



Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

*Welke aanpassingen mogen
worden uitgevoerd aan de woning?*

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Cedrah vindt het belangrijk dat bewoners zich thuis voelen in hun woning. Als huurder krijgt u daarom de mogelijkheid om uw huurwoning naar eigen wens in te richten en aan te passen. Zo wordt uw huurhuis steeds meer uw eigen thuis. Om de kwaliteit van de woning en uw veiligheid te waarborgen leest u in deze folder onder welke voorwaarden u in uw woning aan de slag kunt.

Doel van het ZAV-beleid

De veiligheid van de bewoners en het behoud van de goede staat en verhuurbaarheid van de woning staan voor Cedrah voorop. Tegelijkertijd krijgt u zoveel mogelijk vrijheid om uw woning naar eigen wens vorm te geven. Om deze aspecten voor alle bewoners te waarborgen, heeft u in sommige gevallen schriftelijke toestemming van Cedrah nodig om een aanpassing te doen aan uw woning.

Voor welke aanpassingen heb ik toestemming van Cedrah nodig?

Wettelijk is vastgelegd dat een huurder klusrecht heeft in het gehuurde (artikel 7:215 BW). Dit betekent dat u veranderingen mag realiseren in uw huurwoning die aan het einde van de huurperiode eenvoudig te verwijderen zijn en waarbij het gehuurde niet beschadigd wordt. Bij verdergaande veranderingen in/aan het gehuurde spreekt men van Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) en is vooraf schriftelijk toestemming nodig van Cedrah.

Voor kleine veranderingen, die zonder noemenswaardige kosten en schade aan de woning verwijderd kunnen worden, heeft u geen toestemming nodig van Cedrah. Dit gaat om roerende zaken die niet aard- en nagelvast zijn. Denk hierbij aan aan:

- het binnenshuis schilderen, sauzen en behangen;
- het leggen van zachte vloerbedekkingen, zoals zeil en tapijt;
- het vervangen van kranen;
- het aansluiten van ander, kwalitatief tenminste vergelijkbaar sanitair.

Voor andere veranderingen in/aan het gehuurde heeft u toestemming nodig van Cedrah, ook als de verandering aan de genoemde voorwaarden voldoet. De huurder dient in dit geval altijd, voor aanvang van de werkzaamheden, schriftelijk toestemming te vragen aan Cedrah. Voorbeelden van veranderingen waar u toestemming voor moet vragen zijn het vervangen van een keukenblok en sanitaire voorzieningen in de badkamer. Voor veranderingen aan onroerende zaken is schriftelijke toestemming van Cedrah nodig.

Om te bepalen of u voor de aanpassing die u wilt doorvoeren toestemming van Cedrah nodig hebt, kunt u de ZAV-checklist in deze folder raadplegen (zie bijlage 1). In deze lijst zijn de meest voorkomende veranderingen in of aan de woning en de bijbehorende correcte afhandeling beschreven. Twijfelt u over de juiste aanpak? Neem dan contact met ons op.

Algemene voorwaarden

Aan welke eisen moeten mijn aanpassingen voldoen?

Aanpassingen aan of in uw woning moeten altijd voldoen aan enkele basisvoorwaarden, ook als het gaat om aanpassingen van roerende zaken. Deze voorwaarden zijn bedoeld om de veiligheid en kwaliteit van de woning te waarborgen.

Aanpassingen in uw huurwoning moeten voldoen aan de volgende eisen:

- De veiligheid en constructie van de verandering en het gehuurde moeten gewaarborgd zijn.
- Het gehuurde als geheel moet na de verandering van tenminste gelijkwaardige technische kwaliteit zijn als daarvoor.
- De verandering dient op een technisch correcte en verantwoorde wijze aangebracht te worden.

- De verandering mag de verhuurbaarheid en de waarde van het gehuurde niet negatief beïnvloeden (denk bijvoorbeeld aan extreem kleur- en materiaalgebruik).
- Aanpassingen aan elektra, gas- en waterleidingen moeten door een erkend bedrijf worden uitgevoerd.
- De verandering geeft geen schade, overlast of hinder voor anderen (andere huurders of derden).
- De verandering moet altijd voldoen aan de wettelijke voorschriften, zoals de gemeentelijke bouwverordening, voorschriften en regels van de brandweer en overige bouw- en veiligheidsvoorschriften (zoals het Bouwbesluit). Wij adviseren u om, voordat u van start gaat, eerst bij de gemeente informatie te vragen over de vereiste vergunningen.
- Als de verhuurder op welk moment dan ook constateert dat de verandering slecht van kwaliteit is of niet vakkundig is uitgevoerd, dan moet de huurder op eigen rekening verbeteringen/aanpassingen aanbrengen of de verandering verwijderen/herbouwen.

