

# Zelf klussen



**U huurt een woning van deltaWonen. Om van uw huis uw thuis te maken, wilt u uw woning misschien aanpassen aan uw eigen wensen en behoeften. Dit noemen we zelf klussen. Het zelf klussen is aan regels gebonden. In deze brochure leest u meer over ons beleid 'Zelf klussen' en zetten wij de richtlijnen op een rij. Op onze website vindt u meer informatie over Zelf Klussen: wat mag wel en wat mag niet. Bij twijfel of vragen kunt u contact opnemen met onze klantenservice.**

### **Klusoverzicht**

In ons Klusoverzicht ziet u snel en makkelijk met welke klussen u zelf aan de slag kunt gaan. Ook staat hierin of u toestemming nodig heeft van ons. Er zijn ook klussen die u niet zelf mag doen in of aan een woning. Als u hierover twijfelt, neem dan altijd contact met ons op.



### **Kluswijzers**

Voor elke soort klus hebben we een Kluswijzer gemaakt. Deze vindt u op onze website bij 'Zelf Klussen'. Lees deze, samen met de algemene richtlijnen, goed door voordat u start met de klus. Er staat belangrijke informatie in.

### **4 soorten klussen**

We kennen 4 soorten 'klusen':

#### **1. Geen melding nodig.**

Met deze klussen mag u altijd zelf aan de slag. U hoeft dit niet aan ons te melden. Dit geldt bijvoorbeeld voor sauswerk op wanden, voor andere kranen of andere binnendeuren.

#### **2. Wel melding nodig.**

In het Klusoverzicht ziet u voor welke klussen u een melding bij ons moet doen. Wilt u bijvoorbeeld een niet-dragende wand verwijderen? Dan bent u verplicht dit te melden.

### 3. Toestemming nodig.

Voor grotere aanpassingen is wel toestemming nodig. Dat geldt in ieder geval voor zaken die invloed hebben op de constructie van het huis. Zoals het wegbreken van een wand of het plaatsen van een vaste trap.

### 4. Niet toegestaan.

Soms mag u een klus niet uitvoeren in een huurwoning. De klus is dan simpelweg niet toegestaan. Denkt u bijvoorbeeld aan het plaatsen van inbouwspots.

## Aanvragen

Moet u een melding doen voor uw klus of heeft u toestemming nodig? Gebruik dan het formulier aanvraagformulier Zelf Klussen. Deze vindt u op onze website.

Na ontvangst van uw aanvraag, nemen wij binnen 2 werkdagen contact met u op. Afhankelijk van de klus kunt u meteen aan de slag of komt een medewerker van ons langs. U krijgt altijd een bevestiging of afwijzing van uw aanvraag.



## Algemene richtlijnen voor zelf klussen

Voor een verandering die u zelf wilt doen, gelden algemene richtlijnen. Dit zijn:

- De verandering mag geen gevaar, overlast of hinder opleveren voor deltaWonen of anderen.
- De verandering mag de (toekomstige) verhuurbaarheid niet schaden. Het is daarom belangrijk dat uw woning er goed uit blijft zien en van goede kwaliteit is. Gebruik bijvoorbeeld neutrale kleuren en zorg voor eenheid.
- Wij moeten de woning goed kunnen onderhouden nadat de verandering is aangebracht.
- De verandering moet kloppen met de bestemming die de woning of ruimte heeft. We gebruiken dan het bestemmingsplan en de huurovereenkomst.
- De verandering moet schoon, heel en veilig zijn.

### **Overleg met uw buren**

Wij adviseren u om uw buren van tevoren van uw plannen op de hoogte te brengen. Dit voorkomt onduidelijkheden achteraf.

### **Bouwkundige wijziging vooraf aanvragen**

Voor ingewikkelde bouwkundige klussen heeft u vooraf toestemming nodig. Bijvoorbeeld als u een serre wilt plaatsen. U gebruikt dan het aanvraagformulier Zelf klussen. Dit formulier kunt u vinden op onze website of bel onze klantenservice.

### **Toestemming gemeente**

Informeer zelf of u toestemming nodig heeft van uw gemeente via het aanvragen van een omgevingsvergunning ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)). Als een omgevingsvergunning nodig is, dan ontvangen wij van tevoren een kopie van deze vergunning. De kosten van deze vergunning(en) zijn voor uw rekening. U mag pas starten met de klus nadat u de vergunning heeft ontvangen. Als u geen toestemming krijgt van de gemeente, geven wij ook geen toestemming.

