

## **Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang eens over ZAV-beleid**

De Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang (de organisatie van kleine particuliere verhuurders) hebben een advies opgesteld over het maken van afspraken tussen huurder en verhuurder over onderhoud en vervanging van voorzieningen die door een voorgaande huurder zelf zijn aangebracht. Het gaat dus om ZAV's, de zelf aangebrachte voorzieningen. De betrokken landelijke organisaties van huurders en verhuurders vinden het in het voordeel van huurder en verhuurder als die voor ZAV's in bepaalde gevallen aparte afspraken maken over onderhoud en vervanging, waarbij het uitgangspunt de standaarduitrusting van de woning is.

### **ZAV-beleid en onderhoud in het nieuwe huurrecht**

Volgens het huurrecht dat in 2003 is ingevoerd, is de huurder vrij voorzieningen in de woning aan te brengen die eenvoudig te verwijderen zijn. Voor grotere ingrepen en voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning is toestemming nodig van de verhuurder. Als de toestemming wordt gegeven, kunnen huurder en verhuurder afspreken dat de huurder die de verandering aanbrengt, zelf het onderhoud uitvoert. De huurder heeft een wegbreekrecht: hij mag de voorziening aan het eind van de huur weghalen.

De grotere vrijheid die de huurder heeft om voorzieningen in de woning aan te brengen kent wel zijn beperkingen. De verhuurder kan bepalen dat aan het einde van de huur de voorziening moet worden verwijderd. Als hierover niets is afgesproken, mag de voorziening aan het eind van de huur blijven zitten. Als de verhuurder een woning aan een opvolgende huurder verhuurt, heeft de verhuurder een onderhouds- en instandhoudingsplicht voor de woning met alle voorzieningen die daarin aanwezig zijn. Hiervan mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

### **De praktijk**

Het nieuwe huurrecht lijkt op het punt van de zelf aangebrachte voorzieningen minder problemen te geven dan vroeger. Eén knelpunt blijft bestaan. Dat zijn de (vaak luxe) voorzieningen waarvoor de verhuurder bij een opvolgende huurder niet het onderhoud en/of de vervanging voor zijn rekening wil nemen.

Tijdens de wetsgeschiedenis heeft toenmalig minister Donner van Justitie gesteld dat het onaanvaardbaar is om overname-overeenkomsten te sluiten voor onroerende voorzieningen tussen de vertrekkende en opvolgende huurder. Dit heeft tot gevolg dat vaker dan voorheen de verhuurder verlangt dat bepaalde voorzieningen aan het eind van de huur moeten worden verwijderd, omdat hij zelf geen onderhouds- en vervangingsplicht op zich wil nemen.

Nog steeds gebeurt het dat de huurders onderling afspraken maken over een 'overname' van de onroerende voorzieningen, zoals een luxe keuken en/of inbouwapparatuur. Gezien het standpunt van de minister van Justitie is de houdbaarheid van deze constructie discutabel.

In veel gevallen kunnen zelf aangebrachte voorzieningen in de woning blijven zitten bij het einde van de huurovereenkomsten. Soms krijgt de vertrekkende huurder daarvoor een vergoeding. De nieuwe huurder huurt de woning inclusief de

voorziening en de verhuurder zorgt voor onderhoud en vervanging. Maar in die gevallen dat de verhuurder die verplichting niet voor zijn rekening kan of wil nemen, leek het aanvankelijk onder het nieuwe huurrecht alleen mogelijk de voorziening te (laten) verwijderen. Dit leidt tot ongewenste situaties: de huurder moet een goede voorziening wegbreken, waar de opvolgende huurder nog plezier van kan hebben. Zonde van het geld en een onnodige belemmering voor huurders om een woning naar eigen behoefte te kunnen aanpassen.

### **Oplossing**

De Woonbond, Aedes en Vastgoed Belang hebben in het bijgevoegde document gezamenlijk vastgesteld dat het in het belang en in het voordeel is van huurders en verhuurders als bij het sluiten van een huurcontract aanvullende onderhouds- en vervangingsafspraken kunnen worden gemaakt voor de door een vorige huurder zelf aangebrachte voorzieningen. De opvattingen en uitwerking van dit standpunt is opgenomen in het bijgevoegde *Voorbeeldcontract Onderhoud en vervanging van niet-standaardvoorzieningen* met toelichting.

De betrokken organisaties nodigen verhuurders en huurders(organisaties) uit deze uitwerking te betrekken bij het maken van afspraken over het ZAV-beleid.

Helaas is niet zeker of deze afspraken uiteindelijk juridisch houdbaar blijken. Wel gaan de partijen ervan uit dat de overeenstemming tussen huurders en verhuurders over de redelijkheid van dergelijke afspraken bij het vormen van jurisprudentie een belangrijke rol zal spelen.

## Voorbeeldcontract Onderhoud en vervanging niet-standaardvoorzieningen

Ondergetekenden,

.....  
Gevestigd en kantoor houdend te .....  
Hierna te noemen: 'verhuurder'

En

.....  
.....  
(elk van hen) hierna te noemen: huurder

komen, in aanvulling op de door hen op .....20.. gesloten huurovereenkomst betreffende de woning, gelegen aan de ..... te ..... het volgende overeen.

De hierna te noemen voorzieningen zijn door een voorgaande huurder aangebracht; deze voorzieningen behoren niet tot de standaarduitrusting van de woning en zullen als zodanig door verhuurder niet worden onderhouden.

- 1. Nieuwe voorziening: .....
- Standaard is: .....
- 2. Nieuwe voorziening .....
- Standaard is: .....
- etc.

Ingeval de voorzieningen ten gevolge van normale slijtage of veroudering, dan wel ten gevolge van een onvermijdelijk toeval moeten worden onderhouden of vervangen, is de verhuurder daartoe slechts verplicht op basis van de standaarduitrusting van de woning.

Alle overige reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn voor rekening van de huurder.

De overeengekomen huurprijs is gebaseerd op de standaarduitrusting van de woning. Bovengenoemde voorzieningen blijven bij de waardering van de woning buiten beschouwing, voor zover zij de kwaliteit van de woning verhogen.

Aldus in .....voud opgemaakt en ondertekend te ..... op.....20..

Huurder(s)

Verhuurder

.....

.....

.....

## **Toelichting bij Voorbeeldcontract Onderhoud en vervanging van niet-standaardvoorzieningen**

De Nederlandse Woonbond, Aedes vereniging van woningcorporaties en Vastgoed Belang hebben vastgesteld dat zij het belangrijk vinden dat de verhuurder en de huurder bij het aangaan van een nieuw huurcontract afspraken kunnen maken over het onderhoud en de vervanging van voorzieningen die door een vorige huurder zijn aangebracht. Dit als onderdeel van het beleid rond zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV).

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de verhuurder in beginsel zorg draagt voor instandhouding van de onroerende zaak, met uitzondering van de zogenaamde kleine herstellingen. Deze onderhoudsverdeling geldt, indien hierover afspraken zijn gemaakt, niet voor door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen.

Bij een opvolgende huurder gaat de onderhoudsplicht voor alle aanwezige voorzieningen over naar de verhuurder. Van deze onderhoudsverplichting in het BW kan niet ten *nadele* van de huurder worden afgeweken. De verhuurder kan wel verlangen dat de vertrekkende huurder zelf aangebrachte voorzieningen aan het eind van de huur dient te verwijderen.

Genoemde organisaties van huurders en verhuurders zijn van mening dat het niet in het belang van de vertrekkende en/of opvolgende huurder is dat in veel gevallen – vaak voor de huurder aantrekkelijke – voorzieningen moeten worden verwijderd. Het is echter niet altijd redelijk te verlangen dat de verhuurder de verplichting krijgt om door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen voor een opvolgende huurder in stand te houden door onderhoud en vervanging.

Partijen achten het dan ook nadrukkelijk *in het belang en voordeel* van zowel de vertrekkende als de opvolgende huurder wanneer de mogelijkheid bestaat dat huurders en verhuurders bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst afspraken kunnen maken over een afwijkende onderhoudsverdeling voor de door een vorige huurder aangebrachte voorzieningen. Een ruimhartig ZAV-beleid wordt hierdoor bevorderd.

Partijen achten het redelijk dat aanvullende onderhoudsafspraken kunnen worden gemaakt over door een voorgaande huurder aangebrachte voorzieningen in een woning, waarvan het onderhoud en/of de vervanging sterk afwijkt van gebruikelijk. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het aanbrengen van zeer luxe voorzieningen dan wel bij het gebruik van ongebruikelijke materialen of uitvoeringen.

Partijen vinden het redelijk dat in aanvulling op de huurovereenkomst met de nieuwe huurder afgesproken kan worden dat het onderhoud en de vervanging van de door een vorige huurder aangebracht voorziening, door de verhuurder worden uitgevoerd op basis van de standaarduitrusting van de woning. Wanneer dergelijke aanvullende afspraken over onderhoud en vervanging van door een vorige huurder aangebrachte voorzieningen worden gemaakt, gaan wij ervan uit dat deze voorzieningen voor de nieuwe huurder niet meetellen in de huurprijs. (Immers, dan zouden deze

aanvullende bepalingen niet redelijk zijn). Ook is het uitgangspunt dat de huurder de voorzieningen niet hoeft af te breken aan het einde van de huurovereenkomst.

Partijen zien het als een voordeel dat de door de vorige huurder aangebrachte voorzieningen in de woning kunnen blijven en de huurder het genot heeft van deze (luxere) voorziening.

Om uitvoering te geven aan het hiervoor uiteengezette beleid adviseren partijen om bij het aangaan van een huurovereenkomst met een nieuwe huurder, een aanvulling op de huurovereenkomst overeen te komen volgens het bijgevoegde *Voorbeeldcontract Onderhoud en vervanging van niet-standaardvoorzieningen*.