

Toelichting op de Regeling geldelijke steun
voorzieningen aan huurwoningen 1987
zoals deze luidt per 1 januari 1991

I. Algemeen

I.1. Inleiding

Op grond van artikel 67 van de Woningwet kan het rijk geldelijke steun aan de gemeente verlenen voor het treffen van voorzieningen aan woningen en woongebouwen, waarvoor de gemeente op grond van artikel 60 respectievelijk artikel 64 van die wet geldelijke steun heeft verstrekt aan toegelaten instellingen in de zin van artikel 59 van deze wet of aan anderen dan bedoelde toegelaten instellingen. De verlening van de geldelijke steun aan de gemeente ten behoeve van het treffen van voorzieningen aan complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten en aan particuliere huurwoningen is vastgelegd in de gewijzigde Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987, zoals die geldt per 1 januari 1991.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt, dat derden, niet zijnde gemeenten, geen beroep kunnen doen op de rijksregeling.

I.2. De structuur van de regeling en toelichting

De opbouw van de regeling en toelichting is gelijk aan de opbouw van de regeling en toelichting zoals die in 1990 gold. Zoveel als mogelijk zijn de bepalingen met de verschillende onderverdelingen gehandhaafd.

Daar waar echter sprake is van beleidswijzigingen c.q. aanpassingen van de regeling zijn hoofdstukken gewijzigd, toegevoegd of vervallen.

De beleidswijzigingen en -aanpassingen hebben betrekking op:

- de voorwaarde, dat na het treffen van voorzieningen de warmteweerstand van gevel en dak ten minste gelijk zal zijn aan 1,3 m² K/W;
- start werkzaamheden analoog aan de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988;
- rentevergoeding bij uitbetaling jaarlijkse bijdragen;
- vervallen voorwaarde stopzetting jaarlijkse bijdrage bij onttrekken verbeterde woning aan huurwoningvoorraad;
- verlaging bedrag bevoorschotting op bijdragen ineens, en
- invoering STABU.

Voorts zijn enige redactionele aanpassingen aangebracht.

Deze wijzigingen/aanpassingen zijn in deze toelichting vet gedrukt.

De onderverdeling van de regeling is als volgt:

- bepalingen over de bijdrage in de kosten van het treffen van voorzieningen (hoofdstukken II tot en met VIII);
- terugvordering door het Rijk van bijdragen (hoofdstuk X

- valt chronologisch na de hoofdstukken II tot en met VIII);
- verdere bepalingen (hoofdstuk XI).
- Vervolgens is binnen de hoofdstukken II t/m VIII van de regeling een onderverdeling gemaakt in:
- de bijdrage in de kosten van het treffen van voorzieningen gekoppeld aan voorafgaande budgettering (II - VII);
 - de extra bijdrage ineens in die kosten buiten de budgetten om (VIII).

In de derde plaats is binnen de hoofdstukken II tot en met VII van de regeling een onderverdeling gemaakt in:

- een algemeen deel (hoofdstukken II tot en met V);
- een bijzonder deel, met bepalingen die, in afwijking van of in aanvulling op het algemene deel, alleen gelden voor bepaalde categorieën woningen (VII).

De volgorde van de hoofdstukken II tot en met V van de regeling is wederom chronologisch bepaald: eerst komt de budgettering (II), dan de planbeoordeling (III), vervolgens de eindafrekening/verstrekking (IV) en tenslotte de uitbetaling (V). Ook binnen elk hoofdstuk van de regeling is er naar gestreefd zoveel mogelijk een chronologische volgorde aan te houden.

De indeling van de toelichting volgt zoveel als mogelijk die van de regeling.

In dit hoofdstuk I wordt bij wijze van algemene inleiding nader aandacht besteed aan de hoofdlijnen van de bestuurlijke en financiële verhouding tussen rijk, gemeenten en opdrachtgevers. In dit verband wordt verwezen naar de MG 89-24, die eveneens over dit onderwerp handelt.

Hoofdstuk II betreft het toepassingsgebied van de regeling en de in de regeling en toelichting gehanteerde begrippen.

Hoofdstuk III bevat een toelichting op de budgettering van subsidies en de flexibiliteitsvoorwaarden, die bij het besteden van de budgetten gelden.

In hoofdstuk IV wordt nader op de subsidievoorwaarden ingegaan, waaronder de huurverhogingen en de subsidiëring. In aanvulling daarop wordt in hoofdstuk V een aantal afzonderlijke subsidies aan de orde gesteld: de 20% extra bijdrage voor stichtingen voor studentenhuisvesting en niet-winstbeoogende instellingen die geen toegelaten instelling zijn met een financieel slechte structuur, de extra bijdrage voor aangekocht bezit, de bijzondere subsidiëring van studentenwoonruimte en geluidwerende maatregelen.

De hoofdstukken VI en VII betreffen respectievelijk de financiering en de bevoorschotting en eindafrekening.

I.3. Het gemeentelijk beleid in relatie tot het rijksbeleid

I.3.1. Het rijksbeleid

Het woningverbeteringsbeleid van het rijk is er op gericht om zowel afdoende herstel van de bouwtechnische tekortkomingen in de voorraad als woontechnische verbetering van vooral de vooroorlogse en de oudere na-oorlogse woningen tot stand te brengen. Dit beleid heeft betrekking op zowel woningen van toegelaten instellingen en gemeenten als op huurwoningen van

particuliere eigenaren. Het verlenen van de rijksmiddelen aan de gemeente is aan een aantal voorwaarden gebonden. De rijkssteun aan de gemeente wordt niet verleend, indien:

- door de gemeente niet is voldaan aan de administratieve voorwaarden, dat het aanvraag- resp. gereedmeldingsformulier volledig is ingevuld en van de voorgeschreven bescheiden is voorzien (zie artikel 24, resp. 46);
- door de gemeente aanvragen om rijkssteun worden ingediend die het in enig jaar beschikbare budget te boven gaan (zie artikel 25);
- door de gemeente niet is vastgesteld dat de aanvraag om rijkssteun voldoet aan de voorwaarden in artikel 26 en, voorzover van toepassing, de overige artikelen in hoofdstuk III van de regeling. Voor de gereedmelding gaat het hierbij om artikel 47, resp. hoofdstuk IV.

Indien de door de gemeente bij de HID voor subsidie ingediende plannen aan de in de regeling vervatte subsidievoorwaarden voldoen, kan de gemeente een recht op subsidie doen gelden. In dit verband wordt gewezen op de artikelen 29, tweede lid, en 50, tweede lid, waarin wordt bepaald, dat de HID de plannen voor subsidie in aanmerking moet brengen, c.q. de subsidie dient te verstrekken, als aan de subsidievoorwaarden is voldaan. Er is in deze gekozen voor de figuur van een 'gebonden beschikking', teneinde gemeenten een zo groot mogelijke zekerheid te verschaffen.

I.3.2. Het gemeentelijk beleid

I.3.2.1. Algemeen

De gemeente is ingevolge de Woningwet primair verantwoordelijk voor het binnen haar gebied gevoerde volkshuisvestingsbeleid. De gemeente kan met betrekking tot het verlenen van financiële steun voor het treffen van voorzieningen aan huurwoningen in eigen verantwoordelijkheid nadere criteria stellen, voorzover deze niet in strijd zijn met de bepalingen in de regeling (artikel 5). Tevens dragen de gemeenten verantwoordelijkheid voor een doelmatige besteding van de ter beschikking gestelde rijksmiddelen.

I.3.2.2. Planbeoordeling door de gemeente

Tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid wordt in ieder geval gerekend het beoordelen van ingediende plannen, zowel op de technische als op de financiële merites ervan. Voorts behoort het tot de taak van de gemeente in eigen verantwoordelijkheid financiële steun aan de verhuurder te verlenen, toe te zien op de uitvoering van de werkzaamheden, alsmede zorg te dragen, tijdens of na uitvoering van de werkzaamheden, voor de uitbetaling van de verleende financiële steun.

Op aanvragen van verhuurders om geldelijke steun kan de gemeente, zonder tussenkomst van het rijk, zelfstandig beslissen. Bij een gunstige beoordeling van de aanvraag kan de gemeente, al dan niet onder de ontbindende voorwaarde, dat door het Rijk subsidie zal worden verleend, geldelijke steun verlenen uit de gemeentekas. Artikel 23, eerste lid, van de

regeling sluit uit, dat de gemeenten plannen indienen zonder daaraan voorafgaande verlening van geldelijke steun. De gemeente dient derhalve de plannen goed te keuren, alvorens deze in aanmerking te kunnen brengen voor geldelijke steun door het Rijk. Nadat het plan door de gemeente is goedgekeurd en voor geldelijke steun van rijkswege in aanmerking is gebracht, kan de gemeente voorstellen van de verhuurder voor planwijzigingen goedkeuren (zie ook hoofdstuk VII.2.2.).

De gemeente beoordeelt ingevolge artikel 6 van de regeling of de te treffen voorzieningen in het belang van de volkshuisvesting zijn, en bovendien of de voorzieningen doelmatig en sober zijn. De invulling van deze begrippen behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente (zie voorts onder hoofdstuk I.3.2.5.). De gemeente kan ten behoeve van deze beoordeling het opstellen van een technische opname van de oorspronkelijke situatie bevorderen of verplichten.

De subsidietoezegging van de gemeente aan de verhuurder moet in ieder geval de voorwaarde bevatten dat de werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd in strijd met het bepaalde in artikel 3 van het Vestigingsbesluit Bouwnijverheidsbedrijven 1958. Dit artikel verbiedt het uitoefenen van het aannemingsbedrijf zonder vergunning van de Kamer van Koophandel. Een en ander betekent niet, dat in alle gevallen van de diensten van een erkende aannemer gebruik moet worden gemaakt. Indien de Kamer van Koophandel aan bijvoorbeeld onderhoudsdiensten van verhuurders een vergunning terzake heeft verleend, of indien het verrichten van (groot)onderhoudswerkzaamheden niet geacht kan worden te vallen onder de werkingssfeer van het Vestigingsbesluit, is uitvoering van de werkzaamheden door een erkende aannemer niet vereist. Dit zal doorgaans ook het geval zijn bij zelfwerkzaamheid door de huurder of verhuurder. Bij twijfel omtrent de bevoegdheid tot het verrichten van werkzaamheden door bijvoorbeeld onderhoudsafdelingen van met name toegelaten instellingen, zal de Kamer van Koophandel geraadpleegd kunnen worden.

De subsidietoezegging van de gemeente dient ingevolge artikel 47, derde lid, tevens de voorwaarde te bevatten, dat door de opdrachtgever inzage wordt verschaft in relevante bescheiden en dat gelegenheid wordt gegeven tot het controleren van de op het treffen van voorzieningen betrekking hebbende gegevens.

Bij het schrijven van projectgerichte bestekken voor onderhouds- en woningverbeteringsplannen is op grond van de Regeling standaardbestekken voor woningbouw en voor onderhoud en woningverbetering (toegezonden met MG-circulaire 88-13 van 20 april 1988), sedert 1988 toepassing van het Standaard Referentiebestek voor Onderhoud en Woningverbetering (SROW) subsidievoorwaarde.

Het SRW/SROW en het in de bouwpraktijk in gebruik zijnde bestek voor de burger- en utiliteitsbouw (STABU) zijn inmiddels op initiatief van de partijen in de bouw geïntegreerd. De geïntegreerde STABU bestekssystematiek voor woning- en utiliteitsbouw is vanaf eind 1990 operationeel.

Om de partijen in de bouw de gelegenheid te geven op de nieuwe bestekssystematiek te kunnen inspelen, zijn de subsidie-

voorwaarden met betrekking tot het toepassen van standaardbestekken verruimd.

Het is mogelijk om naast het SRW/SROW ook met het geïntegreerde bestek voor woning- en utiliteitsbouw te werken zonder dat ingeval van toepassing van het geïntegreerde bestek het verkrijgen van subsidie kan worden onthouden. Naar verloop van tijd zal besluitvorming plaatsvinden over het eventueel intrekken van de subsidievoorwaarde SRW/SROW.

Bij gebruik van het SRW/SROW dienen de richtlijnen behorende bij de Regeling standaardbestekken voor woningbouw en voor onderhoud en woningverbetering te worden toegepast. Deze richtlijnen zijn als bijlage opgenomen bij de eind 1990 verschenen MG-circulaire betreffende de toepassing van standaardbestekken.

I.3.2.3. Nadere gemeentelijke criteria; subsidieverordeningen

Zoals uit artikel 5 blijkt, kan de gemeente door het vaststellen van een subsidieverordening nadere regels stellen ten aanzien van het verlenen van geldelijke steun, voorzover die regels niet in strijd met de regeling zijn.

In dit verband wordt echter verwezen naar artikel 23 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting, dat het onmogelijk maakt om aan het doorbetalen van geldelijke steun door de gemeente aan toegelaten instellingen andere financiële voorwaarden te verbinden dan die, waaronder het Rijk de geldelijke steun aan de gemeente heeft verstrekt. Artikel 54 van de regeling bevat een overeenkomstige bepaling met betrekking tot het verstrekken van de subsidie. Artikel 55 bevat bepalingen met betrekking tot de bevoorschotting. Een voorschot behoeft echter, in tegenstelling tot de definitieve bijdrage, niet binnen een maand doorbetaald te worden aan degene, die de opdracht tot het treffen van voorzieningen heeft gegeven. De voorschotten kunnen bijvoorbeeld aan de opdrachtgever worden doorbetaald afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden. Indien jaarlijkse bijdragen worden verstrekt zal geen bevoorschotting plaatsvinden.

Het is de gemeente bovendien niet toegestaan om bepaalde (categorieën van) verhuurders, ongeacht de woningen die zij verhuren, voorzover die woningen niet in de regeling zijn uitgesloten, op voorhand van de geldelijke steun uit de gemeentekas uit te sluiten.

Indien gemeenten overgaan tot het vaststellen van een subsidieverordening verdient het aanbeveling over het opstellen van deze verordening met de toegelaten instellingen en andere bij de verhuur van te verbeteren woningen betrokken organisaties binnen hun grondgebied overleg te voeren alvorens deze vast te stellen. De gemeenten wordt aanbevolen gebruik te maken van de Voorbeeldverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (Groene reeks nr. 92).

