

# ZAV-beleid



Status	Definitief
Goedkeuring managementteam Compaen	27 januari 2020
Positief advies HBV Compaen en HVB Mierlo	18 februari 2020
Adviespunten HBV Compaen en HBV Mierlo verwerkt	27 februari 2020
Vastgesteld door directeur-bestuurder Compaen	27 februari 2020
Versie	1.0
Datum	27 februari 2020

## Inleiding

ZAV staat voor 'zelf aangebrachte veranderingen': veranderingen die de huurder zelf aanbrengt in de woning. Compaen geeft u graag de ruimte om uw woning in te richten naar eigen smaak en voorkeur. Wel hanteren we duidelijke spelregels voor deze zelf aangebrachte veranderingen, het ZAV-beleid.

## Wettelijk kader

Sinds 1 augustus 2003 is er in het Burgerlijk Wetboek (BW) sprake van een wettelijk 'klusrecht' voor huurders. Dit betekent dat de huurder veranderingen mag realiseren, die aan het einde van het huurcontract weer eenvoudig zijn te verwijderen.

Als het om grotere veranderingen gaat, dan mag Compaen hieraan voorwaarden stellen. Voorwaarden kunnen onder meer deskundigheid en materiaalgebruik zijn.

## Toestemming

We onderscheiden twee typen zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's):

- Onroerende zaken ('aard- en nagelvaste veranderingen'), zoals een dakraam, een keukenblok of ander tegelwerk. Over het algemeen zijn deze zaken moeilijk te verwijderen zonder daarbij de woning te beschadigen. Het zijn daarom onroerende zaken. Wil de huurder aard- en nagelvaste veranderingen aanbrengen, dan heeft de huurder toestemming nodig van Compaen. Brengt u een ZAV aan waar u geen toestemming voor heeft gevraagd aan Compaen of waar Compaen geen toestemming voor heeft verleend, dan bent u verplicht om de wijzigingen ongedaan te maken bij het einde van de huurovereenkomst. Dit dient netjes te worden gedaan en zonder achterlating van schade. Gebeurt dit niet, dan komen de (herstel)kosten voor uw rekening. Compaen kan onroerende zaken overnemen, mits deze passen binnen het (strategisch voorraad)beleid van Compaen. Compaen is dan verantwoordelijk voor het onderhoud van deze veranderingen. Dat betekent dat Compaen moet controleren of de ZAV onderhouden en doorverhuurd kan worden. Als dat een te ingewikkelde of een te kostbare zaak wordt, dan kunnen wij afzien van de overname en de vertrekkende huurder verplichten deze zaken weg te halen en de woning in aanvaardbare staat op te leveren. Indien de veranderingen versleten zijn, worden ze vervangen door een verandering gelijkwaardig aan de ZAV of in originele staat teruggebracht (basiskwaliteit). Afspraken worden vastgelegd op de opnamestaat.
- Roerende zaken, zoals zachte vloerbedekking, een douchecabine en losse kasten, zijn over het algemeen vrij eenvoudig uit de woning te halen zonder de woning te beschadigen. Voor deze veranderingen heeft de huurder geen toestemming nodig. Roerende veranderingen verwijdert de huurder bij huuropzegging. Soms is het mogelijk om deze te laten overnemen door de nieuwe huurder. Als men daarover onderling overeenstemming bereikt, meldt de huurder dit via het door beide partijen ondertekende overnameformulier dat bij een huuropzegging wordt verstrekt. De huurder overhandigt dit formulier aan de verhuurmakelaar bij het inleveren van de sleutels. Compaen neemt nooit roerende zaken over.

**Let op:** Compaen is niet de eigenaar van gebouwen met zowel huur- als koopwoningen. Compaen vormt samen met de bewoners van de koopwoningen een VvE. Wilt u een verandering aanbrengen aan de gemeenschappelijke delen in het gebouw, zoals een buitengevel, voordeuren of kozijnen? Dan heeft u goedkeuring nodig van de VvE. Compaen kan u helpen en uw aanvraag bespreken tijdens de VvE-vergadering.



## Kwaliteitseisen

Bij het aanbrengen van onroerende zaken stelt Compaen de volgende kwaliteitseisen:

- Er moet voldaan worden aan de regels van de overheid (denk aan het Bouwbesluit en het (vergunningen)beleid van de gemeente), nutsbedrijven en/of de brandweer.
- Check (door de huurder) vooraf of voor de verbouwing een vergunning nodig is door de <https://www.omgevingsloket.nl/> te raadplegen.
- De aanpassing die de huurder in de woning aanbrengt, is bouwtechnisch altijd verantwoord en veilig.
- Gaat de huurder bijvoorbeeld een draagmuur verwijderen? Dan dient er een constructieberekening te worden overgelegd. De aanleg en wijziging van gasleidingen en water-, cv- en elektra-installaties moet gebeuren door een erkend installateur.
- De aanpassing mag niet schadelijk zijn voor de gezondheid en het milieu.
- De aanpassing mag niet leiden tot overlast, schade of gevaar voor de huurder, medebewoners of omwonenden. (Beneden)buren mogen bijvoorbeeld geen last hebben van het contactgeluid van de vloerafwerking.
- De woning moet geschikt blijven voor de doelgroep waarvoor de woning bedoeld is.
- De verandering mag de woning niet minder aantrekkelijk maken en dus minder goed verhuurbaar maken.
- De verandering past bij de stijl van de woning.
- Woningen die gebouwd zijn vóór 1994 zijn asbestverdacht. Vraag bij Woningstichting Compaen advies.
- Kosten en risico's, die voortkomen uit de verandering, zijn voor verantwoordelijkheid van de huurder. Dat geldt ook voor de aansprakelijkheid in geval van gebreken, het afsluiten van verzekeringen en dergelijke.
- De energiestatatie mag **niet** negatief beïnvloed worden door de ZAV.
- Voor bepaalde ZAV-aanvragen in Brandevoort geldt dat deze moeten voldoen aan het [beeldkwaliteitsplan](#) van Brandevoort.

Tijdens en na de uitvoering zullen we, al dan niet steekproefsgewijs, controleren of de aanpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd volgens de door Compaen vastgestelde eisen.

Heeft u nog twijfels of wilt u over de voorwaarden overleggen, neemt u dan vooral contact met ons op. Wij zijn van harte bereid het een en ander toe te lichten en u te helpen.

## Overgangsregeling bestaande ZAV-regeling

Afspraken die vóór 1 maart 2020 met u zijn gemaakt over door u of een vorige huurder aangebrachte veranderingen, blijven van kracht. Veranderingen die niet bij Compaen zijn gemeld en waarover dus ook geen afspraken zijn gemaakt, worden behandeld volgens dit ZAV-beleid op het moment dat u de woning verlaat. Het kan dan zijn dat de verandering verwijderd moet worden of achter kan blijven. Het is bij verhuizing ter beoordeling aan de medewerker van Compaen of de verandering eventueel in aanmerking komt voor onze vergoedingsregeling.



## De procedure

### 1. Aanvraag indienen

De huurder dient een schriftelijke aanvraag in bij Compaen waarin hij/zij om toestemming vraagt voor een verandering in of aan de woning. Brengt u een ZAV aan waar u geen toestemming voor heeft gevraagd aan Compaen of waar Compaen geen toestemming voor heeft verleend, dan bent u verplicht om de wijzigingen ongedaan te maken bij het einde van de huurovereenkomst. Dit dient netjes te worden gedaan en zonder achterlating van schade. Gebeurt dit niet, dan komen de (herstel)kosten voor uw rekening.

### 2. Meest voorkomende ZAV-aanvragen

In bijlage 1 zijn de meest voorkomende verzoeken voor een ZAV op een rij gezet. De meeste van deze veranderingen moeten met toestemming en volgens de richtlijnen worden aangebracht, en mogen bij huurbeëindiging, mits de verandering in goede staat verkeert en de verhuurbaarheid niet in de weg staat, in de woning achterblijven.

### 3. Bij mutatie

In principe mag de aanpassing worden meegenomen naar de (eventuele) nieuwe woning. Voorwaarde is wel dat er geen schade aan de woning wordt toegebracht, en dat de oorspronkelijke verandering door de vertrekkende huurder wordt hersteld/vervangen.

### 4. Vergoeding

Voor sommige aanpassingen geeft Compaen een vergoeding. In bijlage 2 zijn de spelregels en in bijlage 3 de maximale vergoedingen weergegeven. Deze vergoedingen worden verrekend met de afschrijvingstermijn. Eventuele vergoedingen worden alleen na beëindiging van het huurcontract uitbetaald.

### 5. Onderhoud

De kosten voor het aanbrengen, onderhouden en vervangen van een verandering zijn voor rekening van de huurder. De veranderingen worden door Compaen uitgesloten voor planmatig onderhoud.

### 6. Verzekering

Veranderingen die de huurder zelf in of aan de woning aanbrengt, worden niet gedekt door de opstalverzekering van Compaen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor controle en/of aanpassing van de dekking door de eigen inboedelverzekering.

### 7. Geschillen

In de gevallen waarin de huurder en de verhuurder geen overeenstemming bereiken over de ZAV kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de [regionale geschillencommissie](#). Zij geven een bindend advies.



## Bijlage 1. ZAV-checklist.

### Toelichting kolom *Soort verandering*

**Tijdelijk** = Met een tijdelijke verandering maakt u uw woning voor uzelf aantrekkelijker, maar niet voor Compaen en de nieuwe huurder. De verandering is sterk afgestemd op uw eigen smaak en kan zelfs de verhuurbaarheid van de woning verkleinen. Daarom moet een tijdelijke verandering worden verwijderd als u gaat verhuizen. Let op dat u de verandering voorzichtig verwijdert. U bent namelijk verantwoordelijk voor het herstellen van eventuele schade die u veroorzaakt. Als u de tijdelijke verandering bij huurbeëindiging niet heeft verwijderd, voert Compaen dit op kosten voor u uit.

#### *Overnemen tijdelijke veranderingen*

Als de tijdelijke verandering in goede staat is en door Compaen is goedgekeurd, dan mag de nieuwe huurder deze van u overnemen. U en de nieuwe huurder ondertekenen dan samen een overnameverklaring. Dat betekent dat de nieuwe huurder eigenaar wordt van de tijdelijke verandering, deze onderhoudt en moet verwijderen bij verhuizing. Als de nieuwe huurder uw verandering niet wil overnemen, dan moet u deze alsnog zelf verwijderen.

#### *Nieuwe huurder nog niet bekend*

Wanneer de nieuwe huurder nog niet bekend is, moet u de tijdelijke verandering volgens afspraak verwijderen. Soms kan de verhuurmakelaar van Compaen beslissen dat een tijdelijke verandering niet verwijderd hoeft te worden, omdat de kans groot is dat de volgende huurder de verandering kan waarderen. In deze situatie mag u de tijdelijke verandering in de woning achterlaten. Blijkt achteraf dat de nieuwe huurder de verandering toch niet wil hebben, dan verwijdt Compaen deze op eigen kosten. U ontvangt voor tijdelijke veranderingen geen financiële vergoeding.

**Blijvend** = Met een blijvende verandering maakt u uw woning voor uzelf aantrekkelijker, maar niet voor Compaen en de nieuwe huurder. Met een blijvende verandering wordt de verhuurbaarheid van uw woning niet groter. De verandering is afgestemd op uw persoonlijke smaak. U ontvangt geen vergoeding voor blijvende veranderingen

**Bijzonder** = Laat u een bijzondere verandering achter in de woning? Dan kunt u een financiële vergoeding krijgen. Voor de spelregels verwijzen we naar bijlage 2. De hoogte van de vergoeding wordt bepaald bij oplevering van de woning volgens de vergoedingentabel in bijlage 3.

	Toestemming nodig?	Soort verandering	Aanvullende regels
<b>Deuren, ramen, zonneschermen en horeen</b>			
Harmonicadeur, schuifdeur	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"><li>Als u gaat verhuizen moet u de originele deur weer inhangen.</li></ul>
Tochtdeur bij trappen	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"><li>Gebruik gangbare materialen en neutrale kleuren.</li><li>Tochtdeuren zijn niet toegestaan in de hal of gang op de begane grond van eengezinswoningen/maisonnettes.</li><li>De uitvoering van de deuren moeten per verdieping gelijk zijn.</li></ul>
Andere binnendeuren	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"><li>Gebruik gangbare materialen en neutrale kleuren.</li></ul>



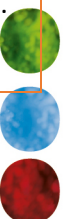
			<ul style="list-style-type: none"> <li>De uitvoering van de deuren moet per verdieping gelijk zijn. De woonkamerdeur mag afwijken.</li> </ul>
Glasdeur in woonkamer	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>De glasdeur mag alleen geplaatst worden in de woonkamer. Hij moet een borstweringshoogte hebben van minimaal 90 cm, uit veiligheidsglas bestaan en passen bij de andere deuren die op de gang uitkomen.</li> </ul>
Deurkrukken van kunststof of metaal	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>De uitvoering van de deurkrukken moet per verdieping gelijk zijn. Bij een afwijkende woonkamerdeur mag ook de kruk afwijkend zijn.</li> </ul>
Andere (kleur) buitendeur	Niet toegestaan		<ul style="list-style-type: none"> <li>Buitenschilderwerk wordt door Compaen opgepakt.</li> </ul>
Kattenluikje in deur	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een kattenluikje veroorzaakt een gat in de deur. Als u gaat verhuizen, dan leveren, plaatsen en schilderen we een nieuwe deur. De kosten hiervan zijn voor uw rekening.</li> </ul>
Isolatieglas, dubbel glas	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het glas moet aangebracht worden door een erkend glaszetter of schildersbedrijf. Compaen stelt eisen aan de kwaliteit en de isolatiewaarde van het glas.</li> <li>Eventuele beschadigingen aan het buitenschilderwerk moeten in de oorspronkelijke kleur hersteld worden.</li> </ul>
Inbraakwerende maatregelen ramen en deuren	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle gangbare maatregelen zijn toegestaan.</li> <li>Maatregelen moeten minimaal SKG ** (Stichting Kwaliteit Gevelbouw) zijn, tenzij maximaal SKG * verkrijgbaar is.</li> </ul>
Dakraam (Velux verplicht)	Ja	Bijzonder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dakramen en de plaatsing van dakramen moeten voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving. Overleg met Compaen of de zolder hieraan voldoet.</li> <li>Overleg met Compaen of de zolder aan de wettelijke eisen voldoet om gebruikt te kunnen worden als verblijf- en slaapruijme.</li> <li>Materialen van het merk Velux zijn verplicht.</li> </ul>



Zonneschermen, markiezen, rolhorren, vaste horren, rolluiken, screens (buiten)	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met name in appartementencomplexen kunnen bijzondere voorschriften en regels gelden, bijvoorbeeld met betrekking tot kleur en onderhoud van de verandering. Informeer hiernaar bij Compaen.</li> <li>• De constructie van de verandering dient van aluminium en windvast te zijn.</li> <li>• <u>Let op!</u> De elektrische bediening moet goed en veilig werken.</li> </ul>
Voorzetramen, rolhorren, glasfolie en plakfolie (binnen)	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Let op!</u> Plakfolie en glasfolie zijn niet geschikt voor hoogrendementsglas. Deze kunnen de laag van hoogrendementsglas aantasten.</li> </ul>
<b>Sanitair</b>			
Toilet, waterreservoir	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels.</li> <li>• Maak gebruik van neutrale kleuren.</li> <li>• In de badkamer moet ruimte blijven voor een wastafel en douchehoek. Indien van toepassing voor de betreffende woning moet er ook ruimte blijven voor een opstelruimte voor een wasmachine.</li> </ul>
Ligbad	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De ombouw moet voorzien zijn van een luik.</li> <li>• Maak gebruik van neutrale kleuren.</li> <li>• In de badkamer moet ruimte blijven voor een wastafel en douchehoek. Indien van toepassing voor de betreffende woning moet er ook ruimte blijven voor een tweede toiletput en opstelruimte voor een wasmachine.</li> <li>• Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van een metalen bad.</li> </ul>
Extra wastafel in badkamer	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels.</li> <li>• Maak gebruik van neutrale kleuren.</li> </ul>
Fonteinje in toiletruimte	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels.</li> <li>• Maak gebruik van neutrale kleuren.</li> </ul>



Doucheschermen van kunststof of glas, douchecabine	Nee	Tijdelijk	
Wastafelmeubel	Nee	Tijdelijk	
(Standaard waterkraan vervangen door) thermostaat- en eenhendelkraan	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Let op!</u> De verandering is technisch niet mogelijk in combinatie met een geiser.</li> </ul>
<b>Keuken</b>			
(Uitbreiding van) keukenkastjes, aanrechtblad en spoelbak	Ja	Tijdelijk (minder dan de standaardkwaliteit) of blijvend (minimaal de standaardkwaliteit)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gehele keuken moet visueel een eenheid vormen.</li> <li>• Maak gebruik van neutrale kleuren.</li> <li>• Als u gaat verhuizen, moet u een keuken achterlaten waarvan de kwaliteit minimaal gelijk is aan de standaardkwaliteit die Compaen hanteert in het betreffende wooncomplex.</li> <li>• De basisopstelling (indien het past) met 4 beneden- en 4 bovenkastjes van elk 60 cm en een aanrechtblad van 180 cm breed moet volledig intact zijn, dus zonder gaten voor inbouwapparatuur. Buiten de basisopstelling mogen dergelijke gaten wel aanwezig zijn.</li> <li>• <u>Let op!</u> Bovenstaande regel geldt ook voor keukens met een basisopstelling van minder dan 180 cm breed.</li> </ul>
Overschilderen of beplakken van frontjes keukenblok	Nee	Tijdelijk (folie dat er eenvoudig afgehaald kan worden) of niet toegestaan (overschilderen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Folie is toegestaan als het zonder beschadiging van de keuken verwijderd kan worden. Overschilderen is niet toegestaan.</li> </ul>
Inbouwapparatuur	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De basisopstelling met 4 beneden- en 4 bovenkastjes van elk 60 cm en een aanrechtblad van 180 cm breed moet volledig intact zijn, dus zonder gaten voor inbouwapparatuur. Buiten de basisopstelling mogen dergelijke gaten wel aanwezig zijn.</li> <li>• <u>Let op!</u> Het kan noodzakelijk zijn om de groepenkast uit te breiden. Deze uitbreiding moet door een erkend bedrijf uitgevoerd worden. De huurder moet dit aan kunnen tonen.</li> </ul>





Betegeld aanrechtblad	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compaen raadt dit af. Als u gaat verhuizen moeten de wijzigingen hersteld worden. De kosten zijn voor de huurder.</li> </ul>
Andere handgrepen aan laden en kastjes	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle handgrepen moeten van hetzelfde type zijn. Afwijkende of beschadigde frontjes van keukenkastjes, bijvoorbeeld door gaatjes van afwijkende handgrepen, worden vervangen op kosten van de huurder.</li> </ul>
Eénhendelkraan	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Let op!</u> Deze verandering is technisch niet mogelijk in combinatie met een geiser.</li> </ul>
<b>Plafonds</b>			
Brandgevaarlijke (kunststof) plafondbeplating	Niet toegestaan		
Sausplafond	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De plafonds mogen niet bladderen.</li> <li>• De nieuwe huurder moet het plafond in twee lagen kunnen oversauzen naar wit.</li> </ul>
Gipsplatenplafonds	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het plafond moet vlak en strak zijn, met randafwerking.</li> <li>• De nieuwe huurder moet het plafond in twee lagen kunnen oversauzen naar wit.</li> </ul>
Andersoortige brandveilige plafonds, ook systeemplafonds	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compaen raadt dit af. Als u gaat verhuizen, moeten de wijzigingen hersteld worden. Het herstellen van het oorspronkelijke plafond is vakwerk en brengt hoge kosten met zich mee. De kosten zijn voor de huurder. Compaen controleert streng op de kwaliteit.</li> <li>• Indien u toch een andersoortig plafond heeft aangebracht dan adviseert Compaen u om de werkzaamheden op uw kosten door ons uit te laten voeren.</li> </ul>
Zolderplafonds en -betimmering, eventueel in combinatie met isolatie	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is <u>niet toegestaan</u> om gebruik te maken van brandgevaarlijk materiaal.</li> <li>• Vraag Compaen om hulp bij isolatie. Compaen kan deze isolatie ook uitvoeren tegen een huurverhoging, indien wenselijk en mogelijk.</li> </ul>



## Vloeren

### Let op!

Er mag geen geluidsoverlast ontstaan bij andere woningen. Mochten, ondanks de voorzorgsmaatregelen die wij u hier voorschrijven, omwonenden toch nog gegronde klachten melden met betrekking tot geluidsoverlast, dan moet u uw aangelegde vloer alsnog verwijderen.

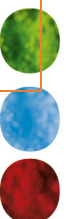
Plavuizen, vloertegels in badkamer, douche of toilet	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het sanitair moet visueel een eenheid vormen met de wand- en vloertegels.</li><li>• Maak gebruik van neutrale kleuren.</li><li>• Stroeve of (licht) antislip vloertegels zijn verplicht (R11-klasse).</li><li>• Er moet minimaal 1 m<sup>2</sup> onbeschadigde reservetegels aanwezig zijn. De reservetegels zijn onderdeel van de bijzondere verankering.</li><li>• Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van de vloer in de douche of badkamer.</li></ul>
Plavuizen, vloertegels in andere ruimten	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"><li>• In verband met geluidsoverlast zijn plavuizen en vloertegels <u>niet toegestaan</u> in flats en bovenwoningen.</li><li>• Kozijnen en deuren mogen niet ingekort worden.</li><li>• Indien u stofdorpels verwijdert, moeten deze bij verhuizing teruggeplaatst worden.</li><li>• Als u gaat verhuizen, moet u een vlakke vloer opleveren.</li><li>• Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van de vloer.</li></ul>
Geschilderde tegels of voegwerk	Niet toegestaan		
Laminaat, parket en houten vloeren op bestaande vloer	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"><li>• Minimale eis: in bovenwoningen en etagewoningen moet u bij de aanleg van een zwevende vloer een geluidsisolerende onderlaag aanbrengen tussen de aan te brengen vloer en de ondervloer. De dikte en samenstelling van de isolerende laag moet u zodanig kiezen, dat omwonenden geen geluidsoverlast ondervinden.</li><li>• Kozijnen en deuren mogen niet ingekort worden.</li><li>• Indien u stofdorpels verwijdert, moeten deze bij verhuizing teruggeplaatst worden.</li></ul>



Isolatie vloer (bovenzijde: losliggende platen)	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een brandgevaarlijke vloerisolatie is <u>niet toegestaan</u>.</li> </ul>
Isolatie vloer (onderzijde vloer)	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een brandgevaarlijke vloerisolatie is <u>niet toegestaan</u>.</li> </ul>
Volledig gelijkde vinyl-, zeil- en kurkvloeren	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>In bovenwoningen en etagewoningen moet u bij de aanleg van een zwevende vloer een isolerende onderlaag aanbrengen tussen de aan te brengen vloer en de ondervloer. De dikte en samenstelling van de isolerende laag moet u zodanig kiezen, dat omwonenden geen geluidsoverlast ondervinden.</li> <li>Kozijnen en deuren mogen niet ingekort worden.</li> <li>Indien u stofdorpels verwijdert, moeten deze bij verhuizing teruggeplaatst worden.</li> <li>In het verleden aangebrachte asbesthoudende materialen worden door Compaen verwijderd. Dit geldt voor woningen van voor 1994.</li> </ul>
Tapijt, vloerbedekking	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als u gaat verhuizen, moet u het tapijt en de lijmresten volledig verwijderen. Dit geldt ook voor de trap.</li> </ul>
<b>Wanden/muren</b>			
Brandgevaarlijke wandafwerking	Niet toegestaan		
Wandtegels in badkamer, douche, toilet of keuken	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>De wandtegels moeten visueel een eenheid vormen met het sanitair en de vloertegels.</li> <li>Maak gebruik van neutrale kleuren.</li> <li>Er moet 1 m<sup>2</sup> onbeschadigde reservetegels aanwezig zijn. De reservetegels zijn onderdeel van de bijzondere verandering.</li> </ul>
Geschilderde tegels of voegwerk	Niet toegestaan		
Kurktegels, vinyl- en textielbehang, schrootjes en dergelijke	Nee	Tijdelijk	
Steenstrips	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Steenstrips moeten in principe verwijderd worden bij beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij de nieuwe huurder deze steenstrips graag wil overnemen.</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorwaarde voor overname is dat de steenstrips niet (gedeeltelijk) loszitten. In dat geval dienen de steenstrips opnieuw vastgezet te worden, zodat er sprake is van een vlakke wandafwerking.</li> </ul>
Isolatie gevel (binnenzijde)	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>U heeft geen toestemming nodig voor het aanbrengen van radiatorfolie.</li> </ul>
Zolderwanden plaatsen en/of betimmeren, eventueel in combinatie met isolatie	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het is <u>niet toegestaan</u> om brandgevaarlijk materiaal te gebruiken.</li> </ul>
Granol, spachtelputz, structuursauswerk, pasta, vliesbehang	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het reliëf van de wandbekleding mag niet dikker zijn dan 3 mm. Dit geeft een te grove structuur en vervuult.</li> <li>Het is <u>niet toegestaan</u> om granol dicht te sauzen.</li> <li>Het is <u>niet toegestaan</u> om elektradozen en kanalen weg te werken.</li> <li>De muren moeten in twee keer overschilderbaar zijn naar wit.</li> </ul>
Aanbrengen van binnenmuren, wanden, glaswanden	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit moet altijd overlegd worden met Compaen.</li> <li>In uitzonderlijke gevallen wordt een aangebrachte binnenmuur door Compaen geaccepteerd en ingedeeld als blijvende verandering.</li> <li>Een wand die op zolder wordt geplaatst om een kamer te creëren, wordt in principe als blijvende verandering ingedeeld.</li> <li>Overleg met Compaen of de zolder aan de wettelijke eisen voldoet om gebruikt te kunnen worden als verblijf- of slaapruiimte.</li> </ul>
Verwijderen van binnenmuren, wanden	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit moet altijd overlegd worden met Compaen.</li> <li>De verandering is in beginsel verboden als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De wand een constructieve functie heeft (dragend);</li> <li>- De woning, na verwijderen van muur of wand, niet meer aan het Bouwbesluit voldoet;</li> <li>- Er geen hoofdslaapkamer overblijft;</li> </ul> </li> </ul>

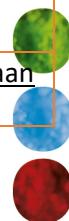


			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er naast de woonkamer nog maar 2 andere verblijfsruimten overblijven (3 bij eengezinswoning).</li> <li>• Voor het (deels) verwijderen van een dragende muur moet altijd een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Bij de aanvraag moet u bouwtekeningen en constructieberekeningen toevoegen. Bij scheurvorming en verzakking zijn de constructieve herstelkosten voor de huurder.</li> <li>• In uitzonderlijke gevallen wordt een verwijderde binnenmuur door Compaen niet als blijvende verandering maar als een tijdelijke verandering ingedeeld. Compaen zal dat besluit beargumenteren.</li> </ul>
Spouwmuurisolatie (gevel)	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spouwmuurisolatie moet door een erkend bedrijf worden aangebracht.</li> </ul>

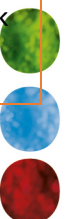
### Installaties

Warmte-, water-, gas- en elektra-installaties. Installaties worden bij voorkeur door een erkend installateur aangebracht. Indien de huurder zelf installaties aanbrengt, moet een goedkeuringsbewijs van een erkend installateur worden overlegd.

Centrale verwarmingsinstallatie/ combi-ketel (CV)	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aantal woningen beschikken niet over een cv. Is dat bij u het geval? Bel ons dan en wij brengen een cv aan (basiskwaliteit).</li> </ul>
(Extra) radiator en leidingen	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compaen verleent geen toestemming als de radiator wordt geplaatst in een ruimte die niet is geïsoleerd.</li> <li>• Het uiterlijk van de radiatoren moet op elke verdieping gelijk zijn.</li> <li>• De radiator in de badkamer mag een afwijkend uiterlijk hebben. Een designradiator moet minimaal dezelfde capaciteit hebben als de oorspronkelijke radiator.</li> <li>• Radiatoren mogen alleen wit- of crèmekleurig zijn.</li> <li>• Ook leidingen moeten wit- of crèmekleurig zijn.</li> </ul>
Thermostaatkraan (radiator)	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de ruimte waar de thermostaat zich bevindt, mag geen thermostatische kraan op de radiator aangesloten zijn.</li> </ul>
Vloerverwarming	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vloerverwarming is <u>niet toegestaan</u> bij collectieve blokverwarming.</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vloerverwarming is enkel toegestaan als bijverwarming.</li> <li>• Als u gaat verhuizen, moeten de originele radiatoren in de woning zijn bevestigd en aangesloten en moeten zij functioneren.</li> <li>• De vloerverwarming mag (afgekoppeld) blijven liggen.</li> <li>• Raadpleeg een erkend installateur over de aarding van de vloer.</li> </ul>
Zonneboiler, zonnecollector/paneel	Ja	Tijdelijk	
Straalkachel badkamer	Ja	Tijdelijk	
Close-in boiler	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Let op!</u> Het is noodzakelijk om de groepenkast uit te breiden. Deze aanpassing moet door een erkend installateur uitgevoerd worden. De huurder moet dit aan kunnen tonen.</li> </ul>
Uitbreiding, verleggen gasleiding	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze verandering moet worden goedgekeurd door een erkend installateur.</li> </ul>
Verbetering waterleiding, waterafvoer	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze verandering moet worden goedgekeurd door een erkend installateur.</li> </ul>
Aanbrengen extra watertapkraan (binnen)	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deze verandering moet worden goedgekeurd door een erkend installateur.</li> </ul>
Aanbrengen waterkraan	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepaal de plek van de buitenkraan in overleg met Compaen.</li> <li>• Houdt rekening met vorst en monteer een stopkraan op een goed bereikbare plaats.</li> <li>• Houd rekening met vorst en monteer geen buitenkraan aan een losstaande berging (of monteer een anti-vorstkraan).</li> </ul>
Vaatwas- of wasmachineaansluiting	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De aansluiting moet op een door Compaen van tevoren aangegeven plaats worden aangebracht.</li> <li>• Plaats een terugslagklep.</li> <li>• Deze verandering moet worden goedgekeurd door een erkend installateur.</li> </ul>
Uitbreiding groepenkast of elektra	Ja	Blijvend	
Schakelmateriaal vervangen door schakelmateriaal met een ander uiterlijk	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitvoering/het design van het schakelmateriaal moet per vertrek gelijk zijn.</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>De aarding in het vertrek moet eveneens gelijk zijn.</li> </ul>
<b>Woning, diverse zaken</b>			
Open haard, allesbrander, rookgasdoorvoer	Niet toegestaan		
Gashaard	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deze verandering moet worden goedgekeurd door een erkend installateur.</li> </ul>
Bouw schoorsteen(mantel), elektrische sierhaard, bar	Nee	Tijdelijk	
Schoorsteen(mantel) verwijderen	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit is <u>niet toegestaan</u> als het kanaal nodig is voor andere woningen of deze onderdeel is van een dragende constructie.</li> <li><b>Let op!</b> Speciale aandacht gevraagd voor de dragende functie voor de schoorsteen op het dak.</li> </ul>
Doorvoer dak of gevel voor afzuigkap	Niet toegestaan		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebruik de bestaande doorvoer of recirculatiekap. Bij eengezinswoningen kunt u in geval van mechanische ventilatie in de keuken een motorloze afzuigkap aansluiten (T-stuk). Dan is er geen nieuwe doorvoer nodig.</li> </ul>
Dak- of geveldoorvoer voor wasdroger	Niet toegestaan		<ul style="list-style-type: none"> <li>Alternatief is om gebruik te maken van een condens droger of van een slang via een open raam.</li> </ul>
Vaste kasten(wand) verwijderen of verplaatsen	Ja	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het is <u>niet toegestaan</u> om kasten die deel uitmaken van technische installatie, zoals de meterkast, te verwijderen.</li> </ul>
Dakopbouw, garage	Niet toegestaan		
Dakkapel (dakraam: zie deuren en ramen)	Ja	Bijzonder	<ul style="list-style-type: none"> <li>U bent verplicht om onderhoudsarme materialen toe te passen.</li> <li>De dakkapel en de plaatsing ervan moeten voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving.</li> <li>De ruimte waarin de dakkapel wordt geplaatst moet voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit. Overleg met Compaen of de zolder hieraan voldoet.</li> <li>Overleg met Compaen of de zolder aan de wettelijke eisen voldoet om gebruikt te kunnen worden als verblijf- of slaapruiimte.</li> </ul>



Aanbouw	Ja	Bijzonder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanbouw en de plaatsing ervan moeten voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving.</li> <li>• Er moet voldoende fundering zijn om de aanbouw te realiseren.</li> <li>• De aanbouw moet functioneel gebruikt kunnen worden als verblijfsruimte, te beoordelen door Compaen.</li> <li>• De buitengevel moet intact blijven.</li> <li>• U bent verplicht om onderhoudsarme materialen toe te passen.</li> <li>• Het uiterlijk van de aanbouw moet passen bij de woning.</li> <li>• De aanbouw mag geen belemmering vormen voor (herstel)werkzaamheden aan riolering, kabels en leidingen.</li> </ul>
Schotelantenne	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schotelantennes zijn niet op alle plekken toegestaan.</li> <li>• Compaen stelt hoge eisen aan de bevestiging van schotelantennes.</li> </ul>
<p><b>Tuin</b>  Let op! Houd rekening met de ligging van riolering, kabels en leidingen. Het moet mogelijk zijn om (herstel)werkzaamheden zonder enige belemmering uit te voeren.</p>			
Tuinbestratingen, grind, worteldoek	Nee	Blijvend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als advies geven we mee om een schrobput of afwateringsput te plaatsen bij het bestraten van de tuin, zodat het water weg kan.</li> <li>• Het volledig bestraten van de tuin raadt Compaen af (in verband met de afwatering).</li> </ul>
Duurzame berging	Ja	Bijzonder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De plaatsing van de berging moet voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving.</li> <li>• U bent verplicht om onderhoudsarme materialen toe te passen, zoals gewolmaniseerd hout, verduurzaamd via vacuüm of druk. Het is <u>niet toegestaan</u> om steen te gebruiken.</li> <li>• De berging moet geplaatst worden op ondergrond van 30 cm dik, met een aangestampt zandbed en een laag stoeptegels. Betonvloer is <u>niet toegestaan</u>.</li> </ul>





Tuinhuisje, niet-duurzame bergingen, plantenkas, dierenverblijven en dergelijke	Ja	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De plaatsing moet voldoen aan de gestelde wet- en regelgeving.</li> <li>• Stenen wanden en betonnen vloeren zijn <u>niet toegestaan</u>.</li> </ul>
Pergolaconstructies, schuttingen en dergelijke	Nee	Tijdelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanwezige schuttingen en poorten behoren niet tot het gehuurde. Deze zaken worden beschouwd als een door huurder zelf aangebrachte verandering. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele vervanging.</li> <li>• Wanneer een schutting op de grens staat met een ander perceel, wordt deze gezien als een zelf aangebrachte verandering die door huurder samen met burens is geplaatst. Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk voor het onderhoud en eventuele vervanging van schutting.</li> </ul>
Vijver, zitkuil	Nee	Tijdelijk	



## Bijlage 2. Spelregels

### Spelregels

- De zelf aangebrachte verandering (ZAV) is schriftelijk door u aangevraagd en Compaen heeft schriftelijk toestemming gegeven voor de ZAV.
- Om in aanmerking te komen voor een vergoeding, moet de verandering leiden tot meerwaarde van het vastgoed (te beoordelen door Compaen).
- De verandering mag niet ouder zijn dan vijftien jaar.
- De vergoeding is gebaseerd op 75% van de door de huurder geïnvesteerde kosten, met een maximum van 10.000 euro (inclusief btw). De vergoeding betreft de materiaalprijzen en niet de arbeid.
- Bij de huurbeëindiging dient de nota van de betreffende verandering overgelegd te worden.
- Indien een woning op de nominatie staat voor vervangende nieuwbouw, herontwikkeling of een ingrijpende renovatie, kan er wel toestemming worden verleend, maar zal er geen vergoeding worden uitgekeerd.
- Veranderingen mogen het onderhoud aan de woning door Compaen niet bemoeilijken.

Alleen voor ZAV's die in bijlage 1 getypeerd zijn als een *bijzondere* verandering, waarvoor toestemming verleend is én die goedgekeurd zijn door Compaen, geldt een vergoedingenregeling. Samengevat gaat het om de volgende ZAV's:

- Dakkapel.
- Velux-dakraam.
- Aanbouw (na uitgebreide controle Compaen en met de voorwaarde dat de woonruimte vergroot wordt).
- Duurzame berging.

In bijlage 3 is de bijbehorende vergoedingentabel opgenomen.



### Bijlage 3. Vergoedingentabel

De vergoedingentabel is als volgt.

Hoe lang is het geleden dat u de aanpassing aanbracht?	Vergoedingspercentage
	15 jaar
Tot 1 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	75%
1 tot 2 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	70%
2 tot 3 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	65%
3 tot 4 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	60%
4 tot 5 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	55%
5 tot 6 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	50%
6 tot 7 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	45%
7 tot 8 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	40%
8 tot 9 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	35%
9 tot 10 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	30%
10 tot 11 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	25%
11 tot 12 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	20%
12 tot 13 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	15%
13 tot 14 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	10%
14 tot 15 jaar na verlenen toestemming ZAV-aanvraag	5%

