

VOORWAARDEN ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN WONINGCORPORATIE ZVH

Bij aanvang van de huur

1. Huurder en ZVH inspecteren voor aanvang van de huur gezamenlijk het gehuurde.
2. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport (opleverstaat) opgemaakt. Beide partijen ondertekenen het rapport en ontvangen ieder een exemplaar of kopie.
3. ZVH onderhoudt en vervangt waar nodig de zaken, die de vorige huurder bij diens vertrek in het gehuurde heeft mogen laten zitten. De nieuwe huurder mag in die gevallen rekenen op een zelfde 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. Indien gebruikte materialen of modellen niet (meer) naleverbaar zijn, kunnen hierbij verschillen optreden tussen de oude en de nieuwe situatie.
4. ZVH kan een voorbehoud maken ten aanzien van onderhoud en vervanging van luxe voorzieningen. Bij aanvang van de aanvraag en/of huur worden hierover nadrukkelijk afspraken gemaakt en geeft ZVH aan op welk standaard niveau de betreffende voorziening wordt onderhouden (voorbeelden van luxe voorzieningen zijn inbouwkeukenapparatuur en stoombaden).
5. ZVH stelt de huurder kosteloos op de hoogte van alle relevante informatie over het door de corporatie gevoerde ZAV-beleid.
6. Voorzieningen die door een voorgaande huurder zijn aangebracht en niet tot de standaarduitrusting van de woningen horen zullen als zodanig door verhuurder niet worden onderhouden, daarvoor wordt een "Contract onderhoud en niet standaard voorziening" opgesteld en getekend.

Huurder heeft op voorhand schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor:

1. Ingrijpende voorzieningen binnen in het gehuurde, zoals voorzieningen van constructieve aard (wegbrekingen, op-, aan-, bij- en verbouwingen);
2. Het treffen van isolatievoorzieningen;
3. Het plaatsen van antennes of schotels en andere zend- en ontvangstapparatuur;
4. Het aanbrengen van buitenzonwering;
5. Het veranderen van elektra en voorzieningen van het energiebedrijf onder auspiciën van een installateur;
6. Het plaatsen of vervangen van keuken en/of sanitair (onderdelen);
7. Het aanbrengen van een cv-installatie onder auspiciën van een installateur;
8. Het wijzigen van de indeling van het gehuurde (waaronder het verwijderen van wanden en tussenruimten).

Verhuurder mag aan zijn toestemming aanvullende voorwaarden stellen.

Tijdens de huur

Veranderingen en toepassingen aan de buitenzijde van het gehuurde zijn niet toegestaan. Het is de huurder wel toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Voor alle overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Indien zonder schriftelijke toestemming van ZVH door huurder voorzieningen zijn aangebracht waarvan vooraf toestemming gevraagd had moeten worden, dient huurder, eventueel tijdens de huurovereenkomst en in ieder geval bij het einde van de huurovereenkomst, deze voorzieningen op eerste aanzegging van ZVH ongedaan te maken, behoudens het bepaalde onder artikel "Bij beëindiging van de huurovereenkomst".

1. De huurder is tot en met einde huurdatum verantwoordelijk voor het onderhoud van de zelfaangebrachte verandering.
2. ZVH geeft geen toestemming voor individuele verandering aan collectieve voorzieningen, zoals trappenhuizen, mechanische ventilatie en cv-installatie.
3. ZVH zal aan de toestemming niet de voorwaarde verbinden, dat voorzieningen bij vertrek ongedaan gemaakt moeten worden, tenzij de voorgestelde verandering nadrukkelijk in de toestemming vermeld is.
4. Toestemming wordt verleend als de wijzigingen:
 - a. Voldoen aan de eisen van het vigerende Bouwbesluit en indien van toepassing het reglement de Vereniging van Eigenaren waartoe het gehuurde behoort. Verder dient de huurder zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen en toestemmingen, denk daarbij aan de bouwvergunning van de gemeente of melding bij de gemeentelijke dienst Bouw- en woningtoezicht;
 - b. Kwalitatief goed en vakkundig worden uitgevoerd conform aanwijzingen van ZVH, zulks ter beoordeling van ZVH;
 - c. De verhuurbaarheid of marktwaarde van het gehuurde niet ongunstig beïnvloeden;
 - d. Geen gevaar vormen;
 - e. De gezondheid niet schaden;
 - f. Geen overlast aan omwonenden veroorzaken;
 - g. Niet onrechtmatig zijn tegenover derden;
 - h. De onderhoudsconsequenties voor ZVH en voor de opvolgend huurder (afhankelijk wie t.z.t. bij het einde van de huurovereenkomst het onderhoud van de verandering op zich neemt) aanvaardbaar zijn;
 - i. Geen belemmering vormen voor de bereikbaarheid van onderhoudsgevoelige delen;
 - j. Aangebracht zijn met gebruik van materialen die binnen een termijn van 10 jaar (na)leverbaar zijn;
 - k. Betreffende de plaatsing van schotelantennes voldoen aan de door ZVH gestelde beleidsvoorschriften, eisen en voorwaarden.
 - l. Als werkzaamheden aan gas en/of elektra door specialist wordt gedaan. Specialist moet gecertificeerd zijn.
 - m. Als voorziening een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid.
5. ZVH kan een vergoeding verstrekken voor zelfaangebrachte voorzieningen die met schriftelijke toestemming van ZVH zijn aangebracht. Een mogelijke vergoeding vereist het overleggen van de originele aankoopbewijzen voor de eindinspectie. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld aan de hand van een door ZVH opgestelde afschrijvingssystematiek. Hierbij geldt een boven- en ondergrens en wordt alleen uitgegaan van de daadwerkelijke kosten 'verbruikte materialen'; de overige kosten worden in de berekening buiten beschouwing gelaten. Een mogelijke vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, komt op voorhand te vervallen indien huurder voorafgaand geen schriftelijke toestemming heeft gevraagd aan ZVH. Bij twijfel over de hoogte van de aangegeven daadwerkelijk gemaakte materiaalkosten kan ZVH gebruik maken van een waardebepaling door een onafhankelijk taxateur.
6. Een eventuele vergoeding is aan de orde bij beëindiging van de huurovereenkomst. Om voor een vergoeding (na verhuizing) in aanmerking te komen, zal een huurder moeten voldoen aan de voorschriften uit deze voorwaarden. De datum waarop de controle ter plaatse door ZVH heeft plaatsgevonden, nadat de uitvoering is volbracht, geldt als plaatsingsdatum van de zelf aangebrachte voorziening. Daar waar geen controle nodig is, geldt de datum van de schriftelijke toestemming van ZVH. Het aantal afschrijvingsjaren wordt als volgt bepaald: het kalenderjaar waarin de verandering is aangebracht, wordt afgetrokken van het kalenderjaar waarin de huurovereenkomst eindigt, waarna dit aantal jaren wordt afgetrokken van de afschrijvingstermijn met een maximum van vijftien jaar. Per resterend jaar wordt er een vergoeding betaald. Een eventuele vergoeding wordt verrekend via de eindafrekening.
7. ZVH houdt zich het recht voor om in bepaalde situaties toestemming te geven voor voorzieningen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dit bijvoorbeeld in het geval van voorgenomen sloop en renovatie, voor zover huurder bij het aanbrengen van de voorzieningen hiervan officieel op de hoogte was gesteld, schriftelijk en opnaam. Voorzieningen aangebracht voordat de

voorgenomen sloop en/of renovatie officieel is gecommuniceerd, worden in beginsel beoordeeld volgens de bepalingen van deze voorwaarden.

8. ZVH geeft voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk aan of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die wordt berekend.
9. Een ZAV-aanvraag staat enkel en alleen ter beoordeling van ZVH. ZVH onthoudt geen toestemming anders dan op redelijke gronden.
9. ZVH stelt de voorwaarde dat alleen een ZAV-aanvraag in behandeling wordt genomen als er geen huurachterstand is. Mocht dit wel het geval zijn, dan neemt ZVH de ZAV-aanvraag in behandeling nadat de huurachterstand is voldaan.

Bij beëindiging van de huurovereenkomst

1. In het geval van een oude huurovereenkomst (huurovereenkomsten van voor 1 augustus 2003) dient de huurder het gehuurde in een goede staat op te leveren. Zonder toestemming aangebrachte voorzieningen worden beoordeeld op grond van de voorwaarden die zijn genoemd op pagina 1 onder stuk "Tijdens de huur". Indien hier niet aan wordt voldaan, dient huurder de voorzieningen ongedaan te maken.
2. Ten aanzien van de nieuwe huurovereenkomsten (van na 1 augustus 2003) dient de huurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de opnamestaat bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen. Indien de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur niet gezamenlijk is vastgelegd, dient ZVH aan te tonen dat eventuele voorzieningen door of namens de huurder zijn aangebracht.
3. Na de huuropzegging inspecteren huurder en ZVH zo spoedig mogelijk het gehuurde. Van de gezamenlijke inspectie wordt een inventarislijst opgemaakt, die beide partijen ondertekenen.
4. ZVH stelt de huurder naar aanleiding van de inspectie schriftelijk op de hoogte van de werkzaamheden die huurder voor de einddatum van de huurovereenkomst dient te hebben uitgevoerd, welke kosten gemoeid zijn bij eventueel niet nakomen en welke eventuele vergoeding huurder ontvangt voor aangebrachte voorzieningen. De huurder wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen redelijke termijn te verhelpen.
5. Indien huurder de eigen aangebrachte verandering bij het einde van de huur wenst mede te nemen, is huurder verplicht om het onderdeel van het gehuurde dat huurder heeft veranderd, terug te brengen in de staat zoals die was voordat huurder de verandering aanbracht, dan wel middels het aanbrengen van een gelijkwaardige voorziening, een en ander op deugdelijke wijze uitgevoerd, zulks ter beoordeling van ZVH.

Overgangsregeling

Voorzieningen die zijn aangebracht voordat dit beleid in werking is getreden (aanvraag met terugwerkende kracht), worden in beginsel beoordeeld volgens de bepalingen van deze voorwaarden.

1. Indien een huurder geen schriftelijke toestemming van verhuurder meer tot zijn beschikking heeft, maar wel aan kan tonen dat hij/zij voor de ingangsdatum van dit beleid voorzieningen heeft getroffen die als voorziening aangemerkt kunnen worden, dan gelden de volgende aanvullende voorwaarden:
 - a. De voorziening dient door huurder aangetoond te worden door:
 1. Een bevestiging van ZVH over de aanvraag (niet zijnde de toestemming) óf
 2. Een aankoopbon waaruit de investering blijkt óf
 3. Door beeldmateriaal van datum voorzien van de situatie voor en na het treffen van de voorziening.
 - b. Indien aan één van de onder a1 tot en met a3 gemelde voorwaarden wordt voldaan, zal ZVH de aanvraag tot ZAV-vergoeding alsnog in behandeling nemen en aan de opzichter van ZVH vragen de waarde van een ZAV vergoeding (overeenkomstig de hiervoor opgenomen tabel) te bepalen.

Hoogte vergoeding

2. Het geïnvesteerde bedrag, dat bepalend is voor de hoogte van de vergoeding door ZVH, moet door de huurder aantoonbaar en naar redelijkheid en billijkheid zijn.
3. Zie de tabel onder punt / paragraaf 9 van het ZAV Beleid. Daar staan de hoogtes van de vergoedingen voor zelfaangebrachte voorzieningen volgens het ZAV beleid van ZVH.

Geschillen

In alle gevallen waarin huurder en ZVH geen overeenstemming bereiken over de interpretatie van deze voorwaarden, kan de betreffende kwestie primair worden voorgelegd aan de klachtcoördinator van ZVH en secundair aan de Geschillencommissie. Het kan gebeuren dat u niet tevreden of het niet eens bent met de afhandeling van uw klacht. De klacht is dan uitgegroeid tot een geschil. Een geschil kunt u schriftelijk voorleggen aan de Geschillencommissie, T.a.v. Secretaris Geschillencommissie, Postbus 22, 1520 AA in Wormerveer. De Geschillencommissie bemiddelt alleen tussen ZVH en de huurder, niet tussen huurders onderling. De Geschillencommissie brengt advies uit aan de directie van ZVH over wat er met het geschil moet gebeuren. ZVH zal hier alleen gemotiveerd van afwijken. Als u hiertegen bezwaar wilt maken kunt u zich richten tot het kantongerecht.

Het Nederlands recht is op dit beleid van toepassing.

Stichting Zaandams Volkshuisvesting ZVH

Peperstraat 86, 1502 AK Zaandam

Postbus 1077, 1500 AB Zaandam

Tel.: 075 68 11 711

Fax.: 075 68 11 710

Website: www.zvh.nl

E-mail: info@zvh.nl