



# Klussen in uw huurwoning

Openbaar Belang

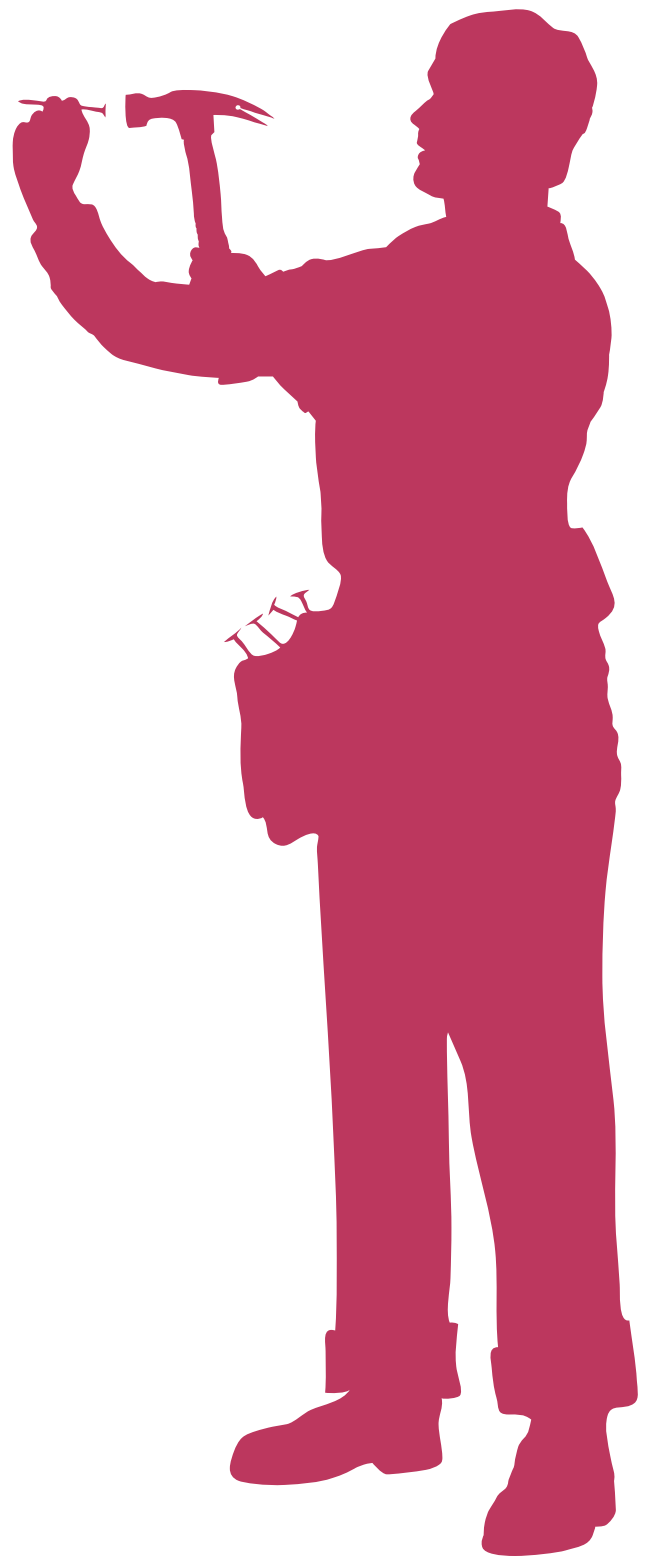


samen prettig wonen

# Handig samen met Openbaar Belang!

Het is belangrijk dat u zich helemaal thuis voelt in uw huis en er met veel plezier woont. 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. In deze brochure 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 te schilderen (alleen binnenzijde), 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:

- De waarde en de verhuurbaarheid van de woning mogen niet in gevaar komen.
- De veranderingen voldoen aan alle (wettelijke) eisen die de overheid stelt (landelijke, provinciale en gemeentelijke overheid).
- De veranderingen leiden niet tot onveilige situaties.
- De veranderingen zijn netjes uitgevoerd, worden goed onderhouden en functioneren naar behoren.
- De veranderingen mogen geen overlast voor omwonenden veroorzaken.

### 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.

### 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, brandweer- 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.

### Veiligheid

Uw veiligheid, en die van uw huisgenoten, burens 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!

## 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.

## Overlast

Samen prettig wonen doe je met je burens. 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 burens op de hoogte te brengen van uw verbouwplannen. Zeker als de veranderingen zichtbaar worden aan de buitenzijde van de woning.



