

# Zelf uw woning veranderen



In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, kunt u uw huurwoning wel degelijk aanpassen aan uw eigen woonwensen. Als u uw huurwoning naar eigen persoonlijke smaak kan veranderen, bevordert dit uw woongenot. Daar wil I' escaut woonservice graag aan meewerken.

Veranderingen staan wij toe zolang de woning er niet op achteruitgaat. Als u de woning verlaat, hoeft u de verandering in veel gevallen niet in de oude staat terug te brengen. Dit is wanneer u zich aan enkele regels heeft gehouden. Op de volgende pagina's van deze brochure kunt u ze terugvinden.

U bewoont een woning van l'escout woonservice en heeft de wens om een aanpassing te doen in uw woning. Dat is mogelijk en daar willen wij graag aan meewerken. In deze brochure leest u de voorwaarden voor een zelf aangebrachte verandering (ZAV).

Uitgangspunt bij het zelf veranderen van de woning is het belang van een goede woon-technische staat. Zowel voor u als voor l'escout. Als u de woning verlaat, hoeft u de veranderingen niet terug te brengen in de oorspronkelijke staat, mits ze aan enkele regels voldoen:

#### Spelregels

- U heeft vooraf schriftelijk toestemming gevraagd aan l'escout.
- U heeft schriftelijk toestemming van ons gekregen.
- U heeft de richtlijnen bij uitvoering opgevolgd.
- Bij kostbare veranderingen bent u zelf verantwoordelijk voor de verhoging van uw inboedelverzekering (en eventueel glasverzekering).
- De kosten en risico's van de verandering zijn voor uw rekening.
- Onderhoud en vervanging is gedurende de huurperiode voor uw eigen rekening.

#### 1. Voordat u begint

Voor sommige veranderingen hoeft u geen toestemming te vragen aan l'escout. Voor andere weer wel en er zijn ook veranderingen waar u nooit toestemming voor krijgt. De meest voorkomende veranderingen vindt u terug in het schema hieronder. Neem deze eerst goed door, misschien staat de verandering die u wil aanbrengen ertussen.

Naast of u toestemming nodig heeft of niet, vindt u in het document 'schema' per verandering de kwaliteitseisen terug. Deze zijn zo opgesteld dat ze de bouwtechnische staat, de veiligheid en het onderhoud van de woning garanderen. Uiteraard kunt u te allen tijde contact opnemen met l'escout om advies op te vragen over de verbetering van uw woon- en leefgenot. Op de laatste pagina van deze brochure vindt u onze contactgegevens. Staat de verandering die u wilt aanbrengen niet in het schema? U leest hieronder in welk geval u geen toestemming nodig heeft en wanneer wel.

#### Geen toestemming nodig

Voor het aanbrengen van roerende veranderingen is geen toestemming nodig. Bij roerende veranderingen kunt u denken aan zaken die niet nagelvast aan de woning vastzitten, zoals vloerbedekking, gordijnen, binnen zonwering etc. Het aanbrengen van (schotel)antennes is een uitzondering, want hiervoor geldt een afzonderlijk beleid.

#### Wel toestemming nodig

Voor onroerende veranderingen heeft u wel toestemming nodig. Dit zijn zaken die aarde- of nagelvast zijn verbonden met de woning, zoals dakpannen, deuren, keuken enz. U krijgt voor zo'n verandering toestemming van ons als deze voldoet aan de eerdergenoemde spelregels.

## 2. Hoe vraag ik toestemming aan l'escaut?

Als u een verandering in de woning wil aanbrengen waarvoor toestemming nodig is, vraagt u dit eerst aan. U kunt het formulier downloaden op de website van l'escaut woonservice, afhalen aan de balie of digitaal indienen via het klantenportaal.

## 3. Ik heb toestemming aangevraagd. Hoe gaat het nu verder?

U ontvangt binnen vier weken na het indienen van uw aanvraag schriftelijk antwoord van ons. U krijgt definitief toestemming, voorlopig toestemming of geen toestemming.

### U krijgt definitief toestemming

Nadat u van ons de schriftelijke toestemming en de voorwaarden heeft ontvangen, kunt u aan de slag. Bij vertrek hoeft u de veranderingen niet ongedaan te maken. De start- en einddatum van het aanbrengen van de verandering, dient bij de woninginspecteur bekend te zijn. Als u tussentijds advies wilt, bijvoorbeeld of u een bouwvergunning nodig heeft, dan kunt u contact met ons opnemen en helpen wij u graag verder.

### U krijgt voorlopig toestemming

In dit geval mag u de gevraagde verandering uitvoeren, maar wel met voorlopige toestemming en onder de gestelde voorwaarden. l'escaut controleert achteraf of de verandering voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen (zie punt 4). Na goedkeuring door onze woninginspecteur krijgt u alsnog definitief schriftelijk toestemming voor de aangebrachte verandering. Ook hier geldt dat de start- en einddatum van het aanbrengen van de verandering bij ons bekend is.

### U krijgt geen toestemming

De verandering voldoet niet aan de gestelde eisen. Bij geen toestemming wordt de reden daarvan aan u toegelicht.

## 4. Waarop beoordeelt l'escaut mijn aanvraag?

Wij toetsen uw aanvraag op een aantal punten:

### Bouwtechnischepunten

- De verandering past binnen de Woningwet
- De verandering past binnen het bouwbesluit (inclusief aanvraag lichte of reguliere bouwvergunning)
- De verandering voldoet aan onze installatievoorschriften: aanleg gas, water en elektra door erkende waarborginstallateurs
- De verandering is netjes en goed uitgevoerd
- De verandering schaadt de gezondheid niet
- De verandering geeft geen overlast of hinder aan omwonenden

### Onderhoudstechnischepunten

- De verandering voldoet aan de door l'escaut gestelde onderhoudsnormen
- Onderhoudsgevoelige onderdelen zijn goed bereikbaar, zonder onderdelen te moeten wegbreken
- Gebruikte materialen zijn van goede kwaliteit (l'escaut kan adviseren)
- De verandering kan bij ernstige gebreken vervangen worden door een voorziening op standaardniveau

Verhuurtechnische punten

- De verandering bemoeilijkt het opnieuw verhuren van de woning niet
- Na mutatie (als de zittende huurder vertrekt) mag de verandering geen huurverhoging tot gevolg hebben die de huurprijs boven de huurtoeslaggrens (€ 710,68 – prijspeil 2017) brengt

## **5. Beëindiging van de huurovereenkomst**

Als u verhuist, controleert l'escaut de woning twee keer; tijdens de voor- en eindcontrole. U dient de woning in goede staat achter te laten. Wij controleren op punten die vooraf bij u bekend zijn. Ook de veranderingen die u zelf heeft aangebracht en die door l'escaut zijn goedgekeurd, dienen in goede staat te zijn. Roerende veranderingen kunt u ter overname aanbieden aan de volgende huurder.

Wij controleren de zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) op de voorwaarden zoals beschreven onder punt 4.

Heeft u een verandering aangebracht zonder toestemming van l'escaut, dan controleren wij deze alsnog tijdens de voorcontrole. Daaruit kan blijken dat u alsnog goedkeuring van ons krijgt en de verandering kan blijven zitten. Als de ZAV niet goedgekeurd wordt, dan kunt u deze eventueel ter overname aanbieden of verwijderen.

## **6. Overname bij einde van de huur**

Bij een overname van een ZAV dient er een overnameverklaring ingevuld, ondertekend en ingeleverd te worden bij de eindcontrole. De volgende huurder is verantwoordelijk voor de overgenomen veranderingen, inclusief het onderhoud en de vervanging ervan.

Veranderingen of toevoegingen die u in de woning heeft aangebracht, mag u ook ongedaan maken mits u dat netjes doet. Dit beoordeelt l'escaut en leggen we vast in de toestemmingsbrief. Met deze brief heeft u schriftelijk toestemming en staat dus ook beschreven hoe de ZAV bij de huurbeëindiging opgeleverd dient te worden. Daarvoor zijn twee opties:

1. Overname door de volgende huurder
2. Overname door l'escaut

### **6.1 Overname door de volgende huurder**

Overname betekent dat als u de woning verlaat, u de ZAV laat zitten ten gunste van de volgende huurder. Deze huurder neemt dan ook de onderhoudsplicht van u over.

Als u de huur opzegt, kunt u de zelf aangebrachte onroerende veranderingen niet zonder tussenkomst van l'escaut overdragen aan de volgende huurder. Indien de volgende huurder van u een onroerende zaken overneemt, wordt dit schriftelijk vastgelegd op de overnameverklaring. De overnameverklaring wordt ondertekend door u, de nieuwe huurder en door l'escaut (de woninginspecteur). De onroerende zaken worden nauwkeurig omschreven en gedocumenteerd met foto's. Voor de volgende huurder geldt dat de kosten voor het verwijderen van de verandering bij het einde van de huur voor eigen rekening zijn.

Bij het einde van de levensduur van een ZAV vervangt l'escaut deze voor een standaard voorziening die voldoet aan onze basiskwaliteit. Tenzij u als huurder op dat moment besluit de verandering zelf te vervangen. Ook hiervoor dient u toestemming aan te vragen.

## 6.2 Overname door l'escaut

Overname door l'escaut is ook mogelijk. Wij nemen alle veranderingen over waarvoor we schriftelijk toestemming hebben gegeven, die blijvend van aard zijn en zonder beschadigingen verwijderd kunnen worden.

### **Enkele veel gestelde vragen**

*Krijg ik een vergoeding voor mijn verbeteringen als ik ga verhuizen?*

De kosten voor het aanbrengen van veranderingen komen voor uw eigen rekening. Doorgaans verstrekken wij geen vergoeding. Uitzonderingen zijn veranderingen die de kwaliteit van de woning verbeteren.

Om in aanmerking te komen voor een vergoeding dient in ieder geval:

- Vooraf toestemming te hebben verkregen door l'escaut;
- bij het verlenen van de toestemming het vergoedingsbeleid te zijn overeengekomen;
- en de verandering kwalitatief goed te zijn uitgevoerd.

De hoogte van de vergoeding baseren we op de feitelijke kostprijs die u heeft betaald. Deze dient u zelf aan te tonen. Daarnaast bepalen wij conform het huurrecht de vergoeding. Dit houdt in; de leeftijd, het uitvoeringsniveau en de afschrijving van de verandering. Overname van de verandering door l'escaut houdt niet per definitie in dat er een vergoeding wordt verstrekt. In het schema op pagina 2 kunt u terugvinden welke ZAV's voor een vergoeding in aanmerking komen bij het verlaten van de woning.

*Brengt l'escaut een huurverhoging in rekening bij een ZAV?*

l'escaut brengt voor de veranderingen geen huur in rekening en neemt deze ook niet op in de woningwaardering. Er bestaat geen plicht tot een financiële vergoeding. l'escaut werkt niet mee aan de overdracht van gebrekkige zaken en van zaken waarvan vooraf bekend is dat de opvolgende huurder veel kosten moet maken voor onderhoud of herstel.

Een overname van de verandering door l'escaut kan tot gevolg hebben dat de woningwaardering wordt aangepast en dat de huurprijs daardoor hoger wordt. Dit is het geval als er sprake is van een duidelijke waardestijging (dit is ter beoordeling van l'escaut).

*Ik woon in een wooncomplex met koop en huurwoningen (gemengd complex), wat is er mogelijk?*

De meeste zelf aangebrachte veranderingen (ZAV's) betreffen de binnenkant van de woning. Woont u in een zogenaamd gemengd complex, dan behoren ZAV's aan de binnenkant tot het beleid zoals beschreven in deze brochure. Wel kan het zijn dat er met betrekking tot ZAV's aan de buitenkant van de woning richtlijnen zijn vanuit de Vereniging van Eigenaren (VvE) die het l'escaut beleid overstijgen. Deze richtlijnen zijn vastgelegd en kunt u terugvinden in het huishoudelijk reglement van de betreffende VvE.

*Wie is er verantwoordelijk voor het onderhoud?*

Als verhuurder is l'escaut woonservice verantwoordelijk voor het onderhoud van een groot aantal zaken in uw woning. De veranderingen die u heeft aangebracht, onderhoudt u zelf.

*Waar kan ik terecht als ik het niet eens ben met l'escaut?*

Indien er verschil van mening ontstaat tussen u en l'escaut over of een ZAV, kunt een beroep doen op de geschillencommissie Woningcorporaties Walcheren, die advies geeft aan de directeur/bestuurder.

Handige adressen

Op onze website [www.lescaut.nl](http://www.lescaut.nl) vindt u kluswijzers van de tien meest voorkomende woningaanpassingen. Hierin staat technisch advies en kunt u handige doe-het-zelftips terugvinden voor diverse klussen. Samen met het gebruikadvies van de leverancier van materialen kunnen ze goed van pas komen om een woningaanpassing geslaagd uit te voeren.

Aanvraag vergunningen:

Gemeente Vlissingen  
Sectie bouwen en wonen  
Paul Krugerstraat 1  
4382 LG Vlissingen  
Telefoon (0118) 48 70 00

Ophalen grof vuil:

Gemeente Vlissingen  
Sectie afvalverwijdering, telefoon (0118) 48 70 00

Goedkeuring gas, water en elektra:

Delta, [www.delta.nl](http://www.delta.nl), telefoon (0118) 88 20 00

**Contact**

l'escaut woonservice  
Hermesweg 13  
4382 ND Vlissingen

Telefoonnummer (0118) 42 2300

Website: [www.lescaut.nl](http://www.lescaut.nl)  
Email: [info@lescaut.nl](mailto:info@lescaut.nl)

