



Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Versie d.d. 27 maart 2021

WONEN WITTEM

maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht.

Overname nieuwe huurder

Voor verschillende veranderingen geldt dat u deze mag aanbrengen maar in principe bij verhuizing moet verwijderen. Het is echter mogelijk dat de nieuwe huurder een aantal zaken van u wil overnemen. Afspraken betreffende de overname en eventuele overnamekosten maakt u met de nieuwe huurder. Hier speelt Wonen Witterm geen rol in. Ook kunt u nooit een vergoeding eisen van de nieuwe huurder. Als de nieuwe huurder niets wil overnemen, moet u de veranderingen alsnog bij verhuizing uit de woning verwijderen. Heeft u de verandering niet verwijderd, dan laat de woningstichting deze op uw kosten verwijderen. Wonen Witterm kan echter besluiten de verandering zonder verdere vergoeding te handhaven.

Niet toegestaan

Voor een aantal veranderingen verleent Wonen Witterm nooit toestemming (zie bijlage 1 rubriek E). Indien u toch besluit deze voorziening aan te brengen is dit volledig voor eigen rekening en risico. Indien wij zo'n voorziening constateren zullen wij u dringend en dwingend verzoeken om deze te verwijderen binnen een door ons nader te stellen termijn.

Overname met vergoedingen

In sommige gevallen krijgt u een vergoeding voor een verandering die u aan de woning doet. Voor welke veranderingen een vergoeding wordt gegeven, kunt u vinden in de navolgende ZAV-wijzer. Uiteraard worden er geen vergoedingen verstrekt voor veranderingen waar wij geen goedkeuring voor hebben gegeven. De veranderingen moeten voldoen aan de eerder genoemde voorwaarden.

Tevens vergoeden wij alleen veranderingen als u (kopieën) facturen van aannemers, kassabonnen en benodigde vergunningen kunt overhandigen. Werkzaamheden die zijn uitgevoerd aan gas-, water-, elektrische- en/of overige installatie moeten **altijd** door een erkend installateur uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor toevoegingen van installaties in of aan de woning. Denk o.a. zonnepanelen, airco etc. Hiervan moet u tevens indien van toepassing ook een keurings-/installatierapport kunnen overleggen.

Bepaling overname vergoeding

De vergoedingsregeling wordt bepaald op basis van een afschrijvingsmodel zoals aangegeven in de ZAV-wijzer. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van de ouderdom en de onderhoudsstaat waarin de verandering zich bevindt. De vergoeding wordt pas bepaald en uitbetaald op het moment van datum eindopname, als u de huurwoning definitief heeft verlaten. Dus niet wanneer u nog in de woning woont.

Tot slot bent u altijd vrij de door u zelf aangebrachte voorziening mee te nemen naar uw nieuwe woning. U maakt dan gebruik van het zogeheten 'wegbreekrecht'. Uiteraard dient u alle beschadigingen als gevolg van het verwijderen van de voorziening te herstellen. Houdt u er wel rekening mee dat u, afhankelijk van de situatie, voor eigen rekening een standaard voorziening moet terugplaatsen in de woning.

BIJLAGE 1: ZAV-wijzer

Alle in de ZAV-wijzer opgenomen veranderingen dienen aan de hand van het meldingsformulier gemeld te worden. Heeft u volgens deze wijzer geen toestemming nodig voor een ZAV, dan dient u deze wel te melden. Hiervoor krijgt u wel altijd goedkeuring. De ZAV-wijzer is niet limitatief opgesteld! Indien u voorzieningen wil aanbrengen die niet benoemd zijn dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

A goedkeuring nodig

B overname door Wonen Witterm (zonder vergoeding)

C overname door Wonen Witterm (met vergoeding)

D verwijderen tenzij overname nieuwe huurder

E niet toegestaan

F afschrijvingstabel voor categorie C

	A	B	C	D	E	F	
DAK EN GEVEL							
- Dakkapel/dakraam	★		★			10 jr.	*1
- Aan- en uitbouw woning	★		★			15 jr.	
- Bijkeuken	★		★			10 jr.	
- Serre	★			★			
- Berging	★		★			10 jr.	
- Garage / Carport	★		★			15 jr.	
- Schilderen gevel(s)					★		
- Rolluik/zonwering	★			★			*2
- Schotel- of zendantenne	★			★			*11
- Gevel-, gas-, houtkachel etc.					★		
- Airco grondgebonden woning uitsluitend aan de achtergevel	★			★			*13
- Airco grondgebonden woning voor- en zijgevel					★		
- Airco algemeen in complex of individueel appartement					★		
ISOLATIEVOORZIENINGEN							
- Isolatieglas (HR++)	★	★					
- Dak isoleren (binnenzijde)	★	★					
- Leidingen en kruipruimten Isoleren	★	★					
- Gevelisolatie (spouwmuur)					★		
ELEKTRA							
- Extra wandcontactdozen	★	★					*3
- Uitbreiding elektra-installatie	★	★					*3
- Wasmachineaansluiting	★	★					*3
- Wasdrogeraansluiting	★	★					*3
- Vaatwasseraansluiting	★	★					*3
- Extra groep elektrisch koken	★	★					*3
- Buitenverlichting	★	★					*3
- Elektra in berging of garage	★	★					*3
- Uitbreiding elektra (algemeen)	★	★					

A goedkeuring nodig

B overname door Wonen Witter (zonder vergoeding)

C overname door Wonen Witter (met vergoeding)

D verwijderen tenzij overname nieuwe huurder

E niet toegestaan

F afschrijvingstabel voor categorie C

	A	B	C	D	E	F	
TECHNISCHE INSTALLATIES							
- Aanbrengen. CV-combi installatie	★		★			10 jr.	*3
- Extra radiator plaatsen	★	★					
- Verplaatsen radiator	★	★					
- Radiator thermostaatkranen	★	★					
- Wasemkap of afzuigkap				★			
- Buitenkraan		★					
- Aanbrengen mechanische Ventilatie	★	★					*3
- Gas/water/elektrische installatie	★	★					*3
- Allesbrander/hout en/of Gaskachel					★		
- Vloerverwarming					★		
- Zonnepanelen voorzijde dak en/of achterzijde dak	★			★			*13
INDELING VAN DE WONING							
- Wand verwijderen/verplaatsen	★	★					*4
- Vlizotrap aanbrengen	★	★					
- Vaste trap naar zolder	★		★			5 jr.	*1 & 5
- Vaste kasten slopen	★	★					
- Schoorsteen slopen/open haard					★		
- Open haard					★		
WAND EN PLAFOND							
- Steenstrips/sierpleister > 3 mm					★		
- Verlaagd plafond gipsboard/stuc	★	★					
- Houten balken	★			★			*6
- Gipsplaten plafond	★	★					
- Houten schroten	★			★			
- Kunststof schroten					★		
- Styropor (tempex) plafond					★		
VLOEREN							
- Tegels	★			★			*7
- Laminaat/parket	★			★			*8
- Vaste kurkvloer	★			★			
- Gietvloeren	★			★			

A goedkeuring nodig

B overname door Wonen Witterm (zonder vergoeding)







C overname door Wonen Witterm (met vergoeding)

D verwijderen tenzij overname nieuwe huurder

E niet toegestaan

F afschrijvingstabel voor categorie C

	A	B	C	D	E	F	
KEUKEN							
- Nieuwe keuken zonder Inbouwapparatuur	★	★					
- Nieuwe keuken met Inbouwapparatuur	★			★			*9
- Aanrechtblad vervangen	★	★					
- Tegelwerk vervangen	★	★					*7
- Kraan vervangen	★	★					
BADKAMER EN TOILETRUIMTE							
- Badkamer renoveren	★	★					
- Tegelwerk vervangen	★	★					*7
- Aanbrengen 2 ^e toilet in douche	★	★					
- Douchecabine	★			★			
- Ligbad	★	★					
- Wastafel/fontein/toiletpot	★	★					
- Thermostaatmengkranen Plaatsen	★	★					
- Vervangen douchekop / toiletbril							
- Accessoires aanbrengen				★			
KOZIJNEN/RAMEN/DEUREN							
- Inbraakwerend hang-/sluitwerk	★	★					*10
- Binnendeuren vervangen	★	★					
- Nieuwe vensterbanken aanbrengen	★	★					
- Dichtzetten deurgat	★	★					
- Schuifdeur	★			★			
- Kattenluik in buitendeur					★		
TERREIN EN TUIN							
- Vrijstaand tuinhuisje (achterzijde)	★			★			
- Extra bestrating of sierbestrating	★			★			
- Afdakjes/ luifel / Pergola	★			★			
- Vijver / waterpartij	★			★			
- Schutting (erfafscheiding)	★			★			*12
- Bomen hoger dan 8 meter					★		

	A	B	C	D	E	F	
- Boom plaatsen binnen 2 meter van de erf grens							
- Struiken plaatsen binnen 0,5 meter van de erf grens							
ALGEMEEN							
- Schilderen wandtegels							
- Schilderen keukenblok							
- Gat in gevel t.b.v. afzuigkap							
- Gat in gevel t.b.v. wasdroger							

Opmerkingen:

- * 1: Vergoeding mogelijk indien op de zolder een slaapkamer is gemaakt.
- * 2: Bij verwijdering dienen beschadigingen aan metselwerk hersteld te worden. Er mag nooit in een betonnen latei worden geboord.
- * 3: Kopie van een keuringsrapport en facturen van de aannemer verstrekken.
- * 4: Bij het slopen van dragende wanden dient een bouwtechnische berekening en goedkeuring van een erkend constructeur verstrekt te worden.
- * 5: Een bouwtechnische berekening en goedkeuring van een erkend constructeur verstrekken.
- * 6: Alleen in combinatie met stucwerk of gipsplaten.
- * 7: Er dient minimaal 5-10% reservemateriaal aanwezig te zijn. Tegelwerk voor vloeren in gangen, woonkamer, slaapkamer en andere vertrekken (met uitzondering van de keuken, badkamer en toilet) wordt alleen toegestaan in grondgebonden woningen.
- * 8: Alleen toegestaan tenzij voldoende geluidsisolatie is toegepast.
- * 9: Wordt niet onderhouden of bij defect vervangen door Wonen Wittem. Wonen Wittem kan besluiten, bij geen overname door nieuwe huurder, dat voorziening alsnog kan worden gehandhaafd.
- * 10: Vraag de specificaties op bij Wonen Wittem.
- * 11: Slechts beperkt en onder strikte voorwaarden mogelijk. In geval van een vergunningsplichtige zendantenne, geen overname (op nieuwe huurder) mogelijk.
- * 12: Erfafscheiding tpv achtergevel mogen niet hoger dan 2 meter zijn en tpv voorgevel niet hoger dan 1.00 meter.
- * 13: Goedgekeurd door erkend installateur, Inclusief bewijs dat aan de wettelijke geluidseisen wordt voldaan.

Voor vragen ten aanzien van de uitvoering van technische zaken adviseren wij u contact op te nemen met een van de medewerkers van Wonen Wittem. Ze helpen u graag verder.

Deze lijst is niet limitatief opgesteld.

Hoogte van de vergoeding

Zoals aangegeven komen alleen de voorzieningen van categorie C van bijlage 1 in aanmerking voor een mogelijke vergoeding. Hierbij zijn een drietal randvoorwaarden gesteld:

- alleen voorzieningen met een (aanvangs-)investeringswaarde van groter dan € 1.000,-- incl. BTW komen in aanmerking voor vergoeding;
- het totaal aan in de woning aangebrachte voorzieningen dat voor vergoeding in aanmerking komt bedraagt maximaal € 7.500,-- inclusief BTW aan (aanvangs-)investeringswaarde;
- voor enkele bouwdelen wordt gewerkt met een vergoedingplafond, te weten:
 - Garage – aanbouw – bijkeuken – berging: maximaal investeringsbedrag dat in aanmerking komt voor vergoeding bedraagt € 7.500,-- (incl. BTW).
 - CV-warmwater-/installatie: maximaal investeringsbedrag dat in aanmerking komt voor vergoeding bedraagt € 3.000,-- (incl. BTW).

De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de ouderdom van de voorziening en wordt bepaald aan de hand van de afschrijvingstermijnen zoals opgenomen in kolom F van bijlage 1. De hierbij behorende jaarlijkse restwaarden voor de verschillende termijnen zijn als volgt:

Jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Restwaarde in % (15 jr)	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5
Restwaarde in % (10 jr)	75	67,5	60	52,5	45	37,5	30	22,5	15	7,5	0	0	0	0	0
Restwaarde in % (5 jr)	75	60	45	30	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Rekenvoorbeeld: Aanbouw totale investering voor huurder: € 10.000,-- (inclusief BTW). Wonen Witterm gaat uit van een maximaal investeringsbedrag (voor aanbouwen) van € 7.500,-- (inclusief BTW). In het tweede jaar vertrekt huurder en de aanbouw is correct aangevraagd middels een ZAV-formulier en ook goed onderhouden. Huurder ontvangt een restwaarde van € 7.500,-- x 70% = € 5.250,--.

Geen recht op uitkering

Indien door de huurder niet geheel voldaan is aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het ZAV- beleid, vervalt het recht op eventuele uitkering. In gevallen waar bijvoorbeeld sprake is van uitzetting, huurachterstand of overige vorderingen, behoudt Wonen Witterm zich het recht voor niet uit te keren of de openstaande vorderingen te verrekenen met eventuele vergoedingen.

Bijlage 2: Meldingsformulier

ALGEMENE GEGEVENS	
Naam en voorletters:	
Straat en huisnummer:	
Postcode en woonplaats:	
Telefoon thuis:	
Telefoon werk of mobiel:	
E-mail adres:	
GEGEVENS ZAV	
Omschrijving voorziening:	
Waar in/buiten de woning?	
Wanneer wilt u de klus uitvoeren?	
Met welke materialen gaat u de klus uitvoeren?	
Verdere opmerkingen:	

Dit formulier dient u ondertekend terug te sturen naar Wonen Witterm, Pastoor Rутtenstraat 32, 6281 AB Mechelen.

Hierbij verklaar ik dat ik me ga houden aan de voorwaarden zoals benoemd in de brochure 'Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) in uw woning'.

Plaats en datum:

Handtekening aanvrager(s):

Losse meldingsformulieren zijn op te vragen bij Wonen Witterm of te downloaden via onze website.