

Sint Joseph

daar voel je je thuis



Zelf uw woning aanpassen

Spelregels om van uw huis,
uw thuis te maken.



Klussen in en om uw woning

Overzicht van alle spelregels

Door te klussen in en om uw woning maakt u van uw huis uw thuis. Het thuisgevoel vindt u **Sint Joseph** belangrijk. Er zijn wel spelregels die gelden bij het klussen. U kunt meestal **direct aan de slag** als het gaat om kleine aanpassingen in de woning. Gaat het om grote klussen of klussen aan de buitenkant van uw woning, dan gelden specifieke regels. We leggen alle spelregels uit in deze folder.

Direct aan de slag:

Voor kleine aanpassingen binnen in uw huis hoeft u meestal geen toestemming te vragen. Onder kleine aanpassingen verstaan we die aanpassingen die zonder hoge kosten (tot € 400) teruggedraaid kunnen worden. U kunt direct aan de slag. Het gaat bijvoorbeeld om het ophangen van gordijnrails, het leggen van laminaat, een spiegel ophangen met schroeven in de muur. Bij twijfel of u toestemming moet vragen, kunt u achterin deze folder kijken in de tabel of contact met ons opnemen.

Toestemming nodig?

Bij grote klussen en bij aanpassingen aan de buitenkant van uw huis heeft u toestemming nodig van Sint Joseph. Bij het klussen gelden spelregels en voorwaarden. Wanneer u toestemming aan ons vraagt, beoordelen wij binnen zes werkweken of de aangevraagde klus uitgevoerd mag worden en zo ja, onder welke voorwaarden.

Heeft u toestemming nodig?

Kleine aanpassingen of roerende zaken?

- 1 Terug te draaien met weinig moeite?
Bijvoorbeeld: Vloerbedekking, gordijnrails of vensterbanken.

Geen toestemming nodig:
Direct aan de slag!

Grote aanpassingen of onroerende zaken?

- 2 Terug te draaien met veel moeite?
Bijvoorbeeld: Tegelwerk badkamer, andere keukens, aanpassing indeling woning.

Wel toestemming nodig:
Doe een aanvraag via het aanvraagformulier.

Aanpassingen aan de buitenkant?

- 3 Bijvoorbeeld: Een aanbouw, dakraam, airco of zonnewering.

Wel toestemming nodig:
Doe een aanvraag via het aanvraagformulier.

Hoe vraagt u toestemming?

Toestemming vragen kan via het aanvraagformulier. Via de button rechts gaat u gelijk naar het aanvraagformulier.

Aanvraagformulier Woningverbetering

Klik hier

U krijgt bericht

Als u toestemming heeft aangevraagd, krijgt u één van de onderstaande drie antwoorden:

1. U krijgt toestemming.

We stellen wel enkele voorwaarden en eisen. Die leest u op pagina vier en verder onder 'Voorwaarden en kwaliteitseisen'. U krijgt ze ook meegestuurd in de brief met toestemming die u thuis van ons ontvangt. In de brief kunnen extra voorwaarden staan. Bij de aanvraag van zonnewering kunnen wij bijvoorbeeld een bepaalde kleur als voorwaarde stellen.

Als u toestemming krijgt en u houdt zich aan de voorwaarden en eisen, dan mag u bij verhuizing de aanpassing laten zitten in de woning.

2. U krijgt tijdelijke toestemming.

In sommige gevallen is de aanvraag voor een woningaanpassing erg gevoelig voor smaak. Bijvoorbeeld als u van structuur op de muur houdt of van lambrisering. Mocht u later verhuizen, dan kunnen de aanpassingen soms niet goed zijn voor het verhuren van de woning aan nieuwe huurders. Niet elke smaak is immers hetzelfde.

We willen u zoveel mogelijk tegemoet komen in uw wens om de woning naar eigen smaak in te richten. Dat doen we dan door u tijdelijk toestemming te geven voor de aanpassing. Dat wil zeggen: zolang u de woning huurt. U en Sint Joseph tekenen een overeenkomst met hierin de voorwaarden en eisen. In principe moet de aanpassing verwijderd worden als u verhuist. Hier zitten kosten voor u aan verbonden. Dat kan een reden zijn om de klus toch niet uit te voeren. Een uitzondering is er als de nieuwe huurder de aanpassing overneemt. Meer hierover leest u op de volgende pagina, onder punt 2.

3. U krijgt geen toestemming.

Sommige aanpassingen mogen niet. We leggen u uit waarom u geen toestemming krijgt. We proberen met u mee te denken hoe u uw woning wel zoveel mogelijk kan aanpassen naar uw wensen.

Wat gebeurt er als u verhuist?

U las hiervoor al even kort wat er gebeurt als u verhuist. We geven nu nog iets meer uitleg. Als u gaat verhuizen, dan zijn er drie mogelijkheden:

1. **U mag de woningaanpassing verwijderen of meenemen** naar uw nieuwe woning. Hier heeft u recht op. Hierbij geldt wel de plicht om de woning weer zo te maken als op het niveau van voordat u de aanpassing deed. Dat noemen we terugbrengen naar de oorspronkelijke staat van de woning. Dat wil zeggen, voordat de aanpassing door u is gedaan.

Speciale regels bij het meenemen van uw aanpassing:

- U mag geen schade achterlaten. Laat de plek waar de aanpassing zat netjes achter.
- Heeft u iets vervangen dat standaard in de woning hoort? Bijvoorbeeld een keuken. Plaats de oude keuken terug.
- Meer informatie over de regels van uw aanpassing leest u in de toestemmingsbrief.

2. De woningaanpassing mag blijven zitten.

Dat kan op twee voorwaarden:

1. als u toestemming heeft gekregen om uw klus uit te voeren en
2. als de klus volgens de voorwaarden en kwaliteitseisen zijn uitgevoerd. De specifieke regels per woningaanpassing zijn meegestuurd in de toestemmingsbrief. Het gaat er bijvoorbeeld om dat de aanpassing veilig is uitgevoerd en goed is onderhouden. Als er aan de voorwaarden is voldaan, hoeft u de aanpassing niet te verwijderen of ongedaan te maken. Er zijn geen kosten voor u.

Als u tijdelijke toestemming voor de woningaanpassing heeft gekregen, kan het zijn dat de nieuwe huurder de woningaanpassing overneemt. Dat kan alleen als Sint Joseph akkoord geeft om de tijdelijke aanpassing 'door te geven' aan de nieuwe huurder. Als de nieuwe huurder de aanpassing wil overnemen, dan tekent de nieuwe huurder ook een overeenkomst. Hierin spreken we af dat de nieuwe huurder verantwoordelijk is voor de aanpassing.

Let op, nieuwe huurders zijn niet verplicht tot overname. Het kan zijn dat u de woning moet herstellen naar de situatie van voor de aanpassing.

3. **De woningaanpassing moet verwijderd worden (en ongedaan gemaakt worden)** als er niet aan de afspraken is voldaan, bijvoorbeeld als er geen toestemming was aangevraagd of als de aanpassing in slechte staat verkeert. U heeft dan de plicht om de aanpassing te verwijderen en terug te brengen naar de oorspronkelijke staat van de woning. Dat wil zeggen: voordat de aanpassing door u is gedaan. U mag hierbij geen schade achterlaten.

De woningaanpassing moet ook verwijderd worden als er een tijdelijke toestemming is gegeven en Sint Joseph geeft geen akkoord om de aanpassing 'door te geven' aan de nieuwe huurder of als de nieuwe huurder de aanpassing niet wil overnemen.

Voor een handig overzicht staat achterin deze folder een klussenlijst. Hierin staat per klus of deze mag blijven zitten of niet als u verhuist en of u een vergoeding kunt krijgen voor uw uitgevoerde klus.



“Spelregels om van uw huis, uw thuis te maken.”



Voorwaarden en kwaliteitseisen

Klussen gaat altijd samen met hiernaast omschreven voorwaarden en kwaliteitseisen.

Lees deze regels goed door voordat u een aanvraag doet. Soms gelden er nog aanvullende voorwaarden, die leest u dan in de toestemmingsbrief die u thuisgestuurd krijgt.

Algemeen geldende regels

Bij de uitvoering van de woningaanpassing moet u zich houden aan de wet- en regelgeving. Denk daarbij aan de regels van de overheid (bijvoorbeeld het Bouwbesluit), het vergunningenbeleid en de meldplicht van de gemeente Almelo en de regels van de brandweer en nutsbedrijven.

Veiligheid voorop: geen schade of gevaar

Veiligheid staat voorop. De aanpassing mag niet schadelijk zijn voor of gevaar brengen aan u als huurder, aan medebewoners, omwonenden, de algemene gezondheid, het milieu, de woning en het gebouw.

Verhuurbaarheid en waarde woning

De aanpassing mag de woning niet minder aantrekkelijk maken. Dat wil zeggen dat de verhuurbaarheid en de waarde van de woning niet negatief worden aangetast. Dat betekent ook dat de woning geschikt blijft voor de doelgroep waarvoor de woning is bedoeld en dat de aanpassing past bij het type woning.

Bouwtechnisch verantwoord en veilig

U moet de aanpassing verantwoord en veilig aanbrengen. Is het plan om bijvoorbeeld een draagmuur te verwijderen of verplaatsen, dan moet hier een constructieberekening voor gemaakt worden en een vergunning voor aangevraagd bij de gemeente. Werkzaamheden aan gas-, water- en elektra-installaties laat u uitvoeren door een erkend installateur.

Geen overlast

De woningaanpassing mag niet leiden tot overlast voor omwonenden.

Materiaal

De aanpassing bestaat uit materialen van dezelfde kwaliteit als de kwaliteit die Sint Joseph in haar woningen gebruikt. Sint Joseph kan aanvullende, specifieke voorwaarden eisen. Als voorbeeld materiaal en kleur bij zonnewering. U leest er alles over in de toestemmingsbrief die u in dat geval van ons krijgt.

Kosten, risico's en verzekeringen

U bent verantwoordelijk voor de woningaanpassing die u in of aan de woning aanbrengt of die u heeft overgenomen van de vorige bewoner. Dat betekent dat u verantwoordelijk bent voor:

- Kosten en risico's die voortkomen uit de aanpassing.
- De verzekering van de aanpassing: als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van de aanpassing. Controleert u daarom uw inboedelverzekering en breidt deze uit als dat nodig is. Controleer ook of u verzekerd bent tegen aansprakelijkheid voor eventuele schade die de aanpassing veroorzaakt en regel dit goed.
- Het onderhoud van de aanpassing. Sint Joseph onderhoudt uw aanpassing niet. In het geval van gebreken aan de aanpassing geldt dat de huurder aansprakelijk is. Uw aanpassing mag het onderhoud van de woning door Sint Joseph niet in de weg zitten.



Wel of geen vergoeding

In enkele gevallen kunt u voor uw woningaanpassing een vergoeding krijgen als u verhuist. Dat kan alleen als de waarde van uw woning wordt verhoogd dankzij uw aanpassing. De vergoeding ontvangt u als de huur is opgezegd en de sleutels ingeleverd zijn. In de tabel hieronder ziet u waar u een vergoeding voor kunt krijgen. Om een vergoeding te krijgen gelden deze regels:

- U doet zelf een verzoek voor vergoeding aan Sint Joseph. Dat doet u uiterlijk op het moment dat u de huur opzegt bij ons. Te laat ingediende verzoeken nemen we niet in behandeling (zie ook de **algemene huurvoorwaarden**).
- U toont aan wat de kosten zijn geweest, bijvoorbeeld met een rekening / factuur / betaalbewijs. Als u dit bewijs niet heeft, dan schat Sint Joseph op basis van eigen waarneming, kennis en ervaring de waarde van de aanschafkosten van de woningaanpassing in. Dit wordt schriftelijk vastgelegd.
- De aanpassing is met toestemming van Sint Joseph gemaakt.
- De aanpassing is volgens de voorwaarden en kwaliteitseisen gemaakt die Sint Joseph stelt en is nog in goede staat.

Klik hier



- Sint Joseph verrekent mogelijke vergoedingen volgens de vergoedingentabel (zie hieronder). Dat betekent:
 - a. dat we per aanpassing een maximaal bedrag aanhouden en daarboven nooit uitkeren. Als uw keukenblok duurder was dan € 3.500,-, vergoeden we niet meer dan € 3.500,-.
 - b. dat de aanpassing elk jaar minder geld waard wordt. Het kan zijn dat de aanpassing zo lang geleden is gemaakt, dat de vergoedingstermijn is verlopen.

- De aanpassing blijft in de woning als u verhuist en na het ontvangen van de vergoeding wordt de aanpassing eigendom van Sint Joseph.

Wanneer aan bovenstaande regels is voldaan, ontvangt u een vergoeding. De vergoeding is gebaseerd op de aanschafkosten en installatiekosten (mits door een professioneel bedrijf aangebracht) die u destijds heeft betaald voor de woningaanpassing. We vergoeden volgens de onderstaande tabel.

Aanpassing aan de woning	Maximaal vergoedingsbedrag	Vergoedingstermijn in jaren
Badkamer	€ 8.000,-	15
Tweede toilet	€ 1.000,-	15
Keukenblok	€ 3.500,-	10
Inbouwapparatuur (totaal)	€ 1.500,-	10
Aanbouw extra slaapkamer	€ 10.000,-	25
Carport	€ 1.500,-	15
Vrijstaande overkapping	€ 1.500,-	15
Aanbouw	€ 250,- per m3	25
Isolatiemaatregelen	€ 10,- per m2	25

Woont u in een gebouw met Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Toestemming vragen voor woningaanpassingen binnen in uw woning gaat via de normale weg, zoals beschreven in deze folder. Gaat het om een aanpassing aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw (zoals een buitengevel, airco, voordeur of kozijn) dan gaat het net even anders.

Ook in dit geval vraagt u toestemming aan Sint Joseph, maar wij leggen de vraag dan voor aan de VvE. De VvE beslist of u wel of geen toestemming krijgt voor uw woningaanpassing.

Let op, het duurt vaak wat langer voordat u antwoord heeft op uw aanvraag. Dat komt omdat de VvE uw aanvraag in een vergadering moet bespreken.

U heeft al eerder een aanpassing aangebracht

Als u in het verleden al een woningaanpassing hebt uitgevoerd, dan gelden de regels over die aanpassing van destijds nog steeds voor u.

Als u nu een nieuwe aanpassing in uw woning wilt doen, dan gelden de eisen en regels die in deze (nieuwe) folder staan.



Een aanpassing met toestemming van de gemeente (Wmo)

Soms gaat het bij klussen niet om uw woning naar eigen smaak in te richten, maar is het nodig om goed en veilig te kunnen wonen. De gemeente kan u soms helpen via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Zij beoordeelt of u door een aanpassing of hulpmiddel in de woning langer thuis kan blijven wonen. Een traplift is een goed voorbeeld.

Als u via de gemeente een aanpassing of hulpmiddel in de woning krijgt, dan mag dat zonder onze toestemming. Wilt u dit wel even aan ons doorgeven? Dat kan door het besluit van de gemeente met ons te delen. Schriftelijk, dus via een brief of de mail.

Zegt u de huur op? Dan blijft de aanpassing of het hulpmiddel achter in de woning, deze hoort voortaan bij de woning en mag u niet verwijderen.

Komen we er niet uit?

Het kan voorkomen dat u niet tevreden bent over de keuzes die we maken. Graag hebben we daar met u contact over.

Komen we er niet uit, dan kunt u een klacht bij ons indienen. We proberen de situatie zo goed mogelijk met u op te lossen.

Bent u het hierna ook niet met ons eens, dan kunt u contact opnemen met de Regionale Klachtencommissie Twente. Mocht dit voor u ook geen uitkomst bieden, dan kunt u contact opnemen met de Huurcommissie. De contactgegevens hiervoor staan op onze website (www.stja.nl).

Overzicht klussenlijst algemeen

In deze tabel vindt u een overzicht van mogelijke woningaanpassingen met een toelichting. Mocht een aanpassing die u wilt uitvoeren er niet tussen staan, neem dan even contact met ons op.

Legenda

1 Mag blijven na vertrek, mogelijke vergoeding.

2 Mag blijven na vertrek, geen vergoeding.

3 Alleen toegestaan tijdens huurperiode. Ongedaan maken bij einde huur, tenzij overname (ter beoordeling aan Sint Joseph).

4 Niet toegestaan.



Algemeen	1	2	3	4
1. Aansluitingen				
Aardlekschakelaar		●		
Elektra (uitbreiding groepen)		●		
Elektra berging		●		
Gas verleggen			●	
Meerfasenaansluiting / meterkastaanpassing		●		
Waterleidingen		●		
2. Elektra. schakelmateriaal				
Extra schakelaars/contactdozen/dimmers		●		
3. Isolatie				
Dak	●			
Glas HR ++				●
Muur/spouw	●			
Vloer	●			
4. Verwarming				
CV-installatie HR-combi ketel				●
Klokthermostaat			●	
Thermostaatkranen		●		
Weersafhankelijke regeling			●	
Vloerverwarming				●
Radiator extra aanbrengen		●		
Radiator verplaatsen of verwijderen			●	
5. Vloeren				
Kurk			●	
Parket/laminaat /hout/pvc			●	
Plavuizen/tegels/natuursteen e.d.			●	
Steenachtige vloer, overig			●	

