

Klussen in uw woning

Spelregels voor het aanbrengen van
veranderingen in uw woning

Vanaf 1 juni 2017



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	1
TOESTEMMING VRAGEN VOOR VERANDERINGEN	3
<i>Kleine veranderingen.....</i>	<i>3</i>
<i>Overige veranderingen.....</i>	<i>3</i>
<i>Toestemming vragen.....</i>	<i>3</i>
<i>Onderhoud</i>	<i>4</i>
<i>Minimale eisen die aan een verandering wordt gesteld</i>	<i>4</i>
<i>Kluswijzers</i>	<i>5</i>
ALS U GAAT VERHUIZEN	5
<i>Inbouwapparatuur voor keukens</i>	<i>5</i>
<i>Vergoedingen</i>	<i>6</i>
BIJLAGE 1 VEEL VOORKOMENDE VERANDERINGEN	7
AANVRAAGFORMULIER VERANDEREN 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 spelregels per 1 juni 2017 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 die u aan wilt brengen 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 u makkelijk zonder de woning te beschadigen weg kan halen. Voorbeelden hiervan zijn schilderwerk, het ophangen van gordijnrails, aanbrengen van behang of planken aan de muur.

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
- Indien van toepassing, een omgevingsvergunning of toestemming van de gemeente Nieuwegein (alleen aan de buitenzijde en indien van toepassing).
- Indien van toepassing, een berekening van de constructeur

U kunt vooraf bij ons informeren welke informatie nodig is. Hiermee voorkomt u dat u onnodig kosten maakt. Voor informatie over een omgevingsvergunning 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. U hoort binnen drie weken na ontvangst van uw verzoek 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. De afspraken worden vastgelegd in een brief waarin is aangegeven dat de toestemming wordt verleend mits de huurder zich houdt aan de afspraken. In de brief staat ook wat er gebeurt als u gaat verhuizen. De brief wordt in tweevoud aan de huurder

gestuurd. De brieven moeten ook door de huurder worden ondertekend, waarvan één exemplaar wordt teruggestuurd aan Jutphaas Wonen.

Als u zonder toestemming klust moet u bij verhuizing de verandering verwijderen of ongedaan maken. Bij hoge uitzondering mag een zelf aangebrachte verandering zonder toestemming blijven zitten.

Onderhoud

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

Minimale eisen die aan een verandering wordt gesteld.

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, nutsbedrijven, 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
- Werkzaamheden aan installaties (o.a. waterleiding, centrale verwarming, elektrische installatie) moeten door een erkend installateur worden uitgevoerd.

Verhuur technische 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 (bijvoorbeeld bij *inbouwapparatuur of installaties waar normaal gesproken een handleiding bij zit*).

Onderhoud technische 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.

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 website of bij ons opvragen. We hebben kluswijzers over:

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

Als u gaat verhuizen

Veel huurders zijn bang dat als ze iets in hun woning hebben veranderd, alles in de oorspronkelijke staat teruggebracht moet worden als ze gaan verhuizen. Gelukkig is dat niet zo. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van veel voorkomende veranderingen en wat de gevolgen zijn bij verhuizing.

- Als u toestemming heeft gekregen voor de zelf aangebrachte voorzieningen, is bij het verlenen van de toestemming aangegeven of de voorziening mag blijven zitten en onder welke voorwaarden.
- Als de zelf aangebrachte voorziening, volgens bijlage 1 ongedaan gemaakt moet worden, maar deze is wel schoon, heel en compleet, dan kan Jutphaas Wonen toestemming geven dat de volgende huurder de voorziening mag overnemen. Als de nieuwe huurder de voorziening wil overnemen, moet dit goed vastgelegd worden met foto van de voorziening. De nieuwe huurder wordt verantwoordelijk voor het onderhoud en eventueel vervanging van de voorziening en moet hier op geattendeerd worden.
- Als de zelf aangebrachte voorziening niet schoon, heel en compleet is, dan moet de zelf aangebrachte voorziening verwijderd worden, ook als er toestemming is verleend voor de voorziening. De zelf aangebrachte voorziening mag niet door de nieuwe huurder worden overgenomen.

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 wilt meenemen, moet u in dat geval het keukenblok dat er stond (of een vergelijkbaar keukenblok) terugplaatsen. U mag de woning niet met beschadigingen of incompleet achterlaten.

Inbouwapparatuur voor keukens

Als vertrekkende huurder kunt u de inbouwapparatuur meenemen of het overdragen aan de nieuwe huurder. Als u inbouwapparatuur verwijdert, moet u de openingen die daardoor in de keuken zitten netjes afwerken met een kastdeurtje of het plaatsen van een nieuw keukenblad.

Kattenluiken, Schotelantennes en camera's - u heeft toestemming nodig

Het is voor bewoners niet altijd duidelijk of het aanbrengen van kattenluiken, schotelantennes en camera's zonder toestemming mag. Voor deze voorzieningen is toestemming altijd nodig.

Hieronder een toelichting ter verduidelijking.

Kattenluiken

Voor het plaatsen van kattenluiken heeft u toestemming van Jutphaas Wonen nodig. Kattenluiken beschadigen de deuren waarin zij worden geplaatst. Als u het kattenluik bij verhuizing moet verwijderen, is het onmogelijk het gat in de deur op een nette manier weg te werken. Daarom, als u een kattenluik heeft geplaatst en u moet deze bij verhuizing weghalen, moet u een nieuwe, vergelijkbare deur zonder gat, terugplaatsen. Houdt u er rekening mee dat dit een kostbare zaak is, vooral omdat sommige deuren speciaal op maat gemaakt zijn.

Schotelantennes

Het aanbrengen van een schotelantenne is een aangebrachte voorziening waar u toestemming voor moet vragen bij Jutphaas Wonen. De Rijksoverheid heeft regels opgesteld voor het plaatsen van schotelantennes (zie www.rijksoverheid.nl voor de brochure). Hier moet in ieder geval aan worden voldaan.

Camera's

Voor het aanbrengen van camera's aan uw woning heeft u toestemming van Jutphaas Wonen nodig. Er zijn wettelijke regels waaraan moet worden voldaan voor het plaatsen van camera's.

Vergoedingen

Jutphaas Wonen geeft geen vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen.

Mocht u toestemming hebben gekregen voor een zelf aangebrachte voorziening vóór 1 juni 2017, dan kan het zijn dat u in aanmerking komt voor een vergoeding op basis van het Klusbeleid van voor 1 juni 2017. Dit Klusbeleid is te vinden op www.jutphaas.nl of kunt u opvragen bij Jutphaas Wonen.

Bijlage 1 Veel voorkomende veranderingen

Categorie		Ongedaan maken of overname nieuwe huurder	Ongedaan maken als geen toestemming van Jutphaas Wonen
Elektra			
	<i>Wijzingen en uitbreiding van:</i>		
	Wandcontactdozen	x	
	Buitenverlichting	x	
	Extra groepen		x
Gevel			
	Afdakken/veranda's	x	
	Schotelantenne	x	
	Zonwering / luifel	x	
	Dakkapel / dakraam		x
	Uitbouw		x
	Hang en sluitwerk		x
	Camera	x	
	Kattenluiken	x	
Inrichting van de woning			
	Steenstrips, sierlijsten, kunststrips	x	
	Granol < 2mm(spachtelpoets)	x	
	Houten wand en plafondbetimmering	x	
	Harde vloerbedekking (losliggend)	x	
	Harde vloerbedekking (vastliggend)	x	
	Vast trap		x
	Aanbrengen vensterbank		x
	Open Haard	x	
	Aanbrengen / vervangen van wandtegels		x
Isolatie			
	Voorzetraam	x	
	Dubbel glas		x
	Dak- en vloerisolatie		x
	Tochtstrips		x
Installatie			
	Water filter installatie	x	
	Cooker	x	
	(vaat) wasmachine aansluiting		x
	Close-in-boiler	x	
	Verwijderen / verplaatsen radiator	x	
	Gevelkachel	x	

Categorie		Ongedaan maken of overdragen aan nieuwe huurder	Ongedaan maken als geen toestemming van Jutphaas Wonen
Installatie (vervolg)			
	Thermostaatkraan CV		x
	Buitenwaterkraan		x
	CV installatie		x
	Mechanische ventilatie		x
	Zonnepanelen / zonneboiler		x
Keuken			
	Verplaatsen / wijzigen van keukenindeling		x
	Plaatsen van keuken		x
	Uitbreiden keukenblok		x
	Inbouwapparatuur	x	
Sanitair			
	<i>Aanpassen van:</i>		
	WC		x
	Ligbad		x
	Douche		x
	<i>Uitbreiden sanitair met:</i>		
	Fontein		x
	WC		x
	Ligbad		x
	Douche		x
Terrein / tuin			
	Dierenverblijven	x	
	Berging, schuur (gemetseld)		x
	Blokhut	x	
	Vijver	x	
	Schutting	x	

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:

E-mail adres:.....

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
- ☐ omgevingsvergunning 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: