



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 delen volgens uw eigen wensen en smaak. Zodat het helemaal 'uw' eigen huis wordt. In deze brochure vindt u informatie over de mogelijkheden om zelf de veranderingen aan te brengen die u graag wilt.

U kunt bijvoorbeeld een dakraam plaatsen, een gedeelte aanbouwen of een tussenmuur verwijderen om een grotere slaapkamer te krijgen.

Openbaar Belang biedt u een grote vrijheid om uw huis zelf te verbouwen en in te richten. Natuurlijk moet het huis wel aantrekkelijk blijven voor een eventueel volgende huurder!

Gratis advies bij het klussen

U kunt een adviseur van Openbaar Belang raadplegen bij alle aanpassingen die u in uw woning wilt aanbrengen. En het is nog helemaal gratis ook!

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.



De 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. Uw huis telt dan een kamer minder. Of u heeft een dakkapel aangebracht.

Dat beïnvloedt de waarde en de verhuurbaarheid van de woning. Wij raden u daarom aan advies in te winnen bij Openbaar Belang vóór u een verandering aanbrengt.

Wettelijke eisen

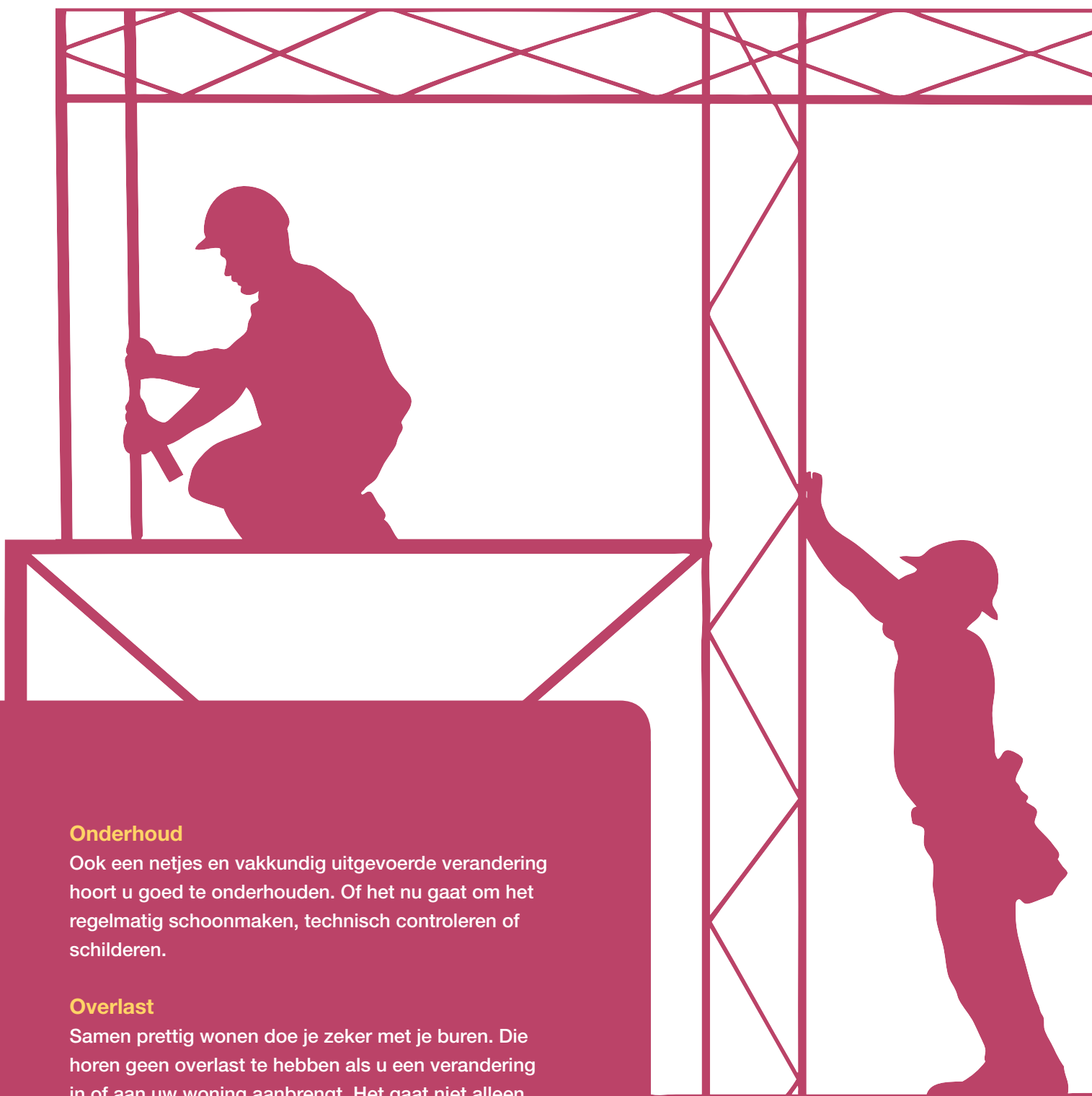
Wanneer u als huurder een verandering in uw woning wilt aanbrengen, hoort deze te voldoen aan de wettelijke voorschriften. We hebben het dan bijvoorbeeld over het Bouwbesluit (landelijke regelgeving), over de gemeentelijke eisen van Bouw- en Woningtoezicht, over brandweereisen en over milieu-eisen.

Natuurlijk wilt u niet het risico lopen dat de door u aangebrachte verandering op uw kosten moet worden verwijderd. Daarom is het slim om eerst even contact op te nemen met Openbaar Belang.

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 een muur verwijderen. Ga altijd eerst voor een goed advies naar Openbaar Belang en schakel voor de uitvoering een specialist 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 zeker 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 buitenkant van de woning.

Goed om te weten

Het is goed om een aantal zaken te weten:

- Toestemming vragen aan Openbaar Belang om een verandering aan te brengen is niet nodig.
- Het vragen van een technisch advies raden we sterk aan.
- De kosten voor het zelf aanbrengen van veranderingen zijn voor uw rekening.
- De kosten van onderhoud en vervanging van de aanpassingen zijn voor uw rekening.
- U heeft het recht aangebrachte veranderingen bij het opzeggen van de huurwoning (als u gaat verhuizen) te verwijderen. 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 veranderingen 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 veranderingen 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 vertrekt uit de woning is het, in bepaalde gevallen mogelijk, dat Openbaar Belang u een vergoeding geeft voor de door u aangebrachte verandering.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De verandering voldoet aan de vijf voorwaarden genoemd bij 'De basisregels'.
- De verandering is een kwaliteitsverbetering van de woning. Bij het opnieuw verhuren kan een huurverhoging worden doorgevoerd (op basis van het woningwaarderingstelsel).
- Wanneer u bij het einde van de huur aanspraak wilt maken op een vergoeding, dan laat u dit minimaal twee maanden voor het einde van de huur aan Openbaar Belang weten.

Komt uw aangebrachte verandering in aanmerking voor een vergoeding zoals hiernaast is omschreven, dan wordt deze als volgt bepaald:

- Eerst wordt berekend wat de resterende levensduur van de verandering is. Bijvoorbeeld dat de voorziening nog acht jaar meegaat.
- Vervolgens wordt berekend hoeveel geld dat Openbaar Belang oplevert via een extra huurverhoging.
- Op dit bedrag worden de onderhoudskosten die Openbaar Belang maakt gedurende de restant levensduur in mindering gebracht. Het resterende bedrag wordt aan u uitgekeerd als vergoeding voor de verandering.
- De verrekening van dit bedrag vindt plaats bij de eindafrekening van de huur.





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

www.openbaarbelang.nl

