

Zelf aangebrachte voorzieningen



I. Inleiding

ZAV staat voor **zelf aangebrachte voorzieningen**: veranderingen die u als huurder zelf in de woning aanbrengt. Bij De Volmacht vinden we het belangrijk dat u zich thuis voelt en uw woning naar eigen smaak kunt inrichten. Daarom geven we u hiervoor graag de ruimte. Wel gelden er duidelijke spelregels: deze zijn vastgelegd in ons ZAV-beleid.

II. Wettelijk kader

Sinds 1 augustus 2003 is in het Burgerlijk Wetboek een wettelijk 'klusrecht' opgenomen. Dit houdt in dat u als huurder kleine, eenvoudig te verwijderen veranderingen mag aanbrengen in de woning. Voor grotere aanpassingen mag De Volmacht aanvullende voorwaarden stellen, bijvoorbeeld over de manier van uitvoeren of het gebruik van materialen.

III. Toestemming

We maken onderscheid tussen drie soorten ZAV's:

1. Onroerende veranderingen

Dit zijn vaste aanpassingen die niet zonder schade verwijderd kunnen worden, zoals een dakraam, keukenblok of tegelwerk. Voor dit soort veranderingen heeft u **altijd vooraf toestemming nodig van De Volmacht**.

Als u zonder toestemming een onroerende ZAV aanbrengt, of als de aanpassing niet is goedgekeurd, dan moet u deze bij het einde van de huur **op eigen kosten verwijderen** en de woning in goede staat opleveren. Doet u dit niet, dan worden de herstelkosten bij u in rekening gebracht.

In sommige gevallen kan De Volmacht besluiten de ZAV over te nemen, bijvoorbeeld als deze past binnen ons voorraadbeleid. In dat geval wordt De Volmacht verantwoordelijk voor het onderhoud. Als de aanpassing echter te complex of kostbaar is om over te nemen, dan kan De Volmacht u verplichten deze alsnog te verwijderen.

Versleten aanpassingen worden vervangen door een gelijkwaardige voorziening of teruggebracht naar de oorspronkelijke staat (basiskwaliteit). Alle afspraken worden vastgelegd in de opnamestaat.

2. Roerende veranderingen

Dit zijn losse aanpassingen die eenvoudig te verwijderen zijn, zoals vloerbedekking of losse kasten. Hiervoor is meestal **geen toestemming nodig**.

Bij het beëindigen van de huur verwijdert u deze zelf. Wilt u dat de nieuwe huurder iets overneemt? Dan kunt u dit onderling afspreken en vastleggen op het overnameformulier. Dit formulier overhandigt u bij het inleveren van de sleutels. Let op: **De Volmacht neemt nooit roerende zaken over**.

3. Veranderingen aan de buitenzijde van de woning

Voor alle aanpassingen aan de buitenkant van de woning – of ze nu roerend of onroerend zijn – heeft u **altijd toestemming nodig**. Denk aan zonwering, rolluiken, camera's of airco's.

IV. Kwaliteitseisen

Bij het verlenen van toestemming wijzen wij u op de kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen vormen de basis van ons ZAV-beleid:

1. De verandering moet veilig zijn

Een verandering moet veilig zijn. Dit houdt in dat een verandering geen gevaar voor u, de omwonende of medewerkers van De Volmacht mag opleveren. Een verandering is veilig als deze:

- geen letsel toebrengt;
- geen gezondheidsrisico's oplevert;
- bestendig is tegen weersinvloeden;
- bouwtechnisch in orde is;
- gemaakt is van het juiste materiaal;
- brandveilig is.

Sommige veranderingen moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd waarbij u een keuringsrapport dient te kunnen overleggen. Ook het onderhoud dient u dan door een erkend installateur te worden verricht. Welke veranderingen dit zijn, kunt u nakijken in de **bijlage Zelf Aangebrachte Voorzieningen**

2. De verandering moet voldoen aan wet- en regelgeving

De verandering die u wil doen moet altijd voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en bouwkundige eisen. Een aanbouw of een bijgebouw moet voldoen aan:

- het bouwbesluit;
- bestemmingsplan;
- welstandseisen van de gemeente;
- lokale algemene plaatselijke verordening (APV).

Het is niet ondenkbaar dat in woningen met een bouwjaar van voor 1994 tijdens de bouw gebruik is gemaakt van asbesthoudende materialen. Indien u tijdens een klus asbest tegenkomt of een vermoeden hebt, moet u direct contact opnemen met De Volmacht. Er moet namelijk eerst een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. De kosten daarvan en de eventuele sanering komen voor rekening van De Volmacht.

3. De verandering tast de verhuurbaarheid niet aan

De verandering mag de verhuurbaarheid van een woning niet aantasten. Dit houdt in dat deze niet in strijd mag zijn met de volgende voorwaarden:

- de verandering mag niet leiden tot een lager voorzieningenniveau;
- primaire voorzieningen en installaties zijn werkend en aanwezig;
- de gebruiksruimte heeft een minimale oppervlakte van 5m²;
- de algemene aanblik van de woning moet in orde zijn;
- gemaakt van het juiste materiaal;
- de woning heeft een neutrale kleurstelling.

4. De verandering mag geen schade veroorzaken

Een verandering mag geen schade veroorzaken. Er is sprake van schade:

- als het onderhoud aan de woning duurder uitvalt door de aanpassing van de huurder;
- wanneer herstelwerkzaamheden moeten worden verricht aan de woning vanwege de verandering;
- als er schade is aan omliggende woningen.
- als er schade is aan eigendommen van een derde of van De Volmacht;
- als de luchtdichtheid bij woningen met een bouwjaar vanaf 2019 wordt doorbroken;
- bij immateriële schade, bijvoorbeeld overlast.

5. De verandering bemoeilijkt het onderhoud aan de woning niet.

De verandering aan een woning mag het onderhoud niet bemoeilijken, ongeacht het type onderhoud. Bemoeilijkt de verandering het onderhoud aan een woning toch? Dan bent u, op eigen kosten, verantwoordelijk voor het tijdelijk en/of gedeeltelijk verwijderen van de verandering zodat het onderhoud kan worden uitgevoerd.

Wij controleren tijdens en na de uitvoering of de verandering voldoet aan de gestelde eisen. Dit kan steekproefsgewijs gebeuren.

Heeft u vragen of twijfels? Neem gerust contact met ons op. We denken graag met u mee en helpen u verder.

Overgangsregeling bestaande ZAV-afspraken

Afspraken die vóór 1 juli 2026 met u zijn gemaakt over veranderingen die u of een vorige huurder heeft aangebracht, blijven gewoon geldig.

V. De procedure

1. Aanvraag indienen

1. Controleer of u toestemming nodig heeft voor de verandering die u wilt aanbrengen. In **bijlage Zelf Aangebrachte Voorzieningen** vindt u een overzicht van veelvoorkomende ZAV-verzoeken.
2. Dien uw aanvraag schriftelijk of per e-mail in bij De Volmacht. Vermeld duidelijk welke verandering u wilt aanbrengen. U ontvangt binnen acht weken een reactie.
3. Heeft u een ZAV aangebracht zonder toestemming, of is uw aanvraag afgewezen? Dan bent u verplicht om de verandering bij het einde van de huur op eigen kosten te verwijderen en de woning zonder schade op te leveren. Doet u dit niet, dan worden de herstelkosten bij u in rekening gebracht.

2. Bij verhuizing

Bij verhuizing kan de nieuwe huurder in sommige gevallen de verandering overnemen, mits deze voldoet aan de kwaliteitseisen en de nieuwe huurder tekent voor overname. De nieuwe huurder wordt dan verantwoordelijk voor het onderhoud en vervanging van de verandering. Of een verandering voldoet aan de kwaliteitseisen wordt beoordeeld door De Volmacht.

De Volmacht kan in enkele gevallen de verandering overnemen. Dit kan als de verandering voldoet aan de kwaliteitseisen en past binnen het strategisch voorraadbeleid. In dat geval wordt De Volmacht verantwoordelijk voor het onderhoud. Of een verandering voldoet aan de kwaliteitseisen en past binnen het strategisch voorraadbeleid wordt beoordeeld door De Volmacht.

Is de verandering niet geschikt voor overname, bijvoorbeeld omdat deze technisch of financieel niet haalbaar is? Dan moet u de verandering verwijderen en de woning in goede staat opleveren. Versleten voorzieningen worden vervangen door een gelijkwaardige voorziening of teruggebracht naar de oorspronkelijke staat (basiskwaliteit).

Roerende zaken mag u meenemen. U kunt ook met de nieuwe huurder afspreken dat deze de voorzieningen overneemt. Zorg er dan voor dat de woning minimaal dezelfde voorzieningen heeft als bij aanvang van uw huur, en dat alles schoon, heel, veilig en goed werkend is.

3. Vergoeding

Voor sommige ZAV's kunt u bij verhuizing een vergoeding ontvangen. Dit geldt alleen voor veranderingen die de woning waardevoller of beter verhuurbaar maken, zoals een dakkapel, garage of aanbouw. De voorziening moet dan wel in goede staat verkeren.

Let op: voor luxe voorzieningen zoals een uitgebreide keuken, badkamer of toilet wordt geen vergoeding gegeven.

De vergoeding wordt berekend op basis van de oorspronkelijke kosten, met een afschrijvingstermijn van 20 jaar. Hoe ouder de voorziening, hoe lager de vergoeding. Bewaar daarom altijd bonnen en facturen. Meer informatie vindt u in **bijlage Vergoeding voor ZAV bij verhuizing**.

4. Onderhoud

De kosten voor het aanbrengen, onderhouden en eventueel vervangen van een ZAV zijn voor uw eigen rekening. Deze voorzieningen worden uitgesloten van planmatig onderhoud door De Volmacht.

Moet een ZAV tijdelijk verwijderd worden vanwege onderhoudswerkzaamheden door De Volmacht? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het verwijderen én – indien gewenst – het terugplaatsen van de voorziening, op eigen kosten.

5. Verzekering

Zelf aangebrachte veranderingen vallen niet onder de opstalverzekering van De Volmacht. U bent zelf verantwoordelijk voor het controleren of uw inboedelverzekering voldoende dekking biedt voor deze voorzieningen.

6. Geschillen

Komen u en De Volmacht er samen niet uit over een ZAV? Dan kunt u de kwestie voorleggen aan de regionale geschillencommissie. Deze commissie geeft een advies.

Status	Definitief
Vastgesteld door directeur-bestuurder	23/03/2026
Versie	1
Datum	01/07/2026