

ZAV's en ONDERHOUDS ABC

Inhoud

1. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)	1
2. Onderzoekplicht huurder	3
3. Overzicht voor wiens rekening is welk onderhoud	4
4. Reparatieverzoek indienen	12

1. Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

Om prettig te kunnen wonen moet de bewoner van een huurwoning ook de gelegenheid hebben om de woning aan zijn of haar behoeften aan te passen. Dat geldt niet alleen voor de kleur van het behang of de soort vloerbedekking. Ook grotere ingrepen zijn mogelijk. In principe zeggen de regels dat heel veel mogelijk is, mits de aanpassing maar niet de waarde van de woning aantast of de verhuurbaarheid in het gevaar brengt. Voor de uitgebreide tekst verwijzen wij naar artikel 9 van de algemene huurvoorwaarden (bijlage 1).

Status van de zelf aangebrachte voorziening

Elke verandering die 'aard en nagelvast' aan een onroerend goed wordt bevestigd, gaat onderdeel uitmaken van dat onroerend goed. Deze bepaling uit het Burgerlijk Wetboek betekent, dat de door de huurder aangebrachte verandering of verbouwing zonder meer eigendom wordt van de eigenaar van de woning, in dit geval de woningbouwstichting.

Aan dit eigendomsrecht zitten echter twee beperkingen:

- de verandering mag voor degene die de verandering heeft aangebracht en bekostigd, niet leiden tot een hogere huurprijs;
- de huurder mag de aangebrachte voorziening weer verwijderen, mits hij de woning in een verhuurbare staat terug brengt.

De huurder heeft over deze aangebrachte zaken wel het gebruiksrecht en daarmee ook de onderhoudsplicht.



Toestemming voor aanpassing

Veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden, mogen zonder toestemming van de verhuurder worden uitgevoerd. Voor veranderingen en toevoegingen van meer ingrijpender aard heeft u vooraf schriftelijk toestemming nodig. Ook voor veranderingen en toevoegingen die zich aan de buitenzijde van de woning bevinden heeft u vooraf toestemming nodig.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- veranderingen waarvoor men een bouwvergunning van de gemeente nodig heeft;
- veranderingen van bouwtechnische aard, die bijv. de indeling van de woning veranderen (dichtmetselen van deuren, doorbreken van keukens, verwijderen van scheidingswanden e.d.);
- aanbrengen van voorzieningen die het karakter van een woningwetwoning te boven gaan (aanbrengen van een kostbaar keukenblok, bijbouwen van een stallingruimte voor een auto, bouwen van een open haard, het plaatsen van een ligbad e.d.);
- uitbreiding van het bebouwde oppervlak van het gehuurde perceel (uitbreiden van keuken of schuur, bouwen van een kippenhok, duiventil e.d.);
- alle aanpassingen, die niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden (bijvoorbeeld spouwmuurisolatie e.d.);
- zaken die een gevaar opleveren als ze ondeskundig worden aangebracht zoals aanpassingen aan gas- of elektriciteitsleidingen;
- schotelantennes, die het aangezicht van een gebouw danig kunnen aantasten en die door slechte montage een gevaar voor passanten kunnen zijn.

Over de vraag of u voor een bepaalde (bouw)activiteit toestemming van de woningbouwstichting nodig heeft, is overleg met de woningbouw-vereniging het verstandigste. U voorkomt hierdoor narigheid achteraf.

In principe toestemming

De woningbouwstichting kan aan de toestemming voorwaarden verbinden. Deze hebben onder meer betrekking op: materiaalkeus, schade aan het bestaande gebouw, voorschriften van de overheid (bouwvergunning), onderhoud, overlast voor derden, verzekering en aansprakelijkheid.

Vergoedingsregeling voor de aangebrachte voorzieningen

De woningbouwstichting kan u een vergoeding geven voor de zelf aangebrachte verandering wanneer u de woning verlaat. Dit geldt voor veranderingen die de verhuurbaarheid en/of de waarde van de woning verhogen. De vergoeding wordt gebaseerd op de reële waarde van de aanpassing. Daarbij wordt rekening gehouden met de verwachte levensduur. Wij raden u aan om al bij het aanvragen van toestemming voor het plaatsen van een zelf aangebrachte voorziening te vragen of de woningbouwstichting bereid is tegemoet te komen in de kosten, bij het vertrek uit de woning.

Wanneer de verandering een bovenmatige luxe voorziening betreft (zoals een dure badkamer, keuken of inbouwapparatuur) of wanneer de woning op de nominatie staat om gesloopt te worden, zal er geen of een beperkte vergoeding gegeven worden. Verder moet de aanpassing degelijk zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan de werkzaamheden spreken wij met u af of u in aanmerking komt voor een vergoeding en voor welk bedrag. Indien de woningbouwstichting de voorziening "overneemt" is tevens het onderhoud van die voorziening voor rekening van de woningbouwstichting.

De aanpassing bij het verlaten van de woning

U hoeft niet bang te zijn dat u de woning bij het verlaten weer in de oorspronkelijke staat moet terug brengen. Als de verandering goed is aangebracht en het voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden, kunt u de verandering gewoon laten zitten. Er is dan een aantal mogelijkheden van toepassing om met de "overname" om te gaan:

1. Of u laat de verandering gewoon zitten, de opvolgende huurder accepteert het en de verhuurder vindt dat niet erg;
2. Of u laat de verandering zitten, maar u krijgt wel een vergoeding van de opvolgende huurder (overnamekosten). Deze neemt dan het gebruiksrecht en de onderhoudsplicht over. Bovendien is hij dan aansprakelijk als de verandering eventueel gevaar oplevert (bijvoorbeeld als het dakje van een zelf gebouwde schuur weg-waait). De woningbouwstichting blijft hierbij buiten de overname-trans-actie. Zij legt het alleen administratief vast. Na overname door de nieuwe huurder, zijn onderhoud en risico's uiteraard voor rekening van de nieuwe bewoner. Als u wordt gevraagd als nieuwe huurder bepaalde zaken over te nemen, is het raadzaam contact op te nemen met de woningbouwstichting. Misverstanden zullen bij het verlaten van de woning dan niet meer aanwezig zijn;
3. Of de woningbouwstichting neemt de verbetering over. Zie vorige paragraaf;
4. Als uw aanpassing slecht is aangebracht, of als u er geen toestemming voor heeft gekregen of als het zo'n persoonlijke verbouwing is geweest waar niemand anders tegenaan wil kijken (aantasting van de verhuurbaarheid) dan moet u de aanpassing voor het verlaten van de woning verwijderen. In dit geval beslist de woningbouwstichting of iets te slecht is aangebracht of te afwijkend van smaak. Bent u het daar niet mee eens, dan kunt u de geschillenadviescommissie inschakelen.

Ook is het mogelijk dat de woningbouwstichting de verandering heeft gedoogd, maar omdat het de verhuurbaarheid en/of de waarde van de woning aantast, met u hebben afgesproken dat de verandering bij vertrek ongedaan zal worden gemaakt.

2. Onderzoekplicht huurder

Het is de huurder vrij om bijvoorbeeld muren te voorzien van stucwerk. De huurder heeft hierin wel een onderzoekplicht. Dit betekent dat de huurder zelf moet (laten) uitzoeken of de werkzaamheden die de huurder wil doen passend zijn op de te behandelende oppervlaktes. Deze onderzoekplicht geldt voor de gehele opstal van de woning.

