

# ZAV-Beleid

## Beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen 2024



Opsteller: Sabine Vijge /Carin Hemeltjen

Datum: 13 mei 2024

## Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Zelf aangebrachte voorzieningen in grote lijnen .....	3
3. Juridisch kader.....	4
4. Werkprocessen.....	6

Bijlage: ZAV Lijst met aanpassingen 13 – 05 - 2024

## 1. Inleiding

Huurders maken van hun woning hun thuis, door de woning naar eigen wensen in te richten en aan te passen. Echter, smaken verschillen, dus zijn richtlijnen en regels nodig. Daarvoor is dit ZAV-beleid opgesteld.

Met dit beleid is het voor huurders helder wat ze zelf mogen veranderen aan hun huurwoning en welke procedure ze moeten volgen.

Voor de medewerkers is het helder wat huurders mogen veranderen aan de woningen, welke voorwaarden ze mogen stellen aan de aanpassingen en wat ze kunnen doen als een huurder of Rentree zelf de procedure niet heeft gevolgd.

## 2. Zelf aangebrachte voorzieningen in grote lijnen

Er is aardig wat vrijheid voor huurders om de woning aan te passen.

In de eerste plaats staat het een huurder vrij om zonder toestemming van Rentree de woning aan te passen, als deze veranderingen aan het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden.

Voor aanpassingen aan de woning die ingewikkelder zijn, moet toestemming van Rentree worden gevraagd. Daarbij overweegt Rentree of de aanpassing de verhuurderbaarheid van de woning niet schaadt en of de aanpassing niet zorgt voor een waardedaling van de woning.

Rentree gebruikt voor de beoordeling van de aanvraag de "Lijst met aanpassingen".

Rentree kan voorschrijven dat huurder de ZAV verwijdert bij het einde van de huuroverkomst. Daarvoor is het belangrijk dat Rentree de staat van de woning bij aanvang van de huur goed vastlegt. Hiermee wordt voorkomen dat Rentree verantwoordelijk wordt voor het ongedaan maken of verwijderen van de voorziening.

Daarnaast is het van belang dat wanneer een volgende huurder een ZAV overneemt, dat daarbij goed wordt vastgelegd dat de nieuwe huurder verantwoordelijk wordt voor het onderhoud en het ongedaan maken/ verwijderen van de voorziening bij einde huur. Rentree heeft hierbij de verantwoordelijkheid om de kosten die daarbij gepaard gaan inzichtelijk te maken voor de nieuwe huurder.

### 3. Juridisch kader

#### Mogelijkheden zonder toestemming

In artikel 7: 215 lid 1 BW staat allereerst dat de huurder zonder toestemming van de verhuurder veranderingen of toevoegingen mag aanbrengen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt/verwijderd kunnen worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het ophangen van een gordijnrail, badkamerkastje of plankje.

#### Voorwaarden voor toestemming

Voor meer ingrijpende wijzigingen heeft de huurder, vooraf, schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. In lid 2 van datzelfde artikel staat dat de verhuurder binnen acht weken toestemming moet verlenen als met het aanbrengen van de ZAV:

- De verhuurbaarheid niet wordt geschaad (bijvoorbeeld inbraakbeveiliging of een extra aansluiting voor de wasmachine, iets dus wat niet aan smaak 'onderhevig is') en;
- er geen sprake is van waardedaling van het gehuurde.

De verhuurder moet een standpunt bepalen naar aanleiding van de ZAV-aanvraag.

#### Toestemming rechter vragen, rechter kan voorwaarden stellen

In artikel 7: 215 lid 3 BW staat dat in geval de verhuurder de toestemming weigert (of niet reageert binnen acht weken), de huurder machtiging kan vragen aan de rechter om de ZAV alsnog aan te mogen brengen.

- De rechter moet (lid 4 van datzelfde artikel ) vervangende toestemming geven als de verhuurder ten onrechte de toestemming heeft geweigerd (dus als de verhuurbaarheid niet is geschaad en er geen sprake is van waardedaling).
- De rechter kan toestemming geven als de verandering 'in zijn algemeenheid' het woongenot verhoogt en als er geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van verhuurder zijn (uit de memorie van toelichting blijkt dat het dan met name bouwkundige risico's gaat).

Vervolgens bepaalt artikel 7: 215 lid 5 BW dat de rechter (in geval hij toestemming geeft) voorwaarden kan stellen of last aan de huurder kan opleggen, zoals bijvoorbeeld:

- Eisen met betrekking tot aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- Voorwaarden ter voorkoming van overlast;
- Uitsluiten aansprakelijkheid verhuurder voor gebreken;
- Herstel in oude staat (eventueel aangevuld met waarborgsom);
- Aanleveren bouwtekeningen, voorradig houden van reservematerialen etc.

#### Binnen: meer mág

Het artikel 7: 215 BW sluit af met de bepaling dat de verhuurder (vrij vertaald) met betrekking tot de binnenkant van de woning aan de huurder méér rechten kan geven (dus kunt overeenkomen dat de huurder meer mag dan de wetgever heeft beschreven).

#### Buiten: minder mág

Met betrekking tot de buitenkant van de woning mag de verhuurder aan de huurder minder rechten geven dan de wetgever heeft geformuleerd.

Dat laatste betekent bijvoorbeeld dat verhuurder een totaal verbod op het aanbrengen van een ZAV aan de buitenkant van het gehuurde mag overeenkomen (aan de gevel, maar ook in de tuin). Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld het 'schotelverbod'.

#### Uitsluiten aansprakelijkheid voor onderhoud en gebreken

Voor wat betreft de aansprakelijkheid voor gebreken en onderhoud aan ZAV geldt het volgende: Uitgangspunt is dat de algemene gebrekenregeling van toepassing is. De verhuurder kan zijn aansprakelijkheid voor gebreken en herstellingen aan door huurder aangebrachte ZAV uitsluiten. Dat moet dan wel expliciet gebeuren!

Wordt deze aansprakelijkheid niet uitgesloten, dan geldt dus de gebrekenregeling/onderhoudsverdeling zoals die in de wet is opgenomen.

## WMO

Een vreemde 'eend in de bijt' binnen ZAV is de bepaling in de WMO, waarin is bepaald dat de woningaanpassing mag gebeuren zonder toestemming van de verhuurder/eigenaar. Officieel moet de eigenaar dus worden gehoord. Ook heeft een huurder, die een 'WMO-ZAV' aanbrengt, geen verwijderingsplicht. Dat wijkt af van wat voor een 'gewone' ZAV geldt (zie hierna).

## Verwijderingsplicht of – recht

Een huurder heeft op grond van artikel 7: 216 lid 1 BW van dit artikel het recht om de aangebrachte ZAV ongedaan te maken op voorwaarde dat "het gehuurde daarbij in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke toestand kan worden geacht".

De huurder heeft op grond van lid 2 van dit artikel niet de plicht tot ongedaan maken van geoorloofde veranderingen tenzij de verplichting tot ongedaan maken is opgelegd door de rechter of door de verhuurder bij 'toegestane' veranderingen.

Dit betekent dus dat de verhuurder kan toestaan dat een huurder bepaalde ZAV (waarvan hij niet verplicht is om toestemming te geven) aanbrengt, op voorwaarde dat hij deze ZAV bij het einde van de HOV ongedaan maakt.

Artikel 7: 216 lid 1 en 2 BW zijn regelen recht. Dat betekent dat de verhuurder met de huurder iets anders overeen kan komen dan in de wet is opgenomen, en dat niet alleen in het voordeel van de huurder maar ook in het nadeel van de huurder. De verhuurder kan dus, bij aanvang van de HOV of bij het verlenen van toestemming, overeenkomen dat een huurder de ZAV moet laten zitten of verplicht moet verwijderen bij het einde van de HOV.

Deze afspraken gaan dan over de oplevering bij het einde van de HOV. Daaruit blijkt dat het van belang is om de aanvangsstaat bij het begin van de HOV op te maken, omdat anders niet helder is hoe de huurder het gehuurde bij het einde (eventueel met verplichting tot verwijderen van ZAV) moet opleveren. Als dit goed is vastgelegd, kan een huurder niet zeggen; "dit zat er al voor ik kwam" of "deze boom was al zo hoog toen ik ging huren".

## Zelden verplichting verhuurder tot betalen vergoeding

In artikel 7: 216 lid 3 BW is bepaald dat een verhuurder aan de huurder een vergoeding moet betalen als sprake is van 'ongerechtvaardigde verrijking'. Die bepaling is van dwingend recht en daarvan kun je niet afwijken. Maar er is bijna nooit sprake van ongerechtvaardigde verrijking. Een verplichting tot het betalen van een vergoeding is er dus bijna nooit. Uiteraard wel als je daarover iets overeenkomt in bijvoorbeeld je ZAV-beleid of op het moment dat je toestemming tot aanbrengen van ZAV verleent, maar anders niet.

## Overnemen van ZAV door verhuurder of opvolgende huurder

Verhuurder kan besluiten om de ZAV die een huurder heeft aangebracht, over te nemen bij vertrek van de huurder. Daar kan bijvoorbeeld aanleiding toe zijn als de ZAV tot verhoging van de punten en de huurprijs kan leiden bij een opvolgend huurder en de ZAV objectief een verbetering is en van goede kwaliteit is. De wet regelt daar niets over.

Verhuurder kan erin toestemmen dat een opvolgend huurder de ZAV van de vorige huurder overneemt. In dat geval moet de verhuurder wel zijn aansprakelijkheid voor onderhoud en gebreken uitsluiten richting de opvolgend huurder en moet de opvolgend huurder ook de wegbreekplicht overnemen, voor het geval zijn 'opvolger' de ZAV niet wil overnemen.

De Hoge Raad heeft op enig moment bepaald dat een professionele verhuurder een huurder op dit risico moet wijzen (de wegbreekplicht als een opvolger de ZAV niet wil) en de kosten die dit met zich kunnen brengen (dit hoeft niet te gebeuren met op de euro nauwkeurige bedragen, noemen dat dit bijvoorbeeld 'omvangrijk' is, is voldoende).

## 4. Werkprocessen

### Aan het begin van de huur

1. Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt een woning-aanvaardingsrapport (WAR) opgesteld, waarin de staat van de woning met behulp van foto's wordt vastgelegd. Eventuele bijzonderheden en gebreken worden hier ook in vastgelegd. Deze WAR wordt tijdens de ondertekening van de huurovereenkomst ondertekend door Rentree en huurder. De huurder ontvangt een ondertekend exemplaar.
2. Over een ZAV, die is aangebracht door vorige bewoners en is overgenomen door Rentree, wordt in een aanvullende overeenkomst (overeenkomst niet-standaard voorzieningen tussen huurder en verhuurder) afspraken gemaakt over onderhoud en vervanging bij defect.
3. Rentree is niet verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van een ZAV en roerende zaken, die zijn overgenomen door de huurder. Deze overnames kunnen bij beëindiging van de huurovereenkomst, na beoordeling van de woonmakelaar, weer worden aangeboden aan een volgende huurder. Overnames tussen huurders onderling, worden vastgelegd in een overnameformulier, deze ontvangen beide huurders en Rentree.
4. Tijdens het ondertekenen van de huurovereenkomst wordt de huurder geïnformeerd over het ZAV-beleid van Rentree en waar dit te vinden is.

### Tijdens de huur

1. Huurder is volledig vrij in het aanbrengen van kleine veranderingen of toevoegingen in de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.
2. Voor meer ingrijpende wijzigingen in of aan de woning, vraagt hij schriftelijk toestemming aan Rentree (de woonmakelaar), regels en richtlijnen daarvoor zijn te vinden in de "Lijst met aanpassingen".
3. De huurder krijgt toestemming voor het aanbrengen van de ZAV, indien de verhuurbaarheid van de woning niet geschaad wordt en de ZAV niet leidt tot een waardedaling van de woning.
4. Rentree kan aan de toestemming voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op:
  - aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen
  - het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw
  - (bouwtechnische) voorschriften van Rentree, de overheid en nutsbedrijven
  - het onderhoud van de verandering of toevoeging
  - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen
  - verzekering, belasting en aansprakelijkheid
  - Uitsluiten aansprakelijkheid verhuurder voor gebreken
  - Herstel in oude staat

### Bij het einde van de huur

1. Huurder levert de woning in goede (bouwtechnische en onderhouds-technische) staat op. Zonder toestemming aangebrachte voorzieningen of toevoegingen worden beoordeeld op goede staat en op de vraag of zij de verhuurbaarheid of de waarde van de woning verminderen, alsmede op regels en richtlijnen in de "Lijst met aanpassingen".
2. Als dat het geval is verlangt Rentree dat de voorziening of toevoeging geheel of gedeeltelijk ongedaan wordt gemaakt.
3. Als de staat van de woning bij het begin van de huur niet gezamenlijk is vastgelegd ligt de bewijslast, dat eventuele veranderingen of toevoegingen door of voor verantwoordelijkheid van de huurder zijn aangebracht, bij Rentree.
4. Huurder en Rentree inspecteren de woning zo snel mogelijk na de huuropzegging. Bij die voorinspectie bekijken zij in ieder geval ook de mogelijke ZAV. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt (voorinspectierapport), waarin tevens afspraken vastgelegd worden over hoe om te gaan met de ZAV.
5. Kort na de voorinspectie krijgt de huurder het voorinspectierapport toegestuurd. Daarin staat beschreven welke werkzaamheden Rentree nog van de huurder verwacht en welke kosten daarmee eventueel samenhangen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen voor einde huurovereenkomst te verhelpen.

Geschillen

1. Er kunnen zich bijzondere situaties voordoen, waarin het vastgestelde ZAV-beleid niet (geheel) voorziet. Indien naar mening van een (ex)huurder zich een dergelijke bijzondere situatie voordoet, kan deze schriftelijk een klacht indienen bij Rentree. Rentree handelt deze klacht dan af volgens de klachtenprocedure.
2. In alle gevallen waarin huurder en Rentree geen overeenstemming bereiken over een ZAV, kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de Klachtencommissie (KLAC).
3. Indien Rentree geen toestemming verleent op verzoek van de huurder, kan de huurder via de rechter alsnog toestemming (proberen te) krijgen.

### Bijlage:ZAV Lijst met aanpassingen

De basis is het beleid van 2021. Met rood zijn de wijzigingen aangegeven die in het beleid van 2024 zijn opgenomen.

1	Afwerking wanden, plafonds en vloeren			
	Voor de afwerking van wanden en plafonds geldt:	Toestemming nodig?	Toelichting	
	Wand of plafond in een kleur schilderen	nee	De wand of het plafond een kleurtje geven is toegestaan, echter moet de volgende huurder deze in 2x schilderen dekkend wit kunnen maken.	
	Kunststof wandversiering, zoals lambrisering of schrootjes.	NT	Kunststof aanbrengen is niet toegestaan in verband met brandveiligheid.	
	Wandversiering, zoals lambrisering, schrootjes of sierlijsten	ja	De wandversiering moet verwijderd kunnen worden zonder dat dit grote gaten of beschadigingen veroorzaakt in de wand of plafond. Het aanbrengen van sierlijsten wordt om deze reden afgeraden.	
	Wandafwerking zoals grof stucwerk, granol of steentrips	NT	Geen grove structuur toegestaan, zoals granol of steentrips	
	Tegels	ja	Tegels zijn alleen toegestaan in de keuken, wc en badkamer, extra voorraad tegels bewaren van 1m2. Toestemming van Rentree is hiervoor wel nodig.	
	Overschilderen tegels	NT	Tegels overschilderen is niet toegestaan	
	<b>Voor de afwerking van vloeren geldt:</b>			
	<b>Door de vloer mag geen geluidsoverlast ontstaan, geluidsisolatie onder de vloer is verplicht.</b>	<b>Nee</b>		Bij twijfel; bel met de woonmakelaar voor overleg
	Vloeren moeten verwijderd kunnen worden zonder de ondergrond te beschadigen. Dus verlijmen van vloerbedekking is toegestaan, vastspijkeren van bijvoorbeeld parket of verlijmen van bijvoorbeeld plavuizen/ tegels <b>of sisaltegels</b> is niet toegestaan.	Ja		Bij twijfel; bel met de woonmakelaar voor overleg

2	Isoleren, CV aanbrengen of verduurzamen	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	<b>Neem contact op met Rentree om te bespreken wat er mogelijk is op het gebied van het verduurzamen van uw woning.</b>			
	Dakisolatie	ja	Rentree	uitvoering in overleg met Rentree
	Isolatieglas	ja	Rentree	uitvoering in overleg met Rentree
	Muur-/spouwisolatie	ja	Rentree	uitvoering in overleg met Rentree
	Vloerisolatie	ja	Rentree	uitvoering in overleg met Rentree
	Voorzetraam aanbrengen	nee	huurder	



	CV-installatie aanleggen	ja	Rentree	uitvoering in overleg met Rentree
--	--------------------------	----	---------	-----------------------------------

3	Verwarming	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Extra radiator	ja	Rentree	
	Slimme thermostaat	nee	huurder	Oude thermostaat bewaren

4	Aansluiten apparaten/ witgoed	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Aansluiting wasmachine	ja	Rentree	Installatie door een erkend installatiebedrijf
	Aansluiting wasdroger	ja	Rentree	Installatie door een erkend installatiebedrijf
	Aansluiting elektrisch koken	ja	Rentree	Installatie door een erkend installatiebedrijf
	Aansluiting vaatwasser	ja	Rentree	Installatie door een erkend installatiebedrijf
	Aansluiten airco	ja	huurder	Installatie door een erkend installatiebedrijf

5	Wanden/ muren slopen of zetten	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Inbouwkast verwijderen	ja	Rentree	
	Schouw/ schoorsteen verwijderen	ja	Rentree	Niet altijd mogelijk ivm constructie/ dragende muren
	Muur doorbreken/ verwijderen	ja	Rentree	Niet altijd mogelijk ivm constructie/ dragende muren
	Wand zetten, maken extra kamer	ja	huurder	
	doorbreken dragende constructies	NT		
	wijzigingen aan buitenkozijnen	NT		

6	Deuren	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Binnendeur vervangen	ja	Rentree	
	Buitendeur vervangen	NT		Niet toegestaan, uitzondering wanneer huurder een kattenluik wil aanbrengen.
	Kattenluik aanbrengen	ja	Huurder	Dit is een uitzondering; alleen in een door huurder zelf te plaatsen achterdeur. Bij verhuizing oude deur terugplaatsen

A	Woonkamer	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Aftimmeren van open trap	ja	Huurder	-
	Installeren van open haard of kachel	NT		

B	Keuken	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Verplaatsen keuken	ja	Rentree	-
	Plaatsen eigen keuken	ja	huurder	-
	Vervangen keukenblok/kastjes/aanrechtblad	ja	huurder	-
	Keukenkastjes uitbreiden	nee	huurder	-
	Schilderen/ <b>wrappen</b> keukenkastjes	<b>NT</b>		<b>Het moet zonder schade aan de deurtjes weer verwijderd kunnen worden</b>
	Schilderen tegelwerk	NT		
	Wandtegels vervangen/uitbreiden	ja	Rentree	minimale reservevoorraad van 1 m2 vereist
	Aansluiting afzuigkap (luchtafvoer naar buiten)	<b>ja</b>	Rentree	<b>Het is niet bij alle woningen mogelijk om door de gevel te boren. Dit moet in overleg met Rentree bekeken worden.</b>
	Inbouwapparatuur	nee	huurder	

C	Badkamer/ WC	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Wand- of vloertegels vervangen/uitbreiden	ja	Rentree	minimale reservevoorraad van 1 m2 vereist
	Douchebak plaatsen	ja	Huurder	-
	Douchecabine plaatsen	ja	Huurder	-
	Ligbad plaatsen	ja	Huurder	-
	Tweede toilet aanbrenge	ja	Rentree	-
	Fonteinje of wastafel aanbrenge	ja	Rentree	
	Toiletpot vervangen	ja	Rentree	
	Zwevend toilet aanbrenge	ja	Huurder	

D	Zolder	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Dakkapel aanbrenge	ja	Rentree	
	Dakraam aanbrenge	ja	Rentree	
	Vaste trap plaatsen	ja	Rentree	
	Vlizo trap plaatsen	ja	Rentree	

E	Buitenruimte			
	Bouwwerken buiten	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Uitbouw van steen	NT		
	Garage van steen	NT		
	Carport aanbrengen	ja	huurder	niet bevestigen aan/in de gevel
	Schuurtje/berging plaatsen	ja	huurder	niet bevestigen aan/in de gevel
	Overkapping/ serre/ afdak plaatsen	ja	huurder	niet bevestigen aan/in de gevel
	Tuinhuisje plaatsen	ja	huurder	niet bevestigen aan/in de gevel
	Zoldertje in berging/schuur aanbrengen	nee	huurder	
	Dierenverblijven	nee	huurder	

	Aanpassingen tuin/ buitenruimte	Toestemming Rentree nodig?	Overname door	Opmerking
	Tuin afgraven of ophogen, bijvoorbeeld voor een hoge border of vijver	ja	huurder	De tuin moet egaal worden opgeleverd
	Schutting aanbrengen	nee	huurder	In overleg met de buren
	Terrastegels aanbrengen/verwijderen	nee	huurder	minimaal aanwezig achtertuin: betegeld terras en pad naar de schuur / Minimaal aanwezig voortuin: pad naar voordeur en pad langs de gevel.
	Zonwering aanbrengen	ja	huurder	
	Rolluik aanbrengen	ja	huurder	
	Buitenverlichting aanbrengen	nee	huurder	-
	Buitenkraan aanbrengen	ja	Rentree	afsluitmogelijkheid aan binnenzijde woning vereist
	Afdakje boven voordeur	ja	huurder	
	Pergola aanbrengen	nee	huurder	niet bevestigen aan de gevel
	Schotelantenne aanbrengen	ja	huurder	niet bevestigen aan de gevel
	Buitenschilderwerk; zowel houtwerk als muren	NT		
	Balkonplafond verven	NT		
	Balkonvloer verven	NT		
	Laadpaal elektrische auto	ja	huurder	Dit is alleen toegestaan bij parkeren op eigen grond of bij parkeren op een vaste parkeerplaats direct bij de woning, niet bij parkeren op algemene parkeerplaats.