



Beleid zelf aangebrachte voorzieningen 2023

- *Ik behandel iedereen gelijk en heb aandacht voor uw persoonlijke situatie*
- *U weet waar u aan toe bent*

Opgesteld door woonbedrijf ieder1 i.s.m. HuurdersBIJ1
December 2023

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Aanleiding | 3 |
| Interne behoeften | 3 |
| Externe behoefte | 4 |
| Wettelijk kader | 4 |
| (Beleids)uitgangspunten ZAV | 6 |
| Nieuwe ZAV-aanvragen | 7 |
| Bestaande niet aangevraagde ZAV's | 7 |
| Bijlage 1: Algemene voorwaarden..... | 9 |
| Bijlage 2: Voorbeeldvoorwaarden en voorbeeldlijst top-50 ZAV's | 10 |

Aanleiding

ZAV staat voor **Zelf Aangebrachte Voorzieningen**; in het huurrecht omschreven als klusrecht. Het is van alle tijden dat huurders veranderingen aanbrengen aan en in hun woning. Om modieuze redenen, medische redenen of om de woning beter te maken. Niet alleen krijgt woonbedrijf ieder1 vragen over het plaatsen van een wand, kraan of carport, de huidige tijdsgeest waarin het duurzaamheidsvraagstuk en de verandering van het klimaat een grote rol spelen maakt dat de vraag om zelf aan te brengen voorzieningen verandert. Mensen willen weten of ze zonnepanelen, warmtepompen of airconditioners kunnen plaatsen. Het is weliswaar nog mondjesmaat maar de vragen komen door de huidige energiecrisis steeds frequenter binnen. Huurders lijken vaker bereid te zijn om te investeren in de huurwoning. De laatste goedgekeurde versie van het ZAV-beleid dateert uit 2013. Met name vanuit de medewerkers is vraag naar een duidelijk beleid dat recht doet aan de (veranderende) vraag van de huurders ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen.

Naast duidelijke richtlijnen kan de huurder op dit moment niet makkelijk informatie vinden op de informatiekanalen van woonbedrijf ieder1 over ZAV's. En wanneer informatie opgevraagd wordt bij de wijkteams kan het gebeuren dat er niet een eenduidig antwoord wordt gegeven door verschillende medewerkers of tussen de verschillende vestigingen of teams.

Tegelijkertijd hebben we te maken met mensen die aangeven in het verleden zelf voorzieningen te hebben aangevraagd, waarvan het nu onbekend is of dit is daadwerkelijk aangevraagd. Ook is onbekend of deze voorzieningen correct aangebracht zijn. Er is intern een wens om hier duidelijke stelling in te nemen en duidelijkheid hoe hierop te handhaven. Een actueel ZAV-beleid moet daarin voorzien.

Interne behoeften *(o.b.v. gesprekken met medewerkers)*

Aan de hand van interviews met medewerkers is duidelijk geworden dat met name bij de mensen die de huurders van informatie voorzien en in de woningen komen bij huurders grote behoefte is aan een duidelijk beleid. Zij willen mensen goed te woord kunnen staan met een eenduidig antwoord, ongeacht of het een toewijzing of afwijzing betreft. Daarnaast hebben de medewerkers de wens om een goed kanaal beschikbaar te hebben waar huurders antwoorden kunnen krijgen op hun vragen. De website en/of het klantportaal lijken hiervoor de aangewezen plekken. Ook dit helpt bij eenduidige antwoorden en kunnen huurders vooraf zelf al kijken of de gewenste voorziening tot de mogelijkheden behoort. Zo krijgen alle huurders een eenduidig antwoord op hun vragen.

Daarnaast zijn er zorgen over de grote hoeveelheid mensen die aanpassingen aan de woning hebben aangebracht die niet aangevraagd zijn. Een interne schatting is dat ongeveer 80% van de zelf aangebrachte voorzieningen niet is aangevraagd en/of niet deugdelijk is geplaatst.

Veel van deze aangebrachte voorzieningen worden zichtbaar in de verduurzamings- en onderhoudsprojecten. Hier worden momenteel maatwerkafspraken gemaakt met huurders over bijvoorbeeld veranda's waardoor de schilder zijn werkzaamheden niet of niet geheel kan uitvoeren.. Een enkele keer leidt het tot discussie met de huurder. Bij verduurzamingsprojecten worden binnen het project extra kosten gemaakt vanwege de zelf aangebrachte voorzieningen. Dit is niet wenselijk. De hiervoor genoemde redenen pleiten voor een duidelijk beleid en controle en een visie op handhaving op dit beleid.

Externe behoefte *(o.b.v. gesprekken met huurders en input vanuit HuurdersBIJ1)*

Gesprekken met de huurders leverden op dat zij bereid zijn om te investeren in de woning. Ook uit klanttevredenheidsmetingen blijkt deze behoefte. Steeds meer opmerkingen in de vragenlijsten en vragen van huurders aan de telefoon gaan over het verduurzamen van de woning en dan specifiek het verminderen van gasverbruik (momenteel erg actueel i.v.m. erg hoge gasprijzen).

Sommige huurders zijn bereid te investeren in deze voorzieningen. Dit zijn vanuit huurders veelal gecalculerde vragen. De investering die ze doen verdient zich snel terug in de huidige tijd.

Bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen, warmtepompen en elektrisch koken. Maar ook vragen over laadpalen voor elektrische auto's komen mondjesmaat binnen. Op deze vragen wordt momenteel vanuit de wijkteams en vanuit de verschillende vestigingen geen eenduidig antwoord gegeven.

Daarnaast zien we in het kader van een veranderend klimaat een verschuiving van aanvragen. De hete zomerdagen maken dat mensen overwegen om airconditioningsystemen te plaatsen, zonwering aan te brengen of overkappingen achter woningen te plaatsen. De impact van al deze voorzieningen op de woningen is groot omdat ze zowel in als aan het gebouw geplaatst worden met soms doorgangen van buiten naar binnen.

HuurdersBIJ1 ziet deze beweging ook en pleit voor een duidelijk beleid dat ruimte biedt voor het inspringen op de veranderende vraag van huurders.

Een constantere vraag betreft aanpassingen van de woning of onderdelen in de woning, op grond van een lichamelijke beperking. Een groot deel van deze aanpassingen wordt gerealiseerd met behulp van de Wmo vanuit de gemeente. Wanneer huurders de kosten zelf moeten dragen voor aanpassingen komt dit vaak in de vorm van een ZAV-verzoek.

Wettelijk kader

Sinds augustus 2003 is in het burgerlijkwetboek sprake van een wettelijk 'klusrecht' voor huurders. Hierdoor hebben huurders wettelijk mogelijkheden om de door hun gehuurde woning naar eigen smaak en inzichten aan te passen. Hiervoor gold dat de huurder de woning bij het verlaten van de woning deze in de oorspronkelijke staat moest herstellen. Met ingang van deze wet kunnen in sommige gevallen de aanpassingen na vertrek uit de woning blijven bestaan. Dit betreft aanpassingen die na een aanvraag zijn goedgekeurd, en volgens de daarbij geldende voorwaarden zijn uitgevoerd.

In het huurrecht wordt een onderscheid gemaakt tussen roerende en onroerende zaken. Roerende zaken kunnen bij het verlaten van de woning middels een overnameformulier overgedragen worden aan een nieuwe huurder. Denk hierbij aan vloerbedekking, raambekleding, zonneschermen e.d. De nieuwe huurder is na overname eigenaar van de goederen en heeft een onderhoudsplicht.

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 op grond van het feit dat de veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden en of er geen waardedaling plaatsvindt van het gehuurde'.

Echter voor grotere ingrepen en voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning is toestemming nodig van de verhuurder. Artikel 7:215 lid 1BW bepaalt: 'De huurder is niet bevoegd de inrichting geheel of gedeeltelijk te veranderen van na schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden'.

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 woning 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'.

Bovenstaande wettelijk kader is van toepassing op alle corporaties. Daarnaast wordt in onze algemeen voorwaarden verwezen naar zelf aangebrachte voorzieningen. In de huidige algemene huurvoorwaarden wordt de huurder wegwijs gemaakt wat te doen als zij iets willen veranderen aan de woning.

In bijlage 1 is de tekst opgenomen waarin staat beschreven onder welke voorwaarden op dit moment een ZAV mag worden aangebracht aan de woning. Deze voorwaarden worden aan de huurder meegegeven wanneer een woning wordt gehuurd en zijn digitaal beschikbaar op de site van woonbedrijf ieder1.

U wilt iets veranderen aan het huis
U kunt binnen uw huis veranderingen en toevoegingen aanbrengen als dit geen gevaar, overlast of hinder oplevert en als deze zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden. Voor overige veranderingen, aan binnen- en buitenzijde van de woning, vraagt u toestemming aan bij ons.

Inleidende tekst in huurvoorwaarden

Ondernemingsplan “dicht bij huis”, klantwaarden en klantbeloften

In het ondernemingsplan wordt niet specifiek gesproken over zelf aangebrachte voorzieningen. Wel wordt in de visie aangehaald dat wij begripvol, professioneel en efficiënt werken. Daarnaast zijn de volgende klantwaarden en klantbeloften mogelijk van toepassing op dit nieuwe ZAV-beleid:

- *Ik behandel iedereen gelijk en heb aandacht voor uw persoonlijke situatie*
- *U weet waar u aan toe bent*

Dit ZAV-beleid is opgesteld met de bovenstaande klantwaarden en klantbelofte als uitgangspunt. We kunnen en willen niet alles in regels vastleggen. Bij de beoordeling van de aanvragen vanuit huurders gaan we er vanuit dat we iedereen gelijk behandelen, maar zeker ook rekening houden met de persoonlijke situatie van huurders. Daarnaast houden we de huurder tijdens het proces goed op de hoogte, zodat zij weten waar ze aan toe zijn. Ook wordt de informatie over ZAV-aanvragen op de website van ieder1 op duidelijke wijze gepresenteerd.

