



HUURDERSVERENIGING OUDER-AMSTEL

WAVER - DUIVENDRECHT - OUDERKERK aan de AMSTEL

Beleid WS Eigen Haard over Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

In de jaarvergadering van 4 september j.l. werd door bewoners van eengezinswoningen in de Benningbuurt te Ouderkerk a/d Amstel gemeld dat zij geconfronteerd worden met 2 soorten beleid: van de vroegere WS Ouder-Amstel en nu van Eigen Haard.

De woningen zijn gebouwd in 2001/2002 en bij de bewoning werd volgens hen mondeling overeengekomen met de opzichter dat er fikse veranderingen aan de woningen mochten worden aangebracht. Bij vertrek uit de woning worden huurders door Eigen Haard echter streng (letterlijk) afgerekend op de aangebrachte veranderingen.

Dit veroorzaakt onrust bij de vertrekkende en huidige bewoners.

U wilt dat Eigen Haard vanwege deze mondelinge afspraken coulant omgaat met de regeling van het vertrek uit de woning.

Door mij werd beloofd de achtergronden hiervan uit te zoeken, in het besef dat niet geregistreerde afspraken mogelijk niet tot het gewenste resultaat kunnen leiden.

Er werd gezocht naar de juridische achtergronden van aanvaarden en vertrekken uit huurwoningen en er werd contact opgenomen met de voormalige directie van WS OA.

Wet- en regelgeving rondom zelf aangebrachte voorzieningen.

Per 1-8-2003 is in Nederland het Huurrecht veranderd, vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Doel: het voorkomen van het moeten terugbrengen van de gehuurde woning in de oude staat bij vertrek. Dat kan alleen door er vooraf duidelijke en schriftelijke afspraken over te maken tussen verhuurder en huurder. EH heeft haar al bestaande ZAV-beleid aangepast aan de nieuwe regelgeving. Op 26 september 2012 is dit beleid - na een lange periode van overleg met de Huurdersfederatie Alert – overeengekomen als standaard.

Kortheidshalve dient de huurder de gewenste veranderingen in de huurwoning vooraf schriftelijk aan te vragen en schriftelijk toestemming te krijgen van EH. EH maakt dan eerst een afweging o.g.v. de vastgelegde criteria in het ZAV-beleid.

EH gaat na of de verhuurbaarheid en de veiligheid van de woning niet in het geding zijn. Zo nee, dan wordt toestemming verleend en er mag veranderd worden. De uitvoering dient aan kwaliteitseisen en bouwvoorschriften te voldoen. De aanvraag dient voorzien te zijn van b.v. een tekening, info over gebruik van materiaal en inschakeling van deskundigen. Na de veranderingen controleert de opzichter de aanpassingen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen roerende en onroerende aanpassingen.

Roerende zaken zijn: b.v. een schotelantenne, een zonnescerm, een close-in boiler, inbouwapparatuur, een luifel, lambrisering en geplakte vloerbedekking, rolluiken en het aanleggen van een vijver. De toestemming duurt tot het einde van de verhuurperiode. Bij vertrek dient de huurder de aanpassing weer ongedaan te maken. Daarover wordt een aanpassingsdossier gemaakt (zonodig met foto's) naast de huurovereenkomst. Woningverbetering op uw verzoek uitgevoerd door EH zelf kan tot afrekening ineens of afbetaling bij de huur leiden.

Marianne Copier, secretaris

De Vijnen 22

1191 LN Ouderkerk aan de Amstel

huurdersverenigingouderamstel@kpnmail.nl

EH wordt van rechtswege eigenaar van alles wat aard en nagelvast zit bij vertrek van de huurder en daardoor verantwoordelijk voor onderhoud en vervanging.

Overname door de nieuwe huurder van alles wat aard of nagelvast is aan de woning is hierdoor wettelijk niet meer mogelijk. Uitzondering zijn de roerende aanpassingen: toegestaan tijdens de huurperiode, te verwijderen bij vertrek.

De roerende aanpassingen kunnen indien wederzijds gewenst aan de nieuwe huurder worden overgedaan. Er is hiervoor (b.v. wegens leegstand) geen periode afgesproken, dus deze mogelijkheid blijft in principe bestaan.

Aan het einde van de huurperiode bekijkt EH of de woning in goede staat is, ongeacht of een eventuele aanpassing door de huurder is aangebracht. In de praktijk zal de opzichter, aan de hand van een lijst met onderwerpen, achteraf bepalen van welke veranderingen EH eigenaar wil worden, wanneer daarvan geen getekend aanpassingsdossier bestaat.

Uitzonderingen zijn: aanpassingen voor ouderen of gehandicapten om langer zelfstandig te kunnen wonen. De huurder hoeft de verwijdering na vertrek niet te betalen.

Verder aanpassingen aan sanitair of keuken, die door de huurder meer dan 30 jaar geleden zijn aangebracht. Dat hoort bij het vervangingsonderhoud van EH.

Als de huurder aanpassingen heeft gedaan zonder eerst toestemming te vragen aan EH en de huidige huurder wil zekerheid, dan kan er tegen betaling (plm. E 25,00) een tussentijdse controle worden aangevraagd bij EH. Mag de aanpassing wel, dan neemt dat de onrust weg; mag het niet, dan kan de huurder alvast voorzieningen treffen op toekomstige verwijderingskosten. De resultaten worden ook vastgelegd, ondertekend en gearchiveerd.

Check bij de directeur van v/h de WS Ouder-Amstel.

Zoals bekend vond de fusie met EH plaats per 1-7-2009. In het daaraan verbonden convenant werd afgesproken bestaande onderhoudsafspraken te handhaven tot 1-7-2014. Deze afspraken zijn niet meer geldig.

De voormalig directeur gaf aan dat er door hem en zijn personeel in deze kwestie geen mondelijke afspraken zijn gemaakt voor fikse aanpassingen zonder schriftelijke vastlegging. Daarmee zou WS Ouder-Amstel zichzelf tekort hebben gedaan door zich niet aan de regels te houden.

Conclusie.

Door verandering van wet- en regelgeving en de fusie kunnen huurders zich niet meer beroepen op mondeling gemaakte afspraken over al dan niet te maken kosten van aanpassingen in de huurwoning op het moment van vertrek. Daar is het ZAV-beleid nu de kapstok voor. Er is geen basis gevonden voor coullance door EH in deze kwestie.

Ouderkerk a/d Amstel, september 2014.

Janneke Verheul, voorzitter.