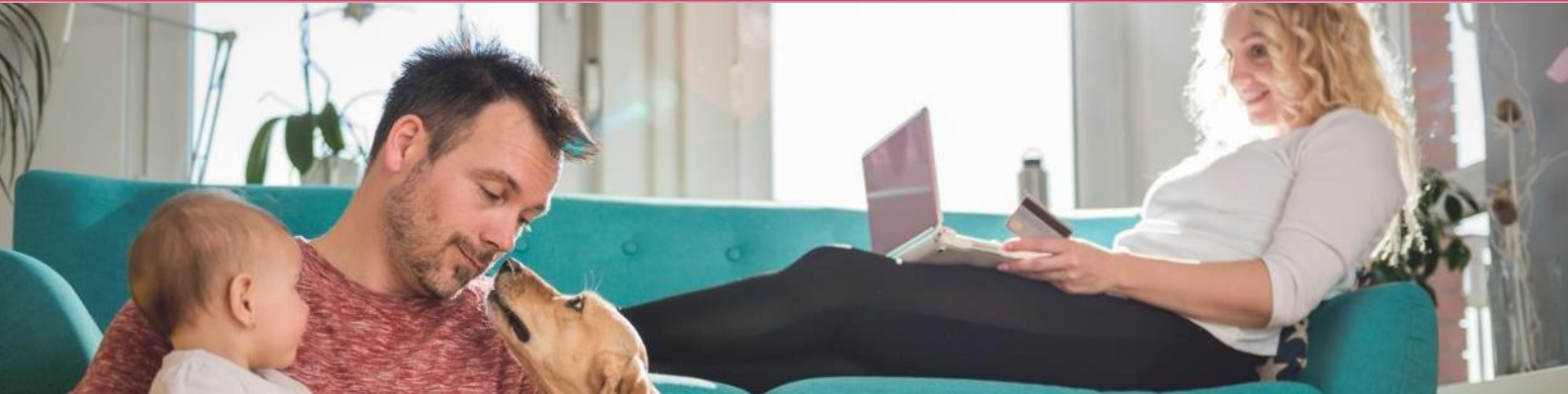


Klussen in uw huurwoning



U thuis voelen in uw woning en er met veel plezier wonen. Wie wil dat nou niet? Daarom vindt Openbaar Belang het belangrijk dat u zelf de vrijheid heeft om uw huurhuis in te richten naar uw eigen wens en smaak. Zodat het helemaal 'uw' eigen huis wordt. Hier vindt u informatie over de mogelijkheden en voorwaarden om zelf de veranderingen aan te brengen die u graag wilt.

U heeft diverse mogelijkheden om uw woning aan te passen, bijvoorbeeld door de woning aan de binnenzijde te schilderen, te behangen en in te richten zoals u zelf wilt. Deze veranderingen leiden bij een verhuizing zelden tot problemen. Wanneer u de woning ingrijpender wilt veranderen, vragen wij u om **vooraf** toestemming aan ons te vragen. Zonder toestemming komt u namelijk niet in aanmerking voor een vergoeding wanneer u op termijn de huur van de woning opzegt. Daarnaast willen wij graag dat het huis ook voor een eventueel volgende huurder aantrekkelijk blijft.

De vijf basisregels

Er zijn vijf voorwaarden voor het zelf aanbrengen van veranderingen:

1 Waarde en de verhuurbaarheid van de woning

U kunt natuurlijk altijd weer eens gaan verhuizen. Voor het verhuren van de woning aan nieuwe huurders spelen veranderingen die u heeft aangebracht een rol. Bijvoorbeeld als u een muur tussen twee slaapkamers heeft verwijderd, dan telt uw woning een kamer minder. Of u heeft een dakkapel aangebracht waardoor uw woning groter wordt. Beide veranderingen beïnvloeden de waarde en de verhuurbaarheid van de woning. Bij grote veranderingen is het daarom noodzakelijk eerst toestemming te vragen aan Openbaar Belang vóór u een verandering aanbrengt.

