

Beleid Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

In dit document leest u de uitgangspunten van Zelf Aangebrachte Veranderingen en de manier waarop Casade ZAV's beoordeelt, ook passend bij onze duurzaamheidsopgave.

Het document is geactualiseerd op 29 november 2022.



<i>Documentstatus</i>	<i>Status</i>	<i>Datum</i>	<i>Auteur</i>	<i>versie</i>
DEFINITIEF		Aug 2023	DB	

Casade
Wonen

Gepubliceerd september 2023

Rapport voor intern en extern gebruik

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Uitgangspunten	3
2.1	Respect voor elkaars belangen	3
2.2	Duidelijke afspraken	3
2.3	Bewaken van verhuurbaarheid en kwaliteit	3
2.4	ZAV mag duurzaamheidsplannen niet in de weg staan	4
3	ZAV-beleid in de verschillende huurfases	4
3.1	Aan het begin van de huur	4
3.1.1	Informatie bij het aanbiedingsgesprek	4
3.1.2	Duidelijkheid over situatie woning	4
3.1.3	Overnemen van ZAV die niet aan eisen voldoet	4
3.2	Tijdens de huur	4
3.2.1	ZAV waarvoor geen toestemming nodig is	4
3.2.2	ZAV waarvoor wel toestemming nodig is	4
3.2.3	Het vragen van toestemming	5
3.2.4	ZAV waarvoor Casade toestemming geeft	5
3.2.5	ZAV waarvoor Casade toestemming weigert	5
3.2.6	Onderhoud ZAV is voor de huurder	5
3.2.7	ZAV en duurzaamheidsplannen Casade	6
3.2.8	ZAV en andere werkzaamheden Casade	6
3.2.9	Overlast van een ZAV	6
3.3	Bij het einde van de huur	6
3.3.1	Duidelijke afspraken	6
3.3.2	Het ontbreken van toestemming	7
3.3.3	Huurder mag ZAV verwijderen (wegbreekrecht)	7
3.3.4	Overname door de nieuwe huurder	7
3.3.5	Huurder moet ZAV verwijderen	7
3.3.6	Vergoeding voor ZAV	8
4	Geschillen/meningsverschillen	8
	Bijlage 1: Toestemmingsregeling voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)	9
	Bijlage 2: Waar moet u op letten bij een Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV)?	14
	Bijlage 3: Vergoedingentabel voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)	16

1 Inleiding

Net als huiseigenaren willen huurders hun woning naar eigen smaak inrichten en veranderen. Casade wil daar graag aan meewerken, omdat dat het woongenot van de huurder verbetert en de aantrekkelijkheid van het huren vergroot.

De huurder mag daarom zonder toestemming van Casade in zijn woning kleine veranderingen maken die hij bij het einde van de huur zonder grote kosten kan weghalen. Voor grotere, ingrijpende veranderingen en veranderingen aan de buitenkant van de woning is vooraf toestemming nodig van Casade. Omdat een door de huurder zelf aangebrachte verandering (ZAV) de verhuurbaarheid en kwaliteit van de woning niet in de weg mag staan, maakten wij spelregels.

Spelregels die ook nodig zijn voor onze duurzaamheidsplannen. Casade streeft naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Dit betekent dat wij aan bijna al onze woningen grote duurzame aanpassingen doen. Een ZAV mag die aanpassingen niet in de weg staan.

Als het nodig is past Casade dit beleidsdocument aan, in goed overleg met de Stichting Samenwerkende Huurdersbelangenorganisaties Casade (SHC).

Dit document heeft een inhoudelijke relatie met andere beleidsdocumenten van Casade, zoals de huurovereenkomst, algemene huurvoorwaarden en het onderhouds-ABC.

2 Uitgangspunten

2.1 Respect voor elkaars belangen

Huurder en Casade respecteren elkaars belangen bij een goede woning. Het belang van de huurder is dat hij de woning naar eigen smaak en behoefte kan aanpassen. Het belang van Casade is dat de woning bij verhuizing van de huurder opnieuw goed te verhuren is.

Voor beiden zijn er vaak ook financiële belangen. De huurder wil graag een vergoeding voor de extra waarde die zijn investering geeft. Casade wil geen kosten maken voor het weghalen van een ZAV die de waarde of verhuurbaarheid verlaagt. Die verschillende belangen gaan vaak goed samen. Gezamenlijk belang is in ieder geval dat de huurder zich thuis voelt in zijn woning en dat veranderingen geen schade aan de constructie van de woning of onveiligheid van installaties veroorzaken.

2.2 Duidelijke afspraken

De huurder en Casade willen altijd goede afspraken over een ZAV. Voor de huurder betekent dit dat hij een ingrijpende ZAV van tevoren met Casade bespreekt. Voor Casade betekent dit dat ze graag met de huurder overlegt en adviseert hoe werkzaamheden het beste kunnen worden uitgevoerd. De afspraken die Casade met de huurder maakt over een ZAV zijn voor de huurder redelijk en begrijpelijk.

De basis van goede afspraken zijn goede spelregels. Spelregels die antwoord geven op vragen zoals 'voor welke ZAV is toestemming nodig?' en 'wat gebeurt er met een ZAV aan het begin en aan het einde van de huur?'.

2.3 Bewaken van verhuurbaarheid en kwaliteit

Een ZAV mag geen nadeel zijn voor de verhuurbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woning. Dat betekent dat een ZAV moet voldoen aan eisen voor bouwtechniek, verhuurbaarheid, financiën en/of onderhoud. Voor de meest voorkomende ZAV's gebruiken we standaard eisen.

2.4 ZAV mag duurzaamheidsplannen niet in de weg staan

We proberen om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben. Dat betekent dat we in de jaren daarvoor de CO₂-uitstoot van onze woningen van 40 miljoen kilogram moeten verlagen naar nul! Dit lukt alleen door aan bijna al onze woningen grote duurzame aanpassingen te doen.

Een ZAV mag deze duurzaamheidsplannen van Casade niet in de weg staan. Een aanvraag om toestemming vergelijken we met ons duurzaamheidsbeleid. Waar dat tot verschil van mening leidt met de huurder, proberen we er in goed overleg samen uit te komen.

3 ZAV-beleid in de verschillende huurfases

3.1 Aan het begin van de huur

3.1.1 Informatie bij het aanbiedingsgesprek

Casade informeert de huurder bij het aanbiedingsgesprek over het ZAV-beleid en de relatie met eventuele woningverbeteringsplannen. Zijn er overgenomen ZAV's die nog niet verwijderd hoeven te worden voor die woningverbeteringsplannen? Dan noteren we in de huurovereenkomst dat de huurder deze bij die toekomstige werkzaamheden moet verwijderen.

3.1.2 Duidelijkheid over situatie woning

Aan het begin van de huurperiode moet al duidelijk zijn hoe de woning eruitziet en wat er in en aan de woning zit. Daarom ontvangt de nieuwe huurder een rapport van de woning als bijlage bij de huurovereenkomst. Daarin staan ook de ZAV's. Als Casade later een ZAV moet vervangen, krijgt de huurder de standaard vervanging van Casade hiervoor in de plaats. Casade geeft een beschrijving van die standaard vervanging.

Onderhoud of vervanging van een door de nieuwe huurder overgenomen ZAV betaalt de nieuwe huurder altijd zelf.

Soms berekent Casade voor een ZAV een bedrag in de huurprijs voor de nieuwe huurder. De ZAV is dan deel van het gehuurde. In dat geval betaalt Casade de kosten van onderhoud en vervanging.

3.1.3 Overnemen van ZAV die niet aan eisen voldoet

De vertrekkende huurder moet een ZAV weghalen, als die bij het einde van de huur niet aan onze eisen voldoet.

3.2 Tijdens de huur

3.2.1 ZAV waarvoor geen toestemming nodig is

De huurder mag in verhouding kleine veranderingen aan de binnenkant van de woning maken, die zonder grote kosten kunnen worden verwijderd. Bijvoorbeeld douchewandjes, gordijnen en vloerbedekking.

3.2.2 ZAV waarvoor wel toestemming nodig is

Voor het maken van ingrijpende veranderingen is vooraf schriftelijke toestemming nodig. Het gaat dan om ZAV's die alleen voor veel geld kunnen worden weggehaald. We noemen dit ook wel onroerende zaken. Dus zaken die één geheel zijn met het gehuurde, zoals wand- en vloertegels, aanpassing van keuken, badkamer en toilet. Hierbij horen ook ZAV's aan de buitenkant van de woning en veranderingen aan installaties in de woning. Daarvoor is dus altijd toestemming nodig van Casade.

Ook voor zonneschermen, rolluiken en (schotel)antennes aan de buitenkant van de woning is onze toestemming nodig. Casade kan eisen stellen aan montage, kleur en plaatsing.

In de Toestemmingsregeling voor ZAV (bijlage 1) staat een overzicht van ZAV's, met erbij of daarvoor toestemming nodig is. Bij het geven van toestemming wordt gekeken of deze ZAV de duurzaamheidsplannen van Casade niet in de weg staat. Als de ZAV onze toekomstige duurzaamheidsplannen tegenhoudt, kunnen we tijdelijk toestemming geven, bijvoorbeeld tot het moment dat we de plannen uitvoeren.

3.2.3 Het vragen van toestemming

De huurder moet schriftelijk toestemming vragen voor een ZAV. Casade stuurt de huurder alle informatie over het maken van veranderingen. Casade kan aanvullende eisen stellen bij de aanvraag, zoals het tonen van constructieberekeningen en bouwtekeningen.

Bij het geven van toestemming voor een ZAV, maken de huurder en Casade schriftelijk afspraken. Deze afspraken horen bij de huurovereenkomst.

3.2.4 ZAV waarvoor Casade toestemming geeft

Casade geeft toestemming als de ZAV geen negatieve invloed heeft op de dragende constructie, verhuurbaarheid en de waarde van de woning. Casade laat de huurder weten of de ZAV bij het einde van de huur moet worden weggehaald. Soms kunnen Casade en de huurder afspreken dat Casade de ZAV toestaat en dat de huurder bij het einde van de huur de ZAV weghaalt.

Casade kan voorwaarden hebben voor de toestemming. Die gaan bijvoorbeeld over de bouwtechnische staat, verhuurbaarheid, veiligheid en het onderhoud van de woning. Op bijlage 2 staan de standaard kwaliteitseisen van Casade voor een ZAV.

De huurder is verantwoordelijk voor de gevolgen van schade die een door hem aangebrachte of overgenomen ZAV veroorzaakt.

3.2.5 ZAV waarvoor Casade toestemming weigert

Casade geeft geen toestemming voor een ZAV die een negatieve invloed heeft op de buitenmuur of het dak, de isolerende waarde, de dragende constructie en door Casade aangebrachte installaties. Ook wordt een kachel, allesbrander en open haard niet toegestaan.

Een uitzondering hierop is een ZAV in woningen die Casade te koop aanbiedt of wil slopen en vervangen door nieuwbouw.

3.2.6 Onderhoud ZAV is voor de huurder

De huurder moet de kosten van onderhoud, problemen oplossen en reparaties van een ZAV die hij heeft gemaakt zelf betalen.

Juridisch wordt een ZAV die echt vast (aard- en nagelvast) in of aan een woning zit, eigendom van Casade. Dit heet 'natrekking'. De onderhoudsplicht voor Casade ontstaat op het moment dat de huurder de woning verlaat en de volgende huurder de door hem aangebrachte ZAV niet van hem overneemt, terwijl die ZAV van Casade toch in de woning mag achterblijven.

Voldoet de ZAV door slijtage niet meer aan de technische kwaliteit, dan moet de huurder de kwaliteit verbeteren tot minimaal de bouwkundige basiskwaliteit die Casade gebruikt en dit zelf betalen. Dat is anders als de ZAV niet meer voldoet op het moment dat Casade onderhoud uitvoert aan de woning. Dan kan Casade de ZAV vervangen door de standaard voorziening.

Alleen als een ZAV een vast onderdeel van een woning is geworden, kan Casade de huurprijs en de woningwaardering aanpassen.

3.2.7 ZAV en duurzaamheidsplannen Casade

Casade vindt het belangrijk dat duurzaamheidsplannen in goed overleg met de bewoners uitgevoerd worden. Een al aangebrachte ZAV mag de uitvoering van duurzaamheidsplannen van Casade niet tegenhouden. Voor de woningen waarbij duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd gaan worden, gelden dan ook speciale regels:

- a. Casade besluit in overleg met de stichting Samenwerkende Huurdersbelangenorganisaties Casade (SHC) en via een voorstel van de projectleider, of een ZAV moet worden verwijderd. Van belang daarbij zijn de toekomstplannen van Casade voor die woningen. Voor woningen met een kwalitatief vergelijkbare ZAV neemt Casade hetzelfde besluit.
- b. Casade beoordeelt of de ZAV kan blijven of moet worden verwijderd. Dit kan per project verschillen.
- c. Een ZAV kan alleen blijven, als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - De ZAV moet technisch goed zijn en moet passen bij onze plannen om woning duurzamer te maken.
 - De ZAV mag toekomstige duurzaamheidswerkzaamheden van Casade niet tegenhouden.

In dat geval accepteert Casade de extra kosten die het laten blijven van de ZAV met zich meebrengt.

- d. Houdt een ZAV aan de constructie, buitenkant of installatie de plannen van Casade tegen en kan de verandering niet teruggeplaatst worden? Dan verwijdert Casade deze en betaalt hiervan de kosten.
- e. Moet een goedgekeurde ZAV aan de buitenkant in het project tijdelijk worden verwijderd en teruggeplaatst? Dan doet de aannemer dit onder risico en verantwoordelijkheid van de huurder. De kosten voor verwijderen en terugplaatsen betaalt Casade.
- f. Voor een ZAV die moet worden verwijderd en die niet teruggeplaatst kan worden, geldt dezelfde vergoedingsregeling als bij het einde van de huur (zie 3.3.6).
- g. Een ZAV die is aangebracht zonder toestemming, vergelijken we met onze regels in het ZAV-beleid. Bij verschil van mening over de technische staat van de ZAV vraagt Casade een onafhankelijk bouwkundige om een oordeel.

3.2.8 ZAV en andere werkzaamheden Casade

Vindt Casade het voor onderhoudswerkzaamheden nodig dat een ZAV wordt verwijderd? Dan laat zij dit de huurder officieel weten en moet de huurder de ZAV direct verwijderen. De kosten en het risico van het verwijderen en eventueel opnieuw maken van de ZAV zijn voor de huurder. Het maakt daarbij niet uit of Casade voor die ZAV toestemming heeft gegeven.

3.2.9 Overlast van een ZAV

Een ZAV die overlast geeft, bijvoorbeeld klachten over een houtkachel of allesbrander, moet verwijderd worden als er geen andere oplossingen zijn. Het maakt daarbij niet uit of Casade voor die ZAV toestemming heeft gegeven.

3.3 Bij het einde van de huur

3.3.1 Duidelijke afspraken

De vertrekkende huurder en Casade controleren de woning direct na de huuropzegging. Bij die controle bekijken zij ook de ZAV's. In een rapport beschrijven huurder en Casade samen de toestand van de woning.

Direct na de controle laat Casade de huurder schriftelijk weten welke werkzaamheden ze nog van hem verwacht, welke kosten daarbij horen en of de huurder een vergoeding krijgt voor een ZAV.

Casade geeft de huurder de mogelijkheid om de werkzaamheden binnen een redelijke tijd te doen. De afgesproken werkzaamheden moeten zeker klaar zijn op de laatste huurdag.

3.3.2 Het ontbreken van toestemming

Heeft een huurder voor een ZAV geen toestemming? Dan beoordeelt Casade aan het einde van de huur of zij alsnog toestemming geeft. Hiervoor gelden dan deze voorwaarden:

- De ZAV mag geen nadeel zijn voor de verhuurbaarheid.
- De ZAV houdt toekomstige duurzaamheidsplannen niet tegen.
- De ZAV is veilig en voldoet aan normale bouwtechnische en kwalitatieve eisen.
- De ZAV tast het speciaal voorzieningenniveau van de woning niet aan.
- De ZAV geeft geen overlast voor omwonenden.
- De juridische gevolgen van de ZAV zijn aanvaardbaar.

Als de ZAV niet aan deze voorwaarden voldoet, dan moet de vertrekkende huurder de ZAV verwijderen en eventuele gevolgschade herstellen. In het rapport van de controle (zie 3.3.1) noemt Casade de kosten die de huurder betaalt als hij zich niet houdt aan deze afspraken.

3.3.3 Huurder mag ZAV verwijderen (wegbreekrecht)

De huurder mag een ZAV altijd aan het einde van de huur mee nemen. Hij moet de woning dan wel in een goede staat achterlaten. Heeft een huurder bijvoorbeeld een eigen keukenblok geplaatst en wil hij die aan het einde van de huur meenemen? Dan moet hij een ander keukenblok dat aan de eisen voldoet terugplaatsen. De huurder mag de ZAV dus verwijderen, als de vervanging van de ZAV bij het einde van de huur vergelijkbaar is met de originele situatie. De huurder heeft dus een wegbreekrecht, geen verwijderplicht.

Let op:

- Alleen als dat afgesproken is bij de toestemming, moet de huurder de ZAV verwijderen.
- Als afgesproken is dat de ZAV aan het einde van de huur mag blijven zitten, moet die wel aan de eisen van Casade voldoen en goed zijn onderhouden.
- Als een ZAV eigenlijk mag blijven zitten, maar door (toekomstige) duurzaamheidsplannen van Casade moet worden verwijderd, doet en betaalt Casade dit (zie 3.2.7).

3.3.4 Overname door de nieuwe huurder

Roerende ZAV (zie 3.2.1)

De vertrekkende huurder kan roerende ZAV's zoals vloerbedekking of gordijnen aanbieden aan de nieuwe huurder. Hiervoor is geen goedkeuring van Casade nodig. Wil de nieuwe huurder de ZAV niet overnemen, dan moet de vertrekkende huurder deze verwijderen. Die werkzaamheden moeten zeker klaar zijn op de laatste huurdag.

Onroerende ZAV (zie 3.2.2)

Voor het achterlaten van een onroerende ZAV is goedkeuring nodig van Casade. Een uitzondering vormen de ZAV's in kolom 'Mag blijven als overname' van bijlage 1. Als de nieuwe huurder deze ZAV wil overnemen, dan gaat Casade daarmee akkoord als de nieuwe huurder ook het onderhoud overneemt. Casade en de nieuwe huurder noteren dit in de huurovereenkomst. Daarin staat ook dat de huurder de ZAV bij het einde van de huur op eigen kosten verwijderd.

3.3.5 Huurder moet ZAV verwijderen

Onveilige en slechte ZAV's

Een onveilige of kwalitatief slechte ZAV moet de huurder bij het einde van de huur verwijderen. Dat geldt ook voor de ZAV waarvan vooraf bekend is dat de nieuwe huurder hoge kosten krijgt als hij deze moet verwijderen. Die ZAV moet zeker verwijderd zijn op de laatste huurdag.

ZAV aan het gebouw, buitenmuur, dak of als installatie

Ook een ZAV aan het gebouw, de buitenmuur of dak en als installatie moet de huurder bij het einde van de huur verwijderen. Hierop zijn twee uitzonderingen, namelijk als:

1. de ZAV voor Casade extra waarde heeft, in de toekomstplannen van Casade past én haar duurzaamheidsplannen niet tegenhoudt.
2. de nieuwe huurder de ZAV wil overnemen en Casade voert binnen vijf jaren geen ingrijpende werkzaamheden aan de woning uit. We schrijven dan in de huurovereenkomst dat de nieuwe huurder later de ZAV toch nog moet verwijderen, als dat nodig is.

Houdt de huurder zich niet aan de verplichting om een ZAV te verwijderen, dan verwijdert Casade die ZAV bij het einde van de huur en betaalt de huurder de kosten daarvan aan Casade. Ook hiervoor geldt dat bij het geven van toestemming andere afspraken gemaakt kunnen zijn.

3.3.6 Vergoeding voor ZAV

Is de woning door de ZAV meer waard, dan ontvangt de huurder aan het einde van de huur een vergoeding van Casade. Maar alleen als de ZAV aan de eisen voldoet én Casade daarvoor toestemming heeft gegeven.

In de Vergoedingentabel voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) (bijlage 3) staat welke ZAV's recht hebben op een vergoeding en de daarbij geldende afschrijvingsperioden.

4 Geschillen/meningsverschillen

Als de huurder en Casade het niet eens zijn over ZAV's, kan de huurder het probleem laten beoordelen door een onafhankelijke geschillencommissie: de Geschillencommissie Woningcorporaties regio Midden-Brabant. De uitspraak van deze commissie is een niet-bindend advies. Als Casade dit advies niet overneemt leggen we dat schriftelijk uit aan huurder en deze geschillencommissie.

Bijlagen:

1. Toestemmingsregeling voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)
2. Waar moet u op letten bij een Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV)?
3. Vergoedingentabel voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Bijlage 1: Toestemmingsregeling voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Wanneer heeft u toestemming nodig voor een ZAV en wanneer niet? Wat moet er met de ZAV gebeuren als u gaat verhuizen? Antwoord op die vragen vindt u in de tabel op de volgende pagina's. Alles moet steeds gelezen worden vanuit het ZAV-beleid.

Voor alle veranderingen gelden [algemene spelregels](#). Bij verschillende soorten veranderingen op de volgende pagina vindt u ook nog aanvullende regels die speciaal gelden voor die verandering.

Toelichting op de tabel:

1. ZAV:
Hier staat de ZAV beschreven. Het gaat over allerlei soorten ZAV's.
2. Toestemming vooraf nodig:
Als in deze kolom een kruisje staat dan is vóóraf onze toestemming nodig. Zo niet, dan is vooraf geen toestemming nodig. In beide gevallen moet de huurder met de eventuele opmerkingen over kwaliteitseisen rekening houden. Als de toestemming gegeven is mag u de ZAV maken. Als u iets wilt maken dat niet in de tabel staat, heeft u altijd toestemming daarvoor nodig.
3. Mag blijven:
Wij nemen de ZAV over als deze voldoet aan onze voorwaarden. De ZAV hoort daarna bij de woning.
4. Mag blijven als overgenomen wordt:
De nieuwe huurder is al bekend en neemt de ZAV over. De nieuwe huurder is helemaal verantwoordelijk voor de ZAV en het onderhoud daarvan. Als de nieuwe huurder niet bekend is of de ZAV niet overneemt, moet de vertrekkende huurder deze bij het verlaten van de woning verwijderen, zonder dat er schade ontstaat. Casade neemt deze ZAV niet over.
5. Mag niet blijven/niet toegestaan:
De ZAV mag niet worden overgedragen of overgenomen. De vertrekkende huurder verwijdert deze ZAV, zonder dat er schade ontstaat.
6. Opmerking:
In deze kolom geven we soms een toelichting.

ZAV (Zelf Aangebrachte Verandering) 1 = Toestemming vooraf nodig 2 = Mag blijven 3 = Mag blijven als overgenomen wordt 4 = Mag niet blijven / niet toegestaan	1	2	3	4	Opmerkingen
WAND					
Granol, sierpleister, structuurverf aanbrengen met een korrel tot 2 mm – lees de aanvullende regels		X			Niet toegestaan: - Verwijderen van muur tussen woon- en slaapkamer; - Granol, sierpleister met grotere korrel dan 2 mm; - Kurk, tapijt, PVC-schroten (door brandgevaar) 1) Moet voldoende warmte doorlaten aan de bovenkant; soms kan een ombouw niet, omdat de ruimte dan onvoldoende verwarmd kan worden.
Lambrisering (hout, tegels) plaatsen	X		X		
Ombouw om radiator plaatsen 1)	X		X		
Schoorsteenmantel verwijderen	X	X			
Schroten (hout, mdf, metaal) of steenstrips plaatsen	X		X		
Vaste kast slopen	X	X			
Wand verwijderen, verplaatsen, plaatsen – lees de aanvullende regels	X	X			
PLAFOND					
Gipsplaten aanbrengen	X	X			Niet toegestaan: Behang, tapijt, pvc-schroten, polystyreen platen en balken en zachtboard-plafondplaten (door brandgevaar).
Houten balken aanbrengen	X			X	
Inbouwspots maken	X		X		Bij plafondaanpassingen altijd eerst het oude plafond verwijderen.
Ornamenten aanbrengen			X		
PVC (polystyreen) balken, platen of tegels aanbrengen				X	
Schroten (hout, mdf, metaal) aanbrengen	X			X	
Verlaagd plafond aanbrengen	X	X			
Systeemplafond aanbrengen	X		X		
VLOER					
Linoleum, marmoleum, kurk leggen	X		X		Op de begane grond in eengezinswoningen zijn alle harde vloerafwerkingen toegestaan.
Vloertegels leggen (10% reservetegels moeten in de woning achterblijven)	X	X			
Verhuisbaar laminaat of parket leggen in appartement / flat – lees de aanvullende regels	X		X		Niet toegestaan in appartementen/flats: - Tegels of andere gelijmde harde vloerafwerkingen, behalve op de laagste woonlaag. - Laminaat met een geluidsisolerende onderlaag moeten samen minimaal 16 Db(a) geluidsreductie geven.
Verhuisbaar laminaat of parket leggen in eengezinswoning			X		
Tapijt of vinyl leggen			X		
ISOLATIE					
Dubbel glas plaatsen (alleen HR++ glas)	X	X			Overleg vooraf met onze opzichter over het plaatsen van isolatie.
Isoleren buitenmuur, dak, vloer – lees de aanvullende regels	X	X			
Tochtstrippen aanbrengen of vervangen bij houten ramen		X			Overleg vooraf met onze opzichter over het plaatsen van tochtstrippen bij aluminium en kunststof deuren en ramen.
Voorzetwand plaatsen	X	X			

ZAV (Zelf Aangebrachte Verandering) 1 = Toestemming vooraf nodig 2 = Mag blijven 3 = Mag blijven als overgenomen wordt 4 = Mag niet blijven / niet toegestaan	1	2	3	4	Opmerkingen
KOZIJN, RAAM, DEUR					
Binnendeur weghalen			X		1. Verwijderde binnendeur goed opslaan om later terug te plaatsen. De kosten van een beschadigde deur betaalt de vertrekkende huurder. 2. Het schilderwerk moet zo uitgevoerd worden, dat er in maximaal twee lagen een andere kleur dekkend op kan. 3. Voor hulpmiddelen die inbraak tegenhouden: bekijk de informatie over Politiekeurmerk Veilig Wonen.
Binnenkozijn weghalen en toog maken	X	X			
Binnendeur of -kozijn veranderen of vervangen 1)	X	X			
Deuren en/of kozijnen schilderen 2)		X			
Deur- of raamhorren plaatsen			X		
Deurklinken, -knoppen en -schilden vervangen		X			
Deuropening binnenwand dicht maken	X	X			
Glas in lood of sierglas aanbrengen	X	X			
Harmonicadeur plaatsen			X		
Hulpmiddelen plaatsen om inbraak tegen te houden 3)	X	X			
Kattenluik aanbrengen	X		X		
Rolluik plaatsen	X		X		
Schuifdeur of -wand binnen aanbrengen	X		X		
Vensterbank plaatsen, vervangen, verbreden	X	X			
SANITAIR EN KRANEN – lees de aanvullende regels					
Buitenkraan plaatsen 1)	X	X			1. Buitenkraan moet altijd een aftappunt in de woning hebben. 2. Metalen bad moet geaard zijn. Badombouw moet inspectieluik hebben. Van doucheruimte én toiletruimte één ruimte maken mag niet. 3. Minimaal 1 m² reservetegels moet aanwezig zijn en blijven. Maximaal twee lagen wandtegels. Vloertegels maximaal één laag.
Douchebak plaatsen	X	X			
Douchewand of -cabine plaatsen	X		X		
Extra fonteintje of wastafel plaatsen	X	X			
Lig- of zitbad plaatsen 2)	X	X			
Spaardouchekop aanbrengen		X			
Thermostaatkraan plaatsen	X	X			
Toilet vervangen door duoblok	X	X			
Tweede toilet plaatsen	X	X			
Zwevend toilet plaatsen	X	X			
Vloertegels toilet of badkamer vervangen of aanbrengen	X	X			
Wandtegels en voegen schilderen				X	
Wandtegels aanbrengen of vervangen, of tegels over tegels zetten 3)	X	X			
Wastafel vervangen		X			
Badkamermeubel plaatsen			X		
KEUKEN – lees de aanvullende regels					
Aanrechtblad of keukenkastjes veranderen 1)	X	X			1. Extra boven- en onderkastjes, hetzelfde houden als bestaand. Extra tegels hetzelfde houden als bestaand. 2. Niet toegestaan in flats en appartementen: elektrische afzuigkap
Afzuigkap plaatsen 2)	X		X		
Elektrische (keramisch) kookplaat plaatsen 3)	X		X		
Inbouwapparatuur plaatsen	X		X		
Keukenblok of bovenkastjes aanvullen of vervangen	X	X			

ZAV (Zelf Aangebrachte Verandering) 1 = Toestemming vooraf nodig 2 = Mag blijven 3 = Mag blijven als overgenomen wordt 4 = Mag niet blijven / niet toegestaan	1	2	3	4	Opmerkingen
Mengkraan vervangen of veranderen	X	X			of ventilator aansluiten op natuurlijke of mechanische ventilatiekanalen. 3. Wilt u elektrisch gaan koken? Neem con tact op met de opzichter in verband met de aanpassingen van de meterkast.
Planken tussen bovenkastjes maken	X		X		
Tegels uitbreiden of veranderen	X	X			
Nieuwe keuken plaatsen	X	X			
ELEKTRA, GAS, WATER					
Buitenverlichting aanbrengen	X	X			1. Verplaatsen van energiemeters en het verwijderen of verplaatsen van meterkast mag niet. Veranderingen aan de elektrische- én gasinstallatie altijd door erkend installatiebedrijf laten doen. Keuringsrapport moet aanwezig zijn en blijven. 2. Schotelantenne mag alleen als er géén CAI / glasvezel is. Plaatsing mag dan alleen aan de achterkant van de woning of binnen het balkon van een appartement. Zendantenne mag alleen met geldige licentie. 3. Vaatwasser, wasmachine en droger op aparte groepen aansluiten.
Close-in-boiler aanbrengen	X	X			
Elektra in berging / garage aanbrengen	X	X			
Elektragroepen uitbreiden in meterkast (koken, vaatwasser, wasdroger) 1)	X	X			
Zonnepanelen plaatsen				X	
Gasleiding veranderen of aanbrengen	X	X			
Schakelaars of stopcontacten veranderen of toevoegen	X	X			
Schotel, buitenantenne of zendmast plaatsen 2) – lees de aanvullende regels	X			X	
Aansluiting voor vaatwasser aanbrengen 3)	X	X			
Aansluiting voor wasdroger aanbrengen	X	X			
Aansluiting voor wasmachine aanbrengen	X	X			
CV - INSTALLATIE					
CV-installatie plaatsen 1)	X	X			1. Merk en type ketel vooraf overleggen met opzichter. 2. Niet toegestaan: houtkachels, allesbranders en open haard door onder andere uitstoot fijnstof en overlast. 3. Niet toegestaan in flat of appartement: - Elektrische afzuigkap of ventilator aansluiten op shuntkanaal (natuurlijke afvoer van meerdere appartementen) of elektrische raamventilator; - Elektrische afzuigkap aansluiten op gezamenlijke afzuiging.
Extra radiator plaatsen	X	X			
Gevelkachel plaatsen	X		X		
Houtkachel / allesbrander / open haard plaatsen 2)				X	
Klokthermostaat plaatsen	X	X			
Mechanische ventilatie plaatsen 3)	X	X			
Radiatoren verplaatsen of vervangen	X	X			
Radiatoren verwijderen	X		X		
Design-radiator plaatsen	X	X			
Thermostaatkraan CV monteren	X	X			
TUIN EN TERREIN					
Bestrating veranderen of uitbreiden			X		1. Bomen en struiken: - mogen geen lichtinval (zonlicht) tegenhouden; - mogen geen gebouwen beschadigen; - moeten minimaal 2 meter van de erfgrans staan; - mogen niet hoger zijn dan 4 meter.
Bestrating uitbreiden tot meer dan 50% van tuinoppervlakte	X			X	
Bomen of hoge struiken planten 1)		X	X		
Heg planten		X			
Grint of houtschors aanbrengen			X		
Meer dan 50% van de tuin met meer dan 50 cm ophogen	X		X		
Schutting plaatsen of vervangen – lees de aanvullende regels	X	X			
					De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van bomen, beplanting en struiken.

ZAV (Zelf Aangebrachte Verandering) 1 = Toestemming vooraf nodig 2 = Mag blijven 3 = Mag blijven als overgenomen wordt 4 = Mag niet blijven / niet toegestaan	1	2	3	4	Opmerkingen
Tuinverlichting of fontein aanbrengen	X		X		De huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van bomen, beplanting en struiken.
Vijver of zitkuil aanbrengen	X		X		
OVERIGE					
Aanbouwen (schuur, garage, serre, bijkeuken, carport) 1) – lees de aanvullende regels	X	X			1. In veel gevallen bouw(omgevings-) vergunning nodig. Overleg tijdig met de opzichter. 2. Neem voor het plaatsen van airco's altijd eerst contact op met Casade. 3. Dierenverblijven toegestaan, als er geen overlast voor omwonenden ontstaat. Duiventil in of op de woning mag niet. 4. Laadpaal bij uw woning mag alleen aan de buitenkant van de woning en aangesloten op de elektrische installatie van uw woning. 5. Laadpaal bij woongebouw moet minimaal 15 meter van het gebouw af blijven en aangesloten worden op het openbaar elektriciteitsnet. 6. Laadpalen onder een woongebouw zijn niet toegestaan.
Airco 2) – lees de aanvullende regels	X		X		
Dakkapel, dakraam plaatsen – lees de aanvullende regels	X	X			
Dakterras maken	X	X			
Dierenverblijf plaatsen 3)	X		X		
Laadpaal bij woning 4) – lees de aanvullende regels	X		X		
Laadpaal bij woongebouw 5) - lees de aanvullende regels	X	X			
Laadpaal onder of in een woongebouw 6)				X	
Tuinhuisje plaatsen	X		X		
Tuinkast plaatsen			X		
Vlizotrap vervangen door vaste trap – lees de aanvullende regels	X	X			
Voorzethaard (elektrisch) plaatsen			X		
Zolder bewoonbaar maken – lees de aanvullende regels	X	X			
Zonwering, rolluiken aan buitenkant woning plaatsen	X		X		

Bijlage 2: Waar moet u op letten bij een Zelf Aangebrachte Verandering (ZAV)?

Natuurlijk wilt u van uw huis uw thuis maken en wilt u dit misschien aanpassen aan uw eigen wensen. Op onze website vindt u een overzicht met mogelijke aanpassingen. U leest waarvoor u onze toestemming nodig heeft en welke veranderingen we niet toestaan.

Veranderingen zonder toestemming

Voor veel ZAV's gelden standaard kwaliteitseisen. Deze eisen zijn nodig om de woningen nu en in de toekomst goed te kunnen beheren. Wilt u in uw woning iets veranderen dat u gemakkelijk weer weg kunt halen, bijvoorbeeld vloerbedekking? Dan heeft u hiervoor geen toestemming nodig. Natuurlijk mag de verandering geen gevaar, overlast, schade of hinder voor uw burens of voor ons opleveren. Ook moet de verandering technisch in orde zijn en mag de verhuurbaarheid van de woning niet nadelig beïnvloeden. Onze opzichter beoordeelt als u de huur opzegt of uw verandering aan de voorwaarden voldoet.

Veranderingen met toestemming vooraf

Voor alle andere veranderingen in of aan uw huis heeft u onze schriftelijke toestemming nodig. Let op:

- Aan de buitenkant van uw woning mag u heel soms iets veranderen. Maar altijd alleen als u hiervoor schriftelijke toestemming heeft gekregen van ons.
- Alle veranderingen die u maakt, verwijdt u als u de huur opzegt. Behalve als we dat schriftelijk anders hebben afgesproken.
- Als u toestemming krijgt voor de verandering, dan bent en blijft u zelf verantwoordelijk voor die verandering. Dat geldt ook voor veranderingen die u van een vorige huurder heeft overgenomen. U bent ook verantwoordelijk voor eventuele schade die door de verandering ontstaat. Bijvoorbeeld aan het huis van uw burens.
- We kunnen voorwaarden hebben voor onze toestemming voor een ZAV. Die kunnen gaan over:
 - de materialen die u gebruikt;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van uw huis of het gebouw;
 - het onderhoud dat we aan uw woning moet uitvoeren en problemen die de ZAV daarvoor geeft;
 - bouwtechnische en andere regels van de overheid;
 - het onderhouden van de verandering;
 - manieren om overlast voor anderen te voorkomen;
 - de verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- Voldoet uw verandering niet aan onze voorwaarden? Dan haalt u die verandering direct weg als wij daarom vragen. De kosten betaalt u zelf en zijn uw risico.

Bel ons gerust om te overleggen over uw plannen. Onze opzichter denkt graag met u mee.

Eisen voor verhuurbaarheid

- De ZAV mag geen nadeel zijn voor de verhuurbaarheid (bijvoorbeeld geen balken aan plafond of donker geschilderde wanden);
- Bij de beoordeling van een ZAV houden we er ook rekening mee dat een waardeverhoging van de woning ook kan leiden tot een te hoge huur. Namelijk een huur boven het maximum. In dat geval geldt dat we bij vertrek uit de woning geen vergoeding voor de ZAV betalen;
- De verandering veroorzaakt geen overlast voor omwonenden.

Financiële eisen

- De waarde van de woning daalt niet door de ZAV.
- Als dit nodig is, past u uw eigen inboedelverzekering hierop aan.
- De kosten en de risico's van de ZAV zijn voor u. Ook de kosten van onderhoud en vervanging zijn tijdens de huurperiode voor u.
- U kunt een nieuwe huurder niet verplichten om een ZAV over te nemen of hiervoor geld aan u te betalen.
- Alleen voor de ZAV's in bijlage 3, kan Casade een vergoeding geven aan de vertrekkende huurder. De ZAV's moeten daarvoor wel aan alle eisen voldoen.

Meer informatie en aanvragen ZAV

Op onze website vindt u bij '[Zelf klussen](#)' meer informatie over ZAV's. Bijvoorbeeld voor welke verandering is toestemming nodig en voor welke niet? Of welke verandering mag achterblijven en welke vergoeding krijgt u ervoor? Ook het aanvragen van een ZAV doet u via onze website.

Bijlage 3: Vergoedingentabel voor Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

Casade geeft vertrekkende huurders voor sommige ZAV's een vergoeding. We berekenen het bedrag van de vergoeding via de originele kosten van de gebruikte materialen voor die ZAV. De huurder geeft ons een bewijs van deze kosten. De vergoeding vermindert het eerste jaar met 25% en daarna elk jaar met eenzelfde bedrag. Welk bedrag we betalen, hangt af van de overgebleven afschrijvingsjaren.

Bij de beoordeling van een ZAV houden we er rekening mee dat een waardeverhoging van de woning ook kan leiden tot een te hoge huur. Namelijk een huur boven het maximum. In dat geval geldt dat we bij vertrek uit de woning geen vergoeding voor de ZAV betalen.

Voorbeelden

Hieronder staan voorbeelden van afschrijvingen en maximale vergoedingen. Deze bedragen worden elke 3 jaar veranderd. De eerstvolgende aanpassing is in 2025.

Zelf Aangebrachte Verandering	Afschrijvingsperiode in jaren	Maximale vergoeding (prijspeil 2022)
Cv-installatie, compleet	15	€ 4.043
Badkamer	15	€ 1.964
Dakkapel	20	€ 1.271
Dakraam	20	€ 809
Extra verblijfsruimte op zolder (incl. vaste trap)	15	€ 2.426
Garage, stenen berging	20	€ 4.620
Keukenblok inclusief tegelwerk	10	€ 3.465
Stenen aan- of uitbouw van de woning	20	€ 9.240
Vaste trap	10	€ 1.155

De vergoedingentabel is als volgt:

Uit te betalen vergoeding in procenten (%) van de originele kosten, rekening houdend met de genoemde maximale vergoedingen							
Leeftijd ZAV	Afschrijvingsperiode			Leeftijd ZAV	Afschrijvingsperiode		
	10 jaar	15 jaar	20 jaar		10 jaar	15 jaar	20 jaar
0-1 jaar	75,0%	75,0%	75,0%	11-12 jaar		20,0%	33,8%
1-2 jaar	67,5%	70,0%	71,3%	12-13 jaar		15,0%	30,0%
2-3 jaar	60,0%	65,0%	67,5%	13-14 jaar		10,0%	26,3%
3-4 jaar	52,5%	60,0%	63,8%	14-15 jaar		5,0%	22,5%
4-5 jaar	45,0%	55,0%	60,0%	15-16 jaar		0,0%	18,8%
5-6 jaar	37,5%	50,0%	56,3%	16-17 jaar			15,0%
6-7 jaar	30,0%	45,0%	52,5%	17-18 jaar			11,3%
7-8 jaar	22,5%	40,0%	48,8%	18-19 jaar			7,5%
8-9 jaar	15,0%	35,0%	45,0%	19-20 jaar			3,8%
9-10 jaar	7,5%	30,0%	41,3%	20-21 jaar			0,0%
10-11 jaar	0,0%	25,0%	37,5%				

Rekenvoorbeelden 2022

- Voorbeeld 1 (prijspeil 2022).

U heeft een dakkapel laten zetten voor € 1.000 aan materiaalkosten. De afschrijvingsperiode is 20 jaar. U krijgt na drie jaar van Casade een bedrag van $67,5\% \times € 1.000 = € 675$. Na zes jaar is de vergoeding $56,3\% = € 563$.

- Voorbeeld 2 (prijspeil 2022).

U heeft vijf jaar geleden een uitbouw laten zetten voor € 20.000 aan materiaalkosten. De afschrijvingsperiode is 20 jaar. U krijgt na vijf jaar van Casade een bedrag van € 9.240: de maximale vergoeding. (Dus niet: $60\% \times € 20.000 = € 12.000$.)

Na elf jaar is de vergoeding $37,5\% \times € 20.000 = € 7.500$.