Algemeen	1	2	3	4
6. Plafonds				
Gips		●		
Schroten massief hout			●	
Schroten kunststof				●
Verlaagd plafond		●		
7. Wanden				
Lambrisering (geen kunststof)			●	
Schroten, hout, andere natuurlijke materialen			●	
Schroten, kunststof				●
Steenstrips			●	
Structuur			●	
Tegelwerk		●		
Verven tegelwerk				●
Wand doorbreken/verwijderen		●		
Wand plaatsen		●		
8. Verven/sausen/spuiten				
Buitenwerk				●
Spuitwerk		●		
Verven en sausen algemeen		●		
9. Sanitaire ruimte				
Tegels (min. 1 m2 voorraad)		●		
Voegwerk kleur				●
10. Deuren en ramen				
Binnendeur vervangen		●		
Buitendeur vervangen				●
Deurspion aanbrengen		●		
Kattenluik aanbrengen (buitendeur)				●
Kattenluik aanbrengen (binnendeur)			●	
Dakraam of dakkapel plaatsen		●		



Overzicht klussenlijst per vertek en buiten

In deze tabel vindt u een overzicht van mogelijke woningaanpassingen met een toelichting. Mocht een aanpassing die u wilt uitvoeren er niet tussen staan, neem dan even contact met ons op.

Legenda

1 Mag blijven na vertrek, mogelijke vergoeding.

2 Mag blijven na vertrek, geen vergoeding.

3 Alleen toegestaan tijdens huurperiode. Ongedaan maken bij einde huur, tenzij overname (ter beoordeling aan Sint Joseph).

4 Niet toegestaan.



Per vertrek	1	2	3	4
1. Badkamer/toilet				
Badkamer verplaatsen naar andere kamer	●			
Aansluiting wasmachine		●		
Badkamermeubel aanbrengen		●		
Douchebak plaatsen		●		
Douchecabine plaatsen		●		
Lig- of zitbad plaatsen		●		
Stortbak vervangen		●		
Tweede toilet aanbrengen	●			
Wastafel aanbrengen/vervangen		●		
WC pot vervangen		●		
Fonteinje aanbrengen		●		
Hangend toilet aanbrengen		●		
WC bril vervangen		●		
2. Entree				
Bel, elektrisch (bijv. Ring)			●	
3. Woonkamer				
Open trap, aftimmering van		●		
Open haard - gashaard				●
Vensterbanken		●		
Serre/aanbouw		●		
4. Keuken				
Inbouwapparatuur (door huurder zelf)			●	
Keukenblok vervangen	●			
Verven of wrappen keukenkastjes		●		
5. Zolder/vliering				
Aftimmering aanbrengen		●		
Slaapkamer realiseren	●			
Vaste trap plaatsen		●		
Vlizotrap plaatsen		●		

Buiten	1	2	3	4
Afdakje boven voordeur		●		
Alarminstallatie			●	
Balkonplafond verven				●
Balkonvloer verven				●
Bloembak metselen		●		
Buitenkraan aanbrengen met aftapkraan		●		
Buitenmuur verven				●
Carport aanbrengen	●			
Camera aan de gevel				●
Dierenverblijven overig			●	
Pergola aanbrengen		●		
Schotel(antenne) aanbrengen				●
Airco aanbrengen			●	
Schutting aanbrengen		●		
Terrastegels aanbrengen/verwijderen		●		
Tuinhuisje aanbrengen		●		
Vijver aanbrengen			●	
Zitkuil maken			●	
Zoldertje in berging/schuur aanbrengen		●		
Zonwering aanbrengen		●		
Rolluiken		●		

“We wensen u veel succes met uw klus!”



Vragen over het zelf aanpassen van uw woning?

Neem gerust even contact met ons op
(0546) 875 800

Direct naar de website

↪ **Klik hier** 



Sint Joseph

daar voel je je thuis

Bezoekadres
Twentelaan 5
7609 RE Almelo

Postadres
Postbus 33
7600 AA Almelo

Heeft u een vraag aan ons?

Op onze website vindt u op de meeste vragen al een antwoord. Via de zoekfunctie zoekt u snel naar informatie. Heeft u een vraag waar we samen even voor moeten gaan zitten? Maakt u dan een afspraak met ons via het contactformulier.