2 Wettelijke eisen

Wanneer u als huurder een verandering in uw woning wilt aanbrengen, hoort deze te voldoen aan de wettelijke voorschriften. We hebben het dan bijvoorbeeld over het Bouwbesluit (landelijke regelgeving), de gemeentelijke eisen van Bouw en Woningtoezicht, brandweereisen en milieueisen. Natuurlijk wilt u niet het risico lopen dat de door u aangebrachte verandering op uw kosten moet worden verwijderd. Daarom is het verstandig om vooraf contact op te nemen met Openbaar Belang en eventueel met de gemeente wanneer het iets betreft waar mogelijk een bouwvergunning voor nodig is.

3 Veiligheid

Uw veiligheid, en die van uw huisgenoten, buren en overige omwonenden gaat boven alles. Ga daarom niet zomaar knutselen aan gas, water en elektriciteit of bijvoorbeeld het verwijderen van een muur. Ga altijd eerst voor een goed advies naar Openbaar Belang en schakel voor de uitvoering een vakman in!



4 Onderhoud

Ook een netjes en vakkundig uitgevoerde verandering hoort u goed te onderhouden. Of het nu gaat om het regelmatig schoonmaken, technisch controleren of schilderen.

5 Overlast

Samen prettig wonen doe je met je buren. Die horen geen overlast te hebben als u een verandering in of aan uw woning aanbrengt. Het gaat niet alleen om geluidsoverlast, maar bijvoorbeeld ook om een verbouwing die ervoor zorgt dat zij geen zonlicht meer hebben in hun tuin of op hun balkon. Wij adviseren u uw buren op de hoogte te brengen van uw verbouwplannen. Zeker als de veranderingen zichtbaar worden aan de buitenzijde van de woning.

Gratis advies bij het klussen

Voor alle aanpassingen die u in uw woning wilt aanbrengen kunt u een adviseur van Openbaar Belang raadplegen. Wij beschikken over deskundige mensen die graag met u meedenken. Zij adviseren en helpen u de beste oplossingen te vinden. U weet dan ook zeker dat uw aanpassingen aan alle eisen voldoen. Daarom raden wij u sterk aan gebruik te maken van dit gratis advies. Wanneer u een grote verandering overweegt is het een vereiste dat u hiervoor technisch advies inwint. Achterin deze brochure staat de volledige lijst van optionele veranderingen en de maximale vergoedingen die wij daar voor geven.

Belangrijk om te weten

Het is goed om een aantal zaken te weten:

- Toestemming vragen aan Openbaar Belang is noodzakelijk om in aanmerking te komen voor een vergoeding. Daarnaast is het bij een aantal veranderingen zelfs een vereiste. Voor welke veranderingen u precies toestemming moet vragen leest u in de lijst verderop in deze brochure.
- Het vragen van technisch advies aan Openbaar Belang raden we sterk aan en is bij een grote verandering verplicht.
- De kosten voor het zelf aanbrengen van veranderingen zijn voor uw eigen rekening.
- De kosten van onderhoud en vervanging van de aanpassingen zijn voor uw eigen rekening.
- U bent zelf verantwoordelijk, mocht dat nodig zijn, voor het aanvragen van een omgevingsvergunning of bouwvergunning bij de gemeente.
- U heeft het recht om aangebrachte veranderingen bij het opzeggen van de huurwoning (als u gaat verhuizen) te verwijderen en de woning weer terug te brengen naar de oude situatie. Als de veranderingen voldoen aan alle voorwaarden, kunt u deze ook laten zitten.
- Aangebrachte veranderingen die 'aard- en nagelvast' zijn en die niet zonder hak- en breekwerk zijn te verwijderen, worden na uw vertrek eigendom van Openbaar Belang.
- Het kan voorkomen dat Openbaar Belang een aangebrachte verandering verwijdert na uw vertrek. Als de nieuwe huurder de verandering(en) wel graag wil overnemen dan zijn hier mogelijkheden voor. In deze situatie sluiten de nieuwe huurder en Openbaar Belang een overeenkomst. Daarin staat dat de nieuwe huurder ervoor kiest de onderhouds- en vervangingsplicht voor de aangebrachte verandering(en) op zich te nemen. Deze overeenkomst maakt deel uit van het huurcontract.

