

Wonen naar eigen wens

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Oosterpoort

Wonen naar eigen wens

- Wat zijn zelf aangebrachte veranderingen? 3
- U gaat veranderingen aanbrengen 4
- U gaat verhuizen 6
- U bent de nieuwe huurder 8
- Overzicht van de mogelijkheden bij veranderingen 10
- Overzicht toegestane veranderingen 12

Wat zijn zelf aangebrachte veranderingen?

U wilt zich helemaal thuis voelen in uw woning. U wilt de woning aanpassen aan uw eigen smaak en wensen. En dat doet u het liefst met zo weinig mogelijk administratieve rompslomp. Dan is er veel mogelijk! Oosterpoort heeft 'wonen naar eigen wens' ondergebracht in drie regelingen:

- *Keuzevrijheid*. Als uw keuken of sanitair aan vervanging toe is of nog geïnstalleerd moeten worden, nodigen wij u uit om zelf te komen kiezen. U betaalt hier niet voor en wanneer u de woning verlaat, krijgt u geen vergoeding voor de aanpassing.
- *Voorzieningen tegen huurverhoging*. Oosterpoort brengt een voorziening aan en u betaalt daarvoor een huurverhoging. Denk bijvoorbeeld aan extra isolatie of het plaatsen van een cv-ketel. Bij vertrek uit de woning krijgt u geen vergoeding voor deze aanpassing.
- *Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)*. U brengt zelf een voorziening aan in uw woning en omdat het een huurwoning is, heeft u daarvoor in sommige gevallen toestemming nodig van Oosterpoort. Wanneer u de woning verlaat, kunt u in aanmerking komen voor een vergoeding.

In deze brochure leest u alles over zelf aangebrachte veranderingen. De ZAV-regeling biedt huurders de mogelijkheid hun woning aan te passen aan de eigen woonwensen. Denk hierbij aan een nieuwe serre, dakkapel, ligbad of keukenblok. Maar ook het aanbrengen van isolatie, het samenvoegen van vertrekken of het opnieuw inrichten van uw tuin zijn zelf aangebrachte veranderingen.
Veel is toegestaan, maar niet alles. Voor sommige aanpassingen is het noodzakelijk dat u vooraf contact opneemt met Oosterpoort. Andere veranderingen kunt u zo aanbrengen. Lees deze brochure door voordat u begint met klussen. Met de informatie kunt u voorkomen dat u later voor vervelende verrassingen komt te staan.

U gaat veranderingen aanbrengen

U gaat een verandering aanbrengen aan uw woning. Hierbij gaat u als volgt te werk:

- Raadpleeg de lijst achter in dit boekje.
- Als een verandering gemeld moet worden of als u toestemming nodig hebt, neemt u contact op met Oosterpoort.
- Houd bij ingrijpende kostbare veranderingen rekening met de hoogte van een eventuele vergoeding en de tijd dat u nog gebruik wilt maken van de woning. Het is jammer als u veel geld uitgeeft aan iets waar u maar kort gebruik van maakt.
- Zorg dat alle veranderingen veilig zijn! Voor u en voor toekomstige bewoners.
- Houd rekening met kosten voor onderhoud en verzekering.
- Ga er niet zomaar vanuit dat een volgende bewoner de verandering overneemt.

Waar moeten de veranderingen aan voldoen?
Voor de veranderingen gelden de volgende voorwaarden:

- De verandering voldoet aan de (wettelijke) regelgeving. Voor het aanleggen of verleggen van bijvoorbeeld gas, water en elektriciteit moet u zich houden aan de wettelijke regels.
- Wanneer dat vereist is, bent u in het bezit van een bouwvergunning van de gemeente.
- Er mag geen sprake zijn van schade aan de constructie van de woning. Als u dragende muren wegbreekt of een dakkapel slecht aanbrengt, levert dat gevaar op voor u en voor de constructie van uw woning.
- De verandering veroorzaakt geen overlast of gevaar voor u of uw omgeving.
- De veranderingen zijn niet hinderlijk wanneer Oosterpoort onderhoud uitvoert.
- De verandering tast de verhuurbaarheid en de waarde van de woning niet aan.

- U kunt geen veranderingen uitvoeren die betrekking hebben op het buitenschilderwerk van uw woning. We willen dat de kwaliteit van het schilderwerk gegarandeerd is. Die garantie krijgen we van de bedrijven die het schilderwerk uitvoeren in opdracht van Oosterpoort.