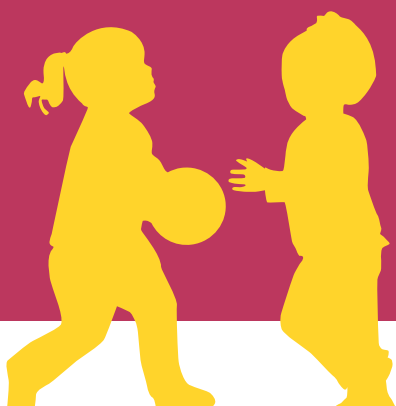
## Gratis advies bij het klussen

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 daarvoor 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 het overzicht achter in deze brochure.
- Het vragen van technisch advies 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 omgevings- 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 voorwaarden onder De vijf basisregels (zie pagina 3).
- U vraagt vooraf schriftelijk toestemming aan. 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 originele 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, kunt u dat herstel zelf realiseren. Anders 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. 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 10 jaar of 20 jaar bestrijken. Hoe de afschrijving verloopt vindt u terug in de ZAV-lijst. 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 leeftijdverandering

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

Voor veranderingen waarvan het bedrag hoger is dan de maximale vergoeding, wordt als startbedrag van de afschrijvingstermijnen de maximale vergoeding genomen. Wanneer u bijvoorbeeld 3 m<sup>2</sup> dubbel glas heeft laten aanbrengen en de kosten daarvoor waren voor u € 400,-, dan begint de afschrijving niet bij € 400,- maar bij € 300,- omdat Openbaar Belang maximaal € 100,- per m<sup>2</sup> vergoedt.

### Rekenvoorbeeld

Als rekenvoorbeeld nemen wij een dakkapel tegen de maximale vergoeding. De afschrijving start dan met € 4.000,-. Wanneer u de dakkapel plaatst in 2014, uiteraard met toestemming van Openbaar Belang, en u zegt de huur van de woning op in 2026, 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 € 4.000,- x 40% = € 1.600,-.

## Minimum bedrag

Er geldt een minimum bedrag van € 25,-. Dit betekent dat wanneer de vergoeding lager is dan € 25,- er geen bedrag wordt uitgekeerd. Dit geldt ook als de afschrijfstermijn nog loopt. Wanneer u bijvoorbeeld een fonteintje in uw toilet heeft aangebracht start de afschrijving van de vergoeding met € 120,-. Na 9 jaar is de vergoeding nog € 12,-. 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.



# Zelf aangebrachte Veranderingen Lijst

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 een vergoeding hiervoor ontvangt. In deze lijst staat ook de maximale vergoeding per onderdeel aangegeven.

	Mag dit	Vergoeding	Toestemming vragen	Maximale vergoeding	Afschrijf-termijn	Opmerkingen of voorwaarden
<b>Indeling woning</b>						
Verwijderen of toevoegen van een niet-dragende wand	Ja	Nee				Graag doorgeven in verband met wijziging van het gehuurde
Verwijderen van een dragende wand	Ja	Nee	Ja			Op voorwaarde dat het verantwoord wordt uitgevoerd door een erkende aannemer en er een omgevingsvergunning is aangevraagd bij de gemeente
Plaatsen van een toog-, glas-, schuif- of gipswand	Ja	Nee				
Verwijderen van kast-ruimte	Ja	Nee				
Bewoonbaar maken zolder (inclusief vaste trap)	Ja	Ja	Ja	€ 700,-	10	Op voorwaarde dat aan het bouwbesluit is voldaan en er een omgevingsvergunning is aangevraagd bij de gemeente. U kunt informatie opvragen bij de gemeente.
Aanbrengen vaste trap naar zolder	Ja	Ja	Ja	€ 700,-	10	Aanvragen van omgevingsvergunning bij de gemeente
Toilet: vervangen Wc-pot, fontein of tegels	Ja	Nee				
Plaatsen fontein in toilet	Ja	Ja	Ja	€ 120,-	10	
Badkamer: vervangen kranen, wastafel, douchebak	Ja	Nee				
Plaatsen 2e toilet	Ja	Ja	Ja	€ 300,-	10	
Plaatsen 2e toilet waar nog geen afvoer aanwezig is	Ja	Ja	Ja	€ 600,-	10	Op voorwaarde dat het toilet voldoet aan minimale eisen die gesteld worden aan de ruimte
Plaatsen ligbad	Ja	Ja	Ja	€ 400,-	10	
Schilderen wand- en vloertegels	Ja	Nee				
Over oude tegels tegelen	Ja	Nee				
Verwijderen oude tegels en plaatsen nieuwe tegels	Ja	Nee				

	Mag dit	Vergoeding	Toestemming vragen	Maximale vergoeding	Afschrijf-termijn	Opmerkingen of voorwaarden
<b>Keuken</b>						
Vervangen keukenblok	Ja	Nee				
Uitbreiden keukenblad, inclusief kastjes en tegels	Ja	Ja	Ja	€ 200,-/m	10	
Plaatsen inbouwapparatuur, bv. vaatwasser, oven, magnetron en koel/vries-combinatie	Ja	Nee				
Close-in boiler, cooker en overige keukenapparatuur, waaronder waskap en ventilator	Ja	Nee				
<b>Inrichting woning</b>						
Schilderen binnenzijde woning	Ja	Nee				
Sierpleister, structuurverf, steenstrips, kunststrips, sierlijsten	Ja	Nee				Op voorwaarde dat het wordt overgenomen door de volgende huurder, anders muur weer herstellen in oude staat
Harde vloerbedekking: plavuizen en parket	Ja	Nee				Op voorwaarde dat het laminaat of parket zwevend gelegd wordt. Ook zijn geluidsisolerende maatregelen van minimaal 10 db noodzakelijk bij laminaat of parket. Voor plavuizen geldt dat deze niet gelegd mogen worden in een etagewoning. Betreft het een appartement in een VvE, dan gaan de regels van de VvE boven de huurvoorwaarden van Openbaar Belang
Plafond aanbrengen: houten schroten, gipsplaten	Ja	Nee				Alleen brandveilige materialen zijn toegestaan
Aanbrengen kunststof schroten in natte ruimte en verblijfsruimte	Nee					Niet toegestaan in verband met brandgevaar en schimmelvorming
Verwijderen brandvertragende plafonds	Nee					
Vervangen binnendeuren en dorpels	Ja	Nee				Op voorwaarde dat de deur(en) en dorpel(s) bij huuropzegging aanwezig zijn
Aanbrengen of verbreden vensterbank, moderniseren schoorsteenmantel	Ja	Nee				
Aanbrengen open haard of houtkachel in eengezinswoning	Ja	Nee				Op voorwaarde dat er wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen en veiligheidseisen



	Mag dit	Vergoeding	Toestemming vragen	Maximale vergoeding	Afschrijf-termijn	Opmerkingen of voorwaarden
Aanbrengen open haard of houtkachel in etagewoning	Nee					
<b>Isolatie</b>						
Aanbrengen dubbel glas	Ja	Ja	Ja	€ 100,-/m <sup>2</sup>	20	Alleen wanneer er HR++ glas geplaatst wordt door een erkende glaszetter
Isoleren van dak, vloer, wanden, leidingen met uitzondering van schuren, bergingen en garages	Ja	Ja	Ja	€ 15,-/m <sup>2</sup>	10	Op voorwaarde dat de isolatie volgens de normen van een energiebedrijf is aangebracht. Hierover krijgt u informatie van Openbaar Belang als u de aanvraag doet. Bij leidingen geldt per strekkende meter
Isoleren van schuur/berging die al dan niet vastzit aan een woning	Ja	Nee				
<b>Gevel en dak</b>						
Wijziging gevel een-gezinswoning: gevel, voordeur, buitenkozijn (schuifpui), e.d.	Nee	Nee				
Aanbrengen dakkapel	Ja	Ja	Ja	€ 4.000,-	20	
Aanbrengen dakraam	Ja	Ja	Ja	€ 500,-	20	
Zonwering	Ja	Nee	Ja			Toestemming nodig in verband met mogelijke monumentenstatus of beschermd stadsgezicht of VvE regels
Aanbrengen rolluiken	Ja	Nee	Ja			Toestemming nodig in verband met mogelijke monumentenstatus of beschermd stadsgezicht of VvE regels
Schilderen van buitenselwerk	Nee	Nee				
Inbraakpreventieve veranderingen	Ja	Nee				
Boren in buitenzijde woning	Ja	Nee	Ja			Toestemming nodig in verband met isolatie
Schotels en andere antennes	Ja	Nee	Ja			Op voorwaarde dat de schotel los wordt geplaatst, deze mag niet bevestigd worden aan de woning. In een aantal complexen gelden aanvullende voorwaarden voor het plaatsen van een schotel
Kattenluik	Ja	Nee	Ja			Deze moet bij het opzeggen van de huur van de woning overgenomen worden, anders herstellen in de oude staat of vervangen door plaatsen van nieuwe deur
<b>Terrein en tuin</b>						
Plaatsen schutting	Ja	Nee				Op voorwaarde dat het voldoet aan het bouwbesluit. Hierover kunt u informatie opvragen bij de gemeente

	Mag dit	Vergoeding	Toestemming vragen	Maximale vergoeding	Afschrijf-termijn	Opmerkingen of voorwaarden
Bouwen houten berging, schuur	Ja	Ja	Ja	€ 1.000,-	20	Op voorwaarde dat het voldoet aan het bouwbesluit. Hierover kunt u informatie opvragen bij de gemeente
Bouwen houten garage	Ja	Ja	Ja	€ 2.000,-	20	Op voorwaarde dat het voldoet aan het bouwbesluit. Hierover kunt u informatie opvragen bij de gemeente
Bouwen serre	Ja	Ja	Ja	€ 2.000,-	20	Op voorwaarde dat het voldoet aan het bouwbesluit. Hierover kunt u informatie opvragen bij de gemeente
Bouwen stenen berging en schuur	Ja	Ja	Ja	€ 2.000,-	20	Op voorwaarde dat het voldoet aan het bouwbesluit. Hierover kunt u informatie opvragen bij de gemeente
Bouwen stenen garage	Ja	Ja	Ja	€ 4.000,-	20	Op voorwaarde dat het voldoet aan het bouwbesluit. Hierover kunt u informatie opvragen bij de gemeente
Bouwen aanbouw aan de woning	Ja	Ja	Ja	€ 5.000,-	20	Op voorwaarde dat het voldoet aan het bouwbesluit. Hierover kunt u informatie opvragen bij de gemeente
Plaatsen duivenhok	Ja	Nee				Op voorwaarde dat dit geen overlast geeft aan uw burens. Wanneer u de huur van de woning opzegt, dient het duivenhok overgenomen of verwijderd te worden. Informatie op te vragen bij de gemeente
Planten van een boom	Ja	Nee				Op voorwaarde dat u de boom snoeit en uw burens hier geen overlast van ondervinden. Wanneer u de huur van de woning opzegt, dient de boom overgenomen of verwijderd te worden
Vijver	Ja	Nee				Bij het opzeggen van de huur dient de vijver overgenomen of verwijderd te worden
<b>Installaties</b>						
Aanbrengen CV-installatie	Ja	Nee				
Aanbrengen CV-ketel	Ja	Nee				
Aanbrengen extra radiatoren	Ja	Ja	Nee	€ 150,-	10	Alleen in geïsoleerde ruimte
Thermostatische radiatorknoppen aanbrengen	Ja	Ja	Nee	€ 50,-	10	
Aanbrengen of wijzigen mechanische ventilatie en/of airconditioning	Ja	Nee				Het is niet toegestaan gaten te boren in de gevel of kozijnen. Collectieve mechanische ventilatie mag in appartementen niet gewijzigd worden
Aanbrengen wasmachine/droger/vaatwasmachineaansluiting	Ja	Nee				
Plaatsen thermostaatkraan	Ja	Nee				



	Mag dit	Vergoeding	Toestemming vragen	Maximale vergoeding	Afschrijf- termijn	Opmerkingen of voorwaarden
Aansluiten van elektrisch aangedreven ventilatie op kanalen die bestemd zijn voor natuurlijke ventilatie	Nee					
Verwijderen ventilatiekanaal	Nee					
<b>Gas, water en elektra</b>						
Aanbrengen extra elektragroep, aardlekschakelaar, wasmachine/drogerschakelaar	Ja	Ja	Ja	€ 200,- per verandering	10	Alleen vergoeding wanneer het wordt uitgevoerd door een erkend installateur
Uitbreiden wandcontactdozen en schakelaars	Ja	Nee				
Aanbrengen buitenverlichting, elektra in berging en/of garage	Ja	Nee				Op voorwaarde dat het deskundig wordt uitgevoerd volgens de geldende veiligheidsregels
Aanbrengen gasleiding	Ja	Nee				Op voorwaarde dat het deskundig wordt uitgevoerd volgens de geldende veiligheidsregels
Aanbrengen buitenkraan	Ja	Nee				Op voorwaarde dat het deskundig wordt uitgevoerd volgens de geldende veiligheidsregels





## Wij staan klaar voor iedereen

Openbaar Belang is er voor alle mensen die een geschikte huurwoning nodig hebben. Onze medewerkers helpen mensen graag. In elke individuele situatie is er serieuze aandacht voor specifieke wensen en behoeften.

Ook problemen krijgen de juiste persoonlijke aandacht. Wij zoeken voor iedereen naar de beste oplossing.

### Openbaar Belang

Binnengasthuisstraat 1

8022 NH Zwolle

Postbus 31

8000 AA Zwolle

Telefoon (038) 45 67 222

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

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



samen prettig wonen