

Zelf klussen

Honderd mensen, honderd wensen! Dat geldt voor eten en drinken, voor kleding, maar zeker ook voor de inrichting van het huis waar u woont. Logisch dat u dat huis wilt inrichten naar uw eigen smaak, zodat u er zich prettig voelt. Zo wordt het huis dat u van ons huurt uw thuis. Daarom biedt de Rhenense Woningstichting u de mogelijkheid om zelf uw huurwoning aan te passen aan uw wensen, zonder dat u later alles weer ongedaan moet maken. Daar zijn wel bepaalde voorwaarden aan verbonden. Die hebben we vastgelegd in algemene spelregels en specifieke kwaliteitseisen. In deze brochure leest u welke klussen u zelf mag uitvoeren en welke voorwaarden daarvoor gelden.

Overigens moet u vooraf altijd contact met ons opnemen voordat u aan een bepaalde klus begint.

Waarom voorwaarden?

Het stellen van voorwaarden aan veranderingen heeft een juridische achtergrond. Dit heeft alles te maken met de begrippen roerende en onroerende zaken. In deze regeling praten we over onroerende zaken. Dat is bijvoorbeeld een keuken(blok), een dakraam of een ligbad. Voorzieningen die 'aard-en nagelvast' aan de woning zitten. Ze zijn over het algemeen niet zonder beschadigingen te verwijderen. Bij dit soort zaken wordt de Rhenense Woningstichting van rechtswege eigenaar wanneer de huurder die de veranderingen heeft aangebracht, de woning verlaat. Misschien denkt u dat dit voor ons dan toch mooi geregeld is: zonder er iets voor hoeven te doen, worden we eigenaar van zaken die toch meestal een verbetering van de woning inhouden. De andere kant van de medaille is dat wij op dat moment ook verantwoordelijk worden voor het onderhoud van die voorziening, zowel technisch als financieel. Als dat onderhoud voor ons te ingewikkeld of te kostbaar is, zullen we moeten afzien van overname en u vragen de voorziening weg te halen en de woning in een goede staat op te leveren. Een vervelende situatie voor u en voor ons. Daarom is het goed dat u van te voren weet onder welke voorwaarden wij toestemming geven voor een verandering in de woning. U weet dan ook wat u kunt verwachten als u verhuist.

Spelregels

Voor het zelf klussen aan de woning hebben we een aantal spelregels opgesteld. Zo moet een verandering altijd voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen, die naast de technische kwaliteit ook de veiligheid, het onderhoud en de verhuurbaarheid waarborgen. De voorziening moet ook altijd voldoen aan het Bouwbesluit, eisen die in de bouwverordening van de gemeente staan, eisen van Bouw-en woningtoezicht en voorschriften van de nutsbedrijven en brandweer. Nog een reden om nooit aan ingrijpende klussen te beginnen zonder voorafgaand overleg met de Rhenense Woningstichting. Voor u aan de slag gaat, moet u akkoord gaan met onze spelregels. Deze spelregels vindt u verderop in deze brochure.

Voor alle duidelijkheid

Roerende zaken, zoals zachte vloerbedekking, gordijnen en losse kasten, vallen niet onder de voorwaarden. Deze goederen zijn meestal vrij eenvoudig uit de woning te verwijderen. U kunt ze eventueel door de nieuwe huurder over laten nemen. Hiervoor hebben wij een speciaal formulier, de overnameverklaring roerende goederen. Meer hierover kunt u lezen in onze brochure Huuropzegging.

Welke veranderingen?

Door zelf te klussen kunt u in en om de woning heel wat zaken aan uw eigen wensen aanpassen. Achterin deze brochure vindt u een trefwoordenlijst waarin u kunt zien welke klussen u zelf kunt uitvoeren en onder welke voorwaarden de aanpassingen in de woning aanwezig kunnen blijven als u verhuist.