Als een verandering niet voldoet aan de bovenstaande punten, moet deze direct worden verwijderd. Eventuele schade aan de woning wordt hersteld op kosten van de huurder.

Toegestane veranderingen
Veranderingen die u wel mag aanbrengen, vindt u in het overzicht op pagina 12. Wilt u een verandering aanbrengen die niet in deze bijlage is opgenomen? Neem dan contact op met Oosterpoort.
De lijst laat zien of een verandering wel of niet mag blijven zitten als u de woning verlaat. In de lijst staan ook veranderingen die niet mogen blijven zitten, tenzij de volgende huurder ze overneemt. Daarnaast kunt u zien of u de aanpassing vooraf moet melden of dat u zelfs eerst toestemming nodig hebt van Oosterpoort. Tot slot kunt u terugvinden of de verandering in aanmerking komt voor een vergoeding achteraf.
Komt u in aanmerking voor een vergoeding? Dan krijgt u die altijd achteraf, verrekend in de eindnota. We gaan ervan uit dat de zelf aangebrachte verandering aan het einde van de huurperiode in een goede staat verkeert. Als het nodig is reparaties uit te voeren aan de verandering, dan verrekenen we de kosten daarvoor met de vergoeding.

In het verleden aangebrachte veranderingen
Het nieuwe ZAV-beleid komt in de plaats van het oude beleid. Misschien hebt u in het verleden veranderingen aangebracht aan uw woning en daarover duidelijke afspraken gemaakt met Oosterpoort. In dat geval mag u gebruikmaken van de regeling die voor u het gunstigst is. Dat kunnen de oude afspraken zijn, maar ook het nieuwe ZAV-beleid.

Onderhoud
Het onderhoud van de verandering is voor uw rekening. Dat geldt zowel voor het kleine als voor het grote onderhoud. Hebt u een schuur of carport gebouwd? Dan betaalt u bijvoorbeeld niet alleen het schilderwerk, maar ook het vernieuwen van het dak. Ook als u een zelf aangebrachte verandering overneemt, blijft u verantwoordelijk voor het onderhoud!

Verzekering
Een kostbare zelf aangebrachte verandering moet u zelf verzekeren. Denk hierbij aan de opstalverzekering.

U gaat verhuizen

Verhuist u naar een andere woning en hebt u de huur opgezegd? Dan inspecteert een medewerker van Oosterpoort samen met u de woning. Daarbij kijken we ook naar de veranderingen die u hebt aangebracht. Oosterpoort maakt van die inspectie een rapport. Daarin staan ook de eventuele gebreken die we constateren.

Als u gaat verhuizen, bent u vooral bezig met uw nieuwe woning. Voor u is het prettig als u zelf aangebrachte veranderingen kunt laten zitten.
Dat kan echter niet altijd. Voor zelf aangebrachte veranderingen zijn er vier mogelijkheden.

1. U neemt de ZAV mee. Zorg er wel voor dat u de woning in een goede staat achterlaat.
2. U laat de ZAV zitten als dat mag volgens de lijst. Eventueel krijgt u hiervoor een vergoeding. De ZAV moeten wel in goede staat zijn. Zijn er gebreken die u als vertrekkende huurder moet verhelpen? Dan krijgt u de gelegenheid om dat binnen een redelijke termijn te doen. Wilt u dat Oosterpoort de gebreken verhelpt? Dan krijgt u vooraf een overzicht van de kosten.

3. Als u de zelf aangebrachte verandering niet meeneemt en de verandering niet zonder meer mag blijven zitten, is het meestal mogelijk hem over te dragen aan de nieuwe huurder. Dat kan alleen als dat is toegestaan volgens de lijst en de nieuwe huurder de zelf aangebrachte verandering ook wil overnemen.
4. Zijn de bovenstaande opties niet van toepassing? Dan moet u de ZAV op eigen kosten verwijderen en eventuele schade aan de woning herstellen.

Vergoeding
Hebt u de verandering met toestemming aangebracht? En is volgens het overzicht op pagina 12 een vergoeding mogelijk? Dan bepaalt Oosterpoort de hoogte van de vergoeding. Die is afhankelijk van het basisbedrag, verminderd met de afschrijving en de eventuele kosten voor herstel. We verrekenen de vergoeding via de eindnota.

Overname van roerende zaken
De overname van roerende zaken is een zaak tussen u en de nieuwe bewoner. Denk hierbij aan onderdelen die niet vastzitten aan de muur of de grond, zoals gordijnen of vloerbedekking. Bij de overname van roerende zaken is Oosterpoort op geen enkele manier betrokken.
Als de nieuwe huurder roerende zaken van u overneemt, vermeldt u dat op een overnameformulier. Dit formulier wordt door u en de nieuwe huurder ondertekend. Is de nieuwe huurder nog niet bekend? Dan is de vertrekkende huurder verplicht om alle roerende zaken te verwijderen.

Overname van onroerende zaken
Als onderlinge overname (oude huurder/nieuwe huurder) plaatsvindt van onroerende zaken (bijvoorbeeld keuken of garage), wordt hiervan een overnameovereenkomst opgemaakt. Oosterpoort en de nieuwe huurder ondertekenen die overeenkomst.

U bent de nieuwe huurder

Als nieuwe huurder van een vrijgekomen woning inspecteert u de nieuwe woning, samen met een medewerker van Oosterpoort. Van die inspectie maken wij een rapport over de staat van de woning, waarin we uw en onze opmerkingen opnemen. Zowel u als Oosterpoort ondertekent deze 'inventarisatiestaat', die onderdeel is van de huurovereenkomst.

Geen verplichting
Als nieuwe huurder bent u nooit verplicht om iets over te nemen van de vertrekkende huurder!

Overname van roerende zaken
De overname van roerende zaken is een zaak tussen u en de oude huurder. Bij roerende zaken moet u denken aan onderdelen die niet vastzitten aan de muur of de grond, zoals gordijnen of losliggende vloerbedekking. Oosterpoort is op geen enkele manier betrokken bij de overname van roerende zaken.
Als de oude huurder roerende zaken aan u wil overdragen, vermeldt hij dat op het overnameformulier dat u en de oude huurder ondertekenen.

Overname van onroerende zaken
Neemt u onroerende zaken over van de vertrekkende huurder? Dan regelen wij dat in een overname-overeenkomst. In die overeenkomst staat onder andere:
- dat de voorziening op uw verzoek blijft zitten en dat u deze overneemt;
- dat het onderhoud van de voorziening voor uw rekening is;
- dat Oosterpoort de voorziening alleen vervangt als de oorspronkelijke voorziening aan vervanging toe is. In dat geval vervangen we de voorziening door een standaard-voorziening. Vanaf dat moment zorgt Oosterpoort weer voor het onderhoud van de voorziening.

Oosterpoort en de nieuwe huurder ondertekenen de overnameovereenkomst.

Extra luxe veranderingen
In een aantal gevallen heeft de vertrekkende huurder luxe veranderingen aangebracht, die Oosterpoort heeft overgenomen. Onder luxe veranderingen verstaan we alle veranderingen boven het standaard niveau van Oosterpoort. Voorbeelden van dat soort veranderingen zijn een luxe keuken of een bad.
Omdat de nieuwe huurder deze extra luxe meestal erg waardeert, laat Oosterpoort deze veranderingen zitten.
U huurt de woning in zo'n geval inclusief deze luxe extra's. Daarvoor krijgt u geen huurverhoging. Oosterpoort pleegt beperkt onderhoud aan zo'n verandering. Als het nodig is de verandering te vervangen, dan plaatst Oosterpoort een standaard voorziening: als een luxe keuken vervangen moet worden, plaatsen we een standaard keuken. En we plaatsen geen nieuw bad als het zelf aangebrachte luxe bad aan vervanging toe is.
Op de inventarisatiestaat (bijlage bij het huurcontract) nemen we op welke extra luxe veranderingen op standaard niveau we onderhouden of vervangen.

De huurder centraal
Deze regeling is opgesteld om tegemoet te komen aan de individuele woonwensen van onze huurders. Oosterpoort vindt het belangrijk om inspraak van de huurder te waarborgen. Daarom is deze regeling onder meer opgesteld in overleg met de huurdersbelangenverenigingen.

Overzicht van de mogelijkheden bij veranderingen

U hebt gelezen dat er veel mogelijk is als u uw woning wilt aanpassen aan uw eigen wensen. Veel veranderingen en aanpassingen kunt u gewoon laten zitten als u verhuist. Een aantal echter niet. We hebben de meest voorkomende veranderingen nog een keer voor u op een rij gezet. Zo ziet u meteen welke veranderingen u van tevoren bij Oosterpoort moet melden en voor welke veranderingen u eventueel een vergoeding krijgt.

In de lijst ziet u welke veranderingen:
1. bij vertrek wel of niet mogen blijven zitten;
2. bij vertrek wel of niet mogen worden overgenomen door de volgende bewoner;
3. vooraf gemeld moeten worden en voor welke veranderingen toestemming nodig is;
4. in aanmerking komen voor een vergoeding achteraf.

1. Mag wel of niet blijven zitten
Niet alle aangebrachte veranderingen mogen blijven zitten. In de lijst is precies aangegeven welke veranderingen u bij vertrek moet verwijderen. Sommige veranderingen mogen worden overgenomen door de volgende bewoner. Als die de verandering niet wil overnemen, moet u hem alsnog verwijderen.

2. Mag wel of niet worden overgenomen door volgende huurder
Een aantal veranderingen mag u ter overname aanbieden aan de volgende huurder. Overname van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking is een zaak tussen u en de volgende huurder. Als een volgende huurder nog niet bekend is of als hij of zij zaken niet wil overnemen, blijft u verantwoordelijk voor het verwijderen ervan.

3. Melding vooraf of toestemming is nodig
Een aantal veranderingen moet u verplicht melden. Voor sommige is zelfs toestemming nodig.
Als u een verandering meldt, kunnen wij u gratis advies geven. Ook kunnen wij u attenderen op mogelijke gevolgen als u de verandering niet juist aanbrengt. Het is bijvoorbeeld van belang dat u een zonnescherm op de muur bevestigt, en niet op het kozijn. Alleen dan kunnen wij ongehinderd schilderwerk uitvoeren. Veiligheid is een andere reden waarom u bepaalde zelf aangebrachte veranderingen moet melden. Dat is ook in het belang van toekomstige bewoners. Toestemming is alleen nodig voor zeer ingrijpende veranderingen, die van invloed kunnen zijn op de verhuurbaarheid en de veiligheid of die voor overlast kunnen zorgen.
Het melden van een verandering voorkomt teleurstelling achteraf. Als u een verandering gemeld hebt, weet u precies wat u kunt verwachten van Oosterpoort: of u wel of geen vergoeding krijgt, wat de hoogte is van de vergoeding en of u de voorziening al dan niet moet verwijderen.

4. Vergoeding achteraf is mogelijk
Gaat u werkzaamheden verrichten die de waarde van de woning verhogen of die Oosterpoort kosten besparen, dan bestaat de kans dat u daarvoor een financiële vergoeding ontvangt. De hoogte van die vergoeding staat vast. U kunt hiervoor terecht bij een opzichter van Oosterpoort of op www.oosterpoortwoon.nl. Wel hanteren we een afschrijvingsregeling. Dat betekent: hoe ouder de verandering, hoe lager de vergoeding. Ook de staat van onderhoud is van invloed op de vergoeding.

Overzicht toegestane veranderingen

	mag blijven	overname mag	mag niet blijven	niet melden	wel melden	toestemming nodig	vergoeding mogelijk
ALGEMEEN							
• stoffering		●		●			
BADKAMER EN TOILETRUIMTE							
• toiletpot, reservoir, wastafel, douchebak, bad	●				●		●
• badkamermeubel		●		●			
• kranen	●			●			
• tweede toilet	●					●	●
GEVEL/DAK							
• schotelantenne		●				●	
• zonnescherm, zonwering, luifel		●				●	
• automatische rolluiken		●			●		
• dakkapel	●					●	●
• dakraam	●					●	
• wijziging van gevelraam/kozijn [1]	●					●	
INDELING VAN DE WONING							
• verwijderen van niet-dragende wand	●					●	
• plaatsen van dichte niet-dragende wand	●					●	
• extra kamer op zolder	●					●	●
• vaste trap naar zolder	●					●	●
• vlisotrap naar zolder	●				●		
• verwijderen schoorsteen	●					●	
• verwijderen vaste kastruimte	●					●	
INRICHTING VAN DE WONING							
• plafondafwerking	●				●		
• veranderen schoorsteenmantel	●			●			
• inbraakbeveiligingen (niet-elektrische)	●			●			
• andere voordeur [2]	●					●	

[1] Schilderen buiten afstemmen op de rest van het buitenschilderwerk

[2] Een voordeur mag blijven zitten als hij voor de schilder niet bewerkelijk is. Als hij wel bewerkelijk is, mag de voordeur overgenomen worden of moet u hem verwijderen. Oosterpoort bepaalt of een deur bewerkelijk is.

	mag blijven	overname mag	mag niet blijven	niet melden	wel melden	toestemming nodig	vergoeding mogelijk
• andere binnendeuren/dorpels	●			●			
• verwijderen van dorpels	●			●			
• dichtmaken van deuren	●					●	
• bekleding binnendeuren	●			●			
• kattenluik of andere doorgangen voor dieren		●			●		
• steenstrips		●			●		
• granol, sierpleister, structuurverf en -pasta, sierlijsten	●			●			
• houten wand- en plafondbetimmering	●			●			
• harde vaste vloerbedekking: tegels, plavuizen e.d.	●			●			
• laminaat/houten vloer		●		●			
• andere of verbrede vensterbanken	●			●			
• andere wandtegels	●				●		
• brandgevaarlijke materialen (o.a. kunststof schroten, tempex etc.) [3]			●				
INSTALLATIE							
• (mechanische) ventilatie of afzuigsysteem		●			●		
• rioolaansluiting	●				●		
• cai-aansluitingen		●		●			
• telefoonaansluiting		●		●			
• buitenkraan		●		●			
VERWARMING							
• cv-installatie of cv-ketel	●					●	●
• boiler (gas-/elektrische/zonne-/close-in)		●			●		
• geiser of gevelkachel (niet meer toegestaan)			●				
• radiator	●			●			●
• thermostaatkraan op radiator [4]	●			●			
• zonnepanelen	●					●	
• klokthermostaat			●	●			
• rookafvoerkanaal voor open haard en/of kachel		●				●	

[3] In de badkamer mogen kunststof schroten wel blijven zitten.

[4] Thermostaatkranen mogen blijven zitten als ze van het merk Danfoss of Heimeier zijn. Voldoen ze daar niet aan, dan mogen ze overgenomen worden. Neemt de volgende huurder ze niet over, dan moet u ze verwijderen.

	mag blijven	overname mag	mag niet blijven	niet melden	wel melden	toestemming nodig	vergoeding mogelijk
ELEKTRA							
• wandcontactdozen en schakelaars	●				●		
• extra groepen of wasmachineaansluiting	●				●		
• elektra in berging/garage	●				●		
• krachtstroom	●				●		
• alarminstallatie (inbraak of persoonlijk)		●		●			
• airconditioning		●				●	
ISOLATIE							
• voorzetraam binnen			●	●			
• dubbelglas	●				●		●
• tochtstrips	●			●			
• overige isolerende voorzieningen	●					●	●
KEUKEN							
• nieuwe keuken	●				●		●
• extra kastjes	●			●			
• apparatuur zoals magnetron, oven, afzuigkap		●		●			
TERREIN EN TUIN							
• dierenverblijven		●			●		
• stenen berging of garage	●					●	●
• houten berging, garage of tuinhuisje		●				●	
• carport		●				●	
• serre (geldt alleen voor steen, dus niet voor hout)		●				●	●
• vijver of leefkuil		●		●			
• bomen		●			●		
• beplanting		●		●			
• (natuurlijke) afscheiding en/of pergola		●		●			
• bestrating, terras		●		●			
• tuinverlichting		●		●			
• plantenbakken		●		●			

Voor overige ingrijpende zelf aangebrachte veranderingen kunt u contact opnemen met Oosterpoort.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over zelf aangebrachte veranderingen of hebt u vragen over uw persoonlijke situatie? Neem dan gerust contact op met Oosterpoort. We zijn bereikbaar op telefoonnummer (024) 399 55 55.

© 2012 Oosterpoort
Aan de inhoud van deze brochure kunt u geen rechten ontlenen.

redactie Oosterpoort
eindredactie en vormgeving Einder Communicatie, Nijmegen
drukwerk DHD Drukkerij, Groesbeek

Oosterpoort

www.oosterpoortwoon.nl

1212