3. Overzicht voor wiens rekening is welk onderhoud

H is voor de verantwoording voor de huurder
V is voor de verantwoording voor de verhuurder

A

Afvoeren
schoonhouden en onderhoud van afvoeren en sifons van wastafels, douche,
gootsteen, wc, etc. **H**
ontstoppen van putten, douchepluggen, etc. **V**
reparatie aan afvoersifons, -putten, douchepluggen etc. **V**

Aanrecht
(zie Keuken)

Afzuigkap
mag niet op een aanwezige mechanisch afgezogen kanaal worden
aangesloten, tenzij het een motorloze afzuigkap is (wel altijd in overleg met
technische dienst van de woningbouwstichting) **H**

Alarminstallatie
onderhoud en reparatie (zie ook telefoonaansluiting) **V**

Antenne
plaatsing, onderhoud, verzekering (zie ook scholtelantenne) **H**

B

Balkons en balustrades
onderhoud en reparatie (zie ook hekken) **V**

Beglazing
vervanging van beglazing in gevels van gemeenschappelijke ruimten en
balkonopstanden **V**
herstel van ruiten in de woning **H**
herstel van ruiten buiten (zie ook glasverzekering onder zie ruiten) **V**

Behang
verwijderen en klein herstel van ondergrond bij schade als gevolg van het
verwijderen of aanbrengen van behang **H**

Bellen
(zie Deurbellen)

Bestrating en paden
onderhoud en reparatie originele bestrating **V**
onderhoud en reparatie zelf aangebrachte bestrating **H**

Boiler
(zie Warmwatertoestellen)

C

Brandmelders
vervanging batterij H

Briefkasten
onderhoud en reparatie V

Brievenbus
in eigen voordeur H
in portiek en gemeenschappelijke ruimten V

Buitentrappen
onderhoud en reparatie V

Buitenverlichting
onderhoud en reparatie aan installaties op galerijen, trappenhuisen,
portieken, gangen en entreeruimten V

Centrale verwarmingsinstallaties
in eigendom van RK Woningbouwstichting Zeist: onderhoud, reparatie en
storingen V

In alle gevallen: bedienen, bijvullen, ontluchten, vulslangen etc. H

In eigendom bewoner: onderhoud, reparatie en storingen H

Closet (W.C.)
onderhoud en vernieuwing closetbril H
onderhoud reparatie stortbak, reservoir, vlotterkraan etc V
closetrolhouder H
vervanging closetpot als gevolg van verkeerd gebruik (zie ook sanitair) H

D

Combiketels
(zie Warmwatertoestellen)

Dakconstructies, dakbedekking
onderhoud en reparatie V
reparatie als gevolg van het betreden door bewoners H

Daklekkages
(zie lekkages)

Dakramen
(zie ramen)

Deurbellen
onderhoud en reparatie aan gemeenschappelijk bellentableau, V
huistelefoon, intercominstallatie
onderhoud en reparatie aan niet-gemeenschappelijke bel H

E

<i>Deuren</i>		
aan buitenzijde onderhoud, reparatie, vervanging	V	
uitgewaaide deuren repareren of vervangen (tenzij achteraf blijkt dat er gebreken waren (houtrot e.d.) dan voor verhuurder)		H
onderhoud, reparatie, vervanging deuren in gemeenschappelijke ruimten	V	
en trappenhuizen		
aan binnenzijde geveldeuren schilderen		H
in de woning inclusief dagelijks onderhoud hang- en sluitwerk		H
onderhoud en reparatie aan elektrische deuropener	V	

Douche
(zie Sanitair en afvoeren)

<i>Elektrische installaties</i>		
onderhoud en reparatie aan elektrische installaties met groepenkast	V	
reparatie aan zelf aangebrachte uitbreiding van leidingen		H
vervanging van schakelaars, wandcontactdozen, etc., voor zover geen sprake is van normale slijtage		H
zekeringen		H
(zie ook Stopcontacten)		

<i>Entrees en toegangshallen</i>		
alle noodzakelijke reparaties in gemeenschappelijke entrees	V	
schilderwerk etc. van hallen binnen de woning		H

<i>Erfafscheidingen</i>		
aanbrengen, wijzigen van, alsmede onderhoud hieraan (altijd in overleg met de burens)		H

F

Filters
(zie Luchtroosters)

<i>Funderingen</i>		
onderhoud en reparatie c.q. herstel	V	

G

<i>Galerijen</i>		
onderhoud en reparatie	V	

<i>Gaskranen</i>		
onderhoud en reparatie		H
Aansluiting gasapparaten (tijdig vervangen aansluitingen voorkomt gevaarlijke situaties)		H

<i>Gasleidingen</i>		
onderhoud en reparatie binnen de woning, achter de meter	V	
onderhoud en reparatie aan door de bewoner zelf aangebrachte gasleidingen		H

H

Geiser
(zie Warmwatertoestellen)

Goten en dakafvoeren
reparatie V
schoonmaken/houden van goten en dakafvoeren H
schoonmaken/houden van balkonafvoeren H

Gootsteen
schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en sifon H

Garagedeuren
onderhoud loopwerk (smeren) H

Hang en sluitwerk
onderhoud/reparatie in gemeenschappelijke ruimten V
onderhoud en (kleine) reparaties aan hang- en sluitwerk in de woning H
vervanging van voor/achterdeursloten, raamboompjes etc. t.g.v. normale V
slijtage

Hekken en hekwerken
onderhoud en reparatie van (niet zijnde tuinafscheiding), alsmede van V
balkons en galerijen

I

Intercom
onderhoud en reparatie van huistelefoon, intercom en deuropener V

Inventaris gemeenschappelijke ruimten
onderhoud en reparatie V

K

Kasten
onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten H

Keuken
Onderhoud, reparatie en/of vervanging van het aanrechtblok, aanrechtblad V
en keukenkastjes (t.g.v. slijtage bij normaal gebruik)
scharnieren en sluitingen deurtjes vervangen V
scharnieren en sluitingen deurtjes afstellen H
ontstoppen van gootstenen H
onderhoud, reparatie en vervanging van zelf aangebrachte (extra) H
keukenelementen en/of keukenonderdelen

Kozijnen
onderhoud, repareren, schilderen buitenzijde gevelkozijnen V
onderhoud, schilderen van binnenzijde gevelkozijnen alsmede eventuele H
tochtprofielen
onderhoud, schilderen, repareren van kozijnen (en ramen) binnen in de H
woning

L

Kranen
vervangning van kranen wegens slijtage bij normaal gebruik en voorzover
standaard aanwezig **V H**

Lekkages
reparatie leidingen die zijn gesprongen t.g.v. slijtage **V**
reparatie daklekkages t.g.v. slijtage **V**
herstel van waterschade (verzekeringswerk) **H**
reparatie lekkages t.g.v. bevriezing **H**

Leuningen
onderhoud leuningen in gemeenschappelijke ruimten, galerijen etc. **V**
onderhoud leuningen binnen de woning **V**

Liften
onderhoud, reparatie, storingen van liften **V**

Luchtroosters (mechanische ventilatie)
onderhoud luchtroosters **V**
schoonhouden filters **H**

M

Metselwerk
onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk **V**

Mechanische ventilatie
onderhoud en reparatie **V**

O

Ongedierte
bestrijding van ongedierte (wandluizen, kakkerlakken, wespen, ratten)
waarbij de aard en de omvang een gevaar voor de volksgezondheid
oplevert **V**

Openhaard
onderhoud, reparatie, vegen van schoorsteen (voor het plaatsen van een
open haard is toestemming nodig) **H**

Plafonds
onderhoud en reparatie van plafonds in gemeenschappelijke ruimten **V**
dagelijks onderhoud van plafonds en stucwerk (gaten, pluggen,
krimpscheuren), sausen, witten in de woning **H**
reparatie aan plafondconstructies en stucwerk (voor zover niet zelf
aangebracht) **V**

P

Parket en plavuizen
(zie vloerafwerking)

Paden
(zie bestrating)

R

Plinten
Onderhoud en reparatie (verwijderde plinten moeten na het verlaten van de woning weer worden teruggebracht) H

Putten
(zie riolering)

Ramen
repareren, schilderen of vervangen van buitenzijde gevelramen uitgewaaide ramen en dakramen repareren of vervangen (tenzij achteraf blijkt dat er gebreken waren (houtrot e.d.) dan V) H
onderhoud, schilderen van ramen aan de binnenzijde van gevelramen H
onderhoud, reparaties, schilderwerk ramen in gemeenschappelijke ruimten V

Ruiten
herstel van alle ruiten in de woning (zie ook beglazing) H
indien u een collectieve glasverzekering heeft afgesloten (uitsluitend voor buitenruiten), dient u glasbreuk te melden op het hiervoor aangegeven adres / telefoonnummer V

Riolering
reparatie en ontstopping V
schoonhouden van putten in de woning en op het eigen erf H

Regenpijpen
ontstoppen van regenwaterafvoer (zie ook goten) V

S

Sanitaire toestellen
vervanging t.g.v. slijtage bij normaal gebruik bijv. wastafels, fonteintjes, stortbakken, toiletpotten etc. V

Sauswerk
onderhoud en sausen of witten van plafonds, alsmede behangen H

Schakelaars en stopcontacten
vervangen na beschadiging H
Schakelaars en stopcontacten vervangen na normale slijtage V

Scharnieren
smeren en vastzetten van scharnieren van deuren en ramen H
vervangen van scharnieren van deuren en ramen na normale slijtage V

	<i>Schilderwerk</i>	
in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woning	V	H
het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen		H
houtwerk en zonodig behangen van binnenmuren		H
voorbereidende werkzaamheden voor het binnenschilderwerk: plamuren,		H
opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe krimp-scheuren		H
Grotere problemen met stucwerk als gevolg van ouderdom	V	
	<i>Schoorstenen</i>	
repareren van schoorstenen en natuurlijke ventilatiekanalen	V	
vegen van schoorstenen en natuurlijke ventilatiekanalen		H
	<i>Schotelantennes</i>	
Alleen met schriftelijke toestemming van de verhuurder		H
	<i>Sifons</i>	
(zie afvoeren)		
	<i>Sleutels</i>	
vervanging van alle sleutels behorend bij een woning en aanhorigheden		H
	<i>Sloten</i>	
(zie hang en sluitwerk)		
	<i>Spiegels</i>	
vervangen		H
	<i>Stucwerk</i>	
(zie plafonds en/of schilderwerk)		
	<i>Telefoonaansluiting</i>	
aanvragen en onderhoud van de aansluiting		H
aansluiting van alarminstallatie via telefoonaansluiting	V	
	<i>Televisie-aansluiting</i>	
aansluiting, aansluitkosten		H
	<i>Timmerwerk</i>	
onderhoud en reparatie bij normaal gebruik	V	
onderhoud aan zelf aangebrachte voorzieningen		H
	<i>Tochtstrippen</i>	
aanbrengen en onderhoud		H
	<i>Toiletten</i>	
(zie Sanitair en closet)		

V

	<i>Trappen</i>	
onderhoud en reparatie van trappen in gemeenschappelijke ruimten		V
reparatie aan trappen (binnen de woning) als gevolg van normale slijtage		V
onderhoud en reparatie van zelf aangebrachte trapafwerkingen (zie ook leuning)		H
	<i>Tuinen</i>	
inrichting en onderhoud van privétuinen incl. snoeien van bomen struiken e.d. ongeacht door wie en wanneer aangeplant		H
	<i>Tuinafscheidingen</i>	
onderhoud en reparatie		H
	<i>Vensterbanken</i>	
onderhoud en reparatie		H
vervanging t.g.v. slijtage bij normaal gebruik		V
	<i>Ventilatie</i>	
onderhoud en reparatie van mechanische ventilatie-inrichting en –kanalen (zie ook schoorstenen)		V
	<i>Vloerafwerking</i>	
Onderhoud en reparatie van vloerbedekking, parket, laminaat, plavuizen etc. (zie ook plinten)		H
	<i>Vloeren</i>	
reparatie aan vergane vloerbalken en vloerdelen		V
reparatie en onderhoud in gemeenschappelijke ruimten		V
reparatie aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren		V
onderhoud reparatie aan vaste vloerbedekkingen als tegels, plavuizen, parket e.d.		H
	<i>Vorst</i>	
reparatie aan waterleidingen en centrale verwarming die door bevriezing in ongerede zijn geraakt. (Zorg voor bescherming bij strenge vorst!)		H
	<i>Wanden en wandafwerking</i>	
reparatie en onderhoud in gemeenschappelijke ruimten		V
onderhoud en reparatie aan de door de huurder zelf aangebrachte wandafwerkingen		H
	<i>Warmwatertoestellen</i>	
onderhoud en reparatie van boilers of geisers worden verricht door het onderhoudsbedrijf.		V
De melding aan het onderhoudsbedrijf dient de huurder zelf te verzorgen.		
Herstelkosten aan combiketels als gevolg van nalatigheid of ondeskundig gebruik		H

W

Z

	<i>Waterleiding</i>	
onderhoud en reparatie van warm- en koudwaterleiding achter de watermeter		V
	<i>Warm- en koudwaterleiding</i>	
reparatie aan warm- en koudwaterleidingen als gevolg van bevriezing		H
onderhoud en reparatie aan door de bewoners zelf aangebrachte binnen- en buitenleidingen		H
reparatie aan warm- en koudwaterleidingen in lege woningen (als bijv. in geval van bevriezing)		V
	<i>Waterschade</i> (zie lekkages)	
	<i>Wastafels</i> (zie sanitair)	
	<i>Witten</i> (zie sausen)	
	<i>Zonwering</i>	
aan de buitenzijde van de woning mag uitsluitend na schriftelijke toestemming worden aangebracht. Onderhoud en reparatie		H

Algemene noot:

- Alle schades, die het gevolg zijn van ruw, onjuist gebruik of misbruik, zijn altijd voor rekening van de huurder.
- Kleine herstellingen aan het gehuurde zijn voor rekening van de huurder voor zover deze tegen lage kosten uitgevoerd kunnen worden en deze voor huurder bereikbaar zijn.

4. Reparatieverzoek indienen

U kunt via onze website (www.rkzeist.nl) een reparatieverzoek indienen.

Telefonisch spreekuur

Ook kunt u op werkdagen ons kantoor bellen. Wij hebben voor reparatieverzoeken dagelijks van 8.30 tot 9.30 uur technisch spreekuur. Zowel de technisch manager als de coördinator leefbaarheid is dan op kantoor om u te woord te staan. Ons kantoor is bereikbaar via telefoonnummer 030-698 50 30.

Rechtstreeks bellen bij problemen CV-installatie of glasschade

Voor problemen met de CV-installatie of bij glasschades, hoeft u niet eerst ons kantoor te bellen. Voor deze problemen hebben wij een onderhoudscontract of verzekering afgesloten die u rechtstreeks kunt bellen.

U vindt de telefoonnummers van deze bedrijven terug op onze website (www.rkzeist.nl) én deze staan vermeld op de achterkant van ons INFO-magazine die een aantal keren per jaar bij u op de mat valt.

In geval van nood in het weekend en na kantooruren

In geval van nood in het weekend en na kantooruren, hebben wij noodnummers die u kunt bellen. U vindt deze nummers terug op onze website (www.rkzeist.nl) én deze staan vermeld op de achterkant van ons INFO-magazine die een aantal keren per jaar bij u op de mat valt.