

In deze folder leest u welke stappen u moet nemen om een Zelf Aangebracht Voorziening (ZAV) aan te vragen. Daarnaast komen een aantal veel gestelde vragen aan bod.

U mag een kleine verandering, zoals bijvoorbeeld schilderen, zonder toestemming uitvoeren

Houd u er rekening mee dat u een kleine verandering zonder toestemming mag uitvoeren. U mag uw huurwoning altijd schilderen, behangen, stofferen en inrichten zoals u dat wilt. Zoals muur- of vloerbekleding, het vervangen van een wastafel, toiletpot of het vervangen van binnendeuren.

Als u grotere aanpassingen aan de woning wilt doen, moet u daarvoor toestemming vragen bij Dudok Wonen. Dit kunt u online doen via Mijn Dudok Wonen. De onderhoudsregisseur moet de aanpassing goedkeuren. U moet binnen acht weken antwoord krijgen. Dit is een wettelijke afspraak. Achter in de brochure vindt u een lijst met verschillende aanpassingen en wat de regels zijn. Hieronder leest u welke stappen u moet doorlopen voor een ZAV-aanvraag.

In vijf stappen uw voorziening aanbrengen

- Stap 1: U bedenkt wat u zou willen.
- Stap 2: U neemt het besluit om zelf een extra voorziening in uw woning aan te brengen. Hiervoor moet u toestemming vragen bij Dudok Wonen via het aanvraagformulier of via Mijn Dudok Wonen.
- Stap 3: Krijgt u toestemming? Dan legt de onderhoudsregisseur alle belangrijke punten vast in een afsprakenbrief. Daar staat ook in of u de ZAV mag laten zitten bij vertrek. En of u een vergoeding krijgt. U ondertekent deze afspraken.
- Stap 4: Is er een bouwvergunning nodig? Dan vraagt u die zelf aan. Daarna kan u, of een bouw-/ installatiebedrijf, aan de slag.
- Stap 5: U vertrekt uit de huurwoning. De verhuurmakelaar loopt met u de woning door en bekijkt of de woning in goede staat is. De woning moet in dezelfde staat zijn als in het begin van de huurovereenkomst. Ook de ZAV wordt bekeken. Bij de ZAV is het ook belangrijk dat deze schoon, heel en veilig is. Voor sommige ZAV's krijgt u een vergoeding. Dit is dan aangegeven bij de toestemming. Het kan ook zo zijn dat is afgesproken dat u de ZAV verwijdert. Als er schade is door het verwijderen, dan moet u deze ook herstellen. Deze afspraken zijn ook vastgelegd bij de aanvraag van de ZAV.

Wij vertellen u of u de aanpassingen mag laten zitten als u de woning verlaat

Als wij u toestemming geven om de (grotere) aanpassing uit te voeren, geven wij ook meteen aan of u de verandering kunt laten zitten als u de woning verlaat. Wij zullen dat schriftelijk doen. Bij sommige aanpassingen gelden er extra regels. Van deze regels stellen wij u schriftelijk op de hoogte. Op deze manier weet u wat u moet doen als u gaat verhuizen.

Bouwkundige aanpassingen om medische redenen

Heeft u een aanpassing nodig door medische redenen? Bij de gemeente kunt u een aanvraag doen. Dit moet dan door of namens de huurder van de woning gebeuren, de WMO is persoonsgebonden.

U moet ook toestemming vragen voor een ZAV als u in een VvE (Vereniging van Eigenaren) woont

Voor ZAV-aanvragen vraagt u toestemming bij Dudok Wonen. Als het gaat om een aanpassing aan de binnenkant van een appartement beslist Dudok Wonen. Als een aanpassing een gemeenschappelijk deel van het gebouw raakt (bijvoorbeeld een standleiding in uw appartement) dan vraagt Dudok Wonen toestemming aan de VvE. Dudok Wonen moeten binnen acht weken antwoord geven op de aanvraag

Aan welke eisen van kwaliteit moet de aanpassing voldoen?

Om ervoor te zorgen dat de woning haar waarde behoudt en aantrekkelijk blijft voor toekomstige huurders zijn een aantal kwaliteitseisen opgesteld. Wilt u uw woning aanpassen? Dan moet de aanpassing aan de volgende eisen voldoen:

- De aanpassing moet aan de regels van de overheid (denk aan het Bouwbesluit en het vergunningenbeleid van de gemeente) en/of energiebedrijven en de brandweer voldoen;
- Controleer (door de huurder) vooraf of voor de verbouwing een vergunning nodig is. Dit kan op de website van het Omgevingsloket ;
- De aanpassing die u in de woning aanbrengt moet bouwtechnisch veilig zijn. Gaat u bijvoorbeeld een draagmuur verwijderen? Dan moet er een constructieberekening worden gemaakt;
- De brandveiligheid van de woning mag niet in gevaar worden gebracht;
- Wijzigingen van gasleidingen en water- en elektra-installaties moeten gebeuren door een erkend installateur;
- U moet schade aan de constructie van de woning of het gebouw voorkomen;
- Regels over het onderhoud van de verandering;
- Extra voorzieningen om overlast voor anderen te voorkomen;
- De aanpassing mag niet schadelijk zijn voor de gezondheid en het milieu;
- De aanpassing mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor de huurder, andere bewoners of omwonenden. (Beneden)buren mogen bijvoorbeeld geen last hebben van het contactgeluid van de vloerafwerking;
- Voorwaarden voor verzekering en aansprakelijkheid;
- Kosten en risico's, die voortkomen uit de verandering, zijn voor uw eigen verantwoordelijkheid. Dit geldt ook voor aansprakelijkheid in geval van gebreken.

U moet zelf het onderhoud en de verzekering van de ZAV verzorgen

U bent verantwoordelijk voor het onderhoud en het repareren van fouten aan de ZAV. Dudok Wonen is alleen verantwoordelijk voor aanpassingen die wij in uw woning hebben laten aanbrengen. Voor een ZAV bent u zelf verantwoordelijk.

Het is belangrijk dat u erover nadent of u uw verandering wilt verzekeren. Sommige inboedelverzekeringen vergoeden ook schade aan de door u zelf aangebrachte voorzieningen. Dit heet het huurdersbelang. Houd er rekening mee dat het bij schade niet altijd mogelijk is een ander aansprakelijk te stellen. Zie ook onze algemene voorwaarden.

Mag ik alle ZAV's laten zitten als ik uit de woning vertrek?

Als u toestemming heeft gevraagd voor de ZAV laten wij u binnen acht weken weten of u toestemming krijgt. Ook vermelden wij of u aan het einde van de huurovereenkomst de ZAV mag laten zitten. De toestemmingsbrief moet u bij vertrek uit de woning kunnen geven aan de verhuurmakelaar.

Alles wat niet 'aard- en nagelvast' zit, dus ook inbouwapparatuur, mag u meenemen. Houd er rekening mee dat u een gelijkwaardige voorziening terug moet plaatsen. Daarnaast moet u de eventuele schade die is ontstaan herstellen. Op de ZAV-lijst achter in deze folder leest u wat we vaak over de verschillende voorzieningen beslissen. Als u de woning verlaat controleert de verhuurmakelaar of een aannemer/ installateur altijd of de voorziening op dat moment nog voldoet aan de eisen 'veilig, heel en schoon'. Alleen dan hoeft u de ZAV niet weg te halen.

Veilig: voldoet de voorziening aan de afspraken.

Heel: compleet, in goede staat (de apparatuur mag wel slijtage hebben van normaal gebruik).

Schoon: ziet de voorziening er netjes uit.

Kan mijn aanpassing voor extra kosten zorgen?

- Als Dudok Wonen bij het uitvoeren van (dringende) werkzaamheden hogere kosten maakt door de ZAV, moet u de extra kosten zelf betalen;
- Soms moet de aanpassing weggehaald worden. Bijvoorbeeld als er werkzaamheden door Dudok Wonen worden uitgevoerd en we er niet bij kunnen door de aanpassing.

Krijg ik altijd een vergoeding voor mijn ZAV als ik ga verhuizen?

In de ZAV-lijst achter in de folder ziet u voor welke voorzieningen we een vergoeding geven. Het is in elk geval belangrijk dat u toestemming heeft gekregen van ons. **Zonder toestemming ontvangt u geen vergoeding.** U komt alleen in aanmerking voor een vergoeding bij vertrek wanneer u toestemming heeft gekregen. Daarnaast moet uw voorziening voldoen aan de regels 'veilig, heel en schoon'. Als u meer dan 10 jaar genot hebt gehad van uw voorziening krijgt u geen vergoeding meer.

Houdt bij de verbouwing rekening met deze punten:

- De veiligheid. Hierbij moet u denken aan de bouweisen en de eisen van de brandweer en energiebedrijven. U moet misschien een bouwvergunning aanvragen. Deze moet u zelf aanvragen;
- De verbouwing moet technisch goed worden uitgevoerd met goede materialen. Geef daarom de keuze van de materialen in de aanvraag aan – dit kan in de memo;
- Alle kosten en risico's die bij de verbouwing horen zijn voor uw rekening zijn.

Is uw woning gebouwd voor 1994? Neemt contact op met Dudok Wonen voor advies

In woningen die gebouwd zijn voor 1994, werd regelmatig asbest als bouw materiaal gebruikt. Is uw woning gebouwd voor die periode, dan kan het zijn dat er asbest in uw woning zit. Heeft u plannen om te klussen in uw woning of twijfelt u of het asbest beschadigd is? Neem dan contact met ons op voor advies. Dit kan telefonisch of via e-mail.

Komt u asbest tegen in uw woning? Zorg er dan voor dat u het asbest niet beschadigt. Neem contact op met Dudok Wonen voor advies. Dit kan telefonisch of via e-mail. Wij beoordelen dan samen met u de situatie en bespreken wat u kunt doen.

Wanneer geeft Dudok Wonen u geen toestemming?

Er wordt geen toestemming gegeven als de aanpassing;

- Niet voldoet aan de wet- en regelgeving en/of regels van energiebedrijven;
- Kan zorgen voor schade, gevaar of overlast voor verhuurder, andere bewoners of andere organisaties of personen;
- Ervoor zorgt dat de woning of naastliggende woningen minder goed kunnen worden verhuurd. Of als de woning minder waard wordt;
- Leidt tot wijziging van de bestemming, zoals een bedrijfsruimte of winkel;
- Ervoor zorgt dat de woningen minder goed beheert kunnen worden;
- Niet voldoet aan de bouwverordening en in strijd is met de algemene huurvoorwaarden;
- Als u de ZAV niet online door middel van een compleet ingevuld ZAV-formulier aanvraagt.

Ik heb zonder toestemming een voorziening aangebracht. Wat nu?

U heeft geïnvesteerd in onze woning zonder dat u ons daarvoor toestemming hebt gevraagd. U kunt dan tijdens de voorinspectie aan verhuurmakelaar vragen of u de ZAV kunt laten zitten. De verhuurmakelaar beslist daarover op basis van onze eisen aan de kwaliteit. U kunt helaas geen vergoeding krijgen voor deze ZAV.

Hoe hoog is de vergoeding voor mijn ZAV?

In de tabel hieronder ziet u voor welke ZAV's een vergoeding mogelijk is bij opzegging van de huur. De tweede tabel geeft aan hoe die vergoeding daarna in de loop van de jaren afneemt door afschrijving.

Tabel 1: maximale ZAV vergoeding	
ZAV	Maximale vergoeding na 1^{ste} jaar bij verhuizing
Isolatie glas	Maximaal € 70,- per m2
Badkamer vergroten met aanpassen	Maximaal € 3.600,-
Tweede toilet aanbrengen	Maximaal € 800,-
Keuken vergroten met aanpassen	Maximaal € 2.700,-
Aanbrengen CV-installatie	Maximaal € 4.500,-
Bouwen garage	Maximaal € 4.500,-
Bouwen bijkeuken	Maximaal € 4.500,-
Het ombouwen van een vlizotrap naar een vaste trap	Maximaal € 800,-
Aanbrengen van isolatie	Maximaal € 5,- per m2
Aanbrengen dakkapel met vaste trap	Maximaal € 4.500,-

- Bij de huurbeëindiging moet ook de nota van de genoemde voorziening bijgevoegd worden. We vergoeden alleen de prijzen voor het materiaal en niet voor de arbeid.
- Het totaal aan vergoedingen van alle voorzieningen inclusief BTW kan nooit boven de € 4.500,00 komen. Als een woning op de lijst staat voor vervangende nieuwbouw of een grote renovatie kan er wel toestemming worden gegeven, maar zal er geen vergoeding worden betaald.

Tabel 2: afschrijvingstermijnen van ZAV		
Ouderdom van ZAV	Afschrijvingspercentage	Percentage vergoeding
Tot 1 jaar	15 %	85 %
Tot 2 jaar	30 %	70 %
Tot 3 jaar	40 %	60 %
Tot 4 jaar	50 %	50 %
Tot 4 jaar	60 %	40 %
Tot 6 jaar	70 %	30 %
Tot 7 jaar	80 %	20 %
Tot 8 jaar	90 %	10 %
Tot 9 jaar	95 %	5 %
Na 9 jaar	100 %	0 %

Voor de grotere zaken kunnen wij bij verschil van mening op uw kosten een extern bedrijf inhuren om een taxatie te laten doen, bijvoorbeeld bij:

- Aanbouwen/uitbouwen (garage, bijkeuken en woonkamer).

ZAV lijst Dudok Wonen

Dudok Wonen kan deze
aanpassing voor u doen en zal
dit verrekken in de huur

Toestemming vereist

Herstel bij vertrek uit woning *

Vergoeding

Toelichting

Wand					
Dragende wand verwijderen		ja	nee*	nee	Erkend aannemer* en constructieberekening door een erkend constructeur.
Wanden verwijderen		ja	nee*	nee	
Wand plaatsen		ja	ja	nee	
Wanden stucadoren		nee*	nee*	nee	
Vaste kast verwijderen		ja	nee*	nee	Indien niet constructief, Aannemer* en constructieberekening door een erkend constructeur.
Schoorsteen plaatsen		ja	nee*	nee	Niet toegestaan
Schoorsteen slopen		ja	nee*	nee	Erkend aannemer* niet toegestaan bij gestapelde bouw
Wandbekleding aanbrengen (behang/ steenstrips/schroten)		nee	nee*	nee	Geen kunststof-materialen in verband met brandveiligheid. Schroten wandbekleding moet bij verhuizing wel worden verwijderd.
Plafond					
Plafondafwerking aanbrengen		nee	nee*	nee	Geen zachtboard-materialen in verband met brandveiligheid, systeemplafonds moeten bij verhuizing wel verwijderd worden. Geen kunststof en 30 min brandvertragend.
Vloer					
Vloerafwerking aanbrengen		nee*	ja	nee	Min. 20 decibel isolerende ondergrond. Kunnen aantonen dan pas overname huurder. Kruipruimte moet bereikbaar blijven.
Tegelvloer		ja	ja	nee	
Gietvloeren		ja	nee*	nee	Niet toegestaan bij gestapelde bouw.
Kozijn, raam, deur					
Binnendeuren vervangen		nee	nee*	nee	
Binnendeuren en -kozijnen schilderen		nee	nee*	nee	Niet toegestaan bij kunststof en aluminium kozijnen
Bijzetsloten plaatsen		nee	nee*	nee	Niet toegestaan bij kunststof en aluminium kozijnen
Kattenluik aanbrengen		nee	ja	nee	Niet toegestaan.
Isolatieglas	X	ja	nee*	ja	Verrekken in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Badkamer, toilet					
Toiletcombinatie toiletpot/stortbak		nee	nee*	nee	Erkend installateur*
Tweede toilet aanbrengen		ja	nee*	ja	Erkend installateur*
Badkamer aanpassen/vergroten		ja	nee*	ja	Erkend installateur*/aannemer*
Verhoogt toilet		nee	nee*	nee	
Wasmachine-/drogeraansluiting aanbrengen/verplaatsen		nee	nee*	nee	Erkend installateur*/aannemer*
Keuken					
Keukenkastjes aanbrengen/ vervangen		nee	nee*	nee	
keukenblok vervangen/vergroten		ja	nee*	ja	Erkend installateur*
Onderdelen vervangen		nee	nee*	nee	
Inbouwapparatuur aanbrengen		nee	ja	nee	Dudok Wonen is niet verantwoordelijk voor onderhoud en nemen inbouwapparatuur niet van u over.
Vaatwasseeraansluiting		nee	nee*	nee	Erkend installateur*
Gasinstallatie					
Gasleiding vervangen/aanleggen		ja	nee*	nee	Erkend installateur*
Elektra-installatie					
Groepenkast aanpassen		ja	nee*	nee	Erkend installateur*
Leidingen vervangen/aanleggen		nee*	nee*	nee	Erkend installateur*
Wandcontactdozen vervangen		nee*	nee*	nee	
Schakelaars vervangen		nee*	nee*	nee	
Waterinstallatie					
Waterleiding vervangen/aanleggen		ja	nee*	nee	Erkend installateur*
Buitenkraan		nee*	ja	nee	
Kranen vervangen/aanleggen		nee	nee*	nee	Erkend installateur* ter overname bij eindehuur
CV-installatie					
CV-installatie aanbrengen/ vervangen	X	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekken in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Radiator aanbrengen/vervangen		ja	nee*	nee	Alleen toegestaan als er geen warmtemeter op de radiator aanwezig is.
Radiator verwijderen		nee*	nee*	nee	Niet toegestaan
Thermostaat vervangen		nee*	nee*	nee	
Thermostaatkraan aanbrengen/vervangen		nee*	nee*	nee	
Tuinen					
Schutting/hek vervangen		nee*	nee*	nee	volgens de gemeentelijke bepalingen
Schutting/hek aanbrengen		nee	nee*	nee	volgens de gemeentelijke bepalingen
Bestrating vervangen /aanleggen		nee	nee*	nee	1/3 van de tuin bestraten
Gevel					
Zonnescherm, screens aanbrengen		ja	ja	nee	
Schotelantenne aanbrengen		ja	ja	nee	
Spouwmuur isolatie aanbrengen	X	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekken in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Gevelgat aanbrengen t.b.v. afzuigkap		ja	ja	nee	
Dak					
Dakkapel aanbrengen		ja	nee*	ja	Erkend aannemer*
Dakraam aanbrengen		ja	nee*	ja	Erkend aannemer*
Dakraam vervangen/vergroten		ja	nee*	nee	Erkend aannemer*
Dakisolatie aanbrengen	X	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekken in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Overig					
Aanbouw of uitbouw maken		ja	nee*	ja	Tuin moet over de gehele breedte 4,5 m diep blijven.
Overkapping bouwen		ja	ja	nee	Niet toegestaan bij gestapelde bouw.
Schuur/garage/carport bouwen		ja	nee*	ja	Tuin moet over de gehele breedte 4,5 m diep blijven.
Vaste trap naar zolder aanbrengen		ja	nee*	ja	
Traplift		ja	ja	nee	Dit verzoek kan via het WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) bij Dudok Wonen ingedient worden.
Vloerisolatie aanbrengen	X	ja	nee*	ja	Erkend installateur* Verrekken in de huur of een vergoeding bij vertrek.
Airconditioning		ja	ja	nee	Erkend installateur*

Aanvullend aan "herstel bij vertrek"

Daar waar nee* staat wordt een andere beoordeling door de verhuurmakelaar niet uitgesloten.

Daar waar ja staat is soms mogelijk om de verandering door de volgende huurder te laten overnemen. Dit kan alleen als de onderhoudsregisseur hier mee in stemt.

Voorwaarden

Dudok Wonen stel als voorwaarden dat het door een erkend aannemer* of installateur* uitgevoerd wordt.

Wet en regelgeving

U zorgt er zelf voor de realisatie van de ZAV die voldoet alle wet- en regelgeving (bouwregelgeving).

Verzekeringen

U sluit, indien nodig, zelf een verzekering af en bent aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door de ZAV.