Ten aanzien van de inhoud van de subsidieverordening wordt in de regeling geen nadere omschrijving gegeven. Aanbevolen wordt tenminste over onderstaande onderwerpen bepalingen in

de verordening op te nemen:

- delegatie aan B+W door de gemeenteraad van de plangoedkeuring;
- procedure aanvraag tot verlenen van geldelijke steun;
- de aan de gemeente over te leggen gegevens en bescheiden;
- termijn beslissing gemeentebestuur;
- door de gemeente te stellen voorwaarden met betrekking tot de plannen tot het treffen van voorzieningen;
- plantoetsing door de gemeenten (kosten-kwaliteitstoets);
- tijdstip aanvang en beëindigen van de werkzaamheden;
- bevoorschotting;
- eindafrekening: over te leggen gegevens, procedure, voorwaarden;
- verstrekken en uitbetaling van geldelijke steun: beslissingstermijnen;
- gemeentelijk toezicht op de uitvoering der werkzaamheden.

De nadere regels kunnen daarnaast betrekking hebben op het uitsluiten van bepaalde woningen of gebiedsdelen van de gemeente van de regeling, bijvoorbeeld in het geval anders het stadsvernieuwings- of volkshuisvestingsbeleid van de gemeente zou worden doorkruist.

Te denken valt bijvoorbeeld aan stadsvernieuwingsplannen van de gemeente (artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing), die zouden worden bemoeilijkt, indien aan verhuurders van voor afbraak bestemde woningen een verbeteringssubsidie zou moeten worden verstrekt. Ook kan de situatie zich voordoen dat de gemeente er de voorkeur aan geeft bepaalde blokken woningen aan te kopen, teneinde die blokken in hun geheel te kunnen verbeteren. Voorts is denkbaar dat het aanbod van plannen voor het gesubsidieerd treffen van voorzieningen aan huurwoningen en aangekochte woningen tezamen groter is dan het voor de gemeente in enig jaar beschikbare budget. Alsdan zal de gemeente prioriteiten moeten stellen, bijvoorbeeld in de vorm van het voorrang geven aan woningen van een bepaalde ouderdom of in bepaalde wijken.

I.3.2.4. De verhouding gemeente - opdrachtgever - bewoners

1. Algemeen

In de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987 zijn geen gedetailleerde bepalingen opgenomen met betrekking tot de verhouding tussen gemeenten, opdrachtgevers en bewoners.

Niet het minst bij het treffen van voorzieningen aan huurwoningen zijn partijen op elkaar aangewezen en verwacht mag worden, dat op lokaal niveau vorm en inhoud gegeven zal worden aan een evenwichtige samenwerking. In het kader van het streven naar decentralisatie van de subsidiëring van het treffen van voorzieningen aan huurwoningen past dan ook een terughoudende opstelling bij het geven van voorschriften terzake.

De belangen van opdrachtgevers en gemeenten lopen niet altijd parallel. Verschil in belangen hoeft echter een op zich noodzakelijke samenwerking niet in de weg te staan. De gemeente is politiek verantwoordelijk voor het lokale volkshuisvestingsbeleid, het budgetbeheer en voor een doelmatige en doeltreffende besteding van de ter beschikking gestelde financi-

ele middelen. De opdrachtgever is primair verantwoordelijk voor een concreet bouwplan, mede in het licht van zijn zorg als beheerder en exploitant, voor de verhuurbaarheid van en het onderhoud aan zijn woningen. Tevens behoort het tot de taak van de opdrachtgever om met de huurders tot overeenstemming te geraken over de aard van de te treffen voorzieningen en de daarmee samenhangende huurverhogingen. Het verdient zeer zeker de voorkeur, dat de verdeling van taken en bevoegdheden in gezamenlijk overleg wordt bepaald en vooraf vastgelegd. Een bepaalde verdeling van taken en bevoegdheden wordt dezerzijds niet opgelegd, doch in het navolgende indicatief omschreven.

2. Taken van de opdrachtgever

De opdrachtgever is primair verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woningen, de aard van de te treffen voorzieningen, de hoogte van de investeringen, de daaruit voortvloeiende huurverhogingen, en voor de exploitatie van de woningen na het treffen van voorzieningen. Deze onderwerpen zijn deels onderwerp van overleg met zijn huurders, die immers vooraf met de te treffen voorzieningen accoord moeten gaan. Overeenstemming tussen huurder en opdrachtgever zal gemakkelijker tot stand kunnen komen wanneer vanaf het begin van de planvorming (derhalve vóór het stadium dat de architectenkeuze aan de orde is) daadwerkelijk invulling wordt gegeven aan het inspraakproces. Om te voorkomen dat er achteraf, als de voorzieningen zijn of worden aangebracht, onduidelijkheden ontstaan over de gemaakte afspraken over de verbetering of huurverhoging, is het wenselijk dat partijen hun afspraken vooraf schriftelijk vastleggen.

Het overleg tussen huurder en verhuurder zal doorgaans tot een voor beide partijen aanvaardbare kosten-kwaliteitsverhouding leiden. Juist in dit verband behoort de kosten-kwaliteitsrelatie in eerste instantie tot de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Gelet op het bovenstaande kunnen de volgende concrete taken van de opdrachtgevers worden onderscheiden:

- het geven van opdracht(en);
 - het (doen) opstellen van een programma van eisen;
 - de keuze van de architect, de aannemer en andere deskundigen;
 - het voeren van overleg met de huurders en het bereiken van overeenstemming over de aard van de te treffen voorzieningen en over de huurverhoging;
 - het (doen) maken van een schets- en definitief ontwerp;
 - de keuze van bouwmethoden en bouwmaterialen;
 - het bewaken van de kosten en kwaliteit;
 - het (doen) voeren van het dagelijks toezicht;
 - het accepteren van de oplevering;
- een en ander onverlet latende, dat de betreffende werkzaamheden ook in eigen beheer kunnen worden uitgevoerd.

3. Taken van de gemeente

De gemeente is primair verantwoordelijk voor het geven van de algemene en beleidsmatige kaders, waarbinnen beslissingen

over concrete plannen tot het treffen van voorzieningen kunnen worden genomen. Naast het voeren van een volkshuisvestings- en stadsvernieuwingsbeleid in het algemeen, behoren hiertoe ondermeer het aanvragen van contingenten en het verdelen van budgetten, het omschrijven van procedures tot aanvraag en verlening van geldelijke steun, van inspraakmogelijkheden, van het beslechten van geschillen tussen partijen en de verantwoordelijkheid ten aanzien van het toezicht op overleg tussen huurder en verhuurder. Het gemeentebestuur dient op het aanvraagformulier aan te geven of er overleg heeft plaatsgevonden en met welk resultaat. Bovendien kan het gemeentebestuur besluiten om bewoners(-organisaties) te betrekken bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningverbetering.

De verantwoordelijkheden van de opdrachtgever verdragen zich niet met een gedetailleerde toetsing door de gemeenten van de kosten-kwaliteitsverhouding en evenmin met een gedetailleerde beoordeling van de wenselijkheid van de te treffen voorzieningen. Echter, bij de besteding van financiële middelen, die de rijksoverheid beschikbaar stelt voor het treffen van voorzieningen aan huurwoningen, is een toetsing van de kwaliteitsverbetering in verhouding tot de benodigde subsidie en de bijvoorbeeld in een technische opname vastgelegde oorspronkelijke toestand van de woningen op zijn plaats. De verantwoordelijkheid van deze toetsing dient te liggen bij een publiekrechtelijk orgaan, c.q. het gemeentebestuur. De bevoegdheid van de gemeente om een ultiem oordeel te geven over de kosten-kwaliteitsverhouding van de plannen tot het treffen van voorzieningen en de doelmatigheid van de subsidiëring kan daarom niet worden gemist. Er is hier overigens niet sprake van een plicht om bij elk plan een kosten-kwaliteitstoets uit te voeren. De gemeente kan de toets achterwege laten, derden inschakelen, of vooraf met de opdrachtgevers afspraken maken over de hoogte van de beschikbare subsidie in relatie tot de geplande ingreep. Het verdient aanbeveling vooraf en in overleg met de opdrachtgever duidelijkheid te geven over de wijze, waarop de plantoetsing vanwege de gemeente zal plaatsvinden.

Indien gemeente en opdrachtgever geen overeenstemming kunnen bereiken over de voorwaarden, waaronder het plan tot het treffen van voorzieningen aan huurwoningen wordt ontwikkeld, danwel over de aanvaardbare verhouding tussen kosten en kwaliteit, kan op verzoek van beide partijen de HID een advies geven. Dit advies is vrijblijvend en laat de verantwoordelijkheid van de gemeente in deze onverlet.

4. Overeenkomsten tussen opdrachtgevers en gemeenten

Gemeente en opdrachtgevers kunnen zowel ten aanzien van de in het algemeen te volgen gedragslijn als ten aanzien van de afzonderlijke plannen overeenkomsten sluiten, waarin de verantwoordelijkheden van beide partijen nader worden omschreven. Dit wordt met name voor de budgetgemeenten en de daarbinnen werkzame toegelaten instellingen aanbevolen. Dergelijke overeenkomsten kunnen onderdeel zijn van of gebaseerd zijn op een subsidieverordening, welke door de gemeente wordt vastgesteld, bij voorkeur na overleg met de toegelaten instellingen en overige, naar het oordeel van het gemeentebestuur.

stuur, van belang zijnde partijen. Bij het opstellen van deze overeenkomsten kan wellicht gebruik gemaakt worden van de hulpmiddelen welke door de overkoepelende organisaties van woningbouwverenigingen zijn opgesteld zoals de checklisten voor raam- en projectovereenkomsten van de NCIV en de Voorbeeldovereenkomsten van de NWR.

Mogelijke onderwerpen voor een overeenkomst zijn:

- de wijze, waarop de opdrachtgevers bij het ontwikkelen en uitvoeren van het beleid met betrekking tot woningverbetering en de stadsvernieuwing in het algemeen worden betrokken;
- de wijze, waarop de woonconsumenten bij het proces worden betrokken;
- de programmering woningverbetering;
- de procedure en criteria ten aanzien van de toedeling van het contingent en het budget;
- de prioriteitsstelling met betrekking tot en de wijze van toedeling van middelen uit het stadsvernieuwingsfonds;
- de concrete verdeling van aantallen en budgetten naar financieringscategorie en opdrachtgever;
- een omschrijving van de mogelijk toe te passen flexibiliteit, alsmede de procedure om plannen te doen vervangen;
- een regeling inzake de kosten van ingediende maar niet gehonoreerde plannen;
- de procedure van bouwplanontwikkeling;
- de procedure van toetsing en gunning;
- een geschillenregeling.

5. Betrokkenheid van bewoners

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 1590 van het Burgerlijk Wetboek mag een verhuurder niet zonder toestemming van de huurder de gedaante of inrichting van het verhuurde goed veranderen. Indien derhalve de verhuurder het treffen van zodanige voorzieningen noodzakelijk vindt, heeft hij daarvoor in beginsel de toestemming van de huurder nodig. Bij het verlenen van die toestemming kan de huurder zijn wensen naar voren brengen ter zake van de aard van de voorzieningen en van de hoogte van de eventuele huurverhoging. In dit verband wordt het raadzaam geacht, de tussen verhuurder en huurder(s) gemaakte principeafspraken schriftelijk vast te leggen. Zodra vervolgens duidelijkheid bestaat over het plan en de huurverhoging, verdient het aanbeveling ook dit in een overeenkomst vast te leggen. Indien naderhand door wat voor omstandigheid dan ook die overeenkomst door een van de partijen niet wordt nageleefd, kan de burgerlijke rechter uitkomst bieden.

De betrokkenheid van huurders is op verschillende momenten gewenst:

Tijdens de planvoorbereiding is de tijdige betrokkenheid van de bewoners essentieel. Zij moeten zich reeds kunnen uitspreken over de keuze van de ontwerper en adviseurs, over de planinhoud en over de besluitvormingsprocedures. In dit stadium is het verder noodzakelijk de alternatieve mogelijkheden om het plan uit te voeren en te financieren aan de bewoners voor te leggen. Aan de basis van de planvorming dient een technische opname te liggen die de overeenstemming over het te bereiken kosten/kwaliteitsniveau kan vergemakkelijken. Ook

over het tijdstip van oplevering en de eventuele tijdelijke herhuisvesting dienen afspraken gemaakt te worden. Als de afspraken die in dit stadium worden gemaakt schriftelijk worden vastgelegd komt dit de duidelijkheid ten goede en heeft er geen tijdvertraging op te treden.

Bij de uitvoering kan de inschakeling van een externe deskundige nuttig zijn, naast het toezicht dat vanuit de gemeente op de bouw wordt uitgeoefend. In het bouwteam kan een bewonersvertegenwoordiger worden opgenomen.

De bewoners kunnen de verhuurder aanspreken over het tijdstip van gereedmelding. Tot slot kunnen bewoners behulpzaam zijn bij het tijdig signaleren van klachten, vooral in verband met de aansprakelijkheidstermijnen.

Wanneer uitsluitend onderhoud gepleegd wordt, waarbij de gedaante of de inrichting van de woning niet wordt veranderd, is genoemd wetsartikel niet van toepassing. Niettemin is een toegelaten instelling en een gemeentelijk woningbedrijf ook dan verplicht overleg te voeren met de huurders over de te verrichten werkzaamheden. Deze verplichting is neergelegd in artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en in artikel 6, achtste lid, van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting.

6. Subsidie aan huurders

Het is mogelijk dat de toekenning van subsidie uit de gemeentekas niet aan de eigenaar maar aan de huurder plaatsvindt. De beoordeling of de eigenaar of de huurder geldelijke steun toekomt, is aan de gemeente. Het is van belang dat de gemeente er in dergelijke gevallen op toeziet, dat de juridische en economische verhouding tussen de verhuurder en de huurder goed wordt geregeld.

De verhuurder dient accoord te zijn gegaan met het treffen van voorzieningen aan de woning door de bewoners. Het verdient aanbeveling dat tussen huurder en verhuurder afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van de door de huurder gemaakte kosten, onder aftrek van de bijdrage, ingeval van verhuizing, voordat de huurder de te subsidiëren voorzieningen uitvoert of doet uitvoeren.

Met betrekking tot de subsidies aan bewoners in verband met zelfwerkzaamheid, wordt verwezen naar de hoofdstukken II.4.7. en II.4.8. van deze toelichting.

I.3.2.5. Kwaliteitseisen

De regeling bevat geen concrete eisen met betrekking tot de kwaliteit van de woningen vóór het treffen van de voorzieningen. Na het treffen van voorzieningen dient de warmteweerstand van gevel en dak ten minste gelijk te zijn aan 1,3 m² K/W (zie voorts hoofdstuk IV.8.).

