

NOTITIE

titel

ZAV beleid

datum

12 september 2018

van

PJA/HSC/BSL

betreft

Vaststellen ZAV beleid

1. Inleiding

In deze notitie wordt het ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen door huurders) van IJsseldal Wonen opnieuw vorm gegeven. Er is sinds de fusie nog geen nieuw ZAV beleid vastgesteld. In 2017 is de HBV gevraagd advies te geven op een voorstel van 3 februari 2017 voor een nieuw ZAV beleid. De HBV verwees naar de modelregeling die is opgesteld door de Woonbond en Aedes. Het beleid is nu aan de hand van de modelregeling aangepast. De modelregeling houdt rekening met verhuurbaarheid. Hieronder hebben wij het speerpunt betaalbaarheid gevoegd nu de passendheidsnormen van toepassing zijn. We kijken dan ook kritisch naar ZAV's die huurprijsverhogend werken.

De regeling alleen geeft de medewerkers en de huurders niet voldoende handvatten. Aan de regeling is dan ook een bijlage opgenomen met een uitwerking van de ZAV's die in de praktijk voorkomen.

De bijlage bevat een lijst inclusief voorwaarden van:

- a. ZAV's waar geen toestemming voor nodig is;
- b. ZAV's waar wel toestemming voor nodig is;
- c. ZAV's die niet zijn toegestaan.

Het modelreglement en de praktijkvoorbeelden zijn op 7 februari besproken in een werkgroep bestaande uit 3 medewerkers van IJsseldal Wonen en 2 leden van het bestuur van de HBV. De opmerkingen zijn verwerkt zodat er een nieuw gedragen ZAV-beleid is ontstaan waarbij de HBV een belangrijke rol heeft gehad in het uiteindelijke resultaat. Op 9 juli is een reactie gegeven op het laatste stuk. Hiervoor zijn nog een aantal aanpassingen gedaan gelet op het advies.

2. Hoofdpijnen ZAV beleid

IJsseldal Wonen wil de huurders de vrijheid geven om in en buiten huis aanpassingen aan de woning te doen. De wereld is voor de corporaties door de nieuwe Woningwet wel flink veranderd. Het passend toewijzen is van invloed op het ZAV beleid omdat het grootste deel van onze doelgroep met lage inkomens alleen nog maar mag reageren op het aanbod onder de 1^e aftoppingsgrens (< € 597,30 in 2018).

Huurders mogen veel zelf aan hun woning doen, maar er zijn wel grenzen. ZAV's mogen de verhuurbaarheid (inclusief betaalbaarheid) en de kwaliteit niet in de weg staan.

ZAV regeling (volgens modelregeling Woonbond/Aedes)

Artikel 1 Aan het begin van de huur

1. Het is altijd van belang dat er aan het begin van de huurperiode duidelijkheid bestaat over de toestand van (en de voorzieningen in) de woning. Huurder en IJsseldal Wonen inspecteren daarom samen de woning. Voordat deze inspectie plaatsvindt, ontvangt de huurder een inventarisatielijst van de woning. Daarin staat welke voorzieningen in de woning aanwezig zijn.
2. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin huurder en IJsseldal Wonen hun bevindingen en opmerkingen over de staat van de voorzieningen weergeven, inclusief de gebreken die door beiden zijn geconstateerd. Dit rapport wordt door beide partijen ondertekend en huurder ontvangt daarvan direct een exemplaar. In het rapport worden afspraken gemaakt over de wijze waarop en de termijn waarbinnen de geconstateerde gebreken worden verholpen.
3. IJsseldal Wonen onderhoudt en vervangt waar nodig de door de vorige huurder aangebrachte veranderingen. De nieuwe huurder mag in die gevallen rekenen op eenzelfde kwaliteit voorziening als waar hij bij aanvang van de huur de beschikking over kreeg, tenzij daarover bij aanvang van de huur nadrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt.
4. IJsseldal Wonen kan ook een voorbehoud maken ten aanzien van onderhoud en vervanging van bovenmatige luxe voorzieningen (zoals dure badkamers, keuken en inbouwapparatuur) die bijvoorbeeld meer dan het dubbele van de gebruikelijke voorziening kosten. Bij aanvang van de huur worden hier nadrukkelijk afspraken over gemaakt.
5. IJsseldal Wonen zorgt ervoor dat de huurder bij het tekenen van de huurovereenkomst de beschikking krijgt over alle relevante informatie over het beleid van IJsseldal Wonen ten aanzien van het zelf aanbrengen van verandering. Bij het verzoek van de huurder om toestemming zorgt IJsseldal Wonen ervoor dat de huurder de beschikking krijg over alle specifieke informatie over het zelf aanbrengen van veranderingen (toestemming, te gebruiken materialen, werkwijze, achterlaten van veranderingen, vergoeding enz.)

Artikel 2 Tijdens de huur

1. De huurder is vrij in het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt.
2. Een huurder heeft toestemming van IJsseldal Wonen nodig voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning.
3. Als een huurder veranderingen in de woning wil aanbrengen die aan het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, vraagt de huurder vóóraf toestemming voor die veranderingen aan IJsseldal Wonen. IJsseldal Wonen brengt voor de behandeling van deze verzoeken geen kosten in rekening.
4. IJsseldal Wonen geeft toestemming als de voorgenomen verandering de verhuurbaarheid (waaronder ook valt de betaalbaarheid in verband met passend toewijzen) van de woning niet schaadt, of leidt tot een waardedaling van de woning.
5. De huurder hoeft de verandering, mits in goede staat, bij einde huur niet ongedaan te maken, tenzij IJsseldal Wonen bij de ZAV-aanvraag schriftelijk en gemotiveerd op redelijke gronden aan zijn toestemming de voorwaarde verbindt dat de verandering bij vertrek ongedaan wordt gemaakt. Bij overname door IJsseldal Wonen gaat de onderhoudsplicht mee over.

6. Als een verandering niet voldoet aan lid 4 kunnen IJsseldal Wonen en huurder afspreken dat IJsseldal Wonen de verandering gedooft en dat de huurder de verandering bij verhuizing ongedaan maakt.
7. IJsseldal Wonen kan aan zijn toestemming een beperkt aantal voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op:
 - bouwkundige eisen aan de (constructie van de) voorzieningen;
 - onderhoudstechnische eisen aan de voorziening;
 - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
8. IJsseldal Wonen stelt in overleg en met gekwalificeerd advies van de huurdersorganisatie een algemene regeling vast voor vergoeding van veranderingen die de verhuurbaarheid en/of de waarde van de woning verhogen. Een vergoedingsregeling gaat uit van reële waarde van de investering en houdt rekening met de verwachte levensduur van de aangebrachte veranderingen.
9. IJsseldal Wonen kan zich het recht voorbehouden om in bepaalde situaties toestemming te geven voor veranderingen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dat kan als verdiscontering in de huurprijs niet mogelijk is, omdat het bovenmatig luxe voorzieningen betreft (zoals dure badkamers, keukens en inbouwapparatuur) die bijvoorbeeld meer dan het dubbele van een standaardvoorziening kosten en in geval van voorgenomen sloop of renovatie van de woning. Bij voorgenomen sloop of renovatie is het dan wel een voorwaarde dat de huurder daarvan door IJsseldal Wonen op de hoogte is gesteld.
10. Huurder en IJsseldal Wonen spreken voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk af of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die op grond van de vergoedingsregeling wordt berekend.

Artikel 3 Bij het einde van de huur

1. De huurder levert de woning in goede staat op. Zonder toestemming aangebrachte veranderingen worden door IJsseldal Wonen beoordeeld op goede staat en op de vraag of de ZAV voldoet aan de voorwaarden van artikel 2 lid 4. Alleen in die gevallen kan IJsseldal Wonen gehele of gedeeltelijke ongedaanmaking verlangen.
2. Als de staat van de woning bij het begin van de huur niet gezamenlijk is vastgelegd, ligt de bewijslast dat eventuele veranderingen door of voor verantwoordelijkheid van de huurder zijn aangebracht bij IJsseldal Wonen.
3. Huurder en IJsseldal Wonen inspecteren de woning zo spoedig mogelijk na de huuropzegging. Bij die voorinspectie bekijken zij in ieder geval ook de zelfaangebrachte veranderingen. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin huurder en IJsseldal Wonen hun bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning weergeven, inclusief de gebreken die door beiden zijn geconstateerd.

4. Zo snel mogelijk na de voorinspectie stelt IJsseldal Wonen de huurder schriftelijk op de hoogte van welke werkzaamheden IJsseldal Wonen nog van de bewoner verwacht, welke kosten daarmee eventueel samenhangen en welke vergoedingen de huurder ontvangt voor zelfaangebrachte veranderingen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen een redelijke termijn te verhelpen.

Artikel 4 Vergoedingsregeling

De vergoedingsregeling is van toepassing op ZAV's die IJsseldal Wonen overneemt met de schriftelijke afspraak dat de huurder een vergoeding krijgt. De volgende regeling is van toepassing. De vergoeding is het 1^e jaar gebaseerd op 75% van de geïnvesteerde kosten en bouwt af met een afschrijvingspercentage. Er geldt een maximale vergoeding om de huurverhoging vanwege de verbetering voor nieuwe bewoners beperkt te houden. Voor stenen aanbouwen en garages geldt een afschrijvingstermijn van 20 jaar. Voor overige ZAV's geldt een termijn van 10 jaar. De ZAV moet voldoen aan de voorwaarden en in goede staat verkeren. (Voorbeeld: bij 10 jaar is het vergoedingspercentage in het tweede jaar 75% en in het derde jaar 65%.)

Hoe lang geleden is de aanpassing aangebracht?	10 jaar	20 jaar
Tot 1 jaar na ontvangen ZAV aanvraagformulier	85%	75%
Afschrijving per jaar na 1 ^e jaar	Jaarlijks -10%	Jaarlijks -4%
Max. vergoeding	€ 3.000,-	€ 6000,-

In de toestemming van de ZAV aanvraag wordt aangegeven of er een vergoeding wordt verstrekt. Bij een vergoeding wordt de afschrijvingstermijn bepaald met de daarbij horende afschrijvingsmethode per jaar volgens het bovenvermelde schema. De vergoedingsregeling geldt ook bij sloop- en renovatie.

Artikel 5 Overgangsregeling

ZAV-afspraken die voor de invoering van het nieuwe beleid zijn gemaakt (ook vóór 1 augustus 2003) blijven van kracht. Mondelinge afspraken zijn ook rechtsgeldig, mits voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat tussen huurder en IJsseldal Wonen of diens voorganger afspraken over de ZAV zijn gemaakt. Indien er geen afspraken zijn gemaakt, toetst IJsseldal Wonen de veranderingen aan deze ZAV-regeling. Bij de toestemming wordt dan ook aangegeven of de vergoedingsregeling van toepassing is op bestaande ZAV's.

Geschillen

In alle gevallen waarin huurder en IJsseldal Wonen geen overeenstemming bereiken over zelfaangebrachte veranderingen, kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de onafhankelijke geschillencommissie van IJsseldal Wonen die een bindend advies geeft.

3. ZAV beleid naar onderdelen

In de onderstaande schema's is het ZAV beleid naar onderdelen verder uitgewerkt. uiteengezet. Belangrijk: Als het nieuwe ZAV beleid wordt vastgesteld geldt het voor nieuwe gevallen. Bestaande schriftelijk vastgelegde afspraken met huurders over bestaande ZAV's blijven gewoon van kracht.

De lijsten van de ZAV onderdelen zijn als volgt onderverdeeld. In de bijlage zijn de voorwaarden nader uitgewerkt

ZAV beleid

- 1. ZAV lijst zonder toestemming**
- 2. ZAV lijst met toestemming**
- 3. Niet toegestane ZAV's**
- 4. Algemene voorwaarden voor alle ZAV's**

1.ZAV waarvoor geen toestemming nodig is

	Melden* aan IJs- seldal	Overname IJsseldal	Overname nieuwe huur- der	Kosten herstel bij geen overname
Vensterbanken	nee	nee	overname	Vertrekkende huur- der
Binnenkraan	ja	nee	overname	Vertrekkende huur- der
Douchestang	ja	nee	overname	Vertrekkende huur- der
Beugels	ja	nee	overname	Vertrekkende huur- der
Verhoogde toiletpot	ja	ja bij senwon	nee	Vertrekkende huur- der
Niet-gelijmde vloerbedek- king	nee	nee	mits goede	Vertrekkende huur- der
Plinten verwijderen	nee	accepteren	staat	Vertrekkende huur- der
binnendorpels verwijderen	nee	accepteren	-	Vertrekkende huur- der
Vijver	ja	nee	-	Vertrekkende huur- der
Plaatsen extra keukenkast- jes	ja	nee	overname	Vertrekkende huur- der
Plaatsen douchewand	nee	nee	overname	Vertrekkende huur- der
Plaatsen apparatuur			overname	Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der
				Vertrekkende huur- der

*er geldt geen meldplicht maar als het gemeld wordt dan nemen wij het op in onze klantinformatie.

2 .ZAV waarvoor toestemming nodig is

	Overname IJsseldal	Overname nieuwe huur- der	herstelkosten bij mutatie bij geen overname	Voorwaarden Zie voorwaarden per onderdeel in bijlage
Buitenkraan	Ja	nee	Vertrekkende huurder	
Uitbreiding elektra	Ja	nee	Vertrekkende huurder	
Dakisolatie	Ja, mits*	nee	Vertrekkende huurder	
Tussenmuur wegbreken	Ja	nee	Vertrekkende huurder	
Betegelen badkamer/wc	Ja, mits**	nee	Vertrekkende huurder	Evt. niet-stand. verklaring
plaatsen keuken	Ja, mits***	ja	Vertrekkende huurder	Evt. niet-stand. verklaring
Straatwerk	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
Erfafscheidingen	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
plaatsen apparatuur	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
zonwering	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
zonnepanelen	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
houten schuur	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
carport	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
overkappingen	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
dierenverblijven	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
Rolluiken alleen vanaf 1^e verdieping	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
Schotelantenne	nee	ja	Vertrekkende huurder	Overnameformulier
Airco-unit buiten	nee	ja, tenzij	Vertrekkende huurder	Overnameformulier

*dakisolatie

Dakisolatie aanbrengen is mogelijk mits het door IJsseldal Wonen voorgeschreven materiaal wordt gebruikt. Geen toestemming wordt verleend indien er gezaagd of geboord moet worden in asbest.

**betegelen badkamer en wc

De huurder die de wc en/of badkamer willen verbouwen krijgt toestemming als de tegelcollectie van IJsseldal Wonen wordt gekozen. Hiermee wordt bereikt dat IJsseldal Wonen de onderhoudsverplichting kan nakomen naar toekomstige huurders.

***keukens

Bestaande afspraken

Bestaande afspraken met huurders die een eigen keuken hebben geplaatst worden nagekomen: In bepaalde complexen is afgesproken dat IJsseldal Wonen de keukens zal overnemen al dan niet tegen een vergoeding op basis van afschrijving.

Nieuwe ZAV aanvragen keukens

Voor nieuwe ZAV's wordt het nieuwe beleid gehanteerd:

- Een keuken(uitbreidingen) van het huiskmerk (exclusief apparatuur) mag de huurder bij einde huur meenemen of neemt IJsseldal Wonen over, mits in goede staat. Er wordt geen vergoeding vertrekt omdat de punten en de huurprijs niet worden aangepast. Bij overname krijgt de nieuwe huurder een "niet-standaardverklaring".

- IJsseldal Wonen onderhoudt de keuken (exclusief apparatuur) tot einde levensduur en bij een vervanging wordt de standaardkeuken aangeboden volgens het keukenbeleid. De vertrekkende huurder kan apparatuur meenemen of overdragen aan de nieuwe huurder.
- b. Een keuken van een ander dan huismerk nemen wij nooit over. De vertrekkende huurder mag de keuken meenemen bij einde huur en levert de keukenruimte in goede staat op. De huurder mag ook de keuken over laten nemen door de opvolgende huurder. De nieuwe huurder wordt dan verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging van de keuken. Indien de nieuwe huurder de keuken later verwijdert plaatst IJsseldal Wonen op zijn verzoek een standaard keuken volgens het keukenbeleid. Wanneer de huur destijds is verlaagd omdat de vorige huurder een eigen keuken heeft geplaatst, wordt de huurprijs aangepast bij het plaatsen van een standaard keuken van IJsseldal Wonen.
 - c. Apparatuur neemt IJsseldal Wonen nooit over. De vertrekkende huurder kan de apparatuur door een getekende overnameverklaring overdragen aan de nieuwe huurder. Onderhoud en vervanging komen na overname voor rekening van de nieuwe huurder.

3. Niet toegestane ZAV	
	Reden
Draagmuur verwijderen	Nee, tenzij het een voor de verhuur duurzame verbetering is.
Plavuizen in woonkamer/open keuken	Smaakgebonden/ risico bij herstel en schade ondervloer
Steenstrips/grof granol	Schade aan de wanden
Gelijmde vloerbedekking	Schade aan ondervloer
Zwevend toilet	Vanwege hogere onderhoudskosten niet gewenst
Stenen aanbouw	Nee, tenzij het een duurzame gewenste verbetering is die betaalbaarheid niet aantast. IJW wordt dan eigenaar
Stenen schuur	Zie "stenen aanbouw"
Isolerende beglazing	Alleen door IJW
Vloer- en spouwisolatie	Alleen door IJW
Dakkapellen	Nee, IJW wordt dan eigenaar/huurverhogende ZAV
Dakraam	Alleen door IJW te plaatsen/tenzij asbest aanwezig is.
Houtkachels	Nee, vanwege overlast
Plaatsen bad	Te smaakgebonden/ onderhoud gaat bij einde huur naar IJsseldal Wonen
Extra wc	
Vaste trap	Alleen door IJW te plaatsen
Rolluiken	Nee, schade aan de gevel

Nadere uitwerking van ZAV's met voorwaarden

Aanpassing/ voorziening	Voorwaarden aanvraag toestemming (aan te leveren door aanvrager)	Voorwaarden en eisen m.b.t. aanpassing/ voorziening
Buitenkraan	Ingevuld ZAV formulier Situatieschets (plaatsbepaling)	<ul style="list-style-type: none"> - Vorstvrij - Afsluitbare kraan - Leiding dient aftapbaar te zijn
Straatwerk		<ul style="list-style-type: none"> - Advies vanwege hemelwateropvang Max 50% van achtertuin mag bestraat zijn.
Erfafscheidingen		<ul style="list-style-type: none"> - Stam beplanting minimaal 30 cm van tegelpad/ erfgrans - Indien geen overeenstemming met burenschutting minimaal 5 cm van erfgrans - Maximale hoogte 200 cm achterzijde - Max hoogte voorzijde 100 cm - Directe burenschuttingdeuren naar binnen draaiend - Geen betonvoet
Plaatsen keuken		<ul style="list-style-type: none"> - Aansluitpunten moeten weer hersteld kunnen worden naar originele staat. - Aanpassing elektra conform NEN 1010 - Bij verwijderen keuken bij einde huur moeten ook wanden hersteld worden.
Plaatsen apparatuur		<ul style="list-style-type: none"> - Aansluiten conform NEN 1010 - Aansluitingen moeten terug te brengen zijn naar originele staat.
Zonwering		<ul style="list-style-type: none"> - Niet bevestigen op houtwerk - Minimaal 3 steenlagen boven latei
Screens apparaten		<ul style="list-style-type: none"> - Kleurstelling volgens vastgestelde kleurcode IJsseldal Wonen
zonnepanelen		<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg door erkend installateur - Controle dak op asbest/ erkend bedrijf - Demontabel - Hou rekening met reflectie overlast - Overleg bij aansluiting op CV met Verwarmingssluis of Eefting.
Houten schuur	<ul style="list-style-type: none"> - Tekeningen (situatie tekening, vooraanzicht, zij-aanzicht, plattegrond - materiaalgebruik, - afmetingen, - beschrijvingen van de bevestiging aan gevel, - beschrijving waterafdichting bij gevel, - toegankelijkheid dak - beschrijving fundering 	<ul style="list-style-type: none"> - Max 15 m² - Max 250 cm hoog - Minimaal 30 cm van de erfgrans en achterpad - Minimaal 1 meter van bestaande berging - Inlichten burenschuttingdeuren - Hemelwaterafvoer op eigen erf en niet aansluiten op riolering. - Schuur alleen gebruiken als berging, niet als verblijfsruimte. - Verwarming alleen d.m.v. elektrische verwarming of een elektrisch element.

Stenen schuur/aanbouw		Niet toestaan, tenzij (dan voorwaarden houten berging)
Carport	<ul style="list-style-type: none"> - Tekeningen (situatie tekening, vooraanzicht, zij-aanzicht, plattegrond - Materiaalgebruik, - Afmetingen, - Beschrijvingen van de bevestiging aan gevel, - Beschrijving waterafdichting bij gevel, - Toegankelijkheid dak - Beschrijving fundering 	<ul style="list-style-type: none"> - Niet aan de gevel monteren - Max. 230 cm hoog - Afwatering op eigen erf en niet aansluiten op riolering. - Max 15 m²
Uitbreiding elektra		<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoeren door erkend installateur, aangesloten bij brancheorganisatie+ bewijs daarvan aanleveren - Aansluiten conform NEN 1010 - IJW heeft het recht om ter alle tijden een veiligheidscontrole van de groepenkast uit te voeren - Schakelmateriaal in kleur wit of crème
Dierenverblijven		<ul style="list-style-type: none"> - Max 15 m² - Max 180 cm hoog - Alleen hobbymatig dieren houden - Niet aan de kopgevel - Buren informeren
Dakisolatie		<ul style="list-style-type: none"> - Zelfde materiaal IJsseldal Wonen - Asbestcontrole
Draagmuur verwijderen	Constructietekening en berekening aanleveren	<ul style="list-style-type: none"> - Conform bouwbesluit afwerken - Alleen draagmuur verwijderen op begane grond.
Tussenmuur verwijderen	Tekening aanleveren	<ul style="list-style-type: none"> - Verhuurbaarheid niet aantasten - Herstel bij einde huur, tenzij IJsseldal aanpassing wil overnemen.
Overkapping/ veranda		<ul style="list-style-type: none"> - Max. 2.50 m. hoog, 4 m diep, mits dit niet in strijd is met bestemmingsplan/ omgevingsvergunning - Minimaal 3 steenlagen boven latei - Niet bevestigen op het houtwerk (zoals kozijnen) - Afwatering op eigen erf - Afwerking zijkant in overleg met buren - Overkapping aan gevel niet toegestaan bij appartementen/ duplex woningen
Schotelantenne		<ul style="list-style-type: none"> - Niet aan kozijnen en gevel - Alleen los plaatsen (bij voorkeur in de tuin). - Vooraf toestemming nodig bij een kabeltoevoer in verband met kozijnen/garantie

Airco-unit

- Bekabeling mag niet:
 - door kunststof kozijnen
 - door asbestonderdelen
 - door wanden/muren van woningen waar vanwege duurzaamheidseisen niet in geboord mag worden.

4. Algemene voorwaarden zelf aangebrachte voorzieningen

Versie 26 januari 2017

Bij elke ZAV aanvraag krijgen huurders altijd de algemene voorwaarden ZAV waarin de basisregels gelden die men in acht moeten nemen. Daarnaast kunnen ook specifieke voorwaarden gelden.

Veiligheid en vakkundigheid

- U voert het werk vakkundig en veilig uit, eventueel door een erkende aannemer of installateur
- U voldoet aan de geldende eisen bij het verwijderen van puin
- In het geval van grote verbouwwerkzaamheden brengt u zelf de burens op de hoogte
- U brengt geen schade aan onderdelen van de woning aan bij het plaatsen van de zelf aangebrachte voorziening
- U gebruikt geen asbesthoudende materialen
- U heeft een meldingsplicht bij asbestverdacht materiaal
- U boort alleen in de voegen, dus niet in de tegels
- U mag absoluut niet boren in een vloer waar vloerverwarming zit
- Indien nodig monteert u een douchewand mechanisch, u gebruikt hiervoor dan speciaal bevestigingsmateriaal (schroeven en pluggen) voor lichte scheidingswanden

Onderhoud

- U zorgt zelf voor al het onderhoud aan de zelf aangebrachte voorziening.
- U zorgt er voor dat de zelf aangebrachte voorziening geen geluids-, stank- en/of andere overlast veroorzaakt.
- U bent zelf verantwoordelijk voor het eventueel verwijderen en terugplaatsen van de zelf aangebrachte voorziening bij onderhoudswerkzaamheden door IJsseldal Wonen. Of u bent verantwoordelijk voor de eventuele extra kosten die de voorziening op dat moment met zich mee brengt.

Aansprakelijkheid

- U bent zelf verantwoordelijk voor het eventueel aanvragen van vergunningen, zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning
- Als u een (omgevings)vergunning heeft aangevraagd, dan houdt u zich aan de nu geldende regels van die (omgevings)vergunning. U vindt deze op www.omgevingsloket.nl.
- U bent aansprakelijk voor elke schade die het gevolg is van het aanbrengen, de aanwezigheid of het verwijderen van de zelf aangebrachte voorziening.
- Eventuele gevolgschade door gebreken of door onderhoudswerkzaamheden van ons zijn voor uw eigen risico.
- U sluit een (extra) verzekering af en de extra premies of extra belasting die wij ten gevolge van de zelf aangebrachte voorziening krijgen, komen voor uw rekening.

Einde huurperiode

- Bij het einde van de huur verwijdt u de zelf aangebrachte voorziening, tenzij u schriftelijke toestemming heeft van IJsseldal Wonen dat u de voorziening mag laten zitten of kunt overdragen aan de volgende huurder. U herstelt eventueel beschadigde onderdelen aan de woning als gevolg van de voorziening.
- U ontvangt bij einde van de huur geen vergoeding of bijdrage tenzij IJsseldal Wonen schriftelijk hierover met u een vergoedingsregeling heeft afgesproken.