



GoedeStede

gewoon goed

Wonen naar Wens

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)

Inhoud

Inleiding	5
Algemeen beleid	6
Roerende en onroerende zaken	7
De ZAV aanvraag	8
Kwaliteits- en uitvoeringseisen	10
Vergoeding	12
ZAV overzicht	14
De tien meest voorkomende ZAV's	16
Veel gestelde vragen	17
Belangrijke adressen	18



Inleiding

Dit boekje gaat over zelf aangebrachte veranderingen in de woning, in het kort ZAV genoemd.

Iedereen wil graag van zijn huurwoning een thuis maken en de woning aanpassen aan persoonlijke smaak en wensen. GoedeStede biedt u daarvoor de ruimte. In overleg met de bewonersbelangenvereniging BBVGS is ons ZAV beleid 'Wonen naar Wens' per april 2006 aangepast en verbeterd.

Dit boekje geeft u een goed beeld van de mogelijkheden op het gebied van ZAV, en welke spelregels GoedeStede hanteert. Als u na het lezen van dit boekje vragen heeft, kunt u contact opnemen met de servicelijn van GoedeStede. Adressen en telefoonnummers staan achterin dit boekje.

Algemeen beleid

Het ZAV beleid 'Wonen naar Wens', ofwel het toestaan van ZAV's in de huurwoning, is een beleid dat GoedeStede regelmatig evalueert samen met de bewonersbelangenvereniging BBVGS.

Als in de uitvoering van het ZAV beleid 'Wonen naar Wens' wijzigingen optreden, informeert GoedeStede u hierover tijdig door een nieuwsbrief of ons bewonersblad Huisnummer. Periodiek verschijnt er een nieuwe versie van dit boekje. De laatst uitgegeven versie of informatie is bindend. Wanneer u in het verleden schriftelijke toestemming heeft verkregen van GoedeStede, dan blijft deze toestemming gelden. Tenzij de ZAV niet voldoet aan de kwaliteits- en uitvoeringseisen van GoedeStede.

Geschillen

Bij geschillen naar aanleiding van een ZAV kan de huurder in beroep gaan bij de Klachtencommissie. Uiteraard moet GoedeStede eerst schriftelijk geïnformeerd worden om het geschil op te kunnen lossen, alvorens u naar de Klachtencommissie gaat.

Bewonersorganisatie

Voor vragen of advies kunt u ook terecht bij de Bewoners Belangen Vereniging GoedeStede. Adres en telefoonnummer staan achterin dit boekje.

Roerende en onroerende zaken

Voor sommige veranderingen moet u vooraf toestemming vragen, voor anderen weer niet. We maken daarbij een onderscheid tussen aanpassingen aan roerende zaken en aanpassingen aan onroerende zaken.

Roerende zaken zijn alle veranderingen, die niet aard- en nagelvast aan de woning zitten, zoals: tapijt, laminaat, koelkast, gordijnen, lampen, losstaande kasten, etc.

Voor het aanpassen van roerende zaken heeft u geen toestemming nodig. GoedeStede neemt roerende zaken niet van u over als u gaat verhuizen. Wel kunt u roerende zaken door de nieuwe huurder laten overnemen.

Hiervoor is een overnameformulier 'roerende' zaken beschikbaar, dat u ontvangt van de mutatieopzichter als u de huur opzegt. Uiteraard moeten deze roerende zaken in goede staat verkeren. De nieuwe huurder is dit echter niet verplicht. Meer informatie hierover krijgt u bij de huuropzegging.

Als wij in dit boekje schrijven over ZAV, dan gaat het over het aanpassen van onroerende zaken. Onroerende zaken zijn veranderingen, die aard- en nagelvast aan de woning zitten, zoals: keukenblok, toilet en sanitaire veranderingen in de badkamer. Voor veranderingen aan onroerende zaken moet u vooraf

schriftelijk toestemming vragen. Als u schriftelijke toestemming hebt gekregen, en de ZAV door GoedeStede is goedgekeurd, dan hoeft u de veranderingen, mits deze nog steeds voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en uitvoeringseisen van GoedeStede, bij vertrek uit de woning niet ongedaan te maken. Veranderingen aan onroerende zaken, kunt u niet door de nieuwe huurder laten overnemen. GoedeStede wordt in dat geval eigenaar en tevens onderhoudsplichtig.

De ZAV aanvraag

Wilt u een verandering aan uw woning uitvoeren? Vraag dan via het formulier 'aanvraag ZAV informatiepakket' het gratis ZAV informatiepakket aan. U geeft hierop aan naar welke verandering uw interesse uit gaat. In het informatiepakket leest u aan welke kwaliteits- en uitvoeringseisen u moet voldoen. U moet altijd het originele ZAV aanvraagformulier gebruiken.

Het ZAV informatiepakket bestaat uit:

- Aanvraagformulier.
- Antwoordenvelop.
- Kwaliteits- en uitvoeringseisen, voor de door u aangevraagde verandering.
- Kluswijzer, voor de door u aangevraagde verandering.

U kunt ook onze servicelijn bellen!

Telefoon: 036 539 53 95

Fax: 036 533 10 44

E-mail: post@goedestede.nl

Inter net: www.goedestede.nl

Antwoord

Is uw schriftelijke ZAV aanvraag ontvangen, dan nemen wij binnen tien werkdagen telefonisch of schriftelijk contact met u op.

Er zijn drie mogelijkheden:

- U mag direct beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.
- U mag voorlopig aan de slag gaan. Dit betekent dat in overleg met u als huurder een tussentijdse controle plaatsvindt, voordat u de verandering volledig heeft uitgevoerd. Als het nodig is, vindt nog een eindcontrole plaats. Als de werkzaamheden correct zijn uitgevoerd en voldoen aan de kwaliteits- en uitvoeringseisen van GoedeStede, ontvangt u een schriftelijke goedkeuring.
- Uw verzoek wordt afgewezen. U krijgt hiervan schriftelijk bericht, voorzien van uitleg waarom GoedeStede deze ZAV aanvraag niet goedkeurt.

GoedeStede doet haar best u te adviseren om tot een oplossing te komen, zodat uw ZAV aanvraag alsnog kan worden goedgekeurd.

Ontvangst definitieve toestemming

Belangrijk voor het verlenen van toestemming voor een ZAV is of een woning goed verhuurbaar blijft, zowel technisch als financieel. Daarom moet een ZAV goed uitgevoerd worden en praktisch te onderhouden zijn. Een voorwaarde kan bijvoorbeeld zijn dat wij reservemateriaal vragen als u 'harde vloerbedekking' wilt leggen om toekomstige reparaties te kunnen uitvoeren.

Alleen wanneer u schriftelijke goedkeuring heeft gekregen om uw woning aan te passen, is het ZAV beleid 'Wonen naar Wens' van GoedeStede van toepassing. Een ZAV waarvoor GoedeStede schriftelijke goedkeuring geeft, hoeft u bij het verlaten van de woning niet ongedaan te maken, mits de veranderingen nog voldoen aan de kwaliteits- en uitvoeringseisen van GoedeStede.

Kwaliteits- en Uitvoeringseisen

Voor de meest voorkomende veranderingen heeft GoedeStede kwaliteits- en uitvoeringseisen opgesteld. De bouwtechnische staat, de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid van de woning moeten op niveau blijven. Daarnaast hanteert GoedeStede algemene voorwaarden en uitgangspunten, die van toepassing zijn voor iedere ZAV in de woning.

Een belangrijk uitgangspunt is dat u vooraf toestemming heeft gevraagd en verkregen. Heeft u hieraan niet voldaan, dan moet de verandering ongedaan worden gemaakt door u en/of op uw kosten.

GoedeStede beoordeelt uw aanvraag aan de hand van de volgende algemene voorwaarden:

- **Veiligheid**
De ZAV mag geen nadelige gevolgen hebben voor de veiligheid van de woning wat betreft sterkte, brandwerendheid en vluchtwegen.
- **Hinder en Overlast**
Bij het realiseren van de ZAV moet eventuele overlast of hinder voor omwonenden worden vermeden.

- **Verhuurbaarheid**

De ZAV mag de verhuurbaarheid van de woning niet in ongunstige zin beïnvloeden. Een woning moet goed verhuurbaar blijven, zowel technisch als financieel. Daarom moet een ZAV goed uitgevoerd worden en praktisch te onderhouden zijn.

- **Stijl**

De ZAV mag niet in een te extreme stijl zijn uitgevoerd, maar moet in een stijl zijn aangebracht die in het algemeen wordt geaccepteerd. GoedeStede beoordeelt dit.

- **Bouwtechnische kwaliteit**

De bouwtechnische kwaliteit van het gehuurde moet na realisatie van de ZAV op peil blijven.

- **Eisen bouwverordening en nutsbedrijven**

De ZAV mag niet in strijd handelen met de bouwverordening en de eisen van de nutsbedrijven.

- **Puntentotaal**

De ZAV mag niet resulteren in vermindering van het aantal punten wat betreft de woningwaardering, vermeerdering van het aantal punten heeft geen gevolgen voor de zittende huurder.

- **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid van de individuele woningen moet na realisatie van de ZAV gewaarborgd blijven.

- **Materialen**

U gebruikt degelijke materialen en brengt deze op de juiste wijze aan. De ZAV moet voldoen aan de eisen zoals beschreven in het bouwbesluit van de gemeente Almere en ook voldoen aan de eisen die zijn opgesteld door GoedeStede, de afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente Almere, de nutsbedrijven en de brandweer.

- **Kosten**

Alle kosten, die voortkomen uit de ZAV, zijn voor de aanvrager. Dat betekent dat u bijvoorbeeld aansprakelijk bent voor optredende gebreken en het afsluiten van verzekeringen.

- **Onderhouds- of vervangingskosten**

De onderhouds- of vervangingskosten voor de verhuurder stijgen niet bovenmatig.

- **Erkend installateur**

Wijzigingen aan gas-, water-, riolering- en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. Als dit niet gebeurt, moet de huurder bij controle een keuringsrapport kunnen overleggen.

Onderhoud

Het onderhoud aan de ZAV verzorgt u zelf, omdat de verandering officieel niet 'tot het gehuurde' behoort. Eventueel voorkomende risico's en kosten, financieel of bouwkundig, zijn voor uw eigen rekening. Bijvoorbeeld de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken of het afsluiten van verzekeringen.

Bent u geabonneerd op ons serviceonderhoudsfonds, is het goed te weten dat onderhoud aan uw ZAV hier niet onder valt.

Verzekeringen

GoedeStede heeft al haar woningen verzekerd tegen brand- en stormschade. Uw inboedel en de ZAV vallen daar niet onder. Denk er dus aan uw inboedel en de ZAV te verzekeren.

Vergoeding

De kosten van het aanbrengen en onderhouden van een ZAV zijn voor rekening van de huurder. In een beperkt aantal gevallen is het mogelijk dat u van GoedeStede een vergoeding krijgt voor de ZAV. De hoogte van de vergoeding wordt gebaseerd op het bedrag dat GoedeStede betaald zou hebben voor een vergelijkbare verandering. Deze vergoeding ontvangt u na beëindiging van de huurovereenkomst.

Hieronder treft u een overzicht aan van de aanpassingen die in aanmerking komen voor vergoeding:

- Keuken: aanbrengen van een complete keuken ter verbetering/vervanging.
- Sanitair: aanbrengen van een 2e toilet (bijvoorbeeld in de badkamer); aanbrengen van een ligbad.
- Aanbrengen van een dakraam.
- Aanbrengen van een dakkapel.
- Aanbrengen van dubbele beglazing.
- Bouwen van een garage.
- Ombouwen vlizotrap naar een vaste trap.

Er zijn randvoorwaarden bepaald om voor een vergoeding in aanmerking te komen:

- De huurder moet schriftelijke toestemming hebben van GoedeStede.
- De huurder heeft de ZAV met eigen middelen (minimaal 500 euro) gefinancierd.
- De huurder moet de factuur of bon en eventuele gebruiksaanwijzingen voor de aangebrachte verandering kunnen overhandigen. Zonder dit bewijs heeft de huurder geen recht op een vergoeding.
- De ZAV moet leiden tot voor GoedeStede te realiseren meerwaarde van het vastgoed.
- De ZAV mag niet ouder zijn dan tien jaar.
- Het minimumbedrag voor de totaal uit te keren vergoedingen aan het eind van de periode bedraagt 25 euro. Anders wordt er niet uitgekeerd.
- De vergoeding is gebaseerd op de standaardkwaliteit van GoedeStede. Wij rekenen dus niet met het werkelijke investeringsbedrag van de huurder, maar met het bedrag dat GoedeStede gemiddeld investeert om een vergelijkbare verandering aan te brengen.

- Huurder heeft alleen recht op de vergoeding voor veranderingen, die vermeld staat in het 'overzicht van de te vergoeden ZAV's.

In de onderstaande tabel worden de vergoedingspercentages weergegeven:

Ouderdom aanpassing	% vergoeding
T/m 1 jaar	95%
Tussen 1 en 2 jaar	85%
Tussen 2 en 3 jaar	75%
Tussen 3 en 4 jaar	65%
Tussen 4 en 5 jaar	55%
Tussen 5 en 6 jaar	45%
Tussen 6 en 7 jaar	35%
Tussen 7 en 8 jaar	25%
Tussen 8 en 9 jaar	15%
Tussen 9 en 10 jaar	5%

ZAV overzicht

Hieronder vindt u een overzicht van mogelijke aanpassingen aan uw woning. In het overzicht leest u, per onderdeel, welke veranderingen zijn toegestaan, nadat u hiervoor schriftelijke toestemming heeft verkregen.

Indeling woning

Wanden plaatsen/verwijderen:

- Verwijderen van een niet-dragende wand.
- Plaatsen van een niet-dragende wand.
- Plaatsen van een toog, daar waar een wand verwijderd mag worden.
- Plaatsen van een glaswand, daar waar een wand verwijderd mag worden.
- Plaatsen van een schuifseparatie, daar waar een wand verwijderd mag worden.

Let op! Het is in vrijwel alle gevallen niet toegestaan het oorspronkelijke kameraantal van de woning blijvend te wijzigen.

Inrichting woning

Wandverfraaiing:

- Granol, sierpleister, structuurverf, steenstrips.

‘Harde’ vloerbedekking:

- Parket.
- Plavuizen, vloertegels (begane grond en eengezinswoningen).

Binnendeuren:

- Vervangen van binnendeuren en dorpels.

Vensterbank plaatsen/verwijderen:

- Aanbrengen/vervangen en verbreden van de vensterbank.

Keuken

- Plaatsen van een nieuwe keuken of uitbreiden/veranderen van de huidige keuken (frontjes, grepen, aanrechtblad, extra kastje, tegelwerk en dergelijke).

Toiletruimte

Sanitair:

- Veranderen van een toiletruimte: plaatsen van een andere toiletpot, kranen, fonteintje, tegelwerk.

Badkamer

Sanitair:

- Veranderen van een badkamer: kranen, wastafel, douche-

bak/cabine, toilet, tegelwerk.

- Plaatsen van een ligbad.

Isolatie

- Aanbrengen van een voorzetraam.
- Aanbrengen van dubbele beglazing.
- Aanbrengen van isolatie (dak, vloer, wand en leidingen).

Gevel en aanzicht woning

Dak:

- Aanbrengen van dakramen.

Inbraakpreventie:

- Aanbrengen van inbraakpreventie.

Gas, water, riolering en elektra

Gas:

- Wijzigen/uitbreiden van de gasleiding**.

Water:

- Wijzigen/uitbreiden van koud- en warmwaterleidingen*.

Riolering:

- Wijzigen/uitbreiden van de binnenriolering*.

‘Klein’ elektra (NEN 1010):

- Wijzigen/uitbreiden van wandcontactdozen/schakelaars.
- Aanbrengen van extra groepen of een wasmachine aansluiting*.
- Aanbrengen van buitenverlichting.
- Aanleggen van elektra in bergingen.

**Let op: uitvoering door een erkend installateur.*

***Let op: U moet een keuringsrapport kunnen overhandigen.*

Installaties

- Radiatoren verwijderen/verplaatsen.*
- Plaatsen van een close-in boiler.*
- Plaatsen van een buitenwaterkraan.*
- Motorloze afzuigkap op het mechanische ventilatiekanaal.
- Afzuigkap met motor op het natuurlijke ventilatiekanaal.

**Let op: uitvoering door een erkend installateur.*

De tien meest voorkomende ZAV's

1. Indeling woning: wanden plaatsen/verwijderen

Plaatsen/verwijderen van een niet-dragende wand.

2. Inrichting woning: wandverfraaiing

Het aanbrengen van granol, sierpleister, steenstrips, structuurverf.

3. Inrichting woning: 'Harde' vloerbedekking

Leggen van parket, plavuizen, tegels.

4. Inrichting woning: binnendeuren

Vervangen van binnendeuren.

5. Keuken:

Plaatsen van een nieuwe keuken (onderdelen).

6. Toiletruimte: sanitair

Plaatsen/vervangen van onderdelen in de toiletruimte.

7. Badkamer: sanitair

Plaatsen/vervangen van onderdelen in de badkamer.

8. Gevel en aanzicht woning: dak

Plaatsen van een dakraam.

9. Gevel en aanzicht woning: inbraakpreventie

Aanbrengen van hang- en sluitwerk in het kader van inbraakpreventie.

10. Gas, water, riolering en elektra: 'Klein' elektra (NEN 1010)

(Ver)plaatsen van leidingwerk, wandcontactdozen, schakelaars, buitenverlichting.

ZAV kluswijzer(s)

Er zijn ZAV kluswijzers voor de tien meest voorkomende ZAV's opgesteld.

Hierin vindt u onder andere:

- Doe het zelf tips.
- Het benodigde gereedschap.
- De voorbereidingen die u moet treffen.
- De uitvoering die u kunt toepassen.

De ZAV kluswijzers zijn gratis verkrijgbaar bij GoedeStede.

Veel gestelde vragen

Vraag 1:

Als ik definitieve toestemming heb gekregen voor bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken, betekent dit dan dat ik de keuken moet achterlaten bij beëindiging van het huurcontract?

Antwoord:

Nee, u mag gebruik maken van het zogenaamde wegbreekrecht. Dit houdt in dat u de zelf geplaatste keuken mag meenemen, ondanks dat deze tot de onroerende zaken behoort en formeel gezien eigendom is van GoedeStede.

De voorwaarde is, dat u een keuken terugplaatst volgens de standaardkwaliteit van GoedeStede en die voldoet aan de kwaliteits- en uitvoeringseisen, zoals deze zijn opgesteld door GoedeStede.

Vraag 2:

Als ik definitieve toestemming heb gekregen, betekent dit dan dat GoedeStede de verandering onderhoudt?

Antwoord:

Nee, bij toestemming blijft het onderhoud en de risico's en de gevolgen voor derden van de ZAV voor u.

Belangrijke adressen

Servicelijn

Telefoon: 036 539 53 95

Fax: 036 533 10 44

E-mail: post@goedestede.nl

Internet: www.goedestede.nl

Bezoekadres

Verzetslaan 141, 1318 BT ALMERE

Openingstijden:

maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur.

Postadres

Postbus 10088, 1301 AB ALMERE

Gemeente Almere

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Aanvragen en vergunningen

Tel: 036 548 48 84

Klachtencommissie

Klachtencommissie GoedeStede

Postbus 10088

1301 AB ALMERE

Bewoners Belangen Vereniging GoedeStede

Secretariaat BBVGS

Clemenceaustraat 129

1314 PR ALMERE

Telefoon: 036 533 99 96



GoedeStede

gewoon goed