukeninrichting, badkamerinrichting	ja	ja	nee	Zaam Wonen, basisonderhoud
Inbouwverlichting	nee	ja	nee	Zaam Wonen, basisonderhoud
Kranen	nee	ja	nee	Zaam Wonen, basisonderhoud
Hang- en sluitwerk	nee	ja	nee	Zaam Wonen, basisonderhoud
Binnendeuren	nee	ja	nee	Zaam Wonen, basisonderhoud
Scheidingsmuren in de tuin	ja	ja	nee	Zaam Wonen, basisonderhoud
ZAV die alleen mag blijven als de nieuwe huurder dat wil				
Vloeregels en vast parket	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Grof stucwerk (>3mm granol/sierpleister plafond/muur)	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder

Steenstrips en wandbeplating	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Laminaat of verhuisbaar parket	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Rolluiken of een zonnescherm	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Vijver in de tuin	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Houten bielzen in tuin	nee	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Volière	ja	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
Extra bestrating in de tuin	nee	bepaalt de nieuwe huurder	nee	in contract nieuwe huurder
ZAV die altijd verwijderd moeten worden				
Asbest				
Allesbrander				
Open haard				
Kunststof afwerking van muren, vloer of plafond				
Verplaatsen van meters gas, elektriciteit en water				
Verplaatsen of verwijderen van meterkast				
In meergezinswoningen alle harde vloeren. Behalve bij goede geluidsisolatie.				

Afschrijvingslijst van uw ZAV met vergoeding

ZAV met vergoeding	Afschrijvingstermijn in jaren
Dakkapel	
- dakkapel met spits (pannen-)dak	15
- dakkapel met plat dak	10
Vaste trap naar de zolder	
- aantoonbaar geleverd door een trappenfabrikant	10
Extra zolderkamer	
- standaard gipsplaten	15
- standaard schroten afwerking (geen kunststof)	10
CV-installatie	
- cv-installatie (aanleggen)	10
- extra radiator	10
Serre/garage/aanbouw (van minimaal 18m²/54m³)	
- traditioneel steenachtig met pannendak	15
- traditioneel steenachtig met plat dak	10
- prefab uitvoering steenachtig	15
- prefab uitvoering metaal	10
- prefab uitvoering hout	10
Serre/garage/aanbouw (van minimaal 18m²/54m³)	
- traditioneel steenachtig met pannendak	15
Isolatiemaatregelen (met certificaat)	
- spouwisolatie	10
- vloer/dakisolatie	10
- glasisolatie	5
Uitbreiding/verbetering elektrische installatie	
- uitbreiding aantal groepen	10

Afschrijvingstabel

U ontvangt de restwaarde van uw ZAV. Dat is een bepaald percentage van de prijs die u voor uw ZAV betaalde. Elk jaar wordt uw ZAV minder waard. Hoe ouder uw ZAV, hoe minder u krijgt. In de tabel hieronder ziet u de restwaardes. Kijk eerst in de rij van de goede afschrijvingstermijn. Zoek dan in de kolom het aantal jaar uit dat de ZAV oud is. Dan leest u welk percentage van de restwaarde u krijgt.

Uw ZAV is ... jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Restwaarde in % (15 jaar)	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5
Restwaarde in % (10 jaar)	75	67,5	60	52,5	45	37,5	30	22,5	15	7,5	0	0	0	0	0
Restwaarde in % (5 jaar)	75	60	40	30	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Rekenvoorbeeld:

U heeft een aanbouw gekocht voor € 7.500,-. De afschrijvingstermijn van de aanbouw is 15 jaar. Na 2 jaar verhuist u. U heeft de aanbouw goed aangevraagd met een ZAV-formulier. En u heeft de aanbouw goed onderhouden. U krijgt daarom een restwaarde van € 7.500,- x 70% = € 5.250,-

Waar vindt u meer informatie?

Wilt u meer weten over Zaan Wonen of over uw woning? Of wilt u op de hoogte blijven van onze laatste nieuwtjes? Kijk dan op www.zaan-wonen.nl. Daar vindt u bijvoorbeeld folders over onderhoud. Of over projecten over duurzaamheid of leefbaarheid. En heeft u een storing? Of gaat er iets kapot? Dan kunt u dat 24 uur per dag melden op onze website.

Waar kunt u terecht met vragen?

Heeft u nog vragen? Dan helpen we u graag! Bel, mail of kom even langs. Hieronder vindt u onze gegevens.

Postadres	Postbus 18, 6170 AA Stein
Bezoekadres	Dross. Jonker van Kesselstraat 8, 6171 KC Stein
Telefoonnummer	046 420 35 35
Internet	www.zaan-wonen.nl
E-mailadres	vastgoed@zaam-wonen.nl