### **VvE**

Heeft u een woning die binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE) valt? Dan is er ook toestemming nodig van de VvE. DeltaWonen regelt dit voor u.



### **Bouwbesluit**

De verandering die u wilt aanbrengen moet worden gedaan volgens de regels van het 'Bouwbesluit voor bestaande bouw'. Het Bouwbesluit stelt eisen aan uw huis op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De verandering moet ook voldoen aan de eisen die de nutsbedrijven en de brandweer stellen.

## Wanneer een vakman inschakelen

Als het gaat om een bouwkundige verandering in of aan uw woning, dan moet u die laten uitvoeren door een gediplomeerd vakman. Dat geldt ook voor een wijziging aan de installaties in de woning zoals de cv-, elektra- en gasinstallatie, waterleiding en riolering. Bij wijzigingen van gas- of elektra-installatie hebben wij een keuringsrapport nodig. Stuur u deze naar ons op?

## Wanneer geen toestemming

In het Klusoverzicht op onze website kunt u zien welke veranderingen wel en niet mogen. En waarvoor wij dus geen toestemming kunnen geven. Het gaat dan om veranderingen:

- Waardoor wij de woning niet meer opnieuw kunnen verhuren in de toekomst.
- Die tot een waardedaling van de woning leiden.
- Die tot gevaarlijke situaties leiden.
- Die in strijd zijn met beleidsregels van deltaWonen.
- Te veel afwijken van de 'smaak en norm'.
- Die niet volgens de bouwregelgeving worden uitgevoerd.
- Waarbij het normale onderhoud door deltaWonen niet meer of niet goed kan worden uitgevoerd.

De medewerker van deltaWonen legt de afspraken die hij met u maakt altijd vast.

## Voorbeelden van klussen waarvoor u geen toestemming krijgt:

- Als u vaste vloerafwerking (bijvoorbeeld parket) wilt leggen waardoor de toegang tot de kruipruimte wordt afgesloten.
- Houtkachels.

## Onderhoud voor eigen rekening

Wij onderhouden uw woning zoals u die van ons heeft gehuurd. Dat is inclusief alles wat wij daaraan wijzigen of vernieuwen, behalve het klein onderhoud. Alles wat u aanpast of aanbrengt in of bij de woning, onderhoudt u ook zelf. Ook bent u zelf verantwoordelijk voor het groot onderhoud aan deze verandering. Wanneer een verandering die door u is aangebracht aan vervanging toe is, moet u dit zelf (laten) doen. Ontstaat er schade aan de woning op de plaats waar u de verandering heeft aangebracht? Dan moet u deze schade zelf (laten) herstellen. Tenslotte is dit uw eigendom. Wij zijn dan ook niet verantwoordelijk voor lekkages en andere gebreken als de aanpassing aan de woning niet goed gedaan is.



## Verzekering

Het is verstandig om de verandering aan de woning te verzekeren. Een verandering die wij toestaan valt namelijk niet onder de verzekering van deltaWonen.

## Wat gebeurt er als ik ga verhuizen?

Als u gaat verhuizen, kijken wij of de verandering in goede staat is en of deze voldoet aan de afspraken die we met elkaar gemaakt hebben. Er zijn 4 mogelijkheden:

- De verandering voldoet aan de richtlijnen en blijft achter in de woning.
- De verandering wordt geaccepteerd door de nieuwe huurder. Hierdoor wordt de nieuwe huurder eigenaar van de verandering in of aan de woning. Hij wordt ook verantwoordelijk voor het onderhoud.

- De verandering voldoet niet aan de eisen die wij stellen. De woning moet in originele staat worden teruggebracht.
- U verwijdert de aanpassing – u heeft 'wegbreekrecht'. In dat geval moet u de woning wel in de oorspronkelijke staat terugbrengen, behalve als wij schriftelijk iets anders met u hebben afgesproken.

## Overname door de nieuwe huurder

Als u gaat verhuizen, doen wij er alles aan om op tijd een nieuwe huurder te vinden. U kunt dan de veranderingen ter overname aanbieden. Houd er wel rekening mee dat een nieuwe huurder niet verplicht is om de aanpassing(en) te accepteren.

Is er nog geen nieuwe huurder bekend? Dat moet u de verandering verwijderen. Ook als de nieuwe huurder de aanpassing niet wil overnemen, moet u de verandering verwijderen.