Vergoedingen

De kosten voor het zelf aanbrengen van veranderingen in de huurwoning en de onderhouds- en vervangingskosten zijn altijd voor rekening van de huurder. Wanneer u de huur van de woning opzegt is het, in bepaalde gevallen mogelijk, dat Openbaar Belang u een vergoeding geeft voor de door u aangebrachte verandering. Als u in aanmerking wilt komen voor een vergoeding vraagt u vooraf toestemming voor deze verandering aan. Wanneer er geen toestemming voor een verandering is gegeven, wordt er ook geen vergoeding toegekend.

Voorwaarden om voor vergoeding in aanmerking te komen:

- De verandering voldoet aan De vijf basisregels (zie hierboven).
- U vraagt vooraf schriftelijk toestemming. Hierin staat omschreven welke wijziging u wilt aanbrengen en door wie deze wordt aangebracht. Indien noodzakelijk of door u gewenst neemt een medewerker van Openbaar Belang contact op voor meer informatie of om advies te geven.
- Om in aanmerking te komen voor de vergoeding moeten de nota's worden ingeleverd bij Openbaar Belang. Voor arbeidsuren wordt geen vergoeding gegeven tenzij het arbeidsloon van de vakman op de BTW bon vermeld staat.
- Wanneer de verandering bij het opzeggen van de huur van de woning of tijdens de opname voor een renovatie, groot onderhoud of sloop niet langer aanwezig is, dan ontvangt u geen vergoeding voor deze verandering.
- Wanneer een onderdeel van de verandering of de verandering zelf bij het opzeggen van de huur van de woning hersteld dient te worden, dan wordt de vergoeding verrekend met de herstelkosten.

Afschrijftermijn van vergoeding

In de Zelf Aangebrachte Veranderingen-lijst (ZAV-lijst) achterin de brochure ziet u voor welke veranderingen wij een vergoeding geven. U komt hiervoor alleen in aanmerking wanneer u vooraf toestemming heeft gevraagd. De hoogte van de vergoeding, die u eventueel ontvangt, hangt af van de verandering die is aangebracht en het aantal jaren dat hij door u wordt gebruikt. De afschrijvingstermijn verschilt per type verandering en kan of 10 jaar of 20 jaar bestrijken. Hoe de afschrijving verloopt vindt u terug in de lijst achterin de brochure. De afschrijving verloopt per jaar en neemt ieder jaar met of 1/10 of 1/20 af. Na het aflopen van de periode komt u niet meer in aanmerking voor een vergoeding.



Percentage van vergoeding ten opzichte van leeftijd verandering

Jaar	>< 1	< 2	< 3	< 4	< 5	< 6	< 7	< 8	< 9	< 10
%	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0

Jaar	>< 1	< 2	< 3	< 4	< 5	< 6	< 7	< 8	< 9	< 10	< 11	< 12	< 13	< 14	< 15	< 16	< 17	< 18	< 19	< 20
%	95	90	85	80	75	70	65	60	55	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0



Maximale vergoeding

Er zijn veranderingen waarvan het bedrag hoger is dan de maximale vergoeding. Dan wordt als startbedrag van de afschrijvingstermijnen de maximale vergoeding genomen. U heeft bijvoorbeeld 3 m² dubbel glas laten aanbrengen. De kosten daarvoor waren voor u € 400. De afschrijving begint niet bij € 400 maar bij € 330 omdat Openbaar Belang maximaal € 110 per m² vergoedt.

Minimum bedrag

Er geldt een minimumbedrag van € 25. Dit betekent dat wanneer de vergoeding lager is dan € 25 er geen bedrag wordt uitgekeerd. Dit geldt ook als de afschrijvingstermijn nog loopt.

Wanneer u bijvoorbeeld een fonteintje in uw toilet heeft aangebracht, start de afschrijving van de vergoeding met € 130. Na 9 jaar is de vergoeding nog € 13. Wanneer u de huur van de woning na 9 jaar opzegt, ontvangt u geen vergoeding voor deze verandering omdat het te vergoeden bedrag te laag is geworden. Ook wanneer u een vergoeding voor een verandering aanvraagt waarvan het bedrag lager is dan € 25, wordt dit bedrag niet toegekend.

Geen vergoeding bij renovatie, sloop of groot onderhoud

Er wordt geen vergoeding gegeven wanneer er schriftelijk door Openbaar Belang is aangegeven dat er binnen 4 jaar groot onderhoud gepleegd wordt, gerenoveerd dan wel gesloopt gaat worden. Bij groot onderhoud, renovatie of sloop, waarbij de verandering waarvoor u toestemming heeft gekregen, niet behouden kan worden, wordt er een vergoeding gegeven voor deze verandering(en). De hoogte van de vergoeding is gelijk aan de vergoeding die u zou ontvangen als u de huur van de woning op dat moment zou opzeggen.

Indexeren maximale vergoeding

De maximale vergoeding wordt eens in de drie jaar bijgesteld op basis van de consumentenprijsindex in overleg met de Centrale Huurdersraad. De bedragen worden afgerond op ronde bedragen.



Rekenvoorbeeld

Als rekenvoorbeeld nemen wij een dakkapel tegen de maximale vergoeding. De afschrijving start dus met € 4.320. Wanneer u de dakkapel plaatst in 2017, uiteraard met toestemming van Openbaar Belang, en u zegt de huur van de woning op in 2029, dan heeft u een afschrijving van 12 jaar. U ontvangt dus nog 40% van het door u bestede bedrag of de maximale vergoeding. U ontvangt na het opzeggen van de huur en het inleveren van de sleutels van uw woning $€ 4.320 \times 40\% = € 1.728$.

Lijst Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)

In deze lijst kunt u terugvinden of het toegestaan is om een verandering aan te brengen. Ook kunt u zien of u toestemming aan moet vragen en of u hiervoor een vergoeding ontvangt. In deze lijst staat ook de maximale vergoeding per onderdeel aangegeven.

Alle aanpassingen moeten voldoen aan de eisen die in het bouwbesluit staan.

	Vergoeding Ja/ nee	Toe- stemming vragen?	Termijn afschrijving	Maximale vergoeding
Indeling woning				
Verwijderen of toevoegen van een niet-dragende wand	Nee	Nee		
Verwijderen van een dragende wand	Nee	Ja		
Plaatsen van een toog-, glas-, schuif- of gipswand	Nee	Nee		
Verwijderen van kastruimte	Nee	Nee		
Aanbrengen vaste trap naar zolder	Ja	Ja	10	€ 755
Toilet: vervangen WC-pot, fontein en/of tegels	Nee	Nee		
Plaatsen fonteintje in toilet	Ja	Ja	10	€ 130
Badkamer: vervangen kranen, wastafel, douchebak	Nee	Nee		
Plaatsen 2 ^e toilet	Ja	Ja	10	€ 325
Plaatsen 2 ^e toilet waar nog geen afvoer aanwezig is	Ja	Ja	10	€ 650
Plaatsen ligbad	Ja	Ja	10	€ 430
Schilderen wand- en vloertegels	Nee	Nee		
Over oude tegels betegelen	Nee	Nee		
Verwijderen oude tegels en plaatsen nieuwe tegels	Nee	Nee		
Keuken				
Vervangen keukenblok	Nee	Nee		
Uitbreiden/veranderen keuken	Ja	Ja	10	€ 215 per meter
Plaatsen inbouwapparatuur zoals vaatwasser, oven, magnetron en koel/vriescombinatie	Nee	Nee		
Close-in boiler, cooker en overige keukenapparatuur, waaronder wasemkap en ventilator	Nee	Nee		
Isolatie				
Aanbrengen dubbel glas	Ja	Ja	20	€ 110 per m ²
Isoleren van dak, vloer, wanden en leidingen	Ja	Ja	10	€ 15 per m ²
Isoleren van schuur/berging die vast zit aan een woning	Nee	Nee		



	Vergoeding Ja/ nee	Toe- stemming vragen?	Termijn afschrijving	Maximale vergoeding
Gevel en dak				
Boren in buitenzijde woning	Nee	Ja		
Aanbrengen dakkapel	Ja	Ja	20	€ 4.320
Aanbrengen dakraam	Ja	Ja	20	€ 540
Zonwering	Nee	Ja		
Aanbrengen rolluiken	Nee	Ja		
Inbraakpreventieve voorzieningen	Nee	Nee		
Schotels en antennes	Nee	Ja		
Terrein en tuin				
Bouwen houten berging, schuur	Ja	Ja	20	€ 1.080
Bouwen houten garage	Ja	Ja	20	€ 2.160
Bouwen Serre	Ja	Ja	20	€ 325
Bouwen stenen berging en schuur	Ja	Ja	20	Vergoeding is afhankelijk van toegevoegde oppervlakte en levensduur woning
Bouwen stenen garage	Ja	Ja	20	
Bouwen aanbouw aan de woning	Ja	Ja	20	
Uitbreiding van bestrating	Nee	Nee		
Plaatsen schutting	Nee	Nee		
Planten van een boom	Nee	Nee		
Plaatsen duivenhok	Nee	Nee		
Vijver	Nee	Nee		
Installaties				
Aanbrengen CV-installatie	Nee	Nee		
Aanbrengen CV-ketel	Nee	Nee		
Aanbrengen extra radiatoren	Nee	Nee	10	€ 160
Thermostatische radiator knoppen aanbrengen	Ja	Ja	10	Maximaal € 60
Aanbrengen of wijzigen mechanische ventilatie en/of airconditioning	Nee	Nee		
Aanbrengen wasmachine/ droger/ vaatwasser aansluiting	Nee	Nee		
Plaatsen thermostaatkraan	Nee	Nee		

	Vergoeding Ja/ nee	Toe- stemming vragen?	Termijn afschrijving	Maximale vergoeding
Gas, water en elektra				
Aanbrengen extra elektragroep, aardlekschakelaar, wasmachine/drogerschakelaar	Ja	Ja	10	€ 215
Uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	Nee			
Aanbrengen buitenverlichting, elektra in berging en/of garage	Nee			
Aanbrengen gasleiding	Nee			

U krijgt GEEN toestemming voor onderstaande veranderingen

- Wijziging aan gevel, voordeur, buitenkozijn
- Schilderen buitenmetselwerk
- Aanbrengen open haard of houtkachel in etagewoning (flat)
- Aanbrengen kunststof schroten in natte ruimte en verblijfsruimte
- Verwijderen brandvertragende plafonds
- Verwijderen ventilatiekanaal
- Aansluiten van elektrisch aangedreven ventilatie op kanalen die bestemd zijn voor natuurlijke ventilatie



Adres en telefonische bereikbaarheid

Binnengasthuisstraat 1, Zwolle
 E: info@openbaarbelang.nl
 T: (038) 45 67 222

Openingstijden op werkdagen

9.00 – 12.00 uur binnenlopen zonder afspraak
 12.00 – 16.30 uur alleen op afspraak

Spoedreparatie?

24 uur per dag bereikbaar via (038) 45 67 222

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

© Openbaar Belang, januari 2020