Voldoet de verandering die u wilt aanbrengen aan de genoemde voorwaarden? Dan hoeft u geen toestemming meer hoeft te vragen aan Cedrah. In de ZAV-checklist kunt u per situatie bekijken voor welke gevallen u toestemming van Cedrah nodig hebt om de gewenste aanpassingen uit te voeren.

Ingrijpende veranderingen met bouwtechnische gevolgen

Ingrijpende veranderingen die bouwtechnische gevolgen hebben, zoals het plaatsen van zonneschermen, airco's en rolluiken, mogen nooit door uzelf worden uitgevoerd. Dergelijke werkzaamheden vinden altijd plaats onder regie en in opdracht van Cedrah. Voor beeldbepalende onderdelen aan de buitenzijde van de woning kan Cedrah u kleur, materiaal en/of merk en type voorschrijven. Dit geldt bijvoorbeeld voor zonwering.

Voor veranderingen die het aanzien van het gebouw dusdanig wijzigen, zal Cedrah geen toestemming verlenen.

Het verkrijgen van toestemming voor een aanpassing

Hoe krijg ik toestemming voor mijn voorgenomen aanpassingen?

Wanneer u een aanpassing wilt doen aan uw woning en hiervoor toestemming van Cedrah nodig hebt, dan dient u hiervoor een ingevuld aanvraagformulier in te dienen bij de sector Wonen & Vastgoed. Dit formulier is verkrijgbaar via de website, het servicepunt van uw locatie of telefonisch via de afdeling Wonen & Vastgoed (088 - 587 00 55).

Hoe verloopt de toestemmingsverlening?

Binnen acht weken ontvang u een schriftelijk antwoord op uw aanvraag middels het toestemmingsformulier ZAV. Hierin gaat Cedrah in op onderhoud, weghalen, herstellen en een eventuele vergoeding.

Pas na schriftelijke toestemming van Cedrah kunt u starten met de gewenste veranderingen. Bij de oplevering van het gehuurde aan het einde van de huurperiode controleert Cedrah het gehuurde op ZAV en worden afspraken gemaakt over de oplevering.

Verantwoordelijkheid van de huurder ten opzichte van de ZAV

Is het aanbrengen van een ZAV vrijblijvend of schept het extra verantwoordelijkheden voor u als huurder?

Het bewonen van een woning met ZAV brengt extra verantwoordelijkheid met zich mee. U bent als huurder verantwoordelijk voor het onderhoud van de verandering die u – of een van uw voorgangers – heeft aangebracht. U draagt derhalve het risico. Dit betekent dat de kosten die gemaakt moeten worden voor de ZAV voor uw rekening zijn. Indien nodig zult u de ZAV ook moeten vervangen.

Einde huurperiode

Heeft u besloten uw huur op te zeggen? En nadert het einde van de huurperiode? Dan bestaan er voor u drie mogelijkheden voor de verdere afwikkeling van uw ZAV, die allen hun eigen acties vereisen.

Nadat u de huur heeft opgezegd, beoordeelt Cedrah bij de eerste inspectie de aangebrachte veranderingen. Naar aanleiding van

deze inspectie ontvangt u vervolgens een bevestiging van Cedrah met een overzicht van de aangebrachte voorzieningen in de woning. Hierin is aangegeven welke ZAV mogen blijven en welke verwijderd moeten worden. Er volgt per ZAV een beoordeling. Er zijn drie opties:

- 1) Cedrah neemt de verandering over.
- 2) De nieuwe huurder neemt de verandering over.
- 3) De huurder dient de wijziging ongedaan te maken.

Bij deze beoordeling speelt onder andere mee of er in het verleden toestemming voor de verandering is verleend, of de verandering voldoet aan de gestelde voorwaarden en of de verandering van goede kwaliteit is. Cedrah beslist uiteindelijk welke veranderingen mogen blijven en welke niet (zie bijlage 3).

Optie 1: Overname door Cedrah

In de antwoordbrief van Cedrah waarin toestemming gegeven wordt voor de ZAV, is aangegeven of de verandering bij het einde van de huurperiode ongedaan gemaakt moet worden of dat de verandering mag blijven.

Als de verandering niet verwijderd hoeft te worden en de verandering voldoet aan de genoemde voorwaarden, dan neemt de verhuurder de verandering over, eventueel tegen een vooraf bepaalde waarde. De verandering wordt dan eigendom van Cedrah. Hiermee wordt Cedrah eigenaar van de ZAV en tevens verantwoordelijk voor het onderhoud van de ZAV.

Optie 2: Overname door nieuwe huurder

Als de huurder op grond van de gemaakte afspraken met Cedrah verplicht is de verandering ongedaan te maken, maar Cedrah stelt vast dat de verandering van goede kwaliteit is, dan mag de huurder vragen of de verandering door de nieuwe huurder mag worden overgenomen. De huurder mag tot de eindoplevering afspraken maken met de nieuwe huurder hierover. Is op het moment van de eindoplevering geen nieuwe huurder bekend? Dan is overname niet mogelijk.

Cedrah houdt bij het toewijzen van woonruimte geen rekening met aangebrachte veranderingen. Het is nooit mogelijk om als vertrekkende huurder met de nieuwe huurder een eventuele vergoeding af te spreken voor zelf aangebrachte voorzieningen.

Als Cedrah de verandering niet overneemt, maar wel geschikt vindt om over te dragen aan de nieuwe huurder, en de nieuwe huurder stemt in met overname, dan stelt de vertrekkende huurder samen met de nieuwe huurder een schriftelijke overeenkomst op conform het formulier 'Schriftelijke overeenkomst overname ZAV'. Dit formulier kunt u verkrijgen via het servicepunt van uw locatie. Daarin komt te staan dat op verzoek van de nieuwe huurder de vertrekkende huurder de verandering niet ongedaan hoeft te maken. Daarnaast zegt de nieuwe huurder aan de verhuurder toe het toekomstig onderhoud aan die verandering voor zijn/haar rekening te nemen. Als de nieuwe huurder geen voordeel ziet in het overnemen van de verandering, moet de vertrekkende huurder de verandering alsnog ongedaan maken en de woning binnen drie dagen na eindoplevering in oorspronkelijke staat opleveren. De nieuwe huurder is nooit verplicht de aangebrachte verandering over te nemen. Over zaken die geen zelf aangebrachte voorziening zijn, zoals vloerbedekking, gordijnen of rails, kan de vertrekkende huurder wel met de nieuwe huurder afspraken maken over overname.

Optie 3: Verwijderen

Indien Cedrah in het verleden toestemming voor de verandering heeft verleend op basis van de voorwaarde dat de verandering bij het einde van de huurovereenkomst verwijderd wordt, dient u, als huurder, de verandering te verwijderen en het gehuurde in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

Ook als de verandering mag blijven, heeft u altijd de bevoegdheid om de verandering weg te halen (wegneembevoegdheid). De voorwaarde is echter wel dat de woning weer in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld. De huurder is dus nooit verplicht veranderingen achter te laten.

Vergoeding

Heeft u een ZAV aangebracht in of aan uw woning? En mag u deze aan het einde van de huurovereenkomst achterlaten? Dan kunt u in sommige gevallen een vergoeding krijgen voor uw investering.

Om een vergoeding te krijgen voor uw investering moet u voldoen aan de gestelde basisvoorwaarden. Hiernaast kunt u alleen een vergoeding ontvangen wanneer hier tijdens de toestemmingsverlening afspraken over zijn gemaakt. Deze bindende afspraken vindt u in de toestemmingsbrief die u na uw toestemmingsverzoek heeft ontvangen.

De hoogte van de vergoeding wordt door Cedrah bepaald op basis van de vastgestelde waarde van de verandering en het afschrijvingspercentage. De waarde van de verandering wordt bepaald op basis van facturen. Het afschrijvingspercentage is afhankelijk van de leeftijd van de verandering en is weergegeven in tabel 1.0. Cedrah hanteert de volgende afschrijvingstermijnen:

- Keukens 10 jaar
- Sanitair 10 jaar

Ouderdom van verandering	Afschrijvingspercentage	Vergoedingspercentage
Tot en met 1 jaar	15%	85%
Tussen 1 en 2 jaar	30%	70%
Tussen 2 en 3 jaar	40%	60%
Tussen 3 en 4 jaar	50%	50%
Tussen 4 en 5 jaar	60%	40%
Tussen 5 en 6 jaar	70%	30%
Tussen 6 en 7 jaar	80%	20%
Tussen 7 en 8 jaar	90%	10%
Tussen 8 en 9 jaar	95%	5%
Tussen 9 en 10 jaar	100%	0%

tabel 1.0

Overgangsregeling voor bestaande ZAV

Heeft u vóór 2017 een ZAV aangebracht in of aan uw woning? Dan is de ‘Overgangsregeling voor bestaande ZAV’ wellicht op u van toepassing.

Gemaakte afspraken tussen huurder en verhuurder van vóór 1 oktober 2017 over door u of een vorige huurder aangebrachte veranderingen blijven van kracht. Veranderingen die niet bij verhuurder zijn gemeld en waarover dus geen afspraken zijn gemaakt, worden behandeld volgens dit ZAV-beleid op het moment dat u de woning verlaat. Cedrah beslist of de verandering verwijderd moet worden of achter kan blijven en of u eventueel in aanmerking komt voor een vergoeding.

Wijzigingen en Hardheidsclausule

Cedrah behoudt zich het recht om deze ZAV-regeling om praktische redenen te wijzigen en/of aan te passen. Verder kan de directie ter waarborging van het algemeen belang van Cedrah en haar huurders afwijkend van deze ZAV-regeling beslissen.

Vragen?

Neem gerust contact met ons op. Dit kan via de afdeling wonen en Vastgoed. Deze is telefonisch te bereiken op 088 - 587 00 55.

Voorbeeld

Een huurder heeft 5 jaar geleden een nieuw keukenblok laten zetten voor €1.500,-. Cedrah hanteert hiervoor volgens de tabel een afschrijvingspercentage van 70% en een vergoedingspercentage van 30%. De huurder krijgt na 5 jaar van Cedrah een vergoeding van $€1.500,- \times 0.3 = €450,-$.

Bijlage 1: ZAV-checklist

In onderstaande tabel wordt van de meest voorkomende veranderingen in/aan de woning aangegeven of er toestemming nodig is van Cedrah. In geval van twijfel of er voor een verandering toestemming nodig is, dient u altijd eerst contact op te nemen met Cedrah. De afspraken die in de toestemmingsbrief door de verhuurder zijn gemaakt, zijn altijd bindend, ook als dit in strijd is met onderstaande tabel.

Uitleg onderstaande tabel:

- **Toestemming nodig:** Er is vooraf schriftelijke toestemming nodig om de verandering aan te brengen.
- **Definitieve toestemming:** De verandering mag bij huuropzegging blijven zitten indien de verhuurder bij de eindinspectie daarmee akkoord is.
- **Tijdelijke toestemming:** De verandering moet verwijderd worden tenzij de volgende huurder de verandering wil overnemen.
- **Toestemming met verwijderingsplicht:** De verandering moet altijd verwijderd worden aan het einde van de huurperiode.
- **Mag niet worden aangebracht:** Deze verandering mag in geen geval worden aangebracht.

	Toestemming nodig	Definitieve toestemming	Tijdelijke toestemming	Toestemming met verwijder plicht	Mag niet worden aangebracht	Opmerkingen
Indeling van de woning						
Verwijderen/plaatsen van een niet dragende scheidingswand	Ja		X			
Schuifdeur/wand of harmonicadeur	Nee		X			
Verwijderen van vaste kasten	Ja	X				
Dichtzetten van deur	Ja		X			
Inrichting van de woning						
Structuurverf	Nee	X				
(Kunst)steenstrips en sierlijsten	Ja			X		
Lambrisering, houten betimmering, printplaten	Ja		X			
Kunststof/PVC schroten	Ja				X	Alleen met toepassing geluiddempende onderlaag van 20 dB (A)
Parket, laminaat en andere houten vloerbedekking (gelijmd)	Ja		X			
Vervangen van binnendeuren	Ja		X			

	Toestemming nodig	Definitieve toestemming	Tijdelijke toestemming	Toestemming met verwijder plicht	Mag niet worden aangebracht	Opmerkingen
Keuken						
Plaatsen nieuwe keuken of uitbreiding/veranderen huidige keuken	Ja	X				
Plaatsen inbouw-apparatuur	Ja		X			
Verplaatsen keukenblok	Ja	X				
Badkamer en toilet						
Hulpmiddelen (beugels, douchestoel enz.)	Nee		X			
Veranderen toiletpot, reservoir, fonteintje	Nee	X				
Veranderen kranen, wastafel, douchebak/cabine	Nee	X				
Plaatsen ligbad	Ja		X			
Aanbrengen tweede toilet	Ja	X				

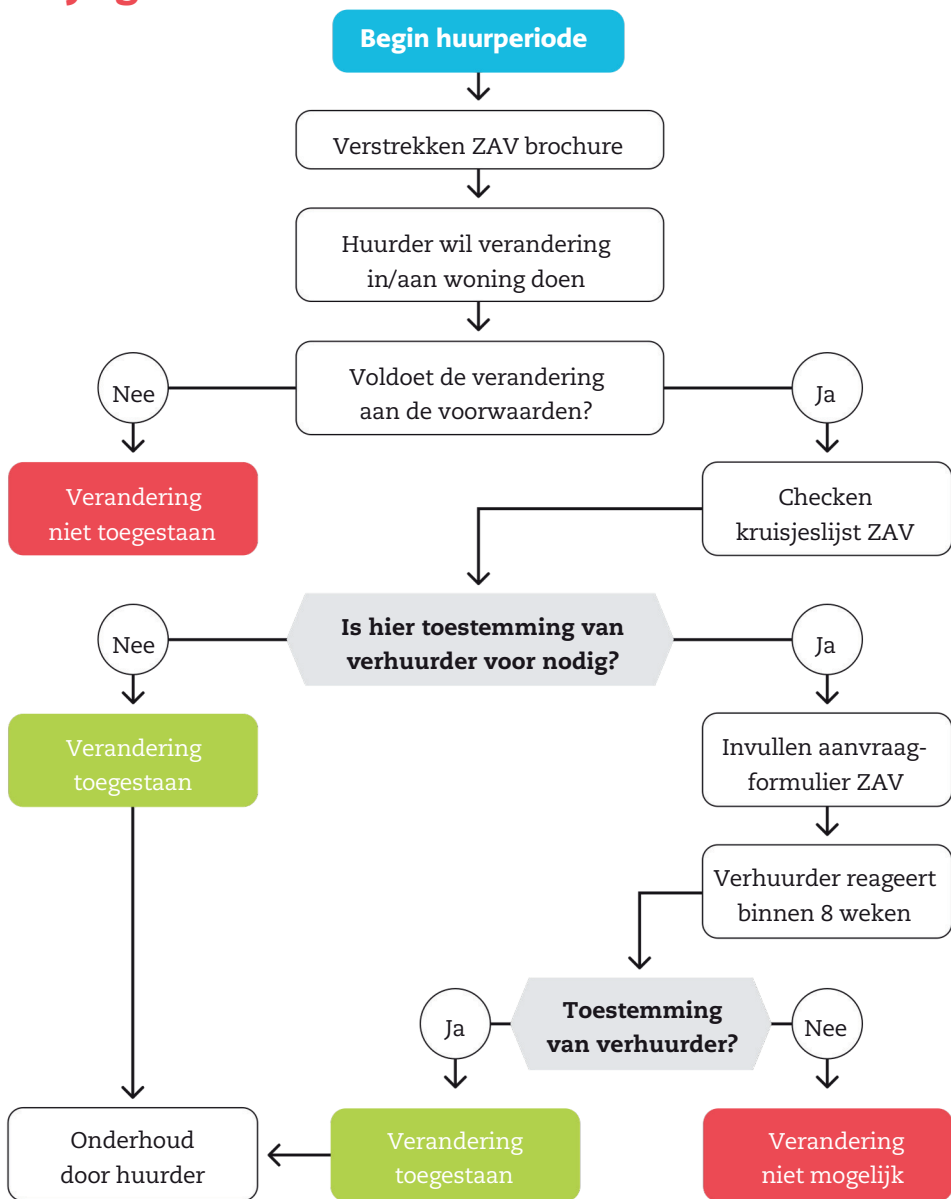
	Toestemming nodig	Definitieve toestemming	Tijdelijke toestemming	Toestemming met verwijder plicht	Mag niet worden aangebracht	Opmerkingen
Gas, water, elektra						
Wijziging/uitbreiding wandcontactdozen en schakelaars	Ja	X				
Wasmachineaansluiting of extra groepen	Ja	X				
Aanbrengen elektra in berging/garage	Ja		X			Aansluiten op elektranet van de woning
Installaties						
Aanbrengen CV installatie	Ja	X				
Verplaatsen radiator	Ja		X			
Vloerverwarming	Ja				X	
Isolatie						
Aanbrengen dubbel glas	Ja				X	
Aanbrengen isoaltie (dak, vloer, wand)	Ja				X	

	Toestemming nodig	Definitieve toestemming	Tijdelijke toestemming	Toestemming met verwijder plicht	Mag niet worden aangebracht	Opmerkingen
Gevel en aanzicht woning						
Aanbrengen veilig hang- en sluitwerk	Nee	X				
Plaatsen zonwering	Ja		X			Kleur, merk en type volgens opgave Cedrah
Aanbrengen nieuwe raamkozijnen/deuren	Ja				X	
Bevestiging van roerende zaken aan de gevel	Ja		X			
Terrein en tuin						
Plaatsen van schutting	Ja		X			
Uitbreiden bestrating	Ja	X				
Bouw van berging, schuur, garage	Ja		X			
Gevel en aanzicht woning						
Schotelantenne	Ja		X			
Plaatsen van zend-/ontvangstmast	Ja		X			

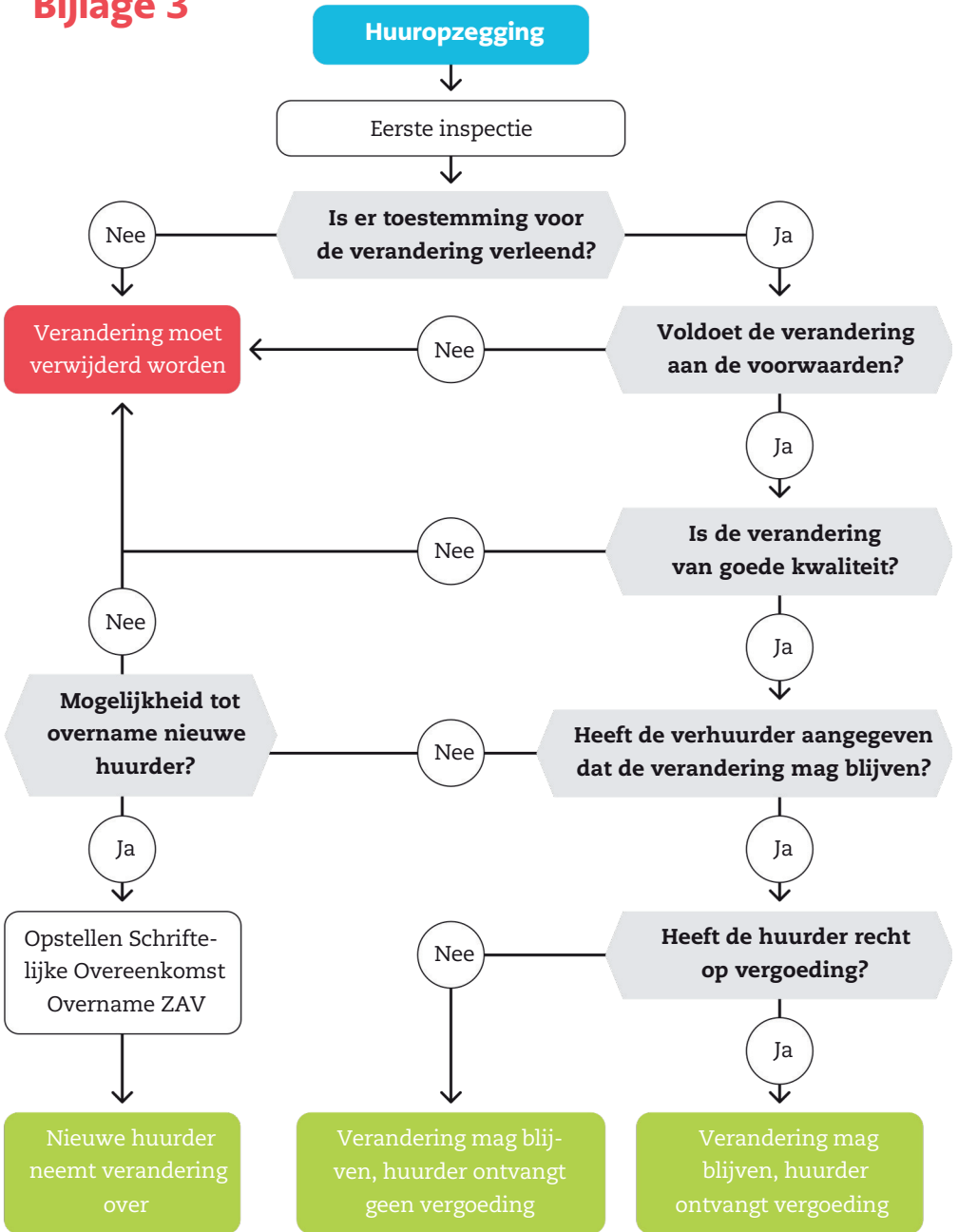


U woont in een gehuurd appartement maar u kunt het inrichten en afwerken volgens de richtlijnen van Cedrah. U kunt er echt uw thuis van maken!

Bijlage 2



Bijlage 3



Hier vindt u ons

Cedrah biedt wonen, zorg en diensten aan op diverse locaties in Zuid-Holland en Zeeland. In het overzicht ziet u waar onze locaties zich bevinden en welke woonvormen, zorgtaken en diensten wij op de betreffende locatie kunnen bieden.

Zeeland

Woonzorgcentrum

Eben-Haëzer

Briandlaan 2

4334 GP Middelburg

t 088 - 587 00 20

e ebenhaezer@cedrah.nl



Woonzorgcentrum

Rehoboth

Bergweg 1

4461 LX Goes

t 088 - 587 00 72

e rehobothgoes@cedrah.nl



Seniorencomplex

Marnix Staete

Charlotte de Bourbonweg

4461 WX Goes

t 0113 - 22 45 00

e wonen@cedrah.nl



Kleinschalig wonen Hebron

Kerkring 3-7

4306 CJ Nieuwerkerk

t 088 - 587 00 87

e hebron@cedrah.nl



Oester Staete

Molenlaan 47

4401 CB Yerseke

t 088 - 587 00 55

e wonen@cedrah.nl



Zuid-Holland

Woonzorgcentrum

Amandelhof

Fluiterlaan 36

2903 RL Capelle a/d IJssel

t 088 - 587 00 10

e amandelhof@cedrah.nl



Woonzorgcentrum Beth-San

Wilde Veenen 1

2751 EE Moerkapelle

t 088 - 587 00 30

e beth-san@cedrah.nl



Woonzorgcentrum Nebo

Hoofdland 1

3332 RD Zwijndrecht

t 088 - 587 00 40

e nebo@cedrah.nl



Woonzorgcentrum Uitzicht

Churchillsingel 483

3137 XB Vlaardingen

t 088 - 587 00 60

e uitzicht@cedrah.nl



Serviceflat Oorden Staete

Nudenoord 38

3079 ZH Rotterdam

t 088 - 587 00 55

e info@oordenstaete.nl



Serviceflat Rehoboth

Michelangelostraat 98

3066 NM Rotterdam

t 088 - 587 00 86

e rehobothrotterdam@cedrah.nl



Algemeen

Hoofdkantoor

1e Barendrechtseweg 40

2992 XC Barendrecht

t 088 - 587 00 50

e info@cedrah.nl

Wat bieden we aan?

 Huurappartementen

 Koopappartementen

 Verzorging/verpleging

 Kleinschalig Wonen

 Persoonlijke begeleiding


 Dagbesteding

 Palliatieve terminale
zorg


 Thuiszorg

 Huishoudelijke hulp

 Seniorenrestaurant

 Maaltijdservice
& catering

 Welzijnsactiviteiten

 Hulp op afroep



Rehoboth
Rotterdam



Beth-San
Moerkapelle



Amandelhof
Capelle aan den IJssel



Eben-Haëzer
Middelburg



Uitzicht
Vlaardingse



Hebron
Nieuwerkerk



Nebo
Zwijndrecht



Oorden Staete
Rotterdam



Rehoboth
Goes



Marnix Staete
Goes



Oester Staete
Yerseke



Centraal Bureau
Barendrecht

Meer informatie

Wij hopen u met deze folder voldoende te hebben geïnformeerd over de mogelijkheden omtrent de mogelijke aanpassingen aan de woning. Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons via 088 - 587 00 55.

Cedrah

1e Barendrechtseweg
40 2992 XC Barendrecht

t 088 - 587 00 55

e info@cedrah.nl

www.cedrah.nl