## Veranderingen die u bij verhuizing altijd mag laten zitten

In sommige gevallen mogen veranderingen bij verhuizing blijven zitten. Zij moeten dan wel in technisch goede staat zijn en aan de algemene richtlijnen voldoen.

Bij deze veranderingen is het niet belangrijk of de nieuwe huurder ze wel wil hebben of van u wil overnemen. Denk aan:

- Kranen
- Binnendeuren
- Hang- en sluitwerk
- Tegelwerk, waarbij wel minimaal 5% reservemateriaal in de woning achter moet blijven.

DeltaWonen voert bij deze veranderingen alleen het basisonderhoud uit. Is sprake van vervanging, dan plaatsen we de standaardvoorzieningen terug.

Dit leggen we duidelijk vast in de huurovereenkomst met de nieuwe huurder. Zo weet hij waar hij aan toe is.

### **Veranderingen die u alleen mag laten zitten als de nieuwe huurder dit goed vindt**

Sommige veranderingen mag u wel aanbrengen, maar moet u eigenlijk weer weghalen als u verhuist. Als de nieuwe huurder de verandering wil overnemen, mag u deze laten zitten. De nieuwe huurder neemt dan ook de onderhoudsplicht ervan over. Dit leggen we vast in de huurovereenkomst met de nieuwe huurder. Een nieuwe huurder is nooit verplicht om de veranderingen van u over te nemen. Hij is ook niet verplicht een vergoeding ervoor te betalen aan u. De overname en

de mogelijke vergoeding bepaalt u zelf met de nieuwe huurder. Dit gaat buiten deltaWonen om.

Aan welke veranderingen kunt u denken:

- Steenstrips, wandbetimmering
- Grof stucwerk (meer dan 3 mm granol/sierpleister op plafond of muur)
- Schrootjesplafond
- Laminaat of verhuisbaar parket
- Rolluiken/zonneschermen.

### **Overnameformulier**

Wordt u het eens met de nieuwe huurder over een overname? Schrijf dit dan duidelijk op het overnameformulier. Daarvan krijgt deltaWonen ook een exemplaar, net als uzelf en de nieuwe huurder.

### **Geen overname?**

Wil de nieuwe huurder de veranderingen niet overnemen, dan moet u deze weghalen en de woning terugbrengen in de oorspronkelijke staat. De kosten daarvan betaalt u zelf. De mutatie-inspecteur maakt hierover afspraken met u.

## **Veranderingen die niet zijn toegestaan – altijd**

### **verwijderen**

Voor een aantal veranderingen verlenen wij nooit toestemming. Heeft u deze toch uitgevoerd, dan moet u ze altijd verwijderen als u verhuist en soms ook eerder. Waar het in dit geval om gaat, zijn veranderingen die overlast kunnen bezorgen of leiden tot onveilige situaties. De volgende veranderingen vallen binnen deze categorie:

- Kunststof afwerking van wand/vloer/plafond; bijvoorbeeld kunststof schroten, polystyreenplaten
- Alle harde vloeren in appartementen of flats die zonder voldoende geluidsisolerende maatregelen zijn aangebracht.

Veranderingen voldoen technisch aan de algemene richtlijnen. DeltaWonen accepteert de verandering toch niet. Bijvoorbeeld als u een bad heeft geplaatst in een seniorenwoning. Het bad is volgens de richtlijnen geplaatst, toch is de verhuurbaarheid verminderd. Dat komt doordat een bad voor veel ouderen lastig is om te gebruiken. U moet de badkamer weer in originele staat terugbrengen.

### **Veranderingen voldoen niet aan de richtlijnen**

Als u een verandering heeft aangebracht die niet aan de algemene richtlijnen voldoet, spreken we van

schade. U moet de verandering ongedaan maken.

Ook moet u de schade herstellen voordat u de sleutel inlevert. Natuurlijk kunnen wij dit ook voor u doen tegen betaling.

### **Vergoeding voor een zelf aangebrachte verandering**

In bijzondere gevallen kunt u in aanmerking komen voor een vergoeding. Hiervoor moet de verandering altijd aan een aantal voorwaarden voldoen:

- De verandering is vooraf bij deltaWonen aangevraagd
- De verhuurbaarheid en/of de huurwaarde van de woning is verhoogd
- De woning kan tegen een hogere prijs worden verkocht als sprake is van verkoop aan het einde van de huurovereenkomst
- De woningverbetering is nog niet afgeschreven
- De verandering is netjes uitgevoerd, goed onderhouden en de technische staat ervan is goed en voldoet aan de algemene richtlijnen
- Eventuele noodzakelijke (omgevings)vergunningen zijn aanwezig. U kunt aantonen wanneer u de verandering heeft aangebracht.
- Ook kunt u de hoogte van de investering aantonen via aankoopnota's.





