

## Zelf uw woning aanpassen. Hoe is dat geregeld?

Zoals elke verhuurder heeft ook de NWS regels opgesteld voor huurders die zelf hun woning willen aanpassen. Dit zogenaamde ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen) moet uiteraard passen binnen wettelijke kaders.

### **Wat mag wel en wat mag niet?**

Naast de wettelijke bepalingen omtrent veiligheid is de belangrijkste regel dat 'de verhuurbaarheid van de woning niet in gevaar mag komen'. Het aanbrengen van een dakraam, dakkapel, tweede toilet, cv-installatie of groter keukenblok is daarom meestal geen bezwaar. Aanpassingen die de woning onaantrekkelijk maken voor de volgende huurders worden niet toegestaan of moeten bij het opzeggen van de huur ongedaan worden gemaakt. Voor ingrijpende verbouwingen is vaak ook een bouwvergunning noodzakelijk! Regel in die gevallen eerst de toestemming van uw verhuurder (die aanvraag is gratis) en vraag daarna de bouwvergunning aan (daaraan zijn wel kosten verbonden). Uit onderstaand overzicht blijkt dat verreweg de meeste aanpassingen die u kunt bedenken al zijn ingedeeld in een categorie en dat hiervoor is vastgesteld of toestemming zal worden verstrekt en onder welke voorwaarden.

#### categorie 1

- binnenschilderwerk (geen keukens en kunststof kozijnen!)
- behangwerk

*Voor aanpassingen in deze categorie hoeft u geen toestemming te vragen. Afgezien van grote uitzonderingen hoeft u deze aanpassingen niet te verwijderen.*

#### categorie 1a:

- kleine betimmeringen
- douchescherm
- vaste kast

*Voor aanpassingen in deze categorie hoeft u geen toestemming te vragen. Deze aanpassingen dient u bij vertrek wel te verwijderen, tenzij de nieuwe huurder de voorziening onder deze voorwaarde accepteert.*

**Voor de overige categorieën moet wél vooraf toestemming gevraagd worden.**

categorie 2

- vlizotrap
- gemetselde erfafscheiding
- uitbreiding elektrische installatie
- lichtkozijn afhankelijk van maat en plaats
- radiator afhankelijk van plaats
- verwijderen schoorsteen
- fijne spachtelputz
- aanvullend tegelwerk in door de NWS toegestane kleuren (in sommige gevallen levert de NWS tegels tegen verkoopprijs)
- zwevend toilet
- fonteintje in toilet, mits in overleg tot stand gekomen
- sierpleisterwerk, fijne spachtelputz of gelijkwaardig
- wand tussen de keuken en woonkamer wegbreken

*De voorzieningen in deze categorie hoeft u niet te verwijderen of in originele staat te brengen mits de voorziening technisch in orde is en er vooraf goedgekeurde fabricaten zijn gebruikt.*

categorie 2a

- uitbouw kleinere woning binnen aangegeven grenzen (keuken en/of woonkamer), de vergoeding is gelijk aan de huuropbrengst minus verwacht onderhoud, prijspeil mutatiemoment, standaard NWS prijzen.
- gemetselde buitenberging, tenzij extreem van omvang
- cv-installatie, vergoeding is gelijk aan de dagwaarde
- badkamer met de standardelementen. Vergoeding is voor een deel van de besparing op het reeds geplande onderhoud\*
- tweede toilet, mits in overleg tot stand gekomen\*
- toilet met de standardelementen. Vergoeding voor een deel van de besparing op het reeds geplande onderhoud\*
- keukenblok\*
- dakkapel, minimaal 220 cm hoog / dakopbouw minimaal netto 220 cm hoog
- vaste trap naar zolder, mits de zolder minimaal voor een deel netto 220 cm hoog is

*Hier gelden dezelfde regels als bij categorie 2. Bovendien ontvangt de bewoner, onder voorwaarden, een vergoeding.*

\* Hiervoor geldt momenteel een speciale regeling met standaard vergoedingen. Dit is alleen van toepassing als tijdens het aanbrengen van de wijziging gecontroleerd is door de NWS en eindcontrole heeft plaatsgevonden.

categorie 3

- harde vloerbedekking zoals parket, zeil en plavuizen
- antennes
- badkamer: de meer dan standaardelementen
- verwijderen binnenwand anders dan voor de keuken
- niet gemetselde buitenberging
- dakraam
- dakopbouw / dakkapel die niet voldoet aan het bouwbesluit
- andere binnendeur
- diverse betimmeringen van wanden en plafonds
- lichtkozijn (afhankelijk van maat en plaats)
- radiator afhankelijk van plaats en type
- schoorsteen ten behoeve van de open haard
- verhoogd toilet, tenzij als WVG-voorziening aangebracht.
- wastafel op slaapkamer
- sierpleisterwerk anders dan fijne spachtelputz
- zonnenscherm

*De voorzieningen in deze categorie dient u te verwijderen of te herstellen. Ook dient u de woning in originele staat te brengen tenzij de nieuwe huurder deze voorzieningen onder dezelfde voorwaarden 'overneemt'.*

categorie 4

- ondeugdelijke en/of gevaarlijke voorzieningen
- uitbouw grotere woningen

*Voor deze voorzieningen krijgt u geen toestemming. Bij vertrek dient u deze voorzieningen te verwijderen en de woning in originele staat te brengen.*

**tip:**

**Neem voordat u uw woning gaat aanpassen altijd contact met ons op.**

Wij zijn u graag van dienst met technische informatie. Bovendien voorkomt u wellicht problemen in de toekomst.

Er is nog een belangrijke reden: u heeft in sommige gevallen recht op een vergoeding.

Daarvoor moet u wel volgens de juiste procedure uw woning aanpassen, dus met toestemming vooraf. Ook moet het aanbrengen van de voorziening een besparing opleveren op reeds door ons gepland onderhoud.