Gratis kluswijzers

Voor de meest voorkomende klussen hebben we kluswijzers beschikbaar. Daarin staan niet alleen de specifieke kwaliteitseisen waaraan de door u voorgenomen aanpassing moet voldoen, maar ook handige doe-het-zelf tips voor de uitvoering van de klus. Samen met het gebruikadvies van de leverancier biedt de kluswijzer u een prima hulpmiddel om aan de slag te gaan. U kunt de kluswijzer gratis verkrijgen bij de Rhenense Woningstichting.

Beschikbare kluswijzers

1. dakraam aanbrengen
2. schuttingen of andere tuinafscheidingen plaatsen
3. scheidingswanden plaatsen of verwijderen
4. sanitair veranderen of aanbrengen
5. keuken veranderen of vernieuwen
6. inbraakpreventie
7. elektriciteitsvoorziening aanpassen
8. vloeren (plavuizen, tegels of parket), wanden en plafonds (betimmeringen) aanpassen*
9. wanden verfraaien (granol, sierpleisterwerk, steenstrips of structuurverf)*
10. binnendeuren vervangen
11. dubbelglas aanbrengen

* Vloer-, wand-en plafondafwerkingen kunnen alleen door een opvolgende huurder, via een overnameverklaring, overgenomen worden.

Als er geen kluswijzer voorhanden is voor de door u gewenste aanpassing, kunt u de kwaliteitseisen opvragen bij onze technische medewerkers. De technisch medewerker geeft u ook graag advies en begeleiding bij de klus!

Wat als de spelregels veranderen?

Wij evalueren de spelregels met betrekking tot veranderingen regelmatig. Als er wijzigingen optreden in de spelregels, dan brengen wij u hiervan op de hoogte. Als u al eerder toestemming heeft gekregen voor een verandering, gelden de aanpassingen in de spelregels niet voor u.

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud?

Voor het onderhoud aan de verandering die u zelf heeft aangebracht, bent u ook zelf verantwoordelijk. Als de Rhenense Woningstichting het onderhoud voor haar rekening neemt, vermelden wij dit in de toestemmingsbrief.

Als u gaat verhuizen...

Als u gaat verhuizen, kunt u gebruik maken van uw wegbreekrecht. Dat betekent dat u de door u aangebrachte voorziening mag meenemen. Wel moet u dan een voorziening aanbrengen die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke voorziening. Als u bijvoorbeeld uw keuken meeneemt, moet u een keuken plaatsen die gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke keuken.

Kosten

De Rhenense Woningstichting verstrekt alleen een vergoeding voor de kosten van het klussen als dit vooraf met u is overeengekomen. Als u verhuist, beoordelen we of u definitief in aanmerking komt voor deze vergoeding.

Hoe nu verder?

1. Vul het aanvraagformulier 'Zelf klussen' in
2. Indien het om een tuinhuis, carport en/of andere aanbouw gaat, voeg dan de plattegrond van uw tuin erbij, waarin u geplande locatie van tuinhuis, carport of aanbouw duidelijk weergeeft. Voeg ook een schets en/of plattegrond van de aanbouw erbij.
3. Stuur het formulier naar ons op.
4. Wij beoordelen uw aanvraag.

Binnen twee weken weet u of u toestemming krijgt om te gaan klussen. Voor bepaalde voorzieningen geven wij een definitieve toestemming. Dit betekent dat de voorziening in principe mag blijven zitten als u verhuist, op voorwaarde dat u de voorziening volgens onze eisen heeft uitgevoerd en de voorziening in een goede staat van onderhoud verkeert op het moment dat u verhuist. In de trefwoordenlijst ziet u welke voorzieningen in principe mogen blijven zitten. Voor bepaalde voorzieningen geven we alleen tijdelijke toestemming. Dit houdt in dat u de voorziening uit de woning moet halen als u verhuist. Als we echter bij de controle die plaatsvindt na uw huuropzegging bepalen dat de voorziening mag blijven zitten en de nieuwe huurder de voorziening wil overnemen, mag deze in de woning aanwezig blijven. Het onderhoud van deze voorzieningen is niet voor rekening van de Rhenense Woningstichting. In de trefwoordenlijst ziet u welke voorzieningen dat zijn.