Als u aan bovenstaande voorwaarden voldoet en de verandering laat zitten bij verhuizing, kunt u in aanmerking komen voor vergoeding. De hoogte van deze vergoeding is afhankelijk van:

- De soort verandering
- De ouderdom van de verandering.

### Afschrijvingsregeling

Bij het bepalen van de vergoeding kijkt deltaWonen naar de ouderdom van de verandering die u heeft aangebracht. Ook kijken we naar de maximaal vastgestelde vergoeding volgens de afschrijvingsregeling (percentage bij vertrek). Het tijdstip waarop de verandering is uitgevoerd is ook het moment waarop de afschrijvingstermijn begint. Het percentage staat voor het deel van de kosten dat u bij vertrek vergoed krijgt. Het is gekoppeld aan de kosten die deltaWonen zou hebben gemaakt voor een zelfde verandering.

### Percentage bij vertrek

U verlaat de woning. Wij hebben afgesproken om de verandering over te nemen. Het volgende overnamepercentage geldt:

van 0 tot 3 jaar .....	70%
van 3 tot 4 jaar .....	60%
van 4 tot 5 jaar .....	50%
van 5 tot 6 jaar .....	40%
van 6 tot 7 jaar .....	30%
van 7 tot 8 jaar .....	20%
van 8 tot 9 jaar .....	10%
9 jaar en ouder .....	geen vergoeding

### Voorbeeld percentage bij vertrek

Stel: u plaatst zelf een tweede toilet waarvan u zelf € 1.200,- heeft betaald. Als deltaWonen een tweede toilet plaatst, kost dit normaal € 400,-.

U verhuist in het vierde jaar.

U ontvangt dan een maximale vergoeding van 60% van € 400,-. Dit betekent dat u € 240,- krijgt.



### **Asbest**

In sommige woningen zit asbest. Dit kan geen kwaad, tenzij u dit asbest zelf gaat verwijderen of bewerken. Bent u van plan iets te verbouwen in uw huis. U weet niet zeker of u met asbesthoudend materiaal te maken heeft? Neem dan altijd contact met ons op.

### **Voorbeelden van woningverbeteringen**

- centrale verwarmingsinstallatie
- isolerende beglazing
- een aanbouw
- een vaste trap naar de zolder met een extra slaapkamer
- een tweede toilet

### **Medische aanpassingen**

Door het ontstaan van een medische beperking van u of één van uw gezinsleden, kan het zijn dat uw woning niet langer geschikt voor u is. Verhuizen is dan niet altijd noodzakelijk. In sommige gevallen kan uw woning worden aangepast. Denk bijvoorbeeld aan het weghalen van drempels of het plaatsen van een traplift. Deze aanpassingen kunnen mogelijk worden vergoed vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). U kunt bij de gemeente terecht om een aanvraag te doen voor medische aanpassingen.

### **Beleidswijzigingen**

Als het nodig is, kan deltaWonen het beleid over Zelf klussen, dat in deze brochure is vastgelegd, wijzigen. Bij een wijziging brengt deltaWonen de huurdersorganisaties op de hoogte. Aan de inhoud van dit document kunt u geen rechten ontleen.

## **Geschillen**

Wij proberen u in deze brochure en in onze verdere informatie goed te informeren over het beleid Zelf klussen. Toch kunnen er soms geschillen ontstaan.

Wij proberen daar dan altijd eerst samen met u uit te komen. Als dit niet lukt, kunt u gebruikmaken van de geschillenprocedure van deltaWonen.

Meer informatie daarover vindt u op onze website [www.deltawonen.nl](http://www.deltawonen.nl).

**Vragen?**

Heeft u vragen? Neem dan contact op met onze Klantenservice. U bereikt onze medewerkers op werkdagen van 08.30 tot 17.00 uur op telefoonnummer 038 851 02 00.

Of stuur een mail naar [info@deltawonen.nl](mailto:info@deltawonen.nl).

Komt u liever langs bij 1 van de medewerkers?

Belt u dan met onze Klantenservice om een afspraak te maken.

Postadres:

Postbus 604

8000 AP Zwolle

038 851 02 00

[info@deltawonen.nl](mailto:info@deltawonen.nl)

[www.deltawonen.nl](http://www.deltawonen.nl)