Meebewegen met de tijdsgeest

We leven in een tijd waarin veel zaken veranderen. We moeten als maatschappij grote veranderingen doorvoeren vanwege klimaatmaatregelen of het betaalbaar houden van de woonlasten. Op individueel niveau van de huurder maakt dat zij zich steeds vragen richten op de corporatie met hun vragen. Woonbedrijf ieder1 wil er zijn voor de huurders nu en in de toekomst. We kunnen nu niet exact

bepalen welke vragen er precies gaan komen. Gezien het huidige kabinetsbeleid, dat er op koerst om in 2050 een zo goed als aardgasvrije samenleving te hebben, merken wij dat er veranderende klantvragen komen met betrekking tot alternatieven voor het koken, verwarmen van de woning, duurzame opwekking van energie en het opladen van elektrische auto's. Woonbedrijf ieder1 volgt deze bewegingen en wil in staat zijn om hierop te anticiperen omdat dit vraagstukken zijn die ons raken. Bij nieuwe beleidsstukken die betrekking hebben op dit vraagstuk moet gekeken worden of we kunnen inspelen op deze huurdersvragen.

Een van de voorbeelden is het nieuwe beleid rondom het aanbrengen van zonnepanelen. Er wordt een programma uitgerold waarbij we per buurt panelen gaan plaatsen op geschikte daken. Binnen het beleid is opgenomen dat huurders (onder voorwaarden) zelf kunnen investeren in zonnepanelen.

(Beleids)uitgangspunten ZAV

In de huidige situatie komt de vraag van de huurder bij de wijkteams terecht. Onderstaand de belangrijkste uitgangspunten waaraan nieuwe ZAV-aanvragen worden getoetst. Door deze uitgangspunten worden vragen vanuit huurders op meer eenduidige wijze opgepakt vanuit de verschillende wijkteams en vestigingen.

Voorwaarden waaraan de ZAV-aanvraag moet voldoen:

- De huurder mag de woning wijzigen, mits de wijziging bij het beëindigen van het huurcontract zonder noemenswaardige kosten teniet gedaan kan worden. Onder noemenswaardige kosten spreken we over een bedrag van maximaal **€500**. De uiteindelijke kosten voor het teniet doen van een ZAV zijn voor rekening van de huurder, tenzij anders afgesproken bij de toekenning.
- De gewenste verandering is aangevraagd via 'mijn ieder1'.
- De woning moet verhuurbaar blijven.
- De brandveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht.
- Er mogen geen risico's ontstaan voor de gezondheid en milieu.
- De constructie moet veilig en stabiel zijn en de verandering moet voldoen aan de wettelijke voorschriften. Het bouwbesluit dat voor de betreffende woning van toepassing is.
- Reguliere onderhoudswerkzaamheden en renovatiewerkzaamheden aan de woning moeten mogelijk blijven, bijvoorbeeld schilderwerkzaamheden aan de buitenzijde van de woning.
- Gas, water en elektra moeten door een gecertificeerd bedrijf worden aangelegd in verband met de veiligheidseisen. Wij vragen ook om een bewijs, zoals een factuur of keuringsrapport, van de betreffende werkzaamheden.
- Vergunningen die nodig zijn, van bijvoorbeeld de gemeente, moeten door de huurder zelf aangevraagd worden en vervolgens overlegd worden aan woonbedrijf ieder1.
- Wanneer veranderingen zijn aangebracht, is de huurder zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan het veranderde en de aansprakelijkheid is voor eigen rekening.
- De beoordeling van een ZAV-aanvraag door woonbedrijf ieder1 is altijd maatwerk. Aspecten als woningtype, medische noodzaak, bouwjaar van de woning, verdieping, esthetiek en wooncomfort worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.
- De huurder die de ZAV heeft aangebracht of de nieuwe huurder die een ZAV heeft overgenomen is eigenaar van de aangebrachte ZAV en heeft een onderhoudsplicht. Woonbedrijf ieder1 voert geen reparatieverzoeken uit aan ZAV's en deze kunnen ook niet worden opgenomen in het servicecontract.

Nieuwe ZAV-aanvragen

Wanneer een huurder een aanpassing wil uitvoeren aan de huurwoning, is de huurder verplicht een ZAV-aanvraag te doen bij woonbedrijf ieder1. Wanneer een huurder een nieuwe ZAV-aanvraag doet, worden de eerste vragen door het wijkteam beantwoord. Wordt de huurder concreet, wordt hij of zij verwezen naar de website. Op de website is relevante informatie te vinden over de uitgangspunten voor ZAV's. In een overzichtelijk schema ziet een huurder of zijn gewenste voorziening aangevraagd moet worden en/of welke voorwaarden gelden voor de aanvraag. Via een eenvoudig digitaal formulier kan de huurder de aanvraag indienen en eventuele stukken toevoegen (foto's / offertes / tekeningen). De medewerkers van de wijkteams staan de bewoner met raad en daad bij bij de verdere afhandeling en vastlegging van de aanvraag. Onderstaand de hoofdstappen in het proces bij de aanvraag van een ZAV:

- Wanneer een huurder een wijziging aan de woning wil aanbrengen die niet zonder noemenswaardige kosten (max. €500) teniet gedaan kan worden, dan moet een huurder altijd een aanvraag doen voor deze wijziging. De beoordeling van de wijziging ligt bij woonbedrijf ieder1.
- Bij een aanvraag voor een wijziging zal woonbedrijf ieder1 altijd **binnen twee weken** uitsluitel geven voorzien van een duidelijke uitleg bij afwijzing en duidelijke instructies en voorwaarden bij toewijzing.
- Afhankelijk van de werkzaamheden kan door woonbedrijf ieder1 aanvullende informatie worden opgevraagd, zoals (bouw- en constructie)tekeningen en/of offertes van erkende of gecertificeerde bedrijven.
- Na goedkeuring van een aanvraag kan de klant de aanpassing doorvoeren en zal een medewerker van het wijkteam (technisch coördinator of vakman) van woonbedrijf ieder1 op afspraak een controle uitvoeren om vast te stellen of de wijziging conform afspraak is uitgevoerd.
- Huurders kunnen een wijziging doorgevoerd hebben zonder deze te hebben aangevraagd en bij beëindiging van het huurcontract of een tussentijdse constatering, van mening zijn dat deze wijziging permanent in de woning moet blijven. De huurder ontvangt na deze constatering **binnen 4 weken** een onderbouwde goed- of afkeuring van hun wijziging.
- Wanneer een huurder een goedgekeurde wijziging aanbrengt die leidt tot een waardevermeerdering van de woning dan kan woonbedrijf ieder1 komen tot een ZAV-vergoeding wanneer de huurder de woning verlaat. De vergoeding wordt bepaald aan de hand van hoogte van de investering, de leeftijd van de ZAV, de staat van de ZAV bij einde huurcontract, en eventuele afspraken tussen huurder en verhuurder die zijn gemaakt bij de verleende toestemming voor de ZAV. Waardevermeerdering van de woning wordt bepaald aan de hand van een eventuele toename in WWS-punten door de ZAV.

Er wordt zo veel mogelijk gehandhaafd op niet-aangevraagde nieuwe ZAV's. In overleg met de huurder wordt gekeken of er alsnog een ZAV-aanvraag moeten worden gedaan of dat de ZAV ongedaan gemaakt moet worden.

Bestaande niet aangevraagde ZAV's

Gesprekken met medewerkers en huurders en een rondgang door de wijken leren ons dat we te maken hebben met een groot aantal aanpassingen die in het verleden zijn geplaatst door bewoners. Een (vermoedelijk) klein deel van de bewoners heeft daar een aanvraag voor gedaan in het verleden,

maar de verwachting is dat het grootste deel van de veranderingen of zelf aangebrachte voorzieningen niet aangevraagd is. Conform de algemene voorwaarden worden schotelantennes aan de buitenzijde van het pand nooit toegestaan. Hier kan vanuit de wijkteams in alle gevallen actief op gehandhaafd worden. Belangrijk uitgangspunt is dat vanuit woonbedrijf ieder1 geen programma's worden opgezet om actief te gaan handhaven in de wijken op ZAV's. Er zijn verschillende 'natuurlijke' momenten wanneer een ZAV in beeld kan komen bij woonbedrijf ieder1. Dit kan bij mutatie, bij een (renovatie- of onderhouds)project of wanneer medewerkers in de wijk actief zijn. Bij mutaties en de verschillende projecten wordt actief gehandhaafd op ZAV's. Wanneer een medewerker van woonbedrijf ieder1 actief is in de wijk maakt hij of zij een inschatting (afhankelijk van de situatie) of handhaving op dat moment noodzakelijk of gewenst is. Onderstaand de acties die worden uitgevoerd op de verschillende momenten wanneer ZAV's in beeld komen.

Bij mutatie

Wanneer een huurder een woning verlaat, vragen we de huurder de woning zo veel mogelijk in oorspronkelijke staat achter te laten. Wanneer ZAV's worden aangetroffen wordt, in samenspraak met de medewerker uit het wijkteam, met de huurder besproken wat er met de ZAV moet gebeuren. Ook voor bestaande ZAV's geldt dat de huurder de woning mag wijzigen, mits de wijziging bij het beëindigen van het huurcontract zonder noemenswaardige kosten teniet gedaan kan worden. Daarnaast kan altijd met de nieuwe huurder worden overlegd of deze de ZAV's aan de binnenzijde van de woning wil overnemen.

Heeft de huurder een ZAV aangebracht aan de buitenzijde van de woning, dan wordt in overleg met de technische medewerker, vakman of collega van Uitvoering besproken of de ZAV behouden kan worden. De ZAV moet aan de door ons gestelde voorwaarden voldoen (ZAV-beleid en basiskwaliteit). Is dat niet het geval dan wordt de huurder gesommeerd de ZAV te verwijderen. Woonbedrijf ieder1 geeft huurder aan welke voorwaarden er voor het ongedaan maken gelden.

Bij mutatie wordt er een Woning Aanvaardings Rapport (WAR) opgemaakt. De vastgelegde staat van de woning inclusief eventuele ZAV's is dus de staat die vanuit beide partijen (huurder en verhuurder) worden geaccepteerd.

Bij renovatie- en onderhoudsprojecten

Een van de aandachtspunten bij de beoordeling van een ZAV-aanvraag is of het reguliere onderhoud en eventueel een renovatieproject uitgevoerd kan worden wanneer de ZAV is aangebracht. Bij de voorbereiding van renovatie- en onderhoudsprojecten wordt hier de komende jaren extra aandacht aan besteed door vooraf een inventarisatie te maken van de veranderingen die aan de buitenzijde van de woning verricht zijn. Beoordeeld wordt of de zelf aangebrachte voorziening kan blijven bestaan. Wanneer de voorziening kan blijven bestaan leggen we dit vast met de huurder en is de huurder bekend met de voorwaarden die er aan gesteld worden.

Als de voorziening niet kan blijven bestaan dan wordt huurder verzocht deze ongedaan te maken. Woonbedrijf ieder1 geeft huurder aan welke voorwaarden er voor het ongedaan maken gelden.

Bijlage 1: Algemene voorwaarden

Onderstaand artikel 9 van de algemene voorwaarden van woonbedrijf ieder1: Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder.

Artikel 9. Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

9.1

→ Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

→ Voor overige veranderingen en toevoegingen – aan de binnenzijde en aan de buitenzijde - heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voor wat betreft de buitenzijde wordt hier onder andere (maar niet uitsluitend) bedoeld het aanbrengen van schotelantennes, zonweringen, aanbouwen, bijbouwen, overkappingen.

→ Het aanbrengen van camera's en schotelantennes aan de buitenzijde van de woning is absoluut verboden en hiervoor zal verhuurder geen toestemming verlenen.

→ Toestemming als bedoeld in dit artikellid is niet nodig, indien en voor zover dit uitdrukkelijk blijkt uit het ZAV-beleid van verhuurder.

9.2

→ De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

→ Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3

Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.5

Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.

9.6

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7

Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

Artikel 10. De beëindiging van de huur

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende

Bijlage 2: Voorbeeldvoorwaarden en voorbeeldlijst top-50 ZAV's

Onderstaand een lijst met de 50 meest aangevraagde ZAV's door huurders en de reactie vanuit de woonbedrijf ieder1. Hierin wordt per type aanvraag aangegeven of de ZAV-aanvraag wordt toegekend, wordt afgewezen of dat maatwerk wordt toegepast. Let op, dit is een voorbeeldlijst. Definitieve lijst wordt verder uitgewerkt. Waar aangegeven wordt dat 'Woonbedrijf ieder1 beoordeelt', moeten bij enkele van de ZAV's nog verdere randvoorwaarden worden uitgewerkt. Voorbeelduitwerking bij een aanvraag voor een airco:

Voorwaarden voor het plaatsen van een vaste airco

Onze zomers worden steeds warmer en wij krijgen regelmatig de vraag of bewoners een airco aan mogen laten leggen. Het aanbrengen van een splitunit (een airconditioning systeem met een buitenunit en één of meerdere binnenunits) mag onder voorwaarden. Hiervoor heeft u vóóraf schriftelijke toestemming nodig van woonbedrijf ieder1. U kunt hiervoor gebruik maken van het aanvraagformulier.

Richtlijnen

- Het aanbrengen van een splitunit (een airconditioning systeem met een buitenunit en één of meerdere binnenunits) mag onder voorwaarden.
- De werkzaamheden voert u vakkundig uit volgens de geldende wet- en regelgeving. Wij wijzen u erop dat als de regelgeving t.b.v. airco's wijzigt, u deze wijzigingen overneemt.
- De werkzaamheden dienen door een erkend installateur uitgevoerd te worden. Dit moet worden aangetoond met een factuur van een erkend installateur.
- U bent zelf verantwoordelijk voor eventuele schade die ontstaat door het aanbrengen van deze aanpassing.
- U zorgt zelf voor het onderhoud. Onderhoudskosten zijn voor uw eigen rekening.
- De aanpassing heeft geen invloed op de waarde van de woning of uw huurprijs.
- De aanpassing veroorzaakt geen overlast voor uw burens. Met overlast wordt bijvoorbeeld geluidsoverlast bedoeld. Voor airco's geldt dat ze 's nachts niet meer dan 40 dB produceren.
- Als het voor onderhoudswerkzaamheden nodig is, moet u de aanpassing (gedeeltelijk) demonteren. Houd hier rekening mee bij de montage.
- De buitenunit mag niet geplaatst worden aan de gevel, maar moet op de grond of op een plat dak geplaatst worden.
- De aansluitslangen van de buitenunit mogen niet opbouw op de gevel worden gemonteerd maar moeten binnendoor versleept worden als dit noodzakelijk is.
- Doorvoer mag enkel door een erkend installateur door de dakafwerking worden doorgevoerd. De doorvoer mag niet door een kozijnen worden geplaatst.
- Woont u in een appartement? Dan moet de buitenunit binnen het balkon geplaatst worden.

Als u gaat verhuizen, mag u de installatie overdragen aan de nieuwe huurder. Die is niet verplicht om de airco over te nemen. Overhandig de nieuwe huurder in dat geval alle toestemmingen en bijbehorende papieren. Immers, de nieuwe huurder is na overname verantwoordelijk voor de installatie. Woonbedrijf ieder1 neemt geen airco-installaties over en geeft ook geen vergoeding. Als de nieuwe huurder uw airco niet overneemt, moet u deze dus verwijderen. Dicht alle doorvoeringen en gaten en werk deze netjes af. Reinig ook de gevel als deze vervuild is. Is uw airco niet verwijderd als u de woning verlaat? Dan laat woonbedrijf ieder1 dit doen door een gespecialiseerd bedrijf. De kosten daarvoor komen voor uw rekening.

Voorwaarden voor het toevoegen van een vaste trap naar of slaapkamer op zolder

Mocht u de wens hebben een extra slaapkamer te realiseren op een zolder die momenteel wordt gebruikt als bergzolder, is dat in enkele gevallen mogelijk. Een met een vlizotrap toegankelijke bergzolder is (vanwege vluchtveiligheid) niet geschikt om te gebruiken als extra (slaap)kamer om te verblijven. Om die reden staan we niet overal vaste trappen toe maar we kijken wel graag met u mee naar de mogelijkheden.

Voorwaarden voor het maken van een extra kamer op zolder = vaste trap naar zolder

De draagconstructie van de zoldervloer moet voldoende zijn. Laat altijd een expert (constructeur) de draagkracht van de vloer berekenen. Als de vloer niet of gedeeltelijk beplankt is kunt u ervan uitgaan dat de draagconstructie onvoldoende is om een extra kamer te maken. Als de draagconstructie van de vloer niet voldoende is voor het maken van een extra kamer krijgt u van woonbedrijf ieder1 ook geen toestemming om een vaste trap te plaatsen.

Regels voor het maken van een extra kamer op zolder – vaste trap naar zolder:

Voor het maken van een extra kamer op zolder volgt woonbedrijf ieder1 de regels uit het bouwbesluit:

- De ruimte moet over de volle lengte minimaal een breedte hebben van 1,50 meter.
- De ruimte moet een oppervlakte hebben van minimaal 4m². Minimaal de helft van deze oppervlakte moet een vrije hoogte hebben van ten minste 2,10 meter, de andere helft moet een minimale vrije hoogte hebben van ten minste 1,50 meter. De vrije hoogte wordt gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond (onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting).
- De vloer moet begaanbaar zijn; er moeten vloerdelen liggen of worden aangebracht.
- De muren/wanden moeten uit 'vast' materiaal bestaan.
- De zolderruimte moet een raam hebben dat open kan van minimaal 0,6m²; ventilatie mag niet via een ander vertrek of overige ruimte plaatsvinden.
- Er moet ten minste één elektrisch lichtpunt aanwezig zijn en minimaal één dubbele wandcontactdoos. Vanuit veiligheidsoogpunt moet u de installaties aan laten leggen door een erkend installateur.
- Uit oogpunt van veiligheid mag er geen open verbrandingstoestel aanwezig zijn op de zolder.
- De minimum vrije hoogte bovenaan de trap moet 2,10 meter zijn en een extra kamer moet bereikbaar zijn met een vaste trap.

Badkamer

Opm. Algemeen voor wiens rekening de werkzaamheden worden uitgevoerd is niet overal duidelijk.

Voor alle veranderingen heeft u schriftelijk toestemming nodig van woonbedrijf ieder I, ook wanneer u deze zelf uitvoert.

| Aanpassing | Verandering uitgevoerd door woonbedrijf ieder I | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|---|---|-------------------------------|-----------------|--|
| Badkamervervanging | ✓ | ✓ | | Woonbedrijf ieder I vervangt badkamers planmatig. Bij planmatig onderhoud wordt de badkamer uitgevoerd volgens de basiskwaliteit van woonbedrijf ieder I. Mocht u zelf een andere badkamer willen plaatsen, dan beoordeelt woonbedrijf ieder I uw plannen. U dient altijd voor aanvang van de werkzaamheden toestemming te vragen. |
| Thermostatische douchemengkraan plaatsen | ✓ | ✓ | | U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhouden van de kraan, bij het beëindigen van de huurovereenkomst mag u de kraan meenemen en de oude kraan weer installeren. U kunt de plaatsing ook door woonbedrijf ieder I laten uitvoeren. Wij hebben hier een vaste prijs voor. |
| Douchekop/glijstang plaatsen | ✓ | ✓ | | U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhouden van de douchekop/glijstang, bij het beëindigen van de huurovereenkomst mag u de douchekop/glijstang meenemen. |
| Tweede toilet plaatsen in badkamer | | | ✓ | Uitzondering wanneer de aansluitingen door eerdere aanpassingen/renovaties aanwezig zijn. Het wijkteam beoordeelt of hier dan wel toestemming voor gegeven wordt, |
| Staande toilet vervangen door zwevend toilet in badkamer | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Douchescherm/cabine plaatsen | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Wasmachineaansluiting verplaatsen van badkamer naar zolder of ander vertrek | ✓ | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. U kunt de aanleg van een afvoer ook door woonbedrijf ieder I laten uitvoeren indien mogelijk. Wij kunnen hier een offerte voor opstellen. |
| Badkamer verplaatsen | | | ✓ | |

Keuken

Voor alle veranderingen heeft u schriftelijk toestemming nodig van woonbedrijf ieder I, ook wanneer u deze zelf uitvoert.

| Aanpassing | Verandering door woonbedrijf ieder I | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|
| Keukenvervanging | ✓ | ✓ | | Woonbedrijf ieder I vervangt keukens planmatig. Bij planmatig onderhoud wordt de keuken uitgevoerd volgens de basiskwaliteit van woonbedrijf ieder I. Mocht u zelf een andere keuken willen plaatsen, dan beoordeelt woonbedrijf ieder I uw plannen. |
| Keukenapparatuur plaatsen | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. Alleen bij het plaatsen van inbouwapparatuur |
| Extra wandafwerking aanbrengen | | ✓ | | Bijvoorbeeld een extra betegelde wand in de keuken. Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Aanrechtblad en- of blok verlengen | ✓ | | | Bij keukenvervanging kan verlenging plaatsvinden tegen eenmalige meerkosten. Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Aanrechtblok en/of aanrechtkastjes verhogen | ✓ | | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Afzuigkap aanbrengen incl. klepkast | | ✓ | | |
| Extra keukenkastje aanbrengen | ✓ | | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Kastje voorzien van lades | ✓ | | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Aansluiting elektrisch koken aanbrengen (2 fasen) | ✓ | | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. U kunt de aansluiting door woonbedrijf ieder I laten uitvoeren. Wij kunnen hier een offerte voor opstellen. |
| Aansluiting elektrisch koken aanbrengen (3 fasen) | ✓ | | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. U kunt de aansluiting door woonbedrijf ieder I laten uitvoeren. Wij kunnen hier een offerte voor opstellen. |

Vaatwasseraansluiting aanbrengen



Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt.

U kunt de aansluiting door woonbedrijf ieder I laten uitvoeren. Wij kunnen hier een offerte voor opstellen.

| Aanpassing | Verandering uitgevoerd door woonbedrijf ieder1 | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|-----------------|--|-------------------------------|-----------------|---|
| Toiletrenovatie | ✓ | ✓ | | Woonbedrijf ieder1 vervangt toiletten planmatig. Bij planmatig onderhoud wordt de toilet uitgevoerd volgens basiskwaliteit van woonbedrijf ieder1. Mocht u zelf een ander toilet willen plaatsen, dan beoordeelt woonbedrijf ieder1 uw plannen. |

| Aanpassing | Verandering uitgevoerd door woonbedrijf ieder1 | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|--|--|-------------------------------|-----------------|--|
| CV installatie aanleggen | ✓ | | ✓ | Woonbedrijf ieder1 beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Zonnepanelen aanbrengen | ✓ | | | Woonbedrijf ieder1 brengt vanaf januari 2023 planmatig zonnepanelen aan bij eengezinswoningen (per buurt). Wij beoordelen of uw woning hiervoor in aanmerking komt. Er wordt een vergoeding door de huurder betaald via servicekosten. Wanneer u zelf zonnepanelen wilt aanbrengen, beoordeelt woonbedrijf ieder1 of uw woning hiervoor in aanmerking komt. U dient aan te sluiten bij het type panelen, omvormer en monitoring die ook door woonbedrijf ieder1 worden gehanteerd. |
| Radiator bijplaatsen | ✓ | | ✓ | |
| Kamerthermostaat vervangen | | ✓ | | Woonbedrijf ieder1 beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| (Split) airco aanbrengen | | ✓ | | Let op! Alleen onder strikte voorwaarden toegestaan. De voorwaarde kunt u HIER vinden. Woonbedrijf ieder1 beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Radiator verwijderen | | | ✓ | |
| Design radiator of kleine radiator plaatsen | ✓ | | | Woonbedrijf ieder1 beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Houtkachels, allesbrander, pelletkachel, open haard aanbrengen | | | ✓ | |

Binnenkant woning

Voor alle veranderingen heeft u schriftelijk toestemming nodig van woonbedrijf ieder I, ook wanneer u deze zelf uitvoert.

| Aanpassing | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|---|-------------------------------|-----------------|--|
| Binnendeur vervangen | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Binnendorpels verwijderen | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Extra trapleuning aanbrenge | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. Ook als medische aanpassing mogelijk. |
| Slaapkamer op zolder maken | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. Klik HIER voor de voorwaarden voor het eventueel maken van een extra slaapkamer op zolder. Juridische voorwaarde o.a. bouwbesluit eisen opnemen |
| Eenvoudig te verwijderen vloerafwerkingen leggen zoals laminaat, vinyl en dergelijke | ✓ | | Geen toestemming nodig. Let wel op de geldende eisen met betrekking tot (contact)geluid. Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen |
| Niet-dragende binnenwanden verwijderen (wand heeft geen draagfunctie) | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Schakelmateriaal vervangen | ✓ | | Alleen als het schakelmateriaal verschillend is in een ruimte. |
| Extra dubbel stopcontact aanbrenge | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Vaste trap naar zolder aanbrenge | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. Klik HIER voor de voorwaarden voor het aanbrenge van een vaste trap naar de zolder. Constructieve beoordeling vloer nodig. |
| Elektra aansluiting condens wasdroger aanbrenge (geen geveldoorvoer) | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Wastafel in slaapkamer verwijderen | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Vaste vloerafwerkingen leggen zoals plavuizen, vloertegels, natuursteen en dergelijke | | ✓ | |
| Tussenwand plaatsen (bijvoorbeeld tussen keuken en woonkamer) | ✓ | ✓ | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Kunststof en houten schroten of koof aanbrenge | | ✓ | |

| | | | |
|-------------------------------|---|--|---|
| Schouw verwijderen | ✓ | | Let op: bij beoordeling rekening houden met controle van bestaande constructie. |
| Ruwe wandafwerking aanbrengen | ✓ | | Ruwe wand afwerking: korrelgrootte niet meer dan 2mm. |

| Aanpassing | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|---|-------------------------------|-----------------|--|
| Aan- en bijbouwen plaatsen | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt en beoordeelt tekeningen / bouwplan. Constructieve toets noodzakelijk. Geen metselwerk bergingen. |
| Aansluiting buitenverlichting aanbrengen (geen armatuur) | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Armatuur buitenverlichting aanbrengen | ✓ | | Als het verlichtingspunt (aansluiting) aanwezig is, hoeft hiervoor geen toestemming te worden aangevraagd. |
| Bestrating in tuin en/of tuininrichting | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. De tuin mag volgens de basiskwaliteit voor maximaal drie kwart van het totale oppervlak worden voorzien van bestrating. |
| (Beveiligings)camera's aanbrengen aan buitenzijde van de woning | ✓ | | Toegestaan bij eengezinswoningen, tenzij camera geen inbreuk maakt op de persoonlijke levenssfeer van derden, zoals omwonenden. |
| Buitenkraan aanleggen | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |

Buitenkant woning

Voor alle veranderingen heeft u schriftelijk toestemming nodig van woonbedrijf ieder I, ook wanneer u deze zelf uitvoert.

| Aanpassing | Verandering door woonbedrijf ieder I | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|--|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------|---|
| Dakkapel aanbrengen | | | ✓ | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Dakraam aanbrengen | | | ✓ | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Huidig dakraam vervangen door een groter exemplaar | | | ✓ | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Deurspion in voordeur aanbrengen | | | ✓ | |
| Sleutelkuisje aanbrengen | | ✓ | | Let op: dit mag niet bij een hoofdtoegangsdeur in een complex. Alleen bij uw eigen voordeur. Toegestaan tot einde huurcontract. |
| Tuin- of schuifdeuren plaatsen | | | ✓ | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Tuinpoort plaatsen | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Zonneschermen/screens/rolluiken aanbrengen | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Zonwering elektrisch bedienbaar maken | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Kattenluik in buitendeur aanbrengen | | | ✓ | |

| Aanpassing | Maximale huurverhoging per maand | Verandering door bewoner zelf | Niet toegestaan | Voorwaarden |
|---|--|-------------------------------------|--------------------|--|
| Scootmobiel elektrapunt | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. U kunt de aansluiting door woonbedrijf ieder I laten uitvoeren. Wij kunnen hier een offerte voor opstellen. |
| Fiets elektrapunt voor een elektrische fiets | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. U kunt de aansluiting door woonbedrijf ieder I laten uitvoeren. Wij kunnen hier een offerte voor opstellen. |
| Openbaar oplaadpunt auto buiten (max 2 parkeerplaatsen per complex openbaar te gebruiken) | | | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw complex hiervoor in aanmerking komt. |
| Privé oplaadpunt auto buiten aanbrengen, alleen op oprit of parkeerplaats grenzend aan gevel woning | | ✓ | | Woonbedrijf ieder I beoordeelt of uw woning hiervoor in aanmerking komt. |
| Oplaadpunt auto in eigen garage | | | ✓ | |