Geschil?

Als er een verschil van mening ontstaat tussen u en de Rhenense Woningstichting over het wel of niet voldoen aan de voorwaarden, kunt u een beroep doen op de Geschillenadviescommissie WERV. Hoe dit in zijn werk gaat, leest u in de brochure '*geschillenadviescommissie, als u er met de woningcorporatie niet uitkomt.*'

Veranderingen laten uitvoeren tegen een huurverhoging

Sommige zaken kunnen standaard tot de woning gaan behoren, zoals een CV-installatie, dubbelglas en dergelijke. Als u deze zaken zelf aanbrengt, kunt u bij het verlaten van uw huidige woning in bepaalde omstandigheden in aanmerking komen voor een vergoeding. U kunt veranderingen die tot deze categorie behoren, ook tegen een huurverhoging door de Rhenense Woningstichting laten uitvoeren. Wel vindt eerst toetsing aan het huurbeleid van de Rhenense Woningstichting plaats. Dat houdt in dat wij niet altijd kunnen toestaan dat de woning in een hogere huurprijsklasse terecht komt.

Vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de Rhenense Woningstichting via (0317) 68 32 00. Dan wordt u doorverbonden met een van onze technische medewerkers.

Trefwoordenlijst

In de trefwoordenlijst op de volgende pagina's staan de voorzieningen die u in de woning kunt aanbrengen. De verschillende kolommen geven aan onder welke voorwaarden de voorzieningen kunnen blijven zitten als u gaat verhuizen. In de laatste kolom is aangegeven of er een kluswijzer voor de verandering voorhanden is.

Kolom 1

Deze voorzieningen komen in aanmerking voor toestemming en mogen -mits in goede staat -achterblijven in de woning als u gaat verhuizen. Of u in aanmerking komt voor een eventuele vergoeding, kunt u lezen in de brief die u na aanvraag van ons ontvangt.

Kolom 2

Deze voorzieningen komen in aanmerking voor toestemming en mogen -mits in goede staat en wanneer ze voldoen aan bepaalde eisen -achterblijven in de woning als u gaat verhuizen. De eisen die we aan de voorziening stellen vindt u in de toestemmingsbrief of indien aanwezig in de betreffende kluswijzer. De Rhenense Woningstichting is na beëindiging van de huurovereenkomst verantwoordelijk voor onderhoud op standaardniveau.

Kolom 3

Deze voorzieningen komen alleen in aanmerking voor tijdelijke toestemming. U moet ze uit de woning verwijderen als u gaat verhuizen. In een aantal gevallen kan de nieuwe huurder, onder bepaalde voorwaarden die de Rhenense Woningstichting op dat moment stelt, de voorziening alsnog overnemen.

Kolom 4

Als u gaat verhuizen, moet u deze voorzieningen uit de woning verwijderen.

Kolom 5

Voor deze klussen is een gratis kluswijzer verkrijgbaar bij de Rhenense Woningstichting.

Voor u gaat verbouwen, kunt u ook altijd eerst met onze technisch medewerker praten over de mogelijkheden op dit gebied. De technisch medewerker geeft u graag advies.

Trefwoordenlijst Zelf aangebrachte voorziening:	1 Mag blijven	2 Mag blijven mits	3 Mag niet blijven tenzij	4 Mag niet blijven	5 Klus sen wijz er
Afvoeren Wasmachine aanvoer en -afvoer	•				
Antennes Schotelantennes			•		
CV-installaties en combi-ketel Plaatsen CV-installatie Plaatsen combi-ketel Thermostaatkranen	• •	•			
Daken Dakkapel Dakraam (Velux)	• •				• •
Deuren Vervangen binnendeuren		•			•
Elektrische installaties Aanpassingen elektrische installaties		•			•
Inbraakpreventie Voorzieningen inbraakpreventie		•			•
Keukens Inbouwapparatuur Keukenblokaanpassingen	•		•		• •
Plafonds Plafondafwerkingen			•		•
Isolatie Dubbelglas	•				•
Sanitair Sanitaire voorzieningen zoals ligbad, douchebak en wastafel		•			•

Trefwoordenlijst Zelf aangebrachte voorziening:	1 Mag blijven	2 Mag blijven mits	3 Mag niet blijven tenzij	4 Mag niet blijven	5 Klussen wijzer
Stuc- en tegelwerk Wandtegelwerk		•			•
Tuinen Schuttingen Carport Berging/garage		•	• •		•
Verlichting Buitenverlichting			•		•
Vloeren Vloerafwerking			•		•
Wanden en wandafwerking PVC-schrootjes Scheidingswanden plaatsen Scheidingswanden verwijderen Wandafwerking Aanbrengen/vervangen vensterbanken Open haard		• • •	• •	•	• • •
Zonwering Zonnescherm			•		

Spelregels Zelf klussen

1 Vooraf toestemming vragen

Als u zelf wilt gaan klussen aan de woning, moet u vooraf toestemming vragen. Dit doet u door het aanvraagformulier in te vullen en naar ons toe te sturen. De afdeling Wonen & Techniek neemt uw aanvraag in behandeling. Binnen twee weken krijgt u antwoord. Hierbij zijn drie mogelijkheden.

1. U krijgt een definitieve toestemming. Dat betekent dat de voorziening in principe mag blijven zitten als u verhuist. U moet de voorziening volgens onze eisen aanbrengen en onderhouden.
2. U krijgt een tijdelijke toestemming. Wanneer u verhuist, moet u de door u aangebrachte voorziening ongedaan maken.
3. U krijgt geen toestemming. In een brief leggen wij uit wat de reden hiervoor is.

2. Voldoen aan de kwaliteitseisen

Voor iedere voorziening zijn kwaliteitseisen opgesteld om de bouwtechnische staat, de verhuurbaarheid, de veiligheid en het onderhoud te garanderen. Deze kwaliteitseisen vindt u in de betreffende kluswijzers. Als er geen kluswijzer voorhanden is voor de door u gewenste aanpassing, kunt u de kwaliteitseisen opvragen bij onze technische medewerkers. Het kan voorkomen dat de kwaliteitseisen veranderen in de periode tussen het ontvangen van het informatiepakket en het versturen van het aanvraagformulier. Wij beoordelen uw aanvraag in dit geval op grond van de meest actuele eisen. Als u toestemming krijgt, ontvangt u van ons de nieuwe eisen. Als u al toestemming heeft gekregen, gelden de wijzigingen niet voor u.

3. Voldoen aan de algemene eisen

Naast de kwaliteitseisen per klus, zijn er ook algemene eisen. Deze gelden voor alle veranderingen. De algemene eisen zijn:

