Jutphaas Wonen

Klussen in uw woning

Spelregels voor het aanbrengen van veranderingen in uw woning

Inhoudsopgave

TOESTEMMING VRAGEN VOOR VERANDERINGEN **3**

Kleine veranderingen *3*
Overige veranderingen *3*
Toestemming vragen *3*
Onderhoud *4*
Klusfolders *4*

ALS U GAAT VERHUIZEN **4**

Inbouwapparatuur voor keukens *4*
Vergoedingen bij verhuizing *4*
Berekening vergoeding *5*

BIJLAGE 1 EISEN VOOR DE VERANDERING **6**

BIJLAGE 2 VEEL VOORKOMENDE VERANDERINGEN **7**

AANVRAAGFORMULIER VOOR VERANDEREN VAN DE WONING **9**

Zoveel mensen, zoveel wensen. Iedereen heeft zijn eigen smaak en ideeën als het gaat om het inrichten en aanpassen van zijn of haar woning. Jutphaas Wonen werkt daar graag aan mee. We willen dat u zich thuis voelt in uw huis. Al stellen we aan de verandering die u wilt aanbrengen wel eisen. In deze brochure leest u alles over de nieuwe spelregels voor het klussen in uw woning.

Toestemming vragen voor veranderingen

Er zijn allerlei veranderingen mogelijk in een woning. Wij vinden het belangrijk dat u, of een toekomstige bewoner, niet de dupe wordt van een slecht uitgevoerde klus. De woning mag niet minder waard worden door de verandering en de woning moet goed verhuurbaar blijven.

Kleine veranderingen

Kleine veranderingen in de woning kunt u zonder toestemming van Jutphaas Wonen aanbrengen. Het gaat om veranderingen die praktisch zonder kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. U moet dan denken aan bijvoorbeeld het ophangen van gordijnrails of planken aan de muur, het (tijdelijk) verwijderen van tussendeuren of het aanbrengen van vensterbanken.

Overige veranderingen

Alle overige veranderingen zijn vaak van blijvende aard. Deze veranderingen moet u altijd schriftelijk aanvragen bij Jutphaas Wonen. Voorbeelden hiervan zijn het aanbrengen van een andere keuken of badkamer, de (ver)plaatsing van binnenmuren, de vervanging van binnendeuren, het aanbrengen van een verlaagd plafond en de betimmering van wanden. Ook voor alle veranderingen aan de buitenzijde van de woning moet u schriftelijk toestemming vragen.

Toestemming vragen

Wij hebben een speciaal formulier ontwikkeld, waarmee u toestemming kunt vragen om iets in uw woning te veranderen. Dit formulier vindt u bij deze brochure.

Voor ingrijpende maatregelen, zoals het realiseren van een nieuwe badkamer of het verwijderen van een (niet) dragende tussenwand, vragen wij:

- een omschrijving van de verandering
- een lijstje van de materialen die u wilt gebruiken
- een gedetailleerde tekening
- een bouwvergunning of toestemming van de gemeente Nieuwegein.
- een berekening van de constructeur

U kunt vooraf bij ons informeren of u kunt volstaan met een korte beschrijving, of dat meer informatie nodig is. Hiermee voorkomt u dat u onnodig kosten maakt. Voor informatie over bouwvergunningen kunt u terecht bij de gemeente Nieuwegein.

Als de aanvraag bij ons is binnengekomen, beoordelen wij deze. Eventueel komt er een opzichter bij u op bezoek om de situatie te bekijken. Wij laten u binnen drie weken na ontvangst schriftelijk weten of wij akkoord gaan met de verandering en aan welke eisen de verandering moet voldoen. Als een afspraak met een opzichter nodig is, kan dit langer duren. In de brief staat ook wat er gebeurt als u gaat verhuizen en of u een vergoeding kunt krijgen.

Als u zonder toestemming klust, loopt u bij verhuizing het risico dat u de verandering moet verwijderen. De opzichter bekijkt dan of u de verandering mag laten zitten of niet.

Onderhoud

U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van uw aangebrachte veranderingen. Het serviceabonnement is niet van toepassing op deze veranderingen.

Kluswijzers

Wilt u de verandering aan uw woning zelf uitvoeren? Jutphaas Wonen heeft kluswijzers. Deze kluswijzers geven u handige tips voor het aanbrengen van veranderingen. U kunt deze folders vinden op onze of bij ons opvragen. We hebben kluswijzers over:

- Badkamer en toilet
- Een tuinafscheiding
- Tussenwand
- Harde vloerbedekking
- Zonneschermen
- Zelf een dakraam plaatsen.

Als u gaat verhuizen

Nog niet zo lang geleden moesten huurders die iets in hun woning hadden veranderd, alles in de oorspronkelijke staat terugbrengen als ze gingen verhuizen. Gelukkig is dat nu niet meer zo. U mag een verandering laten zitten, als de kwaliteit en het onderhoud goed is en de verandering voldoet aan de eisen van Jutphaas Wonen. U kunt dan zelfs in aanmerking komen voor een vergoeding. Ook voor aanpassingen waarvoor u geen toestemming heeft gevraagd, krijgt u soms een vergoeding. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van veel voorkomende veranderingen, wat de gevolgen zijn bij verhuizing en of u voor een vergoeding in aanmerking komt.

U heeft altijd het recht de verandering mee te nemen of ongedaan te maken. Behalve als u met Jutphaas Wonen heeft afgesproken dat de verandering in de woning achterblijft. Als u de verandering ongedaan maakt of meeneemt, moet de woning daarna in een goede staat verkeren. Als u bijvoorbeeld uw zelf aangebrachte keuken wil meenemen, moet u in dat geval het keukenblok dat er stond (of een vergelijkbaar keukenblok) terugplaatsen. Na het weghalen van de veranderingen mag u de woning niet met beschadigingen achterlaten.

Inbouwapparatuur voor keukens

Op het moment dat u verhuist, wordt Jutphaas Wonen eigenaar van de inbouwapparatuur en daardoor ook verantwoordelijk voor het onderhoud. Wij hebben voor een aantal merken van inbouwapparatuur voor keukens een onderhoudscontract afgesloten. U mag inbouwapparatuur van deze merken bij verhuizing laten zitten. Als uw inbouwapparatuur van een ander merk is, moet u deze verwijderen. U moet de gaten die dan in de keuken zitten netjes afwerken. U kunt bij ons informeren met welke merken wij een onderhoudscontract hebben.

Vergoedingen bij verhuizing

Voor veranderingen die u heeft aangebracht, kunt u een vergoeding krijgen. U krijgt alleen een vergoeding als de verandering aan onze eisen voldoet en een objectieve woningverbetering is. Deze eisen kunt verderop in deze brochure nalezen.

De vergoeding die we betalen voor een verandering bedraagt maximaal 80% van de aanschafprijs, inclusief de installatiekosten en BTW. We hanteren hier een maximum voor. Dit maximum bedraagt 150% van de waarde van een standaard pakket van Jutphaas Wonen. De beoordeling van de vergoeding ligt bij Jutphaas Wonen.

U moet altijd de originele rekeningen kunnen tonen voor het aanbrengen van de verandering. Het is dus verstandig om alle bonnen en facturen te bewaren. Wij kunnen voor u een kopie maken van de originele rekeningen en deze in het bewonersdossier opbergen. Dan weet u zeker dat u ze niet kwijtraakt.

Als u de verandering zelf geplaatst heeft, in plaats van dit door een aannemer te laten doen, dan heeft u geen bonnen voor de arbeidskosten. Om te voorkomen dat u niets terugkrijgt voor uw werk, kunt u hier een extra vergoeding voor krijgen. De opzichter van Jutphaas Wonen beoordeelt of u deze extra vergoeding kunt krijgen.

Op het moment dat u uw huur opzegt, bepalen we de vergoeding voor de verandering. Bij het vaststellen van de vergoeding houden we er rekening mee, dat er gedurende het gebruik door de huurder slijtage optreedt aan de verandering (afschrijvingstermijn). We toetsen de verandering aan de afspraken die u met ons heeft gemaakt en we beoordelen of de verandering goed is onderhouden. De definitieve vergoeding betalen we u uit binnen een maand nadat u de woning heeft opgeleverd.

Berekening vergoeding

Voor de berekening van de vergoeding hanteren wij de volgende formule:

$$\textbf{80\% van de aanschafkosten} \times \frac{\textbf{Restant levensduur}}{\textbf{Levensduur}} = \textbf{maximale vergoeding}$$

Rekenvoorbeeld eventuele vergoeding bij verhuizing:

- Het plaatsen van de keuken kostte u € 6000,-
- De vergoeding bedraagt maximaal 80% van de kosten van de kosten van het plaatsen, dat is € 4.800,-.
- De levensduur die Jutphaas Wonen hanteert voor een keuken is 15 jaar.
- Uw zelf geplaatste keuken is 10 jaar oud op het moment van verhuizen. Er resteert daarom nog 5 jaar van de levensduur.

De **maximale** vergoeding die u kunt krijgen voor uw zelfaangebrachte keuken is:

$$\textbf{€ 4.800} \times \frac{5}{15} = \textbf{€ 1.600}$$

Het kan zijn dat de voorziening van Jutphaas Wonen die u heeft vervangen nog niet is afgeschreven. In dat geval trekken we de restwaarde van deze voorziening af van de vergoeding die u zou krijgen.

Rekenvoorbeeld restwaarde vervangen voorziening:

- de keuken van Jutphaas Wonen was 13 jaar oud. Er resteert daarom nog 2 jaar van de levensduur
- de keuken van Jutphaas Wonen kostte € 2.000,-

De restwaarde van de keuken die u vervangen heeft, bedraagt dan :

$$\textbf{€ 2.000} \times \frac{2}{15} = \textbf{€ 266,-}$$

Dit bedrag wordt in mindering gebracht op uw maximale vergoeding. Uw maximale vergoeding voor uw zelf aangebrachte keuken wordt dan **€ 1.600 - € 266 = € 1.334,-**

Bijlage 1 Eisen voor de verandering

Voor het aanbrengen van veranderingen hanteert Jutphaas wonen ruime regels. Alle veranderingen die de woningkwaliteit en de toekomstige verhuurbaarheid niet nadelig beïnvloeden worden in principe toegestaan. Daarbij staat voorop dat de veiligheid en de kwaliteit van de woning gewaarborgd blijft.

Als u zelf in de woning wilt klussen bent u gebonden aan een aantal regels. Bij de beoordeling van uw aanvraag spelen de volgende eisen een rol:

Bouwtechnische eisen

- Technische eisen van de gemeente, nutsbedijven, brandweer, bouwverordening en Jutphaas Wonen en benodigde vergunningen
- De kwaliteit van de uitvoering en de te gebruiken materialen
- De verandering vormt geen gevaar
- De gezondheid wordt niet geschaad

Verhuurtechnische eisen

- De verandering schaadt de verhuurbaarheid niet.
- De huurprijs van de woning moet na mutatie binnen de huurprijscategorie vallen, zoals vastgesteld in het strategisch voorraad beleid.
- De verandering en het gebruik daarvan mogen geen overlast of hinder voor omwonenden geven.
- Bij de verandering is een handleiding aanwezig wanneer dit van toepassing is.

Onderhoudstechnische eisen

- De gevolgen voor het toekomstig onderhoud zijn aanvaardbaar voor Jutphaas Wonen.
- De onderdelen waaraan onderhoud gepleegd moet worden zijn goed bereikbaar
- De materialen die gebruikt worden, zijn lange tijd leverbaar.

Markttechnische eisen

- De verandering zal de waarde van de woning niet verminderen.

Bijlage 2 Veel voorkomende veranderingen

Categorie		Ongedaan maken	Ongedaan maken of overdragen aan nieuwe huurder	Overname Jutphaas Wonen onder voorwaarde en geen vergoeding	Overname Jutphaas Wonen onder voorwaarde en eventuele vergoeding	Levensduur
Elektra						
	Wijzingen en uitbreiding van:					
	Wandcontactdozen			x		
	Buitenverlichting			x		
	Extra groepen			x		
	Wasmachine aansluiting			x		
Gevel						
	schotelantenne	x				
	Zonwering / luifel			x		
	Dakkapel / dakraam				x	20 jaar
	Uitbouw				x	20 jaar
	Hang en sluitwerk			x		
	Camera		x			
Inrichting van de woning						
	Steenstrips, sierlijsten, kunststrips			x		
	Granol < 2mm			x		
	Houten wand en plafondbetimmering			x		
	Harde vloerbedekking (losliggend)		x			
	Harde vloerbedekking (vastliggend)			x		
	Vast trap				x	20 jaar
	Aanbrengen vensterbank			x		
	Aanbrengen / vervangen van wandtegels			x		
Isolatie						
	Voorzetraam		x			
	Dubbel glas				x	15 jaar
	Dak- en vloerisolatie				x	10 jaar
	Tochtstrips			x		
Installatie						
	Close-in-boiler			x		
	Verwijderen / verplaatsen radiator	x				
	Gevelkachel			x		
	Thermostaatkraan CV				x	15 jaar
	Buitenwaterkraan			x		
	CV installatie				x	15 jaar
	Radiatoren				x	30 jaar
	Mechanische ventilatie				x	10 jaar

Categorie		Ongedaan maken	Ongedaan maken of overdragen aan nieuwe huurder	Overname Jutphaas Wonen onder voorwaarde en geen vergoeding	Overname Jutphaas Wonen onder voorwaarde en eventuele vergoeding	Financiële afschrijvings termijn
Keuken						
	Verplaatsen / wijzigen van keukenindeling			x		
	Plaatsen van keuken				x	15 jaar
	Uitbreiden keukenblok				x	15 jaar
	Inbouwapparatuur				x	5 jaar *
Sanitair						
	Aanpassen van:					
	WC			x		
	Ligbad			x		
	Douche			x		
	Uitbreiden sanitair met:					
	Fontein				x	15 jaar
	WC				x	15 jaar
	Ligbad				x	15 jaar
	Douche				x	15 jaar
Terrein / tuin						
	Dierenverblijven		x			
	Berging, schuur (gemetseld)				x	20 jaar
	Berging schutting (hout)			x		
	Vijver		x			
	Schutting			x		

* Met uitzondering van inbouwapparatuur die tijdens het renovatieproject Batau-Zuid (2006) is aangebracht. Bij dit project is toen de afspraak gemaakt dat de levensduur 10 jaar is.

Aanvraagformulier veranderen woning

Met dit formulier vraagt u toestemming voor de veranderingen die u in uw woning wilt aanbrengen. Vul dit aanvraagformulier in en stuur het ondertekend naar Jutphaas Wonen, Antwoordnummer 701, 3430 VB Nieuwegein. Een postzegel is niet nodig.

Uw gegevens

Naam: .....

Adres: .....

Postcode en woonplaats: .....

Telefoonnummer overdag: .....

Korte omschrijving woningaanpassing

Wat wilt u aan uw woning veranderen?

.....

.....

.....

Hoe gaat u dit doen?

.....

.....

.....

.....

.....

Gaat u de werkzaamheden zelf uitvoeren? ☐ JA ☐ NEE

Zo nee: welk bedrijf gaat het uitvoeren? .....

Wanneer gaat u starten? .....

Bijgevoegd (indien nodig):

☐ gedetailleerde tekening

☐ bouwvergunning of toestemming van de gemeente Nieuwegein

☐ lijst van materialen

☐ berekening van de constructeur

Verklaring huurder

Ondergetekende verklaart dat hij/zij de kwaliteitseisen en de spelregels kent zoals deze in het klusbeleid staan omschreven.

Plaats en datum: .....

Handtekening: .....