De Huismeesters
t.a.v. mevrouw J. Hartholt
Per email verzonden

Advies Zelf Klussen
Datum: 25 augustus 2026

Geachte mevrouw Hartholt, beste Jeriça,

Op 26 juni jl. ontving de Huurdersraad de adviesaanvraag over het beleid Zelf Klussen.

In december 2022 heeft de Huurdersraad al eerder een adviesaanvraag ontvangen over dit onderwerp. Destijds hebben wij ons advies aangehouden, omdat wij de gevolgen van het beleid voor huurders onvoldoende konden inschatten. Wij sloten ons eerdere advies af met de constatering dat wij een positieve stimulans misten waarin De Huismeesters uitdraagt dat huurders ruimte krijgen om hun woning in te richten op een manier die past bij hun persoonlijke woonwensen. De Huurdersraad begrijpt dat dit beleid impact heeft op het vastgoed van De Huismeesters. Maar een positieve stimulans mist nog steeds.

Inmiddels ligt er een inhoudelijk aangepast beleidsvoorstel voor. De Huurdersraad is positief over de keuze om huurders bij niet-gemelde veranderingen uit het verleden het voordeel van de twijfel te geven. Deze veranderingen worden alsnog getoetst aan het nieuwe beleid. Wanneer blijkt dat een aanpassing moet worden verwijderd, zijn de kosten daarvan voor rekening van De Huismeesters. Wij gaan ervan uit dat dit eveneens geldt voor eventuele noodzakelijke herstelkosten.

Tijdens het beleidsoverleg van 19 september De Huurdersraad samen met de beleidsmedewerker een aantal punten besproken. Voor de Huurdersraad zijn onderstaande aandachtpunten van belang ter onderbouwing van het advies.

1. Ondersteuning bij aanvragen
Huurders die niet digitaal vaardig zijn of niet beschikken over een computer, moeten met ondersteuning van een medewerker een aanvraag voor Zelf Klussen kunnen indienen.

2. Invloed op het puntenaantal van de woning
De Huurdersraad is van mening dat wanneer een huurder een aanpassing aanbrengt die de kwaliteit van de woning verbetert én invloed heeft op het puntenaantal, een vergoeding voor de huurder gerechtvaardigd kan zijn.

Dit uitgangspunt is niet opgenomen in het voorliggende beleid. Tijdens het overleg is aangegeven dat dergelijke situaties in de praktijk beperkt zullen voorkomen. De Huurdersraad kan hiermee instemmen, maar wil graag één jaar na invoering van het beleid een overzicht ontvangen van de toegestane veranderingen die invloed hebben gehad op het puntenaantal van woningen en wat daarvan de effecten zijn.

3. Huurachterstand of betalingsregeling
De Huurdersraad vindt dat aanvragen voor Zelf Klussen van huurders met een huurachterstand en/of een betalingsregeling niet automatisch mogen worden afgewezen. Een aanvraag voor Zelf Klussen mag niet worden gebruikt als drukmiddel om huurders aan te zetten tot betaling van de huur. Uiteraard begrijpen wij dat De Huismeesters met deze huurders in gesprek gaat over hun financiële situatie, maar dit moet losstaan van de beoordeling van een aanvraag voor Zelf Klussen.

4. Signalering tijdens huisbezoeken
De Huurdersraad begrijpt dat wanneer regels worden opgesteld, deze ook gecontroleerd en gehandhaafd moeten worden.
Wij blijven echter bij ons eerdere standpunt dat een medewerker Incasso om een andere reden bij een huurder achter de voordeur komt. Deze medewerker voert gesprekken met huurders die zich vaak in een kwetsbare positie bevinden. Het is daarom niet wenselijk dat tijdens hetzelfde bezoek ook wordt gecontroleerd of er mogelijk ongeoorloofde veranderingen in de woning zijn aangebracht.

5. Betrokkenheid bij de invoering
De Huurdersraad wordt betrokken bij de werkgroep die zich richt op de invoering van het beleid. Hierbij gaat het onder andere om het inrichten en testen van de werkprocessen en de ontwikkeling van de benodigde formulieren.

Advies
De Huurdersraad geeft een **positief advies** op het voorliggende beleid Zelf Klussen, met inachtneming van de hierboven genoemde vijf aandachtspunten.

Tot slot
Voor huurders die van hun huis een thuis willen maken en daarvoor veranderingen in hun woning willen aanbrengen, is duidelijke informatie van groot belang.
Die duidelijkheid begint al op het moment dat een huurder de sleutel van zijn woning ontvangt. Dit is een natuurlijk contactmoment tussen De Huismeesters en de nieuwe huurder en biedt een uitstekende gelegenheid om uitleg te geven over Zelf Klussen. Goede communicatie is daarbij essentieel. Huurders moeten eenvoudig kunnen begrijpen wat onder Zelf Klussen valt, wanneer een verandering vooraf moet worden aangevraagd en welke mogelijke gevolgen een aanpassing kan hebben. Alleen dan kunnen huurders weloverwogen keuzes maken en wordt voorkomen dat achteraf onduidelijkheid ontstaat.

Met vriendelijke groet,

Huurdersraad De Huismeesters