1. U moet vooraf toestemming vragen aan en gekregen hebben van de Rhenense Woningstichting.
2. Als u veranderingen aanbrengt, moet dit met deugdelijke materialen en op juiste wijze gebeuren.
3. De veranderingen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, eventuele aanvullende eisen van Bouw-en woningtoezicht van de gemeente Rhenen en voorschriften van de nutsbedrijven en brandweer.
4. Wijzigingen aan gas-en elektrische installaties moeten aantoonbaar door een erkend installateur worden uitgevoerd. Als dit niet gebeurt, moet u bij controle een keuringsrapport kunnen overleggen.
5. Alle kosten en risico's die uit de veranderingen voortkomen (zowel financieel als bouwkundig), zijn voor rekening van de huurder. Voorbeelden hiervan zijn aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken en het afsluiten van verzekeringen.
6. U moet er voor zorgen dat de aanpassing van de woning niet leidt tot overlast of hinder voor burens en/of omwonenden.
7. Bij overname van een goedgekeurde verandering voert de Rhenense Woningstichting het onderhoud hieraan uit op standaardniveau.
8. Als u de woning verlaat en we constateren dat u veranderingen heeft aangebracht die wij niet goedgekeurd hebben of die niet voldoen aan de kwaliteitseisen, moet u de veranderingen ongedaan maken. Als dit niet of niet voldoende gebeurt, maakt de Rhenense Woningstichting de veranderingen ongedaan. Dit gebeurt voor rekening van de vertrekkende huurder.
9. U kunt de volgende huurder nooit verplichten tot betaling van een overnamesom voor veranderingen die u heeft aangebracht.
10. U kunt gebruik maken van uw wegbreekrecht en de verandering ongedaan maken. U dient dan de situatie terug te brengen in een staat die vergelijkbaar is met de oorspronkelijke.
11. De Rhenense Woningstichting stelt geen subsidie beschikbaar voor de kosten van de veranderingen.
12. De Rhenense Woningstichting verstrekt geen vergoedingen, tenzij anders is overeengekomen.

4. Toestemming schriftelijk bevestigd

Als u van ons toestemming voor de verandering krijgt, ontvangt u daarvan een schriftelijke bevestiging.

5. Geldigheid spelregels

De Rhenense Woningstichting evalueert de spelregels regelmatig. Dit kan leiden tot wijzigingen. Als u al toestemming heeft gekregen voor een verandering, gelden de wijzigingen niet voor u.

6. Geschillenregeling

Als er verschil van mening ontstaat tussen u en de Rhenense Woningstichting, kunt u een beroep doen op: Geschillenadviescommissie WERV,
p/a postbus 191,
6710 BD Ede.

U kunt uw geschil uitsluitend schriftelijk indienen.

Aanvraagformulier Zelf klussen

U wilt iets veranderen aan de woning die u van de Rhenense Woningstichting huurt. Dat kan, mits u hiervoor toestemming aan ons vraagt en u akkoord gaat met de hierboven genoemde spelregels.

Verder moet de verandering voldoen aan de kwaliteitseisen die wij daaraan stellen. Als u deze kwaliteitseisen nog niet kent, neemt u dan contact met ons op. U ontvangt ze dan binnen drie werkdagen.

Toestemming vragen kan met dit formulier.

Wat moet u doen? U vult het formulier in en stuurt het naar ons op. Binnen twee weken ontvangt u van ons een antwoord op uw aanvraag.

Wilt u graag wonen naar uw eigen wensen?
Vul dan nu de volgende gegevens in:

Verklaring

Naam:.....M/V

Adres:.....

Postcode en woonplaats.....

Tel.:.....

Verklaart dat zij/hij de spelregels voor verandering aan de woning kent en zich bij de uitvoering van de hierboven beschreven klus zal houden aan de kwaliteitseisen die de Rhenense Woningstichting daaraan stelt.

Plaats en datum:

Handtekening:

.....

.....

Omschrijving klus

Welke klus wilt u gaan uitvoeren?

.....

Waar in de woning wilt u dat doen?

.....

Vul ook de achterzijde in!!!!

Welke materialen gaat u daarvoor gebruiken?

.....

Wie gaat de klus uitvoeren?

.....

Wanneer gaat u de klus uitvoeren?

.....

Tuinhuis, carport of andere aanbouw

Gaat het om een tuinhuis, carport of andere aanbouw?

Voeg dan het volgende toe:

- een plattegrond van uw tuin en/of huis, waarop u de geplande locatie van de aanbouw, carport of tuinhuis duidelijk weergeeft.
- een schets en/of plattegrond van uw tuinhuis, carport of ander aanbouw, met de afmetingen erbij

Bij tuinhuis, carport en/of aanbouw: welke afmetingen (in m²) betreft het?

- Breedte:
- Hoogte:
- Diepte: