



Woningstichting Viveste
T.a.v. de heer F.J. Snoeks
Regulierenring 16
3981 LB BUNNIK

Betreft: Advies ZAV-beleid

Houten, 6 september 2018

Geachte heer Snoeks,

Viveste heeft haar ZAV-beleid als gevolg van de fusie met Volksbelang geactualiseerd. In dat licht is per 1 januari 2018 het ZAV-beleid gelijk getrokken tussen beide organisaties. Dat brengt de huurder eenduidigheid. De HuurdersAdviesRaad Houten maakt met dit document gebruik van haar adviesrecht. Wanneer Viveste van plan is haar beleid te wijzigen gaat onze voorkeur uit naar overleg aan de voorkant. In dit geval is het beleid ons na invoering meegedeeld. De HAR heeft zich daarom pas later dit jaar verdiept in de inhoud van het ZAV-beleid. Het advies wat wij hierbij alsnog uitbrengen t.a.v. het ZAV-beleid is tevens een uitnodiging voor zowel HAR Houten als Viveste te leren van de gang van zaken. Door het proces te evalueren weten wij bij een volgende beleidswijziging wat we van elkaar kunnen verwachten.

Verbetering

De verbetering van het nieuwe beleid van Viveste betreft de mogelijkheid voor huurders om in aanmerking te komen voor een vergoeding bij het verlaten van de woning als zij de woning achterlaten met een duurzaam zelf aangebrachte en aangevraagde voorziening behorend tot het onroerend goed dat tevens aangemerkt wordt als een verbetering van de woning. De verbetering van het nieuwe beleid voor de Houtense huurder is wat dat betreft vooral een aanpassing van het beleid in lijn met de wet. Een wettelijke verplichting waar Viveste zich aan houden moet.

Uitgangspunt advies

Het advies dat u in de bijlage vindt, omvat concrete toevoegingen en aanpassingen. Volgens HAR Houten kan er in de beschrijving van het beleid meer rekening worden gehouden met het belang en de rechten van huurders, vertrekkend én intrekend.

De HuurdersAdviesRaad Houten heeft in de prestatieafspraken voor 2018 gepleit voor een ZAV-beleid dat ruimhartig omgaat met energiebesparende maatregelen in huurhuizen. Onze voorkeur heeft een vergoedingsregeling voor energiebesparende maatregelen, aangebracht door bewoners zelf, op het moment dat bewoners de woning verlaten

Mensen die willen investeren in hun woning, zijn betrokken bij hun huis. Een persoonlijke benadering is daarom essentieel. Formulieren maken het werk deels efficiënter, maar niet persoonlijker. Je mag er van uitgaan dat een bepaald percentage van de huurders moeilijk een weg weet in deze formele contacten. Zelf aangebrachte voorzieningen zijn daarmee een kans om persoonlijk in contact te komen met huurders.

Vorm en vervolg

De vorm van ons advies bestaat uit concrete tekstfragmenten en algemene uitgangspunten. Daarvoor bladeren wij van begin tot eind door het door Viveste ingevoerde ZAV-beleid. Als belangrijkste uitgangspunt namen wij de wet en de interpretatie van de wet volgens de Woonbond.

Wij gaan ervan uit dat Viveste ons advies ter harte neemt. Graag vernemen wij per punt schriftelijk in hoeverre Viveste voornemens is de voorgestelde toevoeging/aanpassing over te nemen en in welke mate Viveste beleidsmatig gestalte wil geven aan de uitgangspunten die wij uitdrukken in onze voorstellen.

Met vriendelijke groet,

HuurdersAdviesRaad Houten

Bijlage: ZAV-beleidsadvies

Advies ZAV-beleid

Toestemming vragen

#1 Neem in het beleid ook op welke rechten de huurder heeft die geen toestemming krijgt.

De puntsgewijze opsomming mist daarom nog het volgende punt:

8. Wanneer de door u voorgestelde verandering de verhuurbaarheid niet schaadt en geen waardedaling tot gevolg heeft maar wanneer wij u de toestemming toch weigeren kunt u aan de rechter een machtiging vragen om de verandering toch te mogen aanbrengen.

De voorwaarden

#2 Beoordeel een ZAV objectief en waarborg de objectiviteit.

5. De zin: niet te veel afwijken van de algemeen heersende smaak en norm dient wat ons betreft hier niet vermeld te worden. Daarmee bevind je je in een zeer grijs subjectief gebied en wordt de huurder afhankelijk van de smaak van de beoordelende medewerker. De kwaliteit van de ZAV en een degelijke constructie, daar gaat het om. Bovendien wordt deze voorwaarde niet in de wet genoemd, noch in de modelovereenkomst van Aedes en de Woonbond.

Beoordeling van de aanvraag

#3 Informeer huurders correct en volledig.

1. Toestemming

‘Viveste laat bij de toestemming in de antwoordbrief weten of de ZAV mag blijven zitten bij het einde van de huur’. Dit klopt niet, dus dit moet uit de tekst.

Als de huurder schriftelijk toestemming heeft gekregen kan de verhuurder niet de voorwaarde aan verbinden dat de huurder de verandering bij verhuizing ongedaan maakt. Zelfs als de huurder akkoord is gegaan dat hij bij verhuizing de ZAV ongedaan zal maken kan de huurder weigeren de verandering ongedaan te maken. Wil Viveste de huurder aan die afspraak houden dan gaat ze in tegen de wet. Een afwijking van semi-dwingende wetgeving (artikelen 7:224 lid 2 en 7:242 lid 2 BW) mag niet.

Wat hier moet komen te staan is: Wanneer Viveste akkoord gaat met de ZAV kunt u deze bij verhuizing in principe achterlaten. Tegen die tijd zijn er drie verschillende afspraken mogelijk: 1. U neemt de ZAV mee en herstelt de schade. 2. U laat deze achter en ontvangt hiervoor een vergoeding. 3. U laat deze achter zonder vergoeding.

3. Veranderingen waarvoor geen toestemming is

Wij adviseren om met deze alinea te beginnen.

Wel of niet ongedaan maken van de verandering

#4 Informeer huurders correct en volledig en pas de wet toe.

Het is belangrijk dat de voorinspectie zo snel mogelijk na het opzeggen van de huur wordt gehouden zodat de huurder voldoende gelegenheid heeft werkzaamheden uit te (laten) voeren.

Alleen gebreken die zijn ontstaan door toedoen of nalaten van de huurder komen voor rekening van de huurder. Geen gebreken die het gevolg zijn van normaal gebruik. Dat geldt ook voor de zelf aangebrachte verandering.

Nogmaals (zie hierboven): wanneer de huurder schriftelijk toestemming heeft gevraagd voor het aanbrengen van een verandering kan de verhuurder niet de voorwaarde aan verbinden dat de huurder de verandering bij verhuizing ongedaan maakt.

Van de voorinspectie wordt een rapport opgemaakt. Daarvan krijgt de huurder een exemplaar. Deze dient de huurder mede te ondertekenen. De huurder hoeft deze niet te ondertekenen wanneer hij/zij het niet met de inhoud eens is.

Wij adviseren hier te vermelden dat er drie verschillende afspraken mogelijk zijn voor wat betreft de ZAV bij verhuizing:

1. U neemt de ZAV mee en herstelt eventuele schade.
2. U laat deze achter en ontvangt hiervoor een vergoeding. In dat geval is het belangrijk dat er bij het verlenen van de toestemming schriftelijk wordt afgesproken hoe deze vergoedingsregeling eruit ziet. U kunt aanspraak maken op een vergoeding wanneer u kosten heeft gemaakt die u nog niet heeft terugverdiend en wanneer de verandering een daadwerkelijk voordeel oplevert voor de verhuurder.
3. U laat deze achter zonder vergoeding.

Het is dus aan de vertrekkende huurder om een keuze te maken uit deze drie opties. En niet aan de nieuwe huurder (zie hieronder).

Overname

#5 Communiceer helder, volledig en correct met respect voor de rechten van de oude en nieuwe huurder en faciliteer een goede overdracht.

Wij adviseren te starten met het onderscheid tussen ZAV's waar wel en waar geen toestemming voor is gegeven. Wij adviseren Viveste hier onderscheid te maken tussen roerende en onroerende veranderingen en dit verschil duidelijk te beschrijven

Zijn onroerende veranderingen zonder toestemming gemaakt dan kan Viveste eisen dat de verandering direct ongedaan wordt gemaakt zelfs al heeft de huurder de huur niet opgezegd. Die eis moet wel redelijk zijn. Viveste kan de situatie ook gedogen zolang u de woning huurt zeker wanneer de huurder bereid is de oorspronkelijke situatie te herstellen wanneer deze verhuist. Wanneer de verandering vakkundig is aangebracht en aan kwaliteit heeft gewonnen kan de verhuurder de verandering accepteren. Voor een vergoeding komt u dan niet in aanmerking. Wanneer de ZAV zonder toestemming is aangebracht en wanneer de huurder de situatie niet in oorspronkelijke staat wil terugbrengen zal de verhuurder de herstelkosten op de huurder verhalen.

Alinea 1 (over het overnemen door ZAV's door de nieuwe huurder) is alleen aan de orde wanneer voor de ZAV geen schriftelijke toestemming is gevraagd. In dat geval zou de huurder de nieuwe huurder kunnen vragen de ZAV over te nemen. De HAR vindt dat de oude huurder daarin niet afhankelijk moet worden gemaakt van de nieuwe huurder. Wanneer er toestemming is gegeven voor de ZAV behoort de verandering tot het – nieuw – gehuurde. En daarvoor betaalt de huurder de huurprijs. Wettelijk gezien kan de nieuwe huurder dus geen onroerende veranderingen overnemen.

In alinea 2 gaat het om roerende veranderingen. Viveste bemiddelt niet tussen vertrekkende en toekomstige huurder bij mogelijke overname van roerende veranderingen. De nieuwe huurder is niet verplicht iets van de verhuizende huurder over te nemen. Als de huurder veranderingen wel wil (laten) overnemen is het verstandig dit te doen met een overnameformulier.

De derde alinea moet wat ons betreft komen te vervallen. Viveste geeft of toestemming voor een ZAV en dan mag de ZAV blijven, of de ZAV is zonder toestemming geplaatst en dan neemt Viveste deze al dan niet over. In beide gevallen behoort de ZAV vervolgens tot het gehuurde. De nieuwe huurder en de oude huurder maken alleen afspraken over roerende zaken.

Wettelijk kan de nieuwe huurder geen onroerende veranderingen overnemen. De ZAV van de vorige bewoner worden onderdeel van het gehuurde. Voor het gebruik van het hele gehuurde betaalt de nieuwe huurder al. Dat betekent dat de ZAV van de vorige bewoner niet weggehaald moet worden als de nieuwe bewoner dat niet wil. De nieuwe bewoner en de oude bewoner staan los van elkaar als het gaat om onroerende zaken (zie ZAV-beleid Viveste).

De Woonbond en Aedes zijn het erover eens dat huurders en verhuurders nadere afspraken moeten kunnen maken over onderhoud en vervanging van 'meer dan standaardvoorzieningen' die een verhuizende huurder in de woning achterlaat en waarvan een nieuwe huurder graag gebruik wil maken. Dat ligt vast in een advies inclusief een voorbeeldcontract. De vraag is of deze afspraken juridisch houdbaar zijn. HAR Houten adviseert Viveste gebruik te maken van dit modelcontract.

Vergoedingsregeling

#6 Voordeel voor de verhuurder is een vergoeding waard.

Hier staat: "om in aanmerking te komen voor een vergoeding moet de verandering leiden tot meerwaarde van het vastgoed." Dat kan wel het uitgangspunt zijn van Viveste maar dit is **geen** wettelijke voorwaarde. De verandering moet wel voordeel opleveren voor de verhuurder. Wanneer er toestemming is voor een ZAV en de huurder heeft kosten gemaakt die nog niet zijn terugverdiend en er is voordeel voor de verhuurder heeft de huurder hier wettelijk recht op .

Het volgende dient hier wat ons betreft ook vermeld te worden:

Geschillen

#7 Vermeld bij elke beoordeling waar een huurder terecht kan met een klacht of een geschil.

Indien u meent in het proces van overname van uw ZAV onheus bejegend te zijn of wanneer u zich door Viveste niet serieus genomen voelt kunt u gratis een oordeel vragen aan de geschillencommissie (verwijsgegevens opnemen). Deze beoordeelt of Viveste zorgvuldig is geweest en zich redelijk heeft opgesteld.

Tot slot

#8 Geef nadrukkelijk ruimte en vergoedingen voor energiebesparende maatregelen binnen het ZAV-beleid.

Wie in een huurhuis wil investeren, denkt na over de vraag hoelang daar nog gebruik van kan worden gemaakt. Kosten voor energiebesparingsmaatregelen verdienen zich soms pas na jaren terug. Een vergoeding bij het achterlaten van de woning maakt dat het aantrekkelijker wordt om te investeren in energiebesparende maatregelen.

#9 Communiceer de beleidswijziging actief.

Beleidswijzigingen moeten duidelijk zijn voor iedereen. Niemand gaat dagelijks op zoek naar de laatste wijzigingen. Attendeer de huurders actief op de wijzigingen.