In het algemeen zal het gemeentebestuur kunnen toestaan, dat elementaire voorzieningen met subsidie worden aangebracht zonder dat aan de gehele woning nadere eisen met betrekking tot de kwaliteit worden gesteld. In verband hiermee wordt aanbevolen dat een plan tot het treffen van voorzieningen tenminste inhoudt, dat de z.g. nulpunten worden opgeheven. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever

om er zorg voor te dragen dat tegelijkertijd met de overige te treffen voorzieningen de energiebesparingskwaliteit van de woningen op een voldoende hoog peil wordt gebracht. Richting huurders kan gewezen worden op de woonlastenbesparing welke ten gevolge van de isolerende voorzieningen kan optreden. Ook bij de gemeente ligt in deze een verantwoordelijkheid, welke met name bij de totstandkoming van en de toetsing aan de bouwverordening en een eventuele subsidieverordening nader inhoud kan worden gegeven. Het plan dient in beginsel te voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening omtrent de bestaande bebouwing.

Op de delen van de woning die geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd zijn ingevolge de bouwverordening de nieuwbouw-eisen van kracht. Het gemeentebestuur heeft evenwel mogelijkheden om, voorzover er door het treffen van de voorzieningen sprake is van een verbetering in het belang van de volkshuisvesting, vrijstelling van deze eisen te verlenen. Indien een gemeentebestuur een subsidieverordening vaststelt als bedoeld in hoofdstuk I.3.2.3. van deze toelichting, kunnen daarin bepalingen worden opgenomen over de kwaliteitseisen, die de gemeente aan de verlening van geldelijke steun wil verbinden. Deze kwaliteitseisen, welke die terzake van nieuwe woningen zoals vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening niet mogen overtreffen, kunnen een nadere omschrijving behelzen van de mate waarin en de wijze waarop het gemeentebestuur van zijn vrijstellingsbevoegdheid bij het verlenen van een bouwvergunning gebruik maakt. Het is het gemeentebestuur evenwel niet toegestaan andere technische eisen te stellen dan op voet van de bouwverordening.

Gezien het bovenstaande is het kwaliteitsbeleid, voorzover de eisen van de bouwverordening overstijgend, de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Deze dient zich er van te vergewissen dat zijn bezit, nadat de voorzieningen zijn getroffen, een voldoende toekomstwaarde heeft. Met name kan hierbij worden gedacht aan voorzieningen t.b.v. energiebesparing, vermindering van onderhoudsbehoefte e.d.

I.3.2.6. Anti-speculatiebeding

De regeling bevat geen bepalingen, die de gemeente verplicht aan het verlenen van geldelijke steun aan particuliere verhuurders voorwaarden te verbinden met het oogmerk speculatieve verkopen na het treffen van de voorzieningen tegen te gaan. De vraag of en, zo ja, op welke wijze een anti-speculatiebeding opgesteld wordt, dient op gemeentelijk niveau beantwoord te worden. Als uit een anti-speculatiebeding in voorkomende gevallen terugvordering van de bijdrage ineens volgt, kan de gemeente de vrijvallende gelden besteden in het belang van de stadsvernieuwing.

Het is gebleken, dat met name particuliere verhuurders problemen ontmoeten bij de financiering, vanwege stopzetting van de jaarlijkse bijdrage bij onttrekken van de verbeterde woning aan de huurwoningvoorraad. Die voorwaarde is met terugwerkende kracht tot 1 januari 1990 vervallen. De jaarlijkse bijdrage wordt gedurende de gehele looptijd uitbetaald aan de gemeente. Indien uit een anti-speculatiebeding volgt, dat de jaarlijkse bijdrage niet meer aan de eerste opdrachtgever wordt uitbetaald, na verkoop van de verbeterde woning kan

worden besloten de jaarlijkse bijdrage uit te betalen aan de opvolgend eigenaar of te besteden in het kader van de volkshuisvesting.

I.3.3. Administratieve toets door het rijk

Nadat de gemeente voor een plan geldelijke steun heeft verleend, dient zij dat plan bij de hoofdingenieur-directeur in de desbetreffende provincie (de HID) in.

De HID zal na ontvangst daarvan, aan de hand van de door de gemeente verstrekte gegevens, de plannen administratief toetsen: controleren of alle gevraagde gegevens ingevuld en de begeleidende bescheiden compleet aanwezig zijn. In het kader van deregulering en decentralisatie zal de gemeente moeten verklaren dat het plan voldoet aan de voorwaarden van de Regeling.

Indien aan de geformuleerde voorwaarden is voldaan, moet de HID de plannen voor subsidiëring in aanmerking brengen.

Indien de gevraagde gegevens en/of bescheiden niet compleet zijn, zal, ingevolge artikel 24, het plan niet in behandeling worden genomen.

Het plan wordt als een niet-ingediend plan beschouwd. De termijn van twee maanden, waarbinnen de HID dient te beslissen over het in aanmerking brengen van het plan voor subsidie, gaat pas in na indiening van volledig ingevulde formulieren inclusief alle daarbij behorende bescheiden.

I.3.4. Toezicht op de gemeentelijke plantoetsing

Het gemeentebestuur is, ingevolge artikel 6, eerste lid, verantwoordelijk voor de toets of de plannen in het belang van de volkshuisvesting, c.q. doelmatig en sober zijn. Van rijkswege worden geen concrete normen gegeven voor een gemeentelijke plantoets. Met name de nadere invulling van de begrippen "in het belang van de volkshuisvesting" en de "doelmatigheid van de voorzieningen" wordt primair aan het oordeel van de gemeente, onverlet de verantwoordelijkheid van opdrachtgevers, overgelaten. Met ingang van 1 januari 1989 is deze verantwoordelijkheid van de gemeente benadrukt en dient de gemeente te verklaren dat is vastgesteld dat wordt voldaan aan de rijkssubsidievoorwaarden. Het rijk kan echter na de planindiening de aanvragen van de gemeente om rijkssteun analyseren op de verhouding kosten/kwaliteit en op de soberheid van de voorzieningen. Voorts kan voor de verklaring van de gemeente, dat aan de rijkssubsidievoorwaarden is voldaan, een nadere onderbouwing worden verlangd.

Deze analyse zal enerzijds gebruikt worden voor een kwalitatieve en financiële evaluatie van de regeling. Anderzijds kan deze analyse gebruikt worden voor een beoordeling van de wijze waarop gemeenten hun verantwoordelijkheid voor de plantoetsing vorm en inhoud geven. Mocht uit deze analyse blijken, dat een gemeente niet op haar taak berekend is, dan kan van rijkswege op grond van artikel 6, tweede lid, aan de desbetreffende gemeente een aanwijzing gegeven worden over de wijze, waarop de plantoets dient te worden uitgevoerd.

Voordat de gemeente zo'n aanwijzing krijgt, zal de HID eerst de gemeente verzoeken de ongunstige kosten-kwaliteitsverhou-

ding nader te motiveren. Bij onvoldoende argumenten van de zijde van de gemeente volgt een formele waarschuwing. De aanwijzing, die eventueel daarop volgt, kan de eis bevatten, dat elke aanvraag om Rijkssteun vergezeld gaat van een verklaring van een onafhankelijke deskundige, dat de kosten getoet op de noodzakelijke voorzieningen redelijk zijn en dat derhalve sprake is van een doelmatige besteding van de beschikbare financiële middelen. Ook kan gekort worden op de hoogte van de streefsubsidies in het komende jaar, die immers ingevolge artikel 10, tweede lid, van de regeling ook voor individuele gemeenten kunnen worden gedifferentieerd, waardoor voor de desbetreffende gemeente de noodzaak van een doelmatige besteding van de beschikbare budgetten toeneemt.

Met nadruk zij vermeld, dat in het kader van het toezicht op de gemeentelijke plantoetsing geen terugvordering van subsidies per individueel plan zal plaatsvinden. Wanneer achteraf blijkt, dat een plan niet voldoet aan de subsidievoorwaarden, zoals bepaald in hoofdstuk IV van de regeling kan uiteraard wel deze terugvordering plaatsvinden. Deze terugvordering staat los van de eventuele sancties in het kader van het toezicht op de gemeentelijke plantoetsing.

II. Toepassingsgebied en begripsomschrijvingen

II.1. Toepassingsgebied

II.1.1 Algemeen

De Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987 is van toepassing op complexen woningen die eigendom zijn van toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 59 van de Woningwet, en van gemeenten, alsmede op huurwoningen van natuurlijke personen en van rechtspersonen, niet zijnde toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 59 van de Woningwet, een en ander met inbegrip van de tot de woning behorende onroerende aanhorigheden, zoals schuren e.d. (geen garages, voorzover deze geen wezenlijk onderdeel van de bouwkundige constructie van de woning vormen).

Op grond van artikel 1, tweede lid, van de regeling wordt onder woning mede verstaan: een woongebouw. Ook de niet-zelfstandige woonruimte valt derhalve binnen het toepassingsgebied van deze regeling, alsmede gemeenschappelijke voorzieningen van woonruimten.

Indien er sprake is van splitsing of samenvoeging van woningen, is de regeling van toepassing op de situatie, die ontstaat na het treffen van de voorzieningen.

Met nadruk wordt gewezen op het feit, dat indien sprake is van verbouw van een pand niet zijnde een woning - bijv. een voormalig fabriekspand - tot woonruimten de desbetreffende nieuwbouwregeling van toepassing is. Ook indien sprake is van panden die (deels) een van wonen enigszins afwijkende functie hebben (kloosters, bejaardenoorden e.d.) en een meer gebruikelijke woonfunctie krijgen kunnen de nieuwbouwregelingen van toepassing zijn.

II.1.2 Categorieën huurwoningen waarop de regeling niet van toepassing is

De regeling is niet van toepassing op door eigenaren te bewonen woningen, evenmin als op gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan dat geen woonruimte vormt, behalve bovenvermelde onroerende aanhorigheden. Zo is subsidiëring van voorzieningen aan bijvoorbeeld bedrijfsruimte op voet van deze regeling uitgesloten.

De regeling is voorts op de volgende categorieën huurwoningen niet van toepassing.

a. Ambts- en dienstwoningen

Ambts- en dienstwoningen zijn uitgesloten van de regeling, omdat deze woningen doorgaans worden bewoond krachtens een benoeming of arbeidsovereenkomst en derhalve aan de normale bestemming als huurwoning zijn onttrokken.

b. Recreatiewoningen

Deze categorie woningen, zoals bijvoorbeeld zomerhuisjes en vakantiewoningen, is niet bestemd en/of geschikt om het gehele jaar door te worden bewoond. Met het oog hierop is het gesubsidieerd treffen van voorzieningen niet in het belang van de volkshuisvesting te achten.

c. Noodwoningen

Indien noodwoningen in de zin van het Koninklijk Besluit van 28 juli 1947, nr. 24 worden verbeterd dient een financiële oplossing gevonden te worden binnen de exploitatie van die woningen. Subsidies zijn nimmer verstrekt op grond van enige verbeteringsregeling.

d. Verzorgingstehuizen voor bejaarden

Voor het treffen van voorzieningen aan verzorgingstehuizen voor bejaarden kan geen beroep worden gedaan op deze regeling. Met ingang van 1 januari 1989 is de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor verbetering en nieuwbouw van verzorgingstehuizen voor bejaarden overgedragen aan het Ministerie van WVC.

Het treffen van voorzieningen aan aanleunwoningen kan worden gesubsidieerd op grond van deze regeling indien sprake is van een huurcontract dan wel de bouw van de woningen met rijkssteun is geschied.

e. Woonwagens en woonschepen

De regeling is niet van toepassing op woonwagens en woonschepen. Subsidies voor het treffen van voorzieningen aan woonschepen dienen ten laste van het Stadsvernieuwingsfonds te worden gebracht.

f. Domeinerwoningen

Op de woningen in eigendom van de Dienst der Domeinen is met ingang van 1 januari 1989 de RGSVH '87 van toepassing. Echter, op de woningen, die bewoond zijn door Molukkers en door de Dienst der Domeinen zijn of worden overgedragen aan een toegelaten instelling of gemeente en waaraan in het kader van die overdracht voorzieningen worden getroffen, is de regeling, vervat in MG 85-30, onverkort van toepassing. De financiering en de subsidiëring vinden dan plaats overeenkomstig de circulaire MG 85-30, als waren het vooroorlogse woningwetwoningen. Voor deze woningen blijven voor een eerste ingreep tevens de regelingen van kracht, die in 1986 golden met betrekking tot verhuis- en herinrichtingskosten, energiebesparende voorzieningen, en deelnemingen van het rijk in garanties. Nadat aan de onderhavige woningen in het kader van de overdracht voorzieningen zijn getroffen en nadat de ingevolge MG 85-30 geldende terugkomtermijn, doch ten hoogste 15 jaar, is verstreken, kunnen deze woningen in aanmerking worden gebracht voor subsidies op basis van de RGSVH '87 danwel de aldan geldende regeling.

II.2. Enkele begripsomschrijvingen

II.2.1. Woningcomplexen

De regeling is geschreven, alsof deze betrekking heeft op afzonderlijke woningen. Artikel 1, derde lid, bepaalt echter, dat onder een woning tevens een groep van huurwoningen verstaan kan worden, die een administratieve eenheid vormen: een woningcomplex. De subsidievoorwaarden en deze toelichting moeten dan ook zo gelezen worden, dat deze mede betrekking kunnen hebben op een groep van woningen. Enkele voorbeelden ter verduidelijking.

Bij een woningcomplex wordt de hoogte van de subsidie bepaald aan de hand van de per woning gemiddelde kosten van het treffen van de voorzieningen aan dat complex. De minimale investeringen van f. 5.000,— en de maximale investeringen van 100% van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw, gelden dan ook voor de per woning gemiddelde kosten voor dat complex. Voorzover de voorzieningen leiden tot huurverhogingen, wordt de huurverhoging bepaald per woning, op basis van de kosten van die woning.

Indien voor het gehele complex de huurverhoging door de Minister dient te worden vastgesteld kan de huurverhoging worden bepaald als gemiddelde huurverhoging, op basis van de gemiddelde kosten per woning van dat complex. Afhankelijk van de individuele ingreep kan de verhuurder de huurverhoging differentiëren per woning.

Ingeval van een woningcomplex geldt, als er sprake is van een plan tot het gefaseerd treffen van voorzieningen, in beginsel het faseringsplan voor het gehele complex.

Indien woningen in het verleden zijn gebouwd met rijkssteun danwel indien daaraan voorzieningen zijn getroffen met rijkssteun, is aan deze woningen door het rijk een administratieve c.q. complexnummer toegekend. Als administratieve eenheid worden in beginsel die woningen beschouwd, welke eenzelfde complexnummer hebben. Het is evenwel mogelijk om, na toestem-

ming van de HID, delen van een complex in aanmerking te brengen voor subsidiëring van het treffen van de voorzieningen dan wel twee of meer complexen in één aanvraag samen te voegen.

Woningen welke door gemeenten of toegelaten instellingen van particulieren zijn aangekocht, kunnen door de gemeenten worden samengevoegd tot administratieve eenheden. Dergelijke administratieve eenheden dienen zoveel als mogelijk een bouwkundige eenheid te vormen.

Over de wijze waarop administratieve eenheden gevormd of gesplitst kunnen worden, dienen gemeentebesturen zich tot de HID in de desbetreffende provincie te wenden.

II.2.2. Bouwjaar

Het bouwjaar kan van grote invloed zijn op de hoogte van de subsidie. De opdrachtgever en, bij de plantoetsing, de gemeente, dienen zich van een correcte opgave van het bouwjaar te vergewissen. Als bouwjaar van een woning of een complex geldt in het algemeen de bewoningsdatum of gemiddelde bewoningsdatum. Indien de woning met subsidie werd gebouwd voor 1-7-1979, geldt als bouwjaar het jaar, waarin de (gemiddelde) bewoningsdatum valt. Vanaf 1-7-1979 geldt voor gesubsidieerde woningen als bouwjaar de (gemiddelde) gereedkomingsdatum. Indien de (gemiddelde) gereedkomingsdatum of bewoningsdatum onbekend is, geldt als bouwjaar het jaar, volgend op het jaar waarin de bouwvergunning werd verleend.

Voor wat betreft het scheidingsjaar 1968 geldt het volgende. De budget-categorie 1946-1968 omvat woningen, gereedgekomen op of na 1 januari 1946, doch gebouwd met geldelijke steun van rijkswege op voet van enige regeling geldende voor 1 januari 1968. De budget-categorie naoorlogs vanaf '68 omvat woningen, gebouwd met geldelijke steun van rijkswege op voet van enige regeling, geldende met ingang van 1 januari 1968 of een latere datum. Voor woningen gebouwd zonder enige geldelijke steun van rijkswege geldt: gereedgekomen voor respectievelijk op of na 1 januari 1968. In deze toelichting wordt gesproken van de categorieën '46 tot 1-1-'68 en na 1-1-1968.

II.2.3. Niet-winstbeogende instellingen

Ingevolge artikel 11, tweede lid onder a, is het budget voor het treffen van voorzieningen aan vooroorlogse woningwetwoningen of vooroorlogs aangekocht bezit tevens van toepassing op woningen van niet-winstbeogende instellingen (NWI's) geen toegelaten instellingen zijnde. Onder deze NWI's worden begrepen de instellingen, die werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, waarvan de statuten zijn goedgekeurd en ingericht conform de voorwaarden en bepalingen neergelegd in de circulaire van 21 oktober 1982, MG 82-44.

II.3. Subsidiabele kostenposten

II.3.1. Algemeen

In artikel 1, eerste lid onder j, wordt een limitatieve opsomming gegeven van kostencomponenten die in het kader van

deze regeling voor rijkssubsidie in aanmerking komen. De beoordeling van deze kosten behoort primair tot de verantwoordelijkheid van de gemeente. De rijkssubsidiëring vindt plaats op basis van de door de gemeente bij de beoordeling van het plan goedgekeurde geraamde kosten voor elk van deze kostencomponenten afzonderlijk.

Met ingang van 1 januari 1989 zijn de door de Minister nader vastgestelde voorwaarden inzake de kostencomponenten komen te vervallen. Wel zijn onderstaand enige richtinggevende wenken opgenomen, die wellicht een functie kunnen hebben voor gemeenten, die door een beperkt en/of onregelmatig planaanbod nauwelijks ervaring met planbeoordeling (hebben) kunnen opdoen.

Uitgangspunt voor de bepaling van de hoogte van de definitieve bijdrage en de eventuele huurverhoging blijven de geraamde investeringen, waarbij zij aangetekend dat de definitieve bijdrage en huurverhoging nooit meer zal bedragen dan bij de aanvraag is vastgesteld. Dit impliceert, dat, indien bij gereedmelding de totale kosten van de aanvraag niet worden overschreden, (te) lage ramingen van afzonderlijke kostenposten gecompenseerd kunnen worden met (te) hoge bij andere kostenposten, zolang de bij aanvraag geraamde totale aanvaarde kosten niet worden overschreden.

II.3.2. De aanneemsom

De hoogte van de aanneemsom wordt in beginsel bepaald op grond van het inschrijfbiljet van de aannemer of, indien er niet van een aanbesteding sprake is of zal zijn, op grond van de geraamde kosten. Als bijlage bij het aanvraagformulier, als bedoeld in artikel 23, eerste lid, dient door de gemeente het inschrijfbiljet danwel een specificatie van de geraamde kosten te worden overlegd.

II.3.3. C.A.R.-verzekeringen

De kosten van het verzekeren van de risico's die samenhangen met de uitvoering van de werkzaamheden - de zogenaamde C.A.R.-verzekeringen - kunnen als onderdeel van de aanneemsom worden opgevoerd.

II.3.4. Risico-verrekening

Bij de kostencomponent risicoverrekening van loon- en materiaalprijsstijgingen dienen de bepalingen in acht genomen te worden van de Risicoregeling Woningbouw 1964. De hoogte van de risicoverrekening wordt bij de eindafrekening door de gemeente goedgekeurd. Als richtlijn voor een raming van dit bedrag kan van 1,75% van de aanneemsom(men) worden uitgegaan.

II.3.5. Architektenhonorarium

Ten aanzien van het architectenhonorarium is subsidiabel het werkelijk overeengekomen en betaalde honorarium, waarbij kan worden uitgegaan van de Standaard Rechtsverhoudingen Opdrachtgever-Architect 1988 (SR) met het daarbij behorende protocol voor opdrachten in de sociale woningbouwsector. Indien de verhuurders of de gemeenten de plannen in eigen

beheer ontwikkelen, kan de SR eveneens als leidraad dienen. Het honorarium voor adviseurs is slechts subsidiabel in zoverre de desbetreffende adviezen niet behoren tot het takenpakket van de architect. Indien de aanvrager zelf een gedeelte van het architectenwerk (bijv. voorbereidings- en ontwikkelingswerkzaamheden) verricht en daarvoor een vergoeding verlangt, is de mogelijkheid daartoe aanwezig.

II.3.6. Toezicht

Onder toezicht wordt in dit verband verstaan het dagelijks toezicht dat namens de opdrachtgever/verhuurder wordt uitgeoefend op de uit te voeren werkzaamheden. Als richtlijn voor de raming van de kosten van toezicht op de uitvoering kan worden uitgegaan van een bedrag van f. 500,- per verbeterde woning, vermeerderd met 1% van de aanneemsom(men).

II.3.7. Administratieve begeleiding

Als (maximaal) te subsidiëren kosten van administratieve begeleiding kan per woning het normbedrag worden gehanteerd, dat in beginsel jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld in het kader van de Herziening normbedragen voor exploitatiekosten.

II.3.8. Huurderving

De kosten van huurderving kunnen met in achtneming van het volgende subsidiabel worden gesteld.

Voor de berekening van de kosten van huurderving, voorzover deze huurderving verband houdt met het treffen van de voorzieningen, kan worden uitgegaan van de periode gelegen tussen de gemiddelde ontruimingsdatum en de gemiddelde bewoningsdatum, welke echter niet later gesteld behoeft te worden dan één maand na de datum van gereedkoming. Het is niet gebruikelijk, de derving van de huur ten gevolge van een huurbevestiging voorafgaande aan het treffen van de voorzieningen subsidiabel te stellen.

II.3.9. Renteverlies

De opdrachtgever zal vooraf het renteverlies zo goed mogelijk moeten inschatten, daarbij rekening houdend met een redelijk te achten termijn voor de toetsing door de gemeente van de gereedmelding en de werkelijk gemaakte kosten.

II.3.10. Meerwerk

Indien de werkelijke kosten van de voorzieningen na gereedmelding hoger zijn dan de destijds door de gemeente goedgekeurde geraamde kosten, zal voor die hogere kosten geen rijkssteun worden verstrekt. Als meerkosten kunnen alleen de kosten worden opgevoerd, die het gevolg zijn van omstandigheden, die bij een zorgvuldige voorbereiding van het bouwplan niet waren te voorzien. Zijn de werkelijke kosten daarentegen lager dan zal de rijkssteun per plan zich tot die lagere kosten beperken.

Met het oog hierop wordt er de aandacht op gevestigd, dat op-

drachtgevers bij de raming van de totale kosten met eventuele tegenvallende meer-kosten rekening kunnen houden. In dit verband kan gedacht worden aan een marge van 2% van de aanneemsom (zie voorts hoofdstuk VII.2.3.).

II.3.11. Legesheffing en precario

De kosten van legesheffingen en precario behoren eveneens tot de subsidiabele kosten, voorzover de gemeente gerechtigd is deze kosten in rekening te brengen. In dit verband zij opgemerkt, dat toegelaten instellingen op grond van artikel 73 van de Woningwet van legesheffingen zijn vrijgesteld en dat derhalve bij het treffen van voorzieningen aan de woningen van deze eigenaren deze heffingen niet als onderdeel van de subsidiabele kosten mogen worden opgevoerd.

Voorts wordt opgemerkt, dat particuliere verhuurders, voor wat het indienen van de aanvraag om verstrekking van een subsidie betreft vrijgesteld zijn van leges. Dit in tegenstelling tot het aanvragen van de bouwvergunning, waarvoor wel leges verlangd kan worden.

II.3.12. Garantieverklaring

Een bouwtechnische garantieverklaring kan ertoe bijdragen, dat de te leveren kwaliteit wordt gewaarborgd. Dergelijke verklaringen worden gestimuleerd, doch zijn op zich geen subsidievoorwaarde. Richtlijnen ten aanzien van een dergelijke verklaring worden vanuit het Rijk dan ook niet opgesteld. Dit wordt overgelaten aan marktpartijen (eigenaren, verhuurders, aannemers, garantie-instituten). De kosten die met het verkrijgen van technische garanties gemoeid zijn, zijn met ingang van 1 januari 1990 subsidiabel.

II.4. Subsidiabele voorzieningen

II.4.1. Algemeen

De voorzieningen aan huurwoningen, welke tot een verbetering van de indeling of het woongerief zullen leiden, alsmede maatregelen, waardoor technische gebreken aan de woning worden opgeheven danwel voorkomen, zijn op voet van deze regeling, blijkens artikel 1, eerste lid, onder e, subsidiabel. Ingevolge artikel 1, eerste lid, onder g, komen de kosten van geluidwerende maatregelen voor een bijdrage ineens in aanmerking. De maatregelen dienen getroffen te worden in samenhang met woon- of bouwtechnische ingrepen.

Ervan uitgaande dat bij het samenvoegen of splitsen van woningen tevens sprake is van woon- en/of bouwtechnische ingrepen zijn de kosten daarvan subsidiabel. Subsidiëring van flatsplitsing op grond van de vigerende nieuwbouwregelingen is derhalve niet meer mogelijk.

Zoals reeds eerder is opgemerkt, kan de verbouw van een pand niet zijnde een woning en het treffen van voorzieningen aan panden, die (deels) een van wonen enigszins afwijkende functie hebben (kloosters, bejaardenoord) worden gesubsidieerd op grond van de vigerende nieuwbouwregelingen.

Voor de berekening van de subsidie dient te worden uitgegaan

van het aantal woningen na de ingreep. De normen ten behoeve van beheer en onderhoud, alsmede de nog op het complex rustende jaarlijkse bijdragen worden bij samenvoeging van woningen, welke op voet van andere regelingen nog bijdragen ontvangen, neerwaarts bijgesteld. Bij splitsing zal geen correctie plaatsvinden.

II.4.2. Vervanging en aanleg van C.V.

De vervanging en aanleg van installaties voor centrale verwarming is subsidiabel. De vraag, of in een concrete situatie de aanleg van een c.v.-installatie doelmatig is, dient op gemeentelijk niveau beantwoord te worden. Het verdient aanbeveling slechts tot aanleg of vervanging van een c.v.-installatie over te gaan, als de te verwachten restant levensduur van de woning na verbetering tenminste 15 jaar bedraagt.

II.4.3. Huurwoning met bedrijfsruimte

Bij een huurwoning, waaraan voorzieningen worden getroffen, kan een bedrijfsruimte - bijv. een werkplaats of opslagruimte - horen. Wanneer het, teneinde de voorziening aan de huurwoning mogelijk te maken, naar het oordeel van de gemeente beslist noodzakelijk is ook aan de bedrijfsruimte voorzieningen te treffen, kan het rijk aan de gemeente geldelijke steun verlenen in de kosten van deze voorzieningen. Hiervan kan alleen sprake zijn, als de bedrijfsruimte een bouwkundige eenheid met de woning vormt en het afzonderlijk treffen van de voorzieningen in technisch opzicht niet goed mogelijk is. Zo zal bij een woning boven een bedrijfsruimte gelegen, het herstel van het casco van de woning ook gepaard kunnen gaan met werkzaamheden aan het casco van de bedrijfsruimte. Een naast- of achterliggende bedrijfsruimte zal voor het treffen van voorzieningen doorgaans niet voor subsidiëring op voet van deze regeling in aanmerking komen.

Buiten beschouwing dienen in ieder geval de kosten van voorzieningen te blijven, die ten behoeve van de bedrijfsvoering worden getroffen.

Als basis voor de maximaal subsidiabele kostengrens geldt in dit soort gevallen het voor de woning geldende bedrag aan bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, vermeerderd met de kosten van de voorzieningen getroffen aan de bedrijfsruimte doch mede ten behoeve van de woning tot een maximum van f.15.000,-- per woning. De kosten van de voorzieningen aan woningen en bedrijfsruimte samen worden volgens de gangbare percentages gesubsidieerd. Indien meerdere woningen zijn gelegen boven een bedrijfsruimte geldt de opslag van f.15.000,-- voor één woning. De kosten van de voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsgedeelte blijven voor de huurverhoging van de huurwoning buiten beschouwing. Ter toelichting dient - onder verwijzing naar hoofdstuk IV.10.2. de hoogte van de rijksbijdrage - het volgende voorbeeld.

Voorbeeld:

Stel bouwjaar pand 1930, door de HID vastgestelde bouwkosten vergelijkbare nieuwe woningen f.100.000,--, totale kosten voorzieningen f.50.000,-- (voor de huurwoning f.45.000,--, voor het bedrijfsgedeelte f.5.000,--). De bouwkosten verge-

lijkbare nieuwbouw bedragen in dit geval f.105.000,—. De bijdrage ineens voor de aan de woning te treffen voorzieningen bedraagt 80% van f.31.500,—, vermeerderd met 60% van f.18.500,—, derhalve f.36.300,—. In verband met de aan de bedrijfsruimte mede t.b.v. de woning getroffen voorzieningen wordt aldus een extra bijdrage toegekend van f.3.300,—. De Huurprijzenwet woonruimte geeft geen voorschriften inzake een eventuele huurverhoging voor voorzieningen getroffen aan de bedrijfsruimte. Partijen kunnen terzake een aparte overeenkomst sluiten.

II.4.4. Huurwoning in één pand met door de eigenaar bewoonde woning

Indien een pand bestaat uit een door de eigenaar bewoonde woning en een of meer verhuurde woningen, dienen de kosten van het treffen van voorzieningen aan dat pand zodanig te worden gesplitst, dat alleen de aan de huurwoning toe te rekenen kosten bij het rijk voor subsidie worden voorgedragen. De aan de eigen woning toe te rekenen kosten kunnen ten laste van het stadsvernieuwingsfonds gesubsidieerd worden.

II.4.5. Gevelwand

Het kan voorkomen dat tussen een aantal woningen - hetzij huurwoningen hetzij eigen woningen - die een geheel vormen, panden staan met een andere bestemming dan wonen. Aangezien de regeling uitsluitend van toepassing is op huurwoningen die in het belang van de volkshuisvesting blijvend verhuurd zijn of worden, wordt door het rijk aan de gemeente voor het treffen van voorzieningen aan dit soort panden geen geldelijke steun aan de gemeente verstrekt. De kosten van die voorzieningen kunnen uit het stadsvernieuwingsfonds worden gesubsidieerd.

II.4.6. Panden met waarde als monument

Met betrekking tot panden met waarde als monument in de huursector wordt opgemerkt, dat de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987 voor dit soort panden géén bijzondere regeling kent.

Voorzover de kosten wegens het monumentale karakter hoger zijn dan de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, kunnen die hogere kosten eventueel ten laste van de stadsvernieuwingsfondsen worden gebracht. Daarnaast kan wellicht een beroep worden gedaan op andere subsidieregelingen.

Is er sprake van subsidie van derden dan dienen de investeringskosten waarover subsidie van derden is of wordt ontvangen in mindering te worden gebracht op de totale investeringskosten en zal de subsidie op grond van de RGSVH '87 berekend worden over het resterende bedrag.

Huurwoningen met waarde als monument kunnen derhalve als gewone huurwoningen in het kader van deze regeling worden gesubsidieerd, uiteraard met inachtneming van de gestelde subsidievoorwaarden.

Voorzover het gaat om monumentale panden zonder woonbestemming, waarin door middel van verbouwing woonruimte in de huursector worden aangebracht, kan de subsidiëring van de kosten met betrekking tot het monumentale karakter ten laste

van de stadsvernieuwingsfondsen komen, terwijl voor de woonruimte een beroep kan worden gedaan op de vigerende nieuwbouwregelingen.

II.4.7. Door de huurders aangebrachte, in het plan inpasbare, voorzieningen

In het overleg met de huurders wordt vaak de kwestie van de door de huurders vóór de ingreep voor eigen rekening aangebrachte voorzieningen ter sprake gebracht. Indien deze voorzieningen passen in het plan van de verhuurder en indien deze bovendien in dat plan voorgenomen voorzieningen overbodig maken, kan met de betrokken bewoners door de verhuurder een redelijk te achten bedrag voor het overnemen van die voorzieningen worden afgesproken. Deze bedragen kunnen, blijkens het gestelde in de regeling in artikel 1, eerste lid onder j, sub 13°, worden opgenomen in de kosten van het plan.

Het zal echter niet altijd mogelijk zijn door bewoners aangebrachte voorzieningen of verfraaiingen te handhaven.

In dat geval kunnen de kosten van deze voorzieningen of verfraaiingen niet in de kosten van het plan worden opgenomen.

II.4.8. Zelfwerkzaamheid

De regeling bevat geen aparte bepaling met betrekking tot de subsidiabele kosten bij het treffen van voorzieningen in zelfwerkzaamheid. In voorkomende gevallen is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om naast de materiaalkosten en door derden geleverde diensten, welke binnen deze regeling subsidiabel kunnen zijn, een fictief bedrag aan loonkosten in aanmerking te nemen ter bepaling van financiële steun uit de gemeentekas.

De rijkssteun aan de gemeente wordt verstrekt over alleen de daadwerkelijk door de opdrachtgever aan derden betaalde materialen en diensten. Een en ander onverminderd het gestelde in hoofdstuk II.3.5.

II.4.9. Verbetering woningen ten behoeve van gehandicapten en ouderen

Voorzieningen zoals verbetering van de indeling of van het woongerief, om de woningen ook geschikt te maken voor huisvesting van ouderen en gehandicapten, alsmede verbetering van de algemene toegankelijkheid van woningen en woongebouwen, kunnen op voet van deze regeling worden gesubsidieerd.

Voor specifieke op het individu gerichte voorzieningen voor gehandicapten in de woning, is subsidie mogelijk op basis van de Regeling geldelijke steun huisvesting gehandicapten 1989 (beugels, trapliften, verhoogde toiletpot en dergelijke).

Voor specifieke aanpassing van de woning of het woongebouw voor ouderen is een subsidie mogelijk door de gemeente, te financieren uit de algemene uitkering uit het gemeentefonds. Daartoe zijn sedert 1 januari 1984 middelen in het gemeentefonds gestort, onder gelijktijdige afschaffing van de zogenoemde "f.2.000,-- regeling".

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de (vervangende) nieuwbouw en verbetering van verzorgingstehuizen is per 1 januari 1989 overgedragen aan het Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur. Per die datum is de VROM-regel-

geving met betrekking tot de verzorgingstehuizen komen te vervallen.

Bevordering van het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen is gewenst. Derhalve dient het treffen van voorzieningen om bestaande woningen aan te passen aan de specifieke behoeften van ouderen te worden gestimuleerd. Met name kan hierbij gedacht worden aan de verbetering van de toegankelijkheid van woningen en woongebouwen. In dit verband wordt tevens gewezen op het lopende SEV-experimentenprogramma ouderenhuisvesting.

III. Budgettering en flexibiliteit

III.1. Subsidiebudgetten

III.1.1. Budget- en niet-budgetgemeenten

In de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen budget- en niet-budgetgemeenten. De budgetgemeenten zijn opgesomd in een bij de regeling behorende bijlage. De lijst van budgetgemeenten is mede op basis van de omvang van de voorraad huurwoningen van vóór 1971 vastgesteld. Bij de budgetgemeenten mag ook in de toekomst een voldoende groot aantal plannen verwacht worden, om de in het kader van de budgetten geboden vrijheid van besteding van subsidies te kunnen gebruiken.

Bij de budgetgemeenten wordt telkenjare een budget vastgesteld, terwijl bij de niet-budgetgemeenten per provincie een budget wordt bepaald, waarvan de HID de beheerder is.

Een eigen budget geeft de desbetreffende gemeenten een grotere zekerheid over de beschikbare subsidies, doordat ingevolge artikel 12, lid 1, de budgetvaststellingsbrief van de HID tevens de verplichting inhoudt tot toekomstige uitbetaling van bijdragen ineens dan wel jaarlijkse bijdragen voor zover de afzonderlijke plannen aan de subsidievoorwaarden voldoen en als zodanig door de HID voor subsidiëring in aanmerking zijn gebracht. Bij de niet-budgetgemeenten is van een dergelijke verplichting slechts sprake na acceptatie van een afzonderlijk plan door de HID (zie artikel 30).

De budgetgemeenten beslissen voorts, binnen het gestelde in de regeling, over de besteding van de budgetten en dragen de verantwoordelijkheid van het budgetbeheer. Dit houdt bovenal de mogelijkheid in om van de zogenoemde flexibiliteitsregels gebruik te maken. Zo kunnen deze gemeenten beslissen om een deel van een budget bijdrage ineens voor bijvoorbeeld vooroorlogse woningwetwoningen te gebruiken voor het subsidiëren van het treffen van voorzieningen aan na-oorlogse woningwetwoningen of bijvoorbeeld aan vooroorlogse particuliere huurwoningen met een investeringsniveau van 50% of minder van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen. Ook kunnen plannen voor hoge investeringen per woning met goedkopere plannen worden gecompenseerd.

Flexibiliteit tussen de budgetten bijdragen ineens en jaarlijkse bijdragen is niet mogelijk.

Voor de niet-budgetgemeenten bestaat de mogelijkheid om zelfstandig van de flexibiliteitsregels gebruik te maken niet. Hiervoor is vooraf toestemming van de HID in de desbetreffende provincie vereist.

Het onderscheid tussen budget- en niet-budgetgemeenten be-

treft derhalve het budgetbeheer en de zekerstelling van subsidies.

De gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de plantoetsing is in beide typen gemeenten echter dezelfde. De uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de plantoetsing berust bij de gemeenten zelf.

III.1.2. Budgetgemeenten

Aan het begin van ieder kalenderjaar zal aan de budgetgemeenten schriftelijk een subsidiebudget worden toegekend, geheel conform de gangbare programmeringscyclus. Dit budget wordt bepaald op grond van de streefaantallen en streefsubsidies. De streefaantallen worden namens de Minister door de HID vastgesteld, na een in beginsel bindend advies van gedeputeerde staten in de provincie. Ingevolge artikel 10, eerste lid, van de regeling worden jaarlijks door de Minister de streefsubsidies bepaald, die voor het volgende jaar zullen gelden, en in de Staatscourant bekend gemaakt.

De streefsubsidies zijn in eerste instantie rekenregels, waarmee de omvang van de budgetten eenvoudig kan worden berekend. De streefsubsidies hebben daarnaast een functie in het kader van het budgetbeheer, als flexibiliteitsvoorwaarde: de per woning gemiddelde subsidie per budgetjaar mag, voor de categorie woningen waar de streefsubsidie betrekking op heeft, in enig jaar niet de met een marge opgehoogde gemiddelde subsidies overschrijden, waardoor de realisatie van voldoende aantallen wordt bevorderd.

Met het toekennen van dit subsidiebudget ligt, zoals eerder gesteld, de subsidieverplichting van het rijk ten opzichte van de gemeente in beginsel voor het gehele jaar vast. Vanzelfsprekend kunnen deze subsidieverplichtingen slechts ten volle worden aangegaan als de rijksbegroting voor het desbetreffende jaar is vastgesteld.

Door het toekennen van een subsidiebudget kunnen de desbetreffende gemeenten zelf nagaan tot welk bedrag in enig begrotingsjaar ten laste van de gemeentekas subsidie kan worden verleend aan aanvragers om gemeentelijke steun, welke subsidie kan worden gevolgd door een bijdrage uit 's Rijks kas. De plannen van een budgetgemeente die binnen het toegekende subsidiebudget bij de HID worden ingediend, moeten uiteraard voldoen aan de rijkssubsidievoorwaarden.

III.1.3. Niet-budgetgemeenten

Voor de niet-budgetgemeenten in een provincie gezamenlijk wordt, op basis van het vastgestelde contingent en de streefsubsidies, een budget bepaald waarvan de HID beheerder is. De HID is, evenals de budgetgemeenten, gebonden aan de in de regeling vervatte flexibiliteitseisen. Bij deze gemeenten bepaalt de HID per plan, of het totaal beschikbare budget wordt overschreden en of al dan niet de flexibiliteitseisen op provinciaal niveau worden overschreden. De niet-budgetgemeenten wordt aangeraden voordat zij geldelijke steun uit de gemeentekas aan een verhuurder toezeggen bij de HID te informeren of en in hoeverre er binnen zijn ambtsgebied in enig jaar nog voldoende middelen beschikbaar zijn.

Op deze wijze kan worden voorkomen, dat een door de gemeente

gedane toezegging in enig begrotingsjaar niet wordt gevolgd door een bijdrage uit 's Rijks kas.

Het kan voorkomen, dat een niet-budgetgemeente een plan indient waarvoor een hogere gemiddelde of totale subsidie benodigd is dan de HID voor en met medeweten van die gemeente heeft gereserveerd. De HID wordt dan de mogelijkheid geboden om na overleg met de betrokken gemeente het ingediende plan op te leggen, tot dat hij voldoende compenserende plannen heeft. Een en ander zal de HID schriftelijk vastleggen.

De in de regeling vermelde twee-maandstermijn, waarbinnen een beschikking dient te worden afgegeven gaat voor dergelijke opgelegde plannen in op het moment, dat de HID voldoende compenserende plannen heeft.

III.1.4. Herverdeling van de subsidiebudgetten

III.1.4.1. Herverdeling per 1 juni

Telkenjare in juni kan de HID aan de hand van de door de gemeente ingezonden plannen bezien of tot herverdeling van de budgetten van budget- of niet-budgetgemeenten overgegaan moet worden. De bevoegdheid van de HID tot een herverdeling in juni is in artikel 18 vastgelegd. Indien hij hiervan gebruik maakt, zal deze herverdeling voor 1 juli bekend worden gemaakt.

Aangezien er slechts sprake kan zijn van een vermindering van het budget indien vóór 1 juni 50% van het budget bijdragen ineens en jaarlijkse bijdragen afzonderlijk nog niet is besteed, dienen gemeenten ernaar te streven, dat vóór 1 juni van elk begrotingsjaar bij de HID ten minste 50% van de afzonderlijke budgetten met plannen is belegd.

III.1.4.2. Herverdeling per 1 oktober

In ieder geval geldt, dat de plannen, zowel van budgetgemeenten als van niet-budgetgemeenten, vóór 1 oktober van ieder begrotingsjaar bij de HID moeten zijn ingediend.

In oktober zal aan de hand van herberekening van de budgetten op basis van de ingediende plannen en met inachtneming van de flexibiliteitsregels en overige voorwaarden worden bezien, of voor de afzonderlijke budgetgemeenten, danwel voor de overige gemeenten gezamenlijk, onderuitputting in de budgetten is opgetreden.

Op basis hiervan zal worden bezien, of tot landelijke herverdeling van het beschikbare budget vóór 1 november moet worden overgegaan. De gemeenten worden van de resultaten van die herverdeling in kennis gesteld, waarna de gemeenten ingevolge artikel 21, tweede lid, tot uiterlijk 1 december van het desbetreffende jaar plannen bij de HID kunnen indienen. Het verdient echter aanbeveling de eventueel voor de herverdeling in aanmerking komende plannen in een zo vroeg mogelijk stadium (bijvoorbeeld 1 oktober) behandelingsgereed te hebben.

In dit verband zij opgemerkt, dat de HID de plicht heeft tot verlaging van de budgetten, indien en voorzover er sprake is van onderuitputting van het budget, of indien en voorzover niet aan de flexibiliteitseisen is voldaan. Artikel 19 is immers imperatief gesteld.

III.1.4.3. Besteding van de vrijvallende budgetten

De aldus vrijvallende financiële middelen kunnen besteed worden aan een verhoging van de budgetten van andere gemeenten. Zekerheid daaromtrent kan echter niet worden geboden. Deze gelden kunnen van rijkswege ook voor andere doeleinden worden bestemd. Dit maakt het des te belangrijker, dat de gemeenten streven naar tijdige bestemming van de beschikbare financiële middelen voor de subsidiëring van plannen tot het treffen van voorzieningen.

Bij een verhoging of verlaging van budgetten in het kader van de herverdeling hebben de flexibiliteitsregels en overige voorwaarden betrekking op het verhoogde of het verlaagde budget (zie artikel 20, eerste lid).

Herverdeling zal plaatsvinden op basis van het geconstateerde kwaliteitstekort in een gemeente in relatie tot het aanbod van plannen, welke in november behandelingsgereed kunnen zijn.

IJKpunt van de mate van onderuitputting van een budget vormen de bij de HID ingediende plannen, voorzover de aanvraagformulieren volledig zijn ingevuld en zijn voorzien van de benodigde bescheiden. De ingediende plannen hoeven dus nog niet door de HID in aanmerking voor subsidie te zijn gebracht.

III.1.4.4. Vervroegde herverdeling

De regeling verzet zich niet tegen een herverdeling van de streefaantallen en van de budgetten op provinciaal niveau, voorafgaand aan een herverdeling in oktober, bijvoorbeeld in de maand september. Een dergelijke vervroegde herverdeling kan van belang zijn voor een optimale benutting van de per provincie vastgestelde contingenten voor het desbetreffende jaar. Het College van Gedeputeerde Staten kan de HID procedurele regels geven voor een dergelijke vervroegde herverdeling. Opgemerkt zij, dat overeenstemming met de betrokken gemeenten vereist is, daar bij beschikking het recht op een budget is vastgesteld en de HID slechts op basis van de per 1 oktober ingediende plannen tot een herverdeling kan overgaan, voorzover onderuitputting van het toegewezen budget plaats heeft gevonden.

Indien gemeenten zich aan de in artikel 19 gegeven herverdelingsdatum wensen te houden en binnen de provincie voor een vervroegde herverdeling vooraf geen regels zijn vastgelegd, zal dit gerespecteerd worden.

Herverdeling tussen budgetten bijdragen ineens en jaarlijkse bijdragen is niet mogelijk.

III.1.4.5. Deelplannen

Het zal niet in alle gevallen mogelijk zijn om het budget geheel te beleggen met plannen, welke betrekking hebben op een administratieve eenheid (zie artikel 1, lid 3). De regeling biedt de mogelijkheid om een plan te splitsen in deelplannen. Indien en voorzover door toevoeging van een plan het budget wordt overschreden, kan de gemeente, of de HID in overleg met de gemeente, in die situatie een plan gedeeltelijk ten laste

van het budget van dat jaar brengen en het overblijvende deel opleggen teneinde het ten laste van het budget van een komend jaar te brengen. Aan de indiening van een zogenoemd deelplan kan het gemeentebestuur echter geen rechten ontleen ten aanzien van contingents- en budgetruimte in een komend jaar voor het tweede gedeelte. Evenmin kan vooraf zekerheid worden geboden, dat alsdan het tweede deel gesubsidieerd zal worden op basis van de regeling, die op het eerste deel van toepassing was. Bij wijziging van de regeling geldt voor het tweede deel van het plan de gewijzigde regeling.

III.1.4.6. Eindberekening budgetten per 1 februari

Tenslotte vindt ingevolge artikel 21 een eindberekening van het budget plaats op basis van de ingediende plannen waarvoor rijkssteun kan worden verstrekt, dat wil zeggen plannen die door de gemeente voorzien van alle gegevens zijn ingediend. Voor 1 februari van het daaropvolgende jaar zal aan de desbetreffende gemeenten de eindafrekening van het budget van het voorgaande jaar worden meegedeeld.

III.2. **Flexibiliteit**

Voor budgetgemeenten, en voor de niet-budgetgemeenten binnen een provincie gezamenlijk, is uitwisseling mogelijk tussen de oorspronkelijk toegedeelde deelbudgetten per categorie. Voor toepassing van deze uitwisseling -"flexibiliteit"- gelden voor 1991 de volgende algemene randvoorwaarden (zie de artikelen 14 tot en met 17 van de regeling):

- het totale subsidiebudget mag niet overschreden worden;
- de met de in III.3. genoemde marge verhoogde streefsubsidie per bouwjaarklasse mag niet worden overschreden;
- de uitwisseling ten laste van een deelbudget bijdrage ineens is toegestaan tot 100% van het geldende deelbudget, met uitzondering van het budget voor het treffen van geluidwerende voorzieningen waaruit maximaal 30% mag worden overgeheveld;
- de uitwisseling ten gunste van de deelbudgetten voor geluidwerende voorzieningen en voor woningen die gebouwd zijn (met geldelijke steun van rijkswege op voet van enige regeling geldende) na 1 januari 1968 geldt er een maximum aan de flexibiliteit, te weten 400% van het geldende subsidiebudget;
- binnen de bouwjaarklassen is 100% uitwisseling toegestaan tussen de categorieën woningwet, aangekocht particulier bezit en particuliere huurwoningen binnen de respectievelijke budgetten jaarlijkse bijdragen en bijdragen ineens;
- er is geen flexibiliteit mogelijk ten laste of ten gunste van het budget studentenwoonruimte;
- er is geen flexibiliteit mogelijk ten laste of ten gunste van het deelbudget jaarlijkse bijdragen (vooorlogse categorie met een investeringsniveau van meer dan 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen).

Een voorbeeld waarin geen rekening is gehouden met verruiming van de marge mogelijkheden (zie III.3.) moge een en ander verduidelijken. Per bouwjaarklasse is het streefaantal 100 woningen. In de jaarklasse "vooorlogs" bedraagt het budget bijdrage ineens bij een streefsubsidie van f.34.500,-- der-

halve f.3,45 mln, in de jaarklasse "1-1-1946 tot 1-1-1968" bij een streefsubsidie van f.12.500,— dus f.1,25 mln. De flexibiliteit van vooroorlogs naar na-oorlogs bedraagt maximaal f.3,45 mln. Deze verschuiving heeft een sterke toename van de te realiseren aantallen tot gevolg, namelijk f.3,45 mln gedeeld door f.12.500,— ofwel 276 woningen.

Als echter vanuit de categorie "1-1-1946 tot 1-1-1968" naar de vooroorlogse woningen een flexibiliteit wordt toegepast van f.1,25 mln, zal de toename van de aantallen kleiner zijn. Want bij een gemiddeld subsidiebedrag van f.34.500,— per woning bij vooroorlogse woningen, kunnen voor f.1,25 mln 36 vooroorlogse woningen met subsidie worden verbeterd, terwijl voor dit zelfde bedrag 100 woningen uit de periode '46 - '68 kunnen worden verbeterd.

III.3. 50% marge op de streefsubsidies

Voor alle subsidiecategorieën mag op budgethoudersniveau (gemeente of HID) bij het toetsen of is voldaan aan de flexibiliteitsvoorwaarden de streefsubsidie met ten hoogste 50% worden opgehoogd. Deze 50% marge leidt bijvoorbeeld bij een streefsubsidie van f.34.500,— (categorie vooroorlogs bijdrage ineens) tot een maximum van gemiddeld f.51.750,— subsidie (zie artikel 15). Dit kan inhouden, dat minder aantallen worden gerealiseerd dan in de budgetbrief vermeld. Deze marge geldt eveneens voor de streefsubsidie voor de categorie vooroorlogs, waarvoor jaarlijkse bijdragen van toepassing zijn.

Voorts geldt de bepaling, dat alleen de plannen in de vooroorlogse bouwjaarklasse (budget bijdragen ineens) waarvan de kosten van de voorzieningen hoger zijn dan een bepaalde ondergrens, bij de berekening van de streefsubsidie meetellen. Deze ondergrens bedraagt vanaf 1-1-1987 f.20.000,—. Goedkopere ingrepen komen wel ten laste van het budget, maar zijn niet relevant bij het vaststellen van het gerealiseerde aantal. Op gemeentelijk niveau zal een afweging moeten worden gemaakt van de wenselijkheid subsidies op een beperkt aantal woningen te concentreren, de produktie en aantallen zo hoog mogelijk te stellen, of gebruik te maken van de flexibiliteitsregels.

Voor de telling met betrekking tot fase-plannen wordt verwezen naar hoofdstuk IV.9.8 van deze toelichting.

III.4. Toets op toepassing flexibiliteitsregels

Mede in verband met de herverdeling van de budgetten aan het eind van het jaar (zie onder III.1.4.2.) rust de verantwoordelijkheid voor het correct toepassen van de flexibiliteitsregels binnen de toegedeelde budgetten bij de budgetbeheerder, d.w.z. bij de desbetreffende budgetgemeente alsmede voor niet-budgetgemeenten bij de HID. Alleen bij de herziening in oktober en bij de eindafrekening vóór 1 februari zal de HID bij de budgetgemeenten nagaan of voldaan is aan de flexibiliteitsvoorwaarden. Indien en voorzover aan deze voorwaarden niet is voldaan, zal de HID de budgetten en deelbudgetten achteraf verlagen.

Voor alle duidelijkheid zij vermeld, dat de HID de afzonderlijke plannen die door de budgetgemeenten worden ingediend

niet zal toetsen aan de flexibiliteitseisen buiten de voorwaarde dat deze plannen binnen het totale budget dienen te passen. Immers, artikel 25 bepaalt slechts, dat een plan niet voor subsidie in aanmerking wordt gebracht, indien en voorzover daardoor het budget wordt overschreden. Overschrijding van deelbudgetten of van de streefsubsidies is derhalve geen weigeringsgrond. Wel kan deze overschrijding er toe leiden, dat bij de herzieningen in oktober de deelbudgetten worden verlaagd. Het is dus belangrijk, dat de gemeenten van plan tot plan nagaan, of aan de flexibiliteitsvoorwaarden wordt voldaan.

IV De subsidievoorwaarden

IV.1. Algemeen

De artikelen 25 en 26 bevatten de limitatief geformuleerde subsidievoorwaarden, waaraan de plannen moeten voldoen, alvorens die voor subsidiëring door het Rijk in aanmerking komen. In aanvulling op artikel 26 worden in de artikelen 40 en 41 nadere voorwaarden geformuleerd met betrekking tot de zogenoemde faseringsplannen. Vanaf 1 januari 1989 moet de gemeente schriftelijk verklaren dat is vastgesteld, dat aan deze voorwaarden is voldaan. De voorwaarden hebben betrekking op afzonderlijke woningen en, voorzover het woningcomplexen betreft, op de woningen van een complex gezamenlijk. Opgemerkt zij dat, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder e, het niet mogelijk is voor één woning of complex twee plannen tegelijk in te dienen.

IV.2. Aanvang der werkzaamheden

Er mag een aanvang met de werkzaamheden worden gemaakt, nadat de gemeente een raadsbesluit heeft genomen. Die datum behoeft in beginsel niet in het budgetjaar, waarop het subsidie drukt, te liggen. Aangezien voor 1 februari het betreffende budget wordt vastgesteld, zal het verlenen van toestemming voor de start van de werkzaamheden vóór genoemde datum op eigen - gemeentelijk - risico geschieden. Uitdrukkelijk wordt hier vermeld, dat een gemeentelijke toezegging niet automatisch tot een planbeschikking leidt. Het verdient aanbeveling, dat niet-budgetgemeenten voordat zij toestemming geven tot het aanvangen van het werk bij de H1D informeren of er wel voldoende budget in relatie tot de hoogte van het streefsubsidie is. Niet-budgetgemeenten die toestemming willen geven voor de start van het werk voor het budgetjaar dienen zich terdege te realiseren, dat daar een groot risico aan verbonden is. Immers, de H1D draagt zorg voor de verdeling en beheer van de budgetten voor de niet-budgetgemeenten en kan niet bepalen of hij het jaar daarna voldoende budget heeft. Nogmaals wordt erop gewezen, dat indien een niet-budgetgemeente toestemming heeft verleend voor uitvoering van de werkzaamheden, voordat zij bij de H1D heeft geïnformeerd of er voldoende budget is, niet automatisch een planbeschikking wordt afgegeven.

Ontheffing op de start-bouw bepaling is niet mogelijk.

IV.3. Kostengrenzen

IV.3.1. Bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen

De kosten van voorzieningen, waarvoor subsidie wordt verstrekt aan de gemeente, zijn gerelateerd aan de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen. Vóór het begin van in beginsel elk kalenderjaar zal ingevolge artikel 8 aan de gemeente per circulaire worden meegedeeld welke bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen voor dat kalenderjaar van toepassing zijn. Bovendien worden die kosten gepubliceerd in de Staatscourant.

IV.3.2. Maximale subsidiabele kostengrens

Voor de verstrekking van de financiële steun van het Rijk aan de gemeente geldt ingevolge artikel 26, eerste lid, onder a, (als gemiddelde per plan) een maximale kostengrens. Deze grens wordt uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen en bedraagt voor alle huurwoningen 100%.

Indien de per woning gemiddelde kosten van een plan exclusief de kosten van geluidwerende maatregelen de gestelde grens overschrijden, komen de kosten boven de 100% niet voor subsidie in aanmerking.

IV.3.3. Minimumkostengrens

Indien de kosten van de voorzieningen exclusief de kosten van geluidwerende maatregelen minder dan f.5.000,-- (gemiddeld) per woning (per complex) bedragen, wordt ingevolge artikel 26, eerste lid, onder b, geen rijkssteun verstrekt.

Deze minimum-kostengrens geldt overigens niet bij het treffen van voorzieningen aan de centrale verwarming of liftinstallaties bij studentenwoonruimte, als bedoeld in hoofdstuk V.3. van deze toelichting.

IV.4. Woningen jonger dan 15 jaren

Omdat woningen die jonger zijn dan 15 jaren in het algemeen geacht kunnen worden te voldoen aan redelijke eisen van woonbaarheid, zijn deze woningen ingevolge artikel 26, eerste lid, onder c, uitgesloten van de regeling.

Van deze voorwaarde kan de gemeente door middel van een gemotiveerd verzoek aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer slechts ontheffing vragen, indien en voorzover het gaat om een woning of een complex waaraan naar het oordeel van de Minister zulke ernstige bouwtechnische gebreken kleven, dat de instandhouding van die woning in gevaar wordt gebracht, en de woning of een complex bovendien niet gemist kan worden in de gemeentelijke woningvoorraad. Terzake beslist niet de HID, doch de Minister (zie artikel 26, derde lid).

IV.5. De terugkomtermijn voor een nieuwe ingreep

De termijn waarna opnieuw op voet van deze regeling door de gemeente bij het Rijk subsidie kan worden aangevraagd be-

draagt ingevolge artikel 26, eerste lid, onder d, minimaal 15 jaren. Deze 15 jaargrens wordt gerekend vanaf het tijdstip dat de gemeente het voorafgaande plan bij de HID heeft ingediend. Voorwaarde is dat subsidie is verstrekt en dat de voorziening ook daadwerkelijk is gerealiseerd. Bij een zogenoemd faseringsplan geldt de in § IV.10.7 vermelde regeling. Van deze termijn kan, overeenkomstig het gestelde in hoofdstuk IV.4., worden afgeweken na toestemming van de Minister. Opgemerkt zij, dat aan- of verkoop van een woning de minimale terugkomtermijn niet doorbreekt. Bij in 1987 getroffen afzonderlijke energiebesparende maatregelen geldt echter een terugkomtermijn van 5 jaar.

IV.6. De terugkomtermijn uit oude subsidieregelingen

Voorzover er vóór 1 januari 1987 op voet van enigerlei andere regeling geldelijke steun uit 's Rijks kas aan de gemeente is verstrekt ten behoeve van het treffen van voorzieningen aan huurwoningen, kan op voet van de RGSVH 1987 weer geldelijke steun worden verstrekt, nadat een periode van tenminste 15 jaar is verstreken gerekend vanaf 1 januari 1987, derhalve voor het eerst in het jaar 2002, tenzij uit een voorgaande subsidieregeling een kortere termijn volgt (zie artikel 101, eerste lid).

IV.7. De doorschuifregeling

Indien na 15 jaar opnieuw subsidie wordt aangevraagd bij het Rijk, zal ingevolge artikel 27, derde lid, en artikel 28 de subsidiëring plaatsvinden op basis van de in de schema's 2 en 3 vermelde subsidiepercentages (zie hoofdstuk IV.10. van deze toelichting) voor de volgende bouwjaarklasse.

De doorschuifregeling geldt echter niet nadat afzonderlijke energiebesparende maatregelen op grond van de regeling die gold in 1987, zijn getroffen. Ter toelichting dient het volgende voorbeeld.

Indien voor een woning, gebouwd in 1955, in 1988 rijkssteun wordt verstrekt, zal een tweede aanvraag om rijkssteun niet eerder dan in het jaar 2004 kunnen plaatsvinden. De subsidiëring zal alsdan geschieden op basis van de subsidiepercentages die gelden voor woningen die gebouwd zijn met geldelijke steun van rijkswege op voet van enige regeling geldende met ingang van 1 januari 1968 of latere datum.

Gaat het om huurwoningen die bij een eerdere ingreep al zijn gesubsidieerd in de bouwjaarklasse vanaf 1-1-1968, dan zal de subsidiëring van de ingreep na 15 jaar geschieden binnen dezelfde categorie.

De doorschuifregeling geldt voor de subsidiëring van voorzieningen, die volgen op voorzieningen, die op grond van de RGSVH 1987 zijn gesubsidieerd; deze geldt dus ingevolge artikel 99, eerste lid, niet met terugwerkende kracht voor de voorheen bestaande regelingen.

IV.8. Warmteweerstand na het treffen van voorzieningen

Er wordt slechts geldelijke steun verstrekt, indien de warm-

teweerstand van de gevel en het dak van de woning na het treffen van voorzieningen ten minste gelijk zal zijn aan of hoger zal zijn dan 1,3 m² K/W.

Ontheffing kan, op een daartoe strekkend verzoek van de opdrachtgever, door gemeenten worden verleend, indien de woning:

- a. een beschermd monument is in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 (Stb. 638) en geen vergunning tot wijziging van dat monument als bedoeld in artikel 11 van die wet is verleend;
- b. een gevel heeft die niet geschikt is voor het aanbrengen van isolatie in de spouwconstructie;
- c. een hellend dak heeft dat niet voor het aanbrengen van isolatie onder de pannen geschikt is.

Onderdeel a ziet op gevallen dat door de weigering van een vergunning tot wijziging van een monument - welke vergunning in de regel door burgemeester en wethouders wordt verleend, maar in enkele in de Monumentenwet 1988 aangegeven gevallen door de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur - het uiterlijk van de woning niet mag wijzigen. De mogelijkheid tot het treffen van voorzieningen aan zulke woningen moet worden opgehouden.

De onderdelen b en c zien op gevallen dat het aanbrengen van de voorzieningen om de vereiste warmteweerstand te bereiken niet of slechts tegen onevenredig hoge kosten te verwezenlijken is.

Bij twijfel kunnen de door de Vereniging van certificatie-instellingen in Nederland (VECIBIN) uitgegeven KOMO-bladen geraadpleegd worden. De nrs. 26 t/m 32 hebben betrekking op het aanbrengen van spouwmuurisolatie, de nrs. 33, 35, 36 en 38 op dakisolatie.

De KOMO-bladen zijn verkrijgbaar bij de VECIBIN, Postbus 225, 2280 AE Rijswijk, telefoon 070-3953605.

IV.9. De huur na het treffen van de voorzieningen

De regeling bevat geen concrete bepalingen ten aanzien van de huurprijs na het treffen van voorzieningen. Deze zijn vervat in de Huurprijzenwet woonruimte en het daarbij behorende Besluit huurprijzen woonruimte. Indien de huurprijs na verbetering niet aan de regelen terzake voldoet, kan ingevolge artikel 47, tweede lid, onder f, het verstrekken van subsidie worden geweigerd, en tot terugvordering van voorschotten worden overgegaan.

In het onderstaande worden de huurprijsvoorschriften nader toegelicht.

IV.9.1. De forfaitaire basishuur

Indien een plan tot het treffen van voorzieningen aan woningen leidt tot verbetering van het woongerief, en indien de kosten van de voor subsidie in aanmerking gebrachte voorzieningen per woning gelijk zijn aan of hoger dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, geldt een mini-

male huur, waarboven de huurverhogingen ingevolge het zogenoemde 1,2,3-systeem worden geteld: de forfaitaire basishuur. Met deze forfaitaire basishuur wordt beoogd een rendabele woningexploitatie te waarborgen bij met name de woningen, die ingrijpend worden verbeterd en die dus nog een lange restant levensduur zullen hebben. Deze basishuur geldt per woning of, indien een complex wordt verbeterd, als gemiddelde per complex, en kan in het geval van complexgewijze verbeteringen betrokken worden in de nieuwe differentiatie van de huren, die bij verbetering vooraf tussen partijen dient te worden overeengekomen. Dit houdt in dat, indien de huur vóór verbetering lager was dan f.160,—, deze forfaitair op ten minste f.160,— dient te worden gesteld. Een hogere huur zal niet tot genoemde f.160,— mogen worden verlaagd. De huurverhoging op grond van het 1,2,3-systeem zal opgeteld worden bij de (forfaitaire) huur vóór verbetering.

De forfaitaire basishuur bedraagt bij een investering van 80% of meer van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen f.160,— per maand. Voor elke procentpunt lager dan die 80% is de forfaitaire basishuur f.1,— per maand lager. Zo bedraagt de basishuur bij voorzieningen, die investeringen met zich brengen ter hoogte van 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen f.160,— minus f.30,—, dus f.130,—. De forfaitaire basishuur is derhalve gedifferentieerd naar de hoogte van de investering.

IV.9.2. Huurverhoging na het treffen van voorzieningen

IV.9.2.1. Huurvaststelling door de Minister ingeval van verbetering van woongerief

Ingevolge artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte en artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte, stelt de Minister de huurprijs na verbetering vast, als er sprake is van ingrijpende geriefsverbeteringen. Dit is het geval, als de investering per woning hoger zijn dan of gelijk aan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen.

De gemeente dient te verklaren, of er sprake is van verbetering van het woongerief. Tevens dient de gemeente er op toe te zien, dat er tussen huurder(s) en verhuurder overeenstemming is bereikt over de te treffen voorzieningen en de daarmee samenhangende huurverhoging. Deze huurverhoging dient in overeenstemming te zijn met de in het Besluit huurprijzen woonruimte vervatte regelgeving. De gemeente zal de huurprijs na verbetering moeten toetsen aan de hand van deze regelgeving en bij het voor subsidie in aanmerking brengen van het plan moeten verklaren, dat de huur na verbetering hiermee in overeenstemming is.

De door de gemeente getoetste en juist bevonden huurverhoging zal bij de indiening van het plan door de Minister worden vastgesteld.

Indien bij eindafrekening (zie hoofdstuk VII.2. van deze toelichting) de werkelijk gemaakte kosten lager zijn dan de geraamde, zal de huurprijs door de Minister nader worden vastgesteld op basis van die lagere kosten. Bij hogere dan de geraamde kosten zullen echter de geraamde kosten de grondslag blijven vormen voor de huurprijsvaststelling. De huurprijs na

ingrijpende geriefsverbetering wordt als volgt berekend. Boven de geldende huur vóór verbetering, doch tenminste de forfaitaire basishuur (zie hoofdstuk IV.8.1. van deze toelichting) wordt een verhoging geteld, die gelijk is aan bepaalde percentages van de geraamde kosten van de ingreep. Deze percentages - het zogenoemde "1,2,3-systeem" - die in schema 1 vermeld zijn, vormen een schijvenstelsel. Voorzover de kosten van het treffen van de voorzieningen de in schema 1 vermelde grenzen overschrijden, geldt het hogere percentage van de opvolgende schijf. De grenzen van schijven van dit 1,2,3-systeem wijken af van die voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage. De eerste schijf in onderstaand schema loopt van 0% tot 20% van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw, terwijl de eerste schijf van de bijdrage doorloopt tot 30% van de kosten van vergelijkbare nieuwe woningen (zie schema's 2 en 3).

De nieuwe huurprijs zal niet hoger worden vastgesteld dan 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningen, respectievelijk dan de in verhouding tot de nieuwe woningkwaliteit ten hoogste redelijke huur, overeenkomstig bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Hierbij geldt de laagste uitkomst als maximum.

Indien de huurprijs voor verbetering niet bekend is, dan geldt als minimumhuurprijs na verbetering de forfaitaire basishuur verhoogd met het 1,2,3-stelsel en als maximum huurprijs 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningen, respectievelijk aan de in verhouding tot de nieuwe woning kwaliteit ten hoogste redelijke huur, overeenkomstig bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte, waarbij de laagste uitkomst als maximum geldt.

Op grond van artikel 3, lid 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan de Minister in daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende gevallen afwijken van het vorenstaande. De verhurende instelling dient via de gemeente een gemotiveerd verzoek daartoe bij de Minister in te dienen.

schema 1: het 1,2,3-systeem

bij aanvaarde kosten in een % van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw van opeenvolgend:	bedraagt de huurverhoging in een % van de aanvaarde kosten van de som van opeenvolgend:
van 0 tot 20	1
van 20 tot 50	2
van 50 of meer	3

Aangezien het treffen van geluidwerende maatregelen het opheffen van een technisch gebrek omvat, hetgeen wordt betiteld als groot-onderhoud dienen de kosten van geluidwerende maatregelen altijd buiten beschouwing te worden gelaten voor de bepaling van de huurverhoging. Over de resterende investeringskosten dient, indien er sprake is van ingrijpende woningverbetering, een huurverhoging te worden berekend conform het 1,2,3-systeem. Omvatten de resterende investeringskosten alleen (groot-)onderhoudsvoorzieningen, zal geen huurverhoging worden berekend.

Aanbevolen wordt de huurverhogingen bij complexgewijze verbeteringen zodanig over de afzonderlijke woningen binnen dat complex te verdelen, dat deze woningen zoveel als mogelijk een gelijke verhouding vertonen tussen de huur en de woningkwaliteit na verbetering. Voor meting van de woningkwaliteit kan gebruik gemaakt worden van het woningwaarderingssysteem, dat is vervat in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Aangezien de Minister de nieuwe huur vaststelt, zal de gemeente de eventueel per woning of type woning gedifferentieerde huur(verhoging) reeds als onderdeel van de aanvraag moeten opgeven.

Van een gelijke verhouding huur - kwaliteit is sprake als de woningen een gelijke huurprijs per kwaliteitspunt hebben.

Indien binnen een complex sprake is van groot-onderhoud, niet-ingrijpende en ingrijpende woningverbetering dient de huurverhoging per afzonderlijke woning of groep woningen met eenzelfde ingreepniveau te worden berekend.

Bij het gefaseerd treffen van voorzieningen gelden voor de huurverhoging ten gevolge van de werkzaamheden die in de tweede fase worden uitgevoerd afzonderlijke regels. Verwezen wordt naar hoofdstuk IV.9. van deze toelichting.

IV.9.2.2. Door partijen overeen te komen huurverhogingen

Indien de door de gemeente goedgekeurde geraamde kosten van het plan minder bedragen dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, dient de huurverhoging, conform artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte, door huurder(s) en verhuurder te worden overeengekomen. Dan volgt géén ministeriële beschikking. Evenmin is dan de forfaitaire basishuur van kracht.

In dit geval geldt als maximum huur na verbetering de maximaal redelijke huur, als vermeld in de voorgaande paragraaf.

IV.9.3. (Groot) onderhoud

Indien het om een plan gaat, waarbij uitsluitend onderhoudsvoorzieningen worden getroffen, wordt geen huurverhoging berekend. De gemeente dient in dat geval te verklaren, dat er uitsluitend onderhoudsvoorzieningen worden getroffen. Als leidraad wat onder onderhoudsvoorzieningen kan worden verstaan wordt verwezen naar onderstaande - niet-limitatieve - lijst.

- a. herstel van fundering;
- b. herstel of vervanging van dragende wanden, van gevels, van buitenkozijnen, van ramen en deuren en van binnenwanden;
- c. opheffing van vochtoverlast door optrekkend, doorslaand vocht of overmatig condensvocht, voorzover dit condensvocht wordt veroorzaakt door de bouwkundige constructie;
- d. herstel of vervanging van dakconstructies, dakbedekking, goten en hemelwaterafvoer;
- e. herstel of vervanging van vloerconstructies, trappen, balkons en galerijen, inclusief de afwerkklagen en hekwerken;
- f. herstel of vervanging van rook- of ventilatiekanalen binnen- en buitendaks;
- g. herstel of vervanging van de binnenhuisriolering tot de

aansluiting op het gemeenteriool, alsmede van sanitair en keukenblok, inclusief de aansluiting hiervan op de riole-ring;

- h. herstel of vervanging van gas- en waterleidingen, waaronder mede begrepen het vervangen van loden drinkwaterleidingen, inclusief vervanging van kranen;
- i. herstel of vervanging van de elektrische installatie in de bestaande omvang of, indien daartoe door een nutsbedrijf genoodzaakt, uitbreiding tot het vereiste minimum niveau.

Doorgaans kunnen voorzieningen, die als rechtstreeks gevolg van de hiervoor vermelde onderhoudsvoorzieningen moeten worden getroffen, tevens als onderhoudswerkzaamheden worden aangemerkt, tenzij deze een verbetering inhouden van het voordien bestaande woongerief.

Tenslotte kunnen onder onderhoudsvoorzieningen tevens worden begrepen, het vervangen van bestaande onderdelen door nieuwe, mits dit geen verbetering inhoudt van het bestaande wooncomfort.

Door wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte per 1 juli 1987 is het sinds die datum mogelijk huurverhogingen die niet konden worden gerealiseerd wegens achterstallig onderhoud alsnog af te dwingen vanaf het moment dat de ernstige gebreken zijn opgeheven. Deze alsdan te realiseren huurverhogingen dienen wel beperkt te blijven tot de in dat jaar geldende trendmatige huurverhogingspercentages. Voorts is de inhaal van gemiste huurverhogingen beperkt tot maximaal drie huurverhogingen.

Vermelde regeling is niet van toepassing indien de onderhoudsgebreken worden opgeheven in het kader van ingrijpende woningverbetering waarbij een huurverhoging geldt op grond van het 1,2,3-systeem.

IV.9.4. Samenloop van gesubsidieerde en ongesubsidieerde c.q. niet door VROM gesubsidieerde voorzieningen

Verhuurder en de huurder kunnen onderling afspreken, dat naast subsidiabele voorzieningen aan dezelfde woningen ook niet-subsidiabele voorzieningen zullen worden getroffen.

In een dergelijk geval zal tussen de verhuurder en de huurder overeenstemming moeten worden bereikt over de extra huurverhoging voor de niet-subsidiabele c.q. niet door VROM gesubsidieerde voorziening. Indien sprake is van een bijdrage van derden mag slechts een huurverhoging worden berekend over het niet door subsidie afgedekte investering. Deze extra huurverhoging zal ingeval van kosten van de subsidiabele voorzieningen hoger dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen - wil zij verschuldigd worden - mede door de Minister moeten worden vastgesteld.

Bij woningen van toegelaten instellingen en gemeenten dienen de kosten van ongesubsidieerde voorzieningen, ingevolge artikel 8, 9 en 10 van de Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen d.d. 26 april 1977, annuïteitsgewijze te worden afgeschreven.

Voor de financiering en de daarbij te hanteren exploitatie-elementen wordt verwezen naar de tekst van hoofdstuk VI.2.

IV.9.5. Verantwoorde exploitatie na verbetering

De exploitatie na verbetering verdient de nodige aandacht. Op basis van de nieuwe huur dient na verbetering een verantwoorde exploitatie mogelijk te zijn. Het is dan ook van belang dat de eigenaar van de woning zich al bij de planvorming van een verbeteringsingreep een beeld vormt van de exploitatie na verbetering.

Dit is met name van belang waar een huurverhoging anders dan op basis van het 1,2,3-systeem kan worden overeengekomen. Dit is aan de orde bij een gesubsidieerde ingreep met kosten lager dan 20% van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw en bij ongesubsidieerde voorzieningen, al dan niet in samenhang met een gesubsidieerd verbeteringsplan.

In dit verband dient, ten aanzien van de exploitatie van deze voorzieningen, door de sociale verhuurders het gestelde in artikel 12 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) in acht genomen te worden.

IV.10. Gefaseerde plannen

IV.10.1. Algemeen

Er zijn situaties denkbaar dat binnen de terugkomtermijn van 15 jaar (zie hiervoor onder IV.4.) de verhuurder het noodzakelijk acht om een tweede ingreep te doen uitvoeren. Binnen de regeling bestaat daartoe een mogelijkheid. Ingevolge artikel 40 kan een faseringsplan worden opgesteld.

De regeling staat het uitvoeren van werkzaamheden per woning in maximaal twee fasen toe. Het directe gevolg van een faseringsplan is, dat voor de tweede fase de doorschuifregeling buiten werking blijft (zie artikel 43).

Ingeval van woningcomplexen geldt in beginsel ook een maximum van twee fasen per complex. In dit verband is van belang, dat ook voor delen van een administratief complex plannen tot het treffen van voorzieningen bij de HID kunnen worden ingediend, zodat naar verwachting de tweede fase kan worden uitgevoerd bij al die woningen, die in het faseringsplan zijn begrepen.

Indien een tweede-faseplan slechts een deel van de woningen betreft, waaraan in een eerste fase voorzieningen zijn getroffen, dient de gemeente een overzicht te voegen bij de subsidieaanvraag voor de tweede fase, waaruit blijkt, aan welke woningen de werkzaamheden van de tweede fase zullen worden uitgevoerd.

De tweede fase zal overigens moeten passen binnen het alsdan beschikbare subsidiebudget. De plannen voor de eerste, resp. tweede fase gelden als afzonderlijke plannen. Opgemerkt zij voorts, dat door het Rijk vooraf geen zekerheid kan worden geboden over de mogelijkheden om de tweede fase alsdan uit te voeren. Dit hangt mede af van de te zijner tijd beschikbare budgetten. De tweede fase zal gesubsidieerd worden op basis van de regeling, die ten tijde van de toezegging van financiële steun voor deze tweede fase geldt. Indien de subsidieregeling zou wijzigen, zal dus geen steun verleend worden op basis van de regeling die bij de eerste fase gold.

IV.10.2. Indicatie tweede fase

Bij de aanvraag voor de eerste fase dienen globaal de naar verwachting te treffen voorzieningen en een kostenraming voor de tweede fase te worden overgelegd, evenals een tijdschema voor uitvoering en de verwachte huurverhogingen. Het aanvraagformulier kan worden gebruikt om voor de tweede fase de voorzieningen nader te omschrijven en de geraamde kosten aan te geven. Het is derhalve niet nodig een bestek en tekeningen over te leggen. De voor de eerste fase opgevoerde kosten van planvoorbereiding dienen uitsluitend de kosten te betreffen, die voor die eerste fase worden gemaakt.

IV.10.3. De faseringstermijn

De aanvraag door de gemeente bij de HID tot het voor subsidie in aanmerking brengen van het tweede-faseplan dient ingevolge artikel 41, eerste lid, onder a, binnen het vijfde kalenderjaar na de subsidieaanvraag voor de eerste fase te zijn ingediend.

Bij overschrijding van de vijfjaarstermijn vervalt de mogelijkheid tot het gesubsidieerd uitvoeren van het plan uit de tweede fase. Aanvragen in verband met voorzieningen na deze vijf jaar zullen na het verstrijken van de minimale terugkomtermijn van 15 jaar slechts gesubsidieerd kunnen worden overeenkomstig de subsidiepercentages van de volgende bouwjaar-klasse.

IV.10.4. De faseringstermijn bij aangekocht bezit

In afwijking van het hierboven gestelde geldt ingevolge artikel 41, tweede lid, bij door gemeenten of toegelaten instellingen aangekocht bezit van particulieren een maximum faseringstermijn van tien jaar.

Deze langere termijn strekt ertoe de gemeenten of toegelaten instellingen meer tijd te geven om, in afwachting van de definitieve beslissing over de aard van de ingreep, de noodzakelijke voorzieningen te treffen om de woningen in bewoonbare staat te houden. Tevens is er daardoor ruimer tijd voor overleg met de betrokken bewoners over het niveau van de verbeteringswerkzaamheden en de daaruit voortvloeiende huurverhoging.

IV.10.5. De subsidiëring bij gefaseerde plannen

De subsidiëring van de eerste fase geschiedt op de wijze van een niet-gefaseerd plan. Bij een tweede faseplan wordt de subsidie als volgt bepaald (zie artikel 42 en 52).

De kosten van het totale plan - derhalve de som van de geraamde danwel voorzover bekend de werkelijke kosten van de eerste én de tweede fase - worden gerelateerd aan de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, zoals die gelden ten tijde van de tweede fase. De kosten van de eerste fase worden daartoe verhoogd met de stijging van de bouwkosten, zoals kan worden bepaald aan de hand van het quotiënt van de bouwkosten vergelijkbare nieuwbouw, die gelden ten tijde van het indienen van het tweede faseplan, respectievelijk het

eerste faseplan. Op basis daarvan wordt de bijdrage berekend onder aftrek van de voor de eerste fase berekende c.q. gedeeltelijk/geheel uitbetaalde bijdrage.

Met de introductie van de jaarlijkse bijdrage impliceert dit, afhankelijk van het investeringsniveau dat per fase wordt bezien of een jaarlijkse bijdrage danwel bijdrage ineens wordt verstrekt. Indien fase 1 een investeringsniveau heeft van meer dan 50% van de bouwkosten vergelijkbare nieuwbouw en fase 2 van minder dan 50% van de bouwkosten vergelijkbare nieuwbouw zal voor de eerste fase een jaarlijkse bijdrage worden verstrekt en voor de tweede een bijdrage ineens. Andersom geldt uiteraard hetzelfde. Indien het investeringsniveau voor beide fasen afzonderlijk onder de 50% van de bouwkosten vergelijkbare nieuwbouw blijven, zal voor beide fasen een bijdrage ineens worden verstrekt. Voor alle duidelijkheid: de investering van fase 1 en 2 tesamen mag niet meer bedragen dan 100% van de bouwkosten vergelijkbare nieuwbouw.

Rekenvoorbeeld:

Een voorbeeld ter verduidelijking van subsidiëring van een faseplan.

1e fase: Ingediend in 1990. Bij kosten vergelijkbare nieuwbouw van f 100.000,- en een investering van f 25.000,-. Bijdrage ineens (vooroorlogse categorie) 80% van f 25.000,- is f.20.000,-.

2e fase: Het tweede-faseplan wordt ingediend in bijvoorbeeld 1991. De investering van dit plan bedraagt eveneens f.25.000,-. De bouwkosten vergelijkbare nieuwbouw bedragen bijvoorbeeld f 110.000,-. Stel de subsidiepercentages zijn ongewijzigd, dan wordt het subsidie als volgt berekend.

Met het percentage waarmee de bouwkosten vergelijkbare nieuwe woningen is gestegen (= 10%) moeten de investeringskosten en het subsidiebedrag van de 1e fase worden verhoogd. De fictieve subsidiable kosten van de 1e fase bedragen derhalve f 27.500,-. Hierbij worden de kosten van de 2e fase geteld. De totale investeringskosten bedragen dan f.52.500,-. De subsidie bedraagt dan:

80% van 30% van f 110.000,- =	
80% van f 33.000,- =	f 26.400,-
60% van f 19.500,- =	f 11.700,-
	f 38.100,-
Minus de reeds toegekende bijdrage voor de 1e fase + 10%	f 22.000,-
Subsidie t.b.v. 2e fase	f 16.100,-

De introductie van de jaarlijkse bijdrage zal geen invloed hebben op de berekeningswijze van de subsidie bij fase plannen. Wel zal de betaalwijze van de bijdrage afhankelijk zijn van het investeringsniveau per ingreep.

IV.10.6. De huurverhoging bij gefaseerde plannen

De huurverhoging voor de eerste fase wordt bepaald als ware geen sprake van een faseringsplan, maar van een ingreep-in-

eens. Bij een faseringsplan wordt de huurverhoging voor de tweede fase bepaald op basis van de totale kosten van het plan (de som van de geraamde danwel voorzover bekend, werkelijke kosten van de eerste en tweede fase) in relatie tot de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, zoals deze gelden ten tijde van het voor subsidie in aanmerking brengen van een plan voor de tweede fase.

Voorzover er in de eerste fase al sprake was van een huurverhoging zal dat bedrag van de aldus berekende totale huurverhoging moeten worden afgetrokken. Dit bedrag wordt verhoogd met de over de huurverhoging na het treffen van de voorzieningen van de eerste fase inmiddels doorgevoerde trendmatige huurverhogingen.

Rekenvoorbeeld:

Een voorbeeld ter verduidelijking van de berekening van de huurverhoging bij gefaseerde plannen.

1e fase:

Stel: Indiening 1987. Bij bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen van f 100.000,- en een investering van f 25.000,- bedraagt de huurverhoging per woning per jaar indien sprake is van woningverbetering:

1% van de 20% van f 100.000,- =	1% van f 20.000,- =	f 200,-
2% van de resterende investering =	2% van f 5.000,- =	f 100,-
	Huurverhoging per jaar	f 300,-

2e fase:

Stel tweede faseplan wordt ingediend in 1991. De (fictieve) bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen bedragen in dat jaar bijvoorbeeld f 110.000,-. De investeringskosten voor het tweede faseplan bedragen f 25.000,-.

Totale investeringskosten van 1e en 2e fase tesamen bedragen f 50.000,-.

De huurverhoging per woning per jaar bedraagt dan indien sprake is van woningverbetering:

1% van 20% van f 110.000,- =	1% van f 22.000,- =	f 220,-
2% van de resterende investering =	2% van f 28.000,- =	f 560,-
	Huurverhoging per jaar	f 780,-

Hierop dient in mindering te worden gebracht de voor de 1e fase berekende huurverhoging verminderd met de inmiddels door gevoerde trendmatige huurverhoging. Stel deze op 2% per jaar dan wordt in mindering gebracht f 300,- x 1,02² = f 312,-
Werkelijke huurverhoging per jaar f 468,-.

Deze huurverhoging komt boven de laatst verschuldigde huur.

Indien in de 1e fase sprake was van onderhoudsvoorzieningen (derhalve geen huurverhoging), wordt de huurverhoging in dit voorbeeld bepaald op f 780,- per woning per jaar.

Voorts bestaat de mogelijkheid, dat in de eerste fase wel verbeteringswerkzaamheden zijn uitgevoerd, doch de kosten daarvan lager zijn dan 20% kosten vergelijkbare nieuwbouw. In dit geval dient de huurverhoging te worden overeengekomen tussen huurder en verhuurder. De overeengekomen huur vermeerderd met de doorgevoerde trendmatige huurverhogingen wordt

alsdan in mindering gebracht op de berekende huurverhoging, zoals deze geldt voor de eerste en tweede fase tesamen.

IV.10.7. De terugkomtermijn bij gefaseerde plannen

De terugkomtermijn bij gefaseerde plannen, waarna opnieuw subsidie aan de gemeente kan worden verstrekt, wordt gerelateerd aan de mate van investering in de eerste fase. Het kan voorkomen, dat bijvoorbeeld in de eerste fase reeds aan 95% van de woningen een afdoende ingreep wordt getroffen. Aan de resterende 5% van de woningen wordt na een beperkte eerste ingreep in de tweede fase nog een aanvullende ingreep getroffen.

De terugkomtermijn kan dan als volgt worden berekend:
 $100/95 \times 15 \text{ jaar} = 16 \text{ jaar}$ te rekenen vanaf de indieningsdatum van de eerste fase. Aan deze berekening wordt een aftopping toegevoegd van maximaal 15 jaar na in aanmerkingