



Per 1 augustus 2003 is de wetgeving rondom huurovereenkomsten gewijzigd. PeelrandWonen heeft deze wetswijzigingen in haar standaard huurovereenkomst verwerkt. Het beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (Z.A.V. beleid) dateert van april 1997. Dit betekent dat de wetwijzigingen nog verwerkt dienen te worden.

De grootste wijziging is dat PeelrandWonen geen vergoedingen meer verstrekt voor zelf aangebrachte voorzieningen. Dit geldt uiteraard niet voor afspraken uit het verleden. Daarnaast bepaalt PeelrandWonen of een zelfaangebrachte voorziening gehandhaafd kan worden of niet. Handhaving is in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van de voorziening en de mate waarin de verhuurbaarheid van de woning gewaarborgd blijft.

Bij mutatie wordt bekeken of de aanpassing kwalitatief goed is. Zo ja, dan maken die aanpassingen die vallen onder categorie 1 automatisch deel uit van de originele staat van de woning. Dit kan uiteraard alleen gelden voor die aanpassingen waarvoor toestemming gevraagd wordt. In de verleende toestemming worden namelijk randvoorwaarden aangegeven (bijvoorbeeld de aanwezigheid van reservetegels bij afwijkend tegelwerk).

Sommige aanpassingen kunnen door de nieuwe huurder worden overgenomen. Indien de huurder een overname wil doen vraagt hij opnieuw toestemming voor het aanbrengen van deze zelf aangebrachte voorziening. Hiermee zijn dan automatisch alle randvoorwaarden van toepassing op de nieuwe huurovereenkomst.

Het nieuwe Z.A.V. beleid gaat uitgebreider in op de wijze waarop wij huurders in de gelegenheid stellen hun persoonlijke wensen binnen hun huurwoning te kunnen realiseren.

## 1. Inleiding

Iets veranderen aan uw huurwoning, wat bijbouwen, vernieuwen. Mag dat eigenlijk wel? En hoe zit dat dan bij verhuizing? Vragen die ons regelmatig worden gesteld.

In principe mag dat inderdaad. Als er tenminste vooraf door ons toestemming is verleend. Maar niet alles mag en niet alles mag blijven zitten als u naar een ander huis gaat. Over de regelingen die de Stichting PeelrandWonen heeft gemaakt, gaat deze brochure.

Voorop staat dat u zo plezierig mogelijk in uw huurhuis moet kunnen wonen. In de praktijk betekent dat vaak dat u dingen aan uw woning wilt veranderen. Om daarmee uw wooncomfort en uw woongenot te verhogen. In het verleden werden kleine aanpassingen meestal wel toegestaan onder voorwaarde dat het huis bij opzegging van het huurcontract in de oorspronkelijke staat zou worden teruggebracht. Met andere woorden: u zou alle aanpassingen weer moeten weghalen. Dat is natuurlijk niet zo logisch als het om echte verbeteringen van de woning gaat. Met het terugbrengen van de oorspronkelijke staat zou de kwaliteit van de woning in het geding kunnen komen.

Maar niet alle verbeteringen die ten goede komen aan de kwaliteit van de woning, kunnen door PeelrandWonen worden overgenomen. De nieuwe huurwet biedt ons de mogelijkheid om verbeteringen, ondanks dat ze van goede kwaliteit zijn, te weigeren als de verhuurbaarheid van de woning in gevaar komt. Denk hierbij aan een hele dure keuken. De kwaliteit is prima, maar de huurprijs van de woning zou zodanig hoog worden dat de woning moeilijk te verhuren is.

In het verleden gebruikte PeelrandWonen een tabel met vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen. Naarmate de verbeteringen ouder waren ging de vergoeding omlaag. Met ingang van 1 september 2004 worden door PeelrandWonen geen vergoedingen meer uitgekeerd. Ook een bijdrage in de kosten voor het aanbrengen van verbeteringen wordt door ons niet toegekend.

Het feit dat PeelrandWonen geen vergoedingen of bijdragen meer toekent betekent niet dat er geen toestemming meer gevraagd dient te worden. **U dient altijd toestemming te vragen voor het aanbrengen van verbeteringen/veranderingen in of aan de woning.** Aan de toestemming die PeelrandWonen verleend zijn namelijk voorwaarden verbonden voor de uitvoering van de werkzaamheden.

## 2. Categorieën Zelf Aangebrachte Voorzieningen.

In de praktijk blijkt dat huurders vaak persoonlijke aanvullende wensen hebben met betrekking tot het wooncomfort of het woongenot. Velen willen die zelf aanbrengen: een nieuwe keuken plaatsen, een badkamer verbouwen, een extra kamer op zolder maken, een dakkapel plaatsen, een open haard bouwen, een vaste trap naar zolder maken, allerlei oude voorzieningen weghalen, enz. De kwaliteit van de woning kan er beter door worden. Het zou in die gevallen ook jammer zijn als u die verbeteringen moet weghalen als u gaat verhuizen. Vandaar onze Zelf Aangebrachte Voorzieningen regeling (Z.A.V. regeling) Het is noodzakelijk dat u, als u in uw huis veranderingen wilt aanbrengen, eerst met PeelrandWonen overlegt. Voor het aanvragen van toestemming zijn standaard formulieren beschikbaar die u af kunt halen op het kantoor. De meeste aanvragen voor kleinschalige aanpassingen aan huurwoningen worden zonder meer goedgekeurd. Daarbij wordt uw verzoek getoetst aan de voorschriften, neergelegd in de Z.A.V. regeling. Tevens wordt bepaald wat er met de aan te brengen voorzieningen moet gebeuren als u wilt verhuizen. De Z.A.V. regeling is onderverdeeld in 4 categorieën. U als huurder, krijgt daarmee inzicht in de mogelijkheden om uw huis aan te passen aan uw persoonlijke wensen.

Die categorieën zijn:

1. aangebrachte of verwijderde voorzieningen die na verhuizing wel mogen worden gehandhaafd;
2. aangebrachte voorzieningen die bij het verlaten van de woning moeten worden verwijderd;
3. door de PeelrandWonen op verzoek van de huurder aan te brengen voorzieningen;
4. ingrijpende verbouwingen.

PeelrandWonen is eigenaresse van de woning die u huurt. We moeten er dan ook voor zorgen dat deze tot in lengte van jaren in een goede staat is en verhuurbaar blijft. Het zal daarom nooit toegestaan worden dat de huurder de woning zodanig verandert, dat deze voor andere huurders niet meer aantrekkelijk is. Niet alleen wij hebben regels opgesteld voor het garanderen van veiligheid van woningen. De rijksoverheid (in het Bouwbesluit), het gemeentebestuur, de brandweer en de gas-, water- en elektriciteitsbedrijven hebben ook voorschriften.

Met al die regels moet rekening worden gehouden als u iets aan uw huis wilt gaan veranderen. Onze medewerkers zijn precies op de hoogte van al die verordeningen en voorschriften. Mede daarom is het van groot belang dat u eerst met ons overlegt. Enkele regels die in alle gevallen gelden, noemen we hier:

- Als u iets aan uw woning wilt veranderen, moet u d.m.v. een schriftelijke aanvraag toestemming vragen aan PeelrandWonen.
- Wij beslissen over de goedkeuring van uw plannen. Bij kleine veranderingen is dat vlug gebeurd. Bij grote aanpassingen vergt dat echter meer tijd. Er wordt dan gecontroleerd of alles wel van goede kwaliteit is, of de constructie veilig is en of deze aan de geldende eisen voldoet. In sommige gevallen is ook goedkeuring van de gemeente nodig. Dit wordt aan u kenbaar gemaakt. De voorwaarden waaronder de door u gewenste voorzieningen mogen worden aangebracht, worden na aanvraag verstrekt door PeelrandWonen.
- Zijn de door u gewenste veranderingen goedgekeurd, dan zal worden aangegeven aan welke voorwaarden tijdens de werkzaamheden moet worden voldaan of wat er moet gebeuren nadat u klaar bent met het werk. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er moet worden gecontroleerd.
- Er wordt ook vastgelegd wat er moet gebeuren met de aangebrachte voorzieningen als u gaat verhuizen.

In deze brochure kunnen we niet alle mogelijkheden en voorwaarden tot in detail bespreken. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met onze medewerkers. Goedkeuringen hebben geen invloed op de hoogte van de huur.

### 3. Categorieën

#### Categorie 1

Tot deze categorie behoren aangebrachte of verwijderde voorzieningen die na verhuizing wel mogen worden gehandhaafd. Na controle op kwaliteit worden deze aanpassingen beschouwd als onderdeel van de originele staat van de woning.

Het gaat hierbij om de volgende voorzieningen:

- nieuwe dakkapellen en dakvensters;
- een nieuwe garage, carport of andere aanbouw;
- een nieuwe vaste trap.
- verwijderde schouwen en rookkanalen;
- verwijderde tussenwanden en kastenwanden;
- verwijderde kasten in de keuken;
- vernieuwd tegelwerk;
- vernieuwd sanitair;
- vernieuwd schakelmateriaal e.d.
- aangebracht granol;
- nieuwe binnendeuren, met hang- en sluitwerk;
- een nieuw keukenblok, met bovenkasten.

Naast controle op de kwaliteit van de aanpassing wordt ook bekeken in hoeverre de aanpassing de verhuurbaarheid in gevaar brengt. Wanneer de aanpassing de verhuurbaarheid in gevaar brengt dient de aanpassing ongedaan gemaakt te worden.

#### Categorie 2

Tot deze categorie behoren aangebrachte voorzieningen die bij het verlaten van de woning moeten worden verwijderd. Met andere woorden: de woning moet (wat deze voorzieningen betreft) weer in oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Ook voor deze categorie geldt dat voor elke zelf aangebrachte voorziening vooraf toestemming nodig is van PeelrandWonen.

Het gaat hierbij om de volgende voorzieningen:

- parket en tegelvloeren;
- een openhaard of kachel,
- nieuwe balken- en schrotenplafonds;
- een voliere, duiventil, windmolen en dergelijke buitenbouwwerken;
- een televisie-, radio- en/of schotelantenne;
- een hondenhok, konijnenhok, en dergelijke;
- een zonnescherm en/of rolluiken;
- schuttingen, scheidingsmuren en dergelijke,
- een afdakje, veranda, een serre, een tuinhuisje, extra bergruimte en dergelijke.

### Categorie 3

In deze categorie zijn de voorzieningen geregeld die op verzoek van de huurder door PeelrandWonen worden aangebracht. Deze op verzoek van de huurder aangebrachte voorzieningen zijn eigendom van PeelrandWonen en dienen bij een verhuizing in de woning achter te blijven.

Het gaat hierbij om de volgende voorzieningen:

- een verhoogde toiletpot;
- wandbeugels in de douche- en/of toiletruimte;
- thermostatische kranen
- en verder alle volgens de regeling "Wet Voorziening Gehandicapten" voorzieningen.

### Categorie 4

In categorie 4 zijn zogenoemde ingrijpende verbouwingen geregeld. Het gaat hier om grotere zelf aangebrachte voorzieningen. (Waarbij onder "zelf aangebracht" ook moet worden verstaan: "op verzoek van en door de huurder".) Na goedkeuring door PeelrandWonen hoeven deze voorzieningen niet in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht. Vaak is dat zelfs niet eens mogelijk. Elke aanvraag zal afzonderlijk worden beoordeeld. Er is geen algemene omschrijving te geven van alle mogelijkheden, omdat alle woningen verschillend zijn wat betreft grootte en indeling. Ook brengt de eigen creativiteit van de huurders steeds weer nieuwe woonwensen en nieuwe ideeën voor een verbouwing, aanpassing of uitbreiding.

Alleen voorafgaand overleg kan dan inzicht geven in het feit of er sprake is van kwaliteitsverbetering van de woning.

Onder ingrijpende verbouwingen wordt onder andere het volgende verstaan:

- het vergroten van ruimten door uitbouwen, waardoor het oppervlak van deze ruimten zinvol wordt vergroot;
- het ombouwen van een kleine slaapkamer tot badkamer;
- het verplaatsen van de keuken naar een functioneler gebied in relatie tot de woonkamer, waarbij zo mogelijk de ruimte van de woonkamer/keuken wordt vergroot;
- het bouwen van een permanente slaapkamer op zolder met vaste trap en licht-toetreding volgens voorschriften;
- het samenvoegen van twee kleine slaapkamers tot één grote slaapkamer afhankelijk van deze ruimten en de mogelijkheden.