



# ZELF AANBRENGEN VAN VERANDERINGEN (ZAV)

In uw woning brengt u een belangrijk deel van uw tijd door. U wilt uw woning daarom ongetwijfeld naar uw eigen smaak inrichten, zodat het prettig wonen is. Veel bewoners willen ter verhoging van hun wooncomfort kleine of grote wijzigingen aanbrengen, zowel in als om de woning. Daar is geen enkel bezwaar tegen, mits u zich aan een aantal spelregels houdt. In deze folder staan alle spelregels overzichtelijk voor u op een rijtje.

## Waarom spelregels?

Mercatus is gebaat bij tevreden bewoners. Zij geeft haar klanten daarom zoveel mogelijk vrijheid om de woning naar eigen smaak in te richten. Daarbij spelen echter ook andere zaken een rol, zoals de betaalbaarheid van de woning, wensen van eventuele volgende bewoners en de kwaliteit van de wijzigingen. Ook is voor een aantal wijzigingen toestemming nodig van de gemeente en/of de nutsbedrijven. Dit in verband met de naleving van wettelijke voorschriften. Vandaar dat Mercatus een aantal spelregels heeft opgesteld. Zo moet een eventuele wijziging de verhuurbaarheid niet schaden en van voldoende kwaliteit zijn. Bovendien mogen de wijzigingen het doelmatig beheer en onderhoud van de woning niet nadelig beïnvloeden. Huurderszelfwerkzaamheid is daarom niet op alle woningen in het bezit van Mercatus van toepassing.

## Wijzigingen

Er zijn vele soorten wijzigingen in en om uw woning denkbaar. In lang niet alle gevallen heeft u toestemming nodig van Mercatus. Het is de huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Hierbij kunt u denken aan inrichtingszaken zoals gordijnen, vloerbedekking, het sauzen van wanden, het schilderen van binnenwerken of behangen.

Voor verbouwingszaken als het wijzigen van de indeling van de woning, het uitbreiden van de woning, een wijziging in installaties, de keuken, enzovoort heeft u altijd schriftelijk stemming van Mercatus nodig. Dit geldt ook voor alle veranderingen aan de buitenzijde van de woning. Het gaat hierbij onder andere om het plaatsen van een aanbouw of dakkapel, het aanleggen van dakterras of het aanbrengen van zonweringen en/of rolluiken.

## Toestemming vragen

Heeft u voor een verbouwing toestemming nodig van Mercatus, dan is het verstandig van te voren contact met ons op te nemen. Van de meeste wijzigingen hebben wij informatiemateriaal beschikbaar met de bijbehorende spelregels. Nadat u contact met ons heeft opgenomen, kunt u schriftelijk of via e-mail een aanvraag indienen. Wij beoordelen de aanvraag en binnen 14 dagen ontvangt u van ons een schriftelijk antwoord. U kunt een beroep op ons doen wanneer u advies of begeleiding wilt. Dat kan voor het hele traject van een verbouwing, van tekening tot oplevering.

Mercatus kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden die betrekking hebben op:

- De aard en de kwaliteit van te gebruiken materialen.
- Het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw.
- Voorschriften van de overheid (bouwtechnisch).
- Het onderhouden van de verandering.
- Aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen.
- Verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

## De spelregels op een rij

Voor de aangebrachte veranderingen gelden de volgende regels:

- De verhuurbaarheid en de waarde van de woning mogen door de veranderingen niet afnemen.
- De veiligheid van de woning moet gewaarborgd blijven.
- Er moeten deugdelijke materialen gebruikt worden.
- De veranderingen voldoen aan de eisen in de woningwet, bouwbesluit, bouwverordening van de gemeente en aan de eisen van brandweer, nutsbedrijven en Bouw- en Woningtoezicht.
- De veranderingen mogen geen overlast veroorzaken voor burens en omwonenden.
- Onderhoudsgevoelige onderdelen moeten goed bereikbaar zijn en blijven.

- Voor het zelf veranderen of aanbrengen van veranderingen aan gas- of elektra voorzieningen dient te allen tijde een goedkeuringsrapport te worden overlegd aan Mercatus. Dit dient te worden afgenomen door een erkend installatiebureau.
- De kosten en risico's die voortkomen uit de verandering zijn voor uw eigen verantwoordelijkheid. Dat geldt ook in het geval van gebreken, het afsluiten van verzekeringen en dergelijke.
- U bent verantwoordelijk voor het onderhouden, verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan de veranderingen of toevoegingen die door u zelf zijn aangebracht.

Voor alle aangebrachte veranderingen geldt dat de huurder zelf aansprakelijk is voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door de huurder zijn aangebracht.

## **Verhuizen**

Er is onderscheid gemaakt in wijzigingen die niet zijn toegelaten, wijzigingen die overdraagbaar zijn aan Mercatus of een volgende bewoner en uitbreidingen waarvoor een vergoeding wordt verstrekt door Mercatus.

- De wijziging is niet toegelaten. Zoals wijzigingen van de kleur van het buitenschilderwerk, verwijderen van stucplafonds, harde vloerbedekking aanbrengen in flatwoningen (laminaat, parket en plavuizen enzovoort).
- De wijziging betreft een wijziging in, aan of om de woning die mag blijven zitten, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Dit betreft onder andere schuttingen, aanbrengen buitenkraan en plaatsen binnenmuren.
- De wijziging betreft een wijziging die is toegelaten. Deze wijziging mag alleen blijven zitten bij overname door de volgende huurder en als er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het betreft onder andere dierenverblijven en zonwering.
- De wijziging betreft een uitbreiding aan of om de woning die mag blijven zitten en waarvoor Mercatus bij vertrek een vergoeding verstrekt, tenzij de afschrijvingsperiode is verstreken of de staat van onderhoud dit niet rechtvaardigt (cv., keuken, badkamer, tuinhuisje, berging, schuur, garage, dakkapel, aanbouw, serre, enzovoort).
- Wijzigingen en veranderingen die u niet heeft aangevraagd moeten bij het verlaten van de woning op uw eigen kosten worden verwijderd.

Voor meer informatie over wijzigingen in de woning, verwijzen wij u naar onze brochure "Overname van veranderingen in de woning".

## **Vergoeding**

Voor bepaalde wijzigingen is het mogelijk een vergoeding te ontvangen, die gerelateerd is aan de waarde van de wijziging en een afschrijvingstermijn. De vergoeding wordt uitgekeerd bij het verlaten van de woning, maar de waarde van de wijziging wordt bij de toestemming van Mercatus vastgesteld. De waarde is gebaseerd op de gemaakte kosten (op basis van originele facturen). Wanneer werkzaamheden zelfstandig worden uitgevoerd wordt de waarde vastgesteld op het gebruikte materiaal (op basis van originele facturen) plus maximaal 40 uur à €11,34.

## **Afschrijving**

- Voor een keuken, badkamer of toilet geldt een termijn voor de vergoeding van 10 jaar. De vergoeding zal bij ontbinding van het contract worden uitgekeerd volgens onderstaande tabel. Dit volgens "Algemene Leveringsvoorwaarden Showroom".

Vergoedingsregeling keuken badkamer of toilet.	
Vertrek binnen	% vergoeding
1 jaar	75
2 jaar	60
3 jaar	50
4 jaar	40
5 jaar	30
6 jaar	25
7 jaar	20
8 jaar	15
9 jaar	10
10 jaar	5

- Voor cv-installaties geldt een vergoedingstermijn van 15 jaar. Deze afschrijving zal over 15 periodes in gelijke delen vergoed worden. Het maximale bedrag in de vergoedingsregeling is €4.536,17.
- Voor de overige ZAV-regelingen geldt een vergoedingstermijn van 10 jaar. Deze afschrijving zal over 10 periodes in gelijke delen vergoed worden.

De daadwerkelijk uit te betalen vergoeding wordt vastgesteld bij het verlaten van de woning, waarbij rekening wordt gehouden met de onderhoudstechnische eisen van de wijziging en een afschrijving.

### **Meer informatie?**

Wellicht wilt u nog meer weten. De afdeling klant & advies geeft u graag aanvullende informatie. Ook kan er altijd een afspraak met u worden gemaakt voor aanvullende informatie of advies. Telefoonnummer (0527) 635 500. En u kunt onze brochure “Algemene leveringsvoorwaarden showroom” raadplegen.



**Bezoekadres**  
Nijverheidstraat 10  
Emmeloord

**Correspondentie**  
postbus 20  
8300 AA Emmeloord

**Telefoon** 0527 - 63 55 00  
Fax 0527 - 6148 51

E-mail [info@mercatus.nl](mailto:info@mercatus.nl)  
Internet [www.mercatus.nl](http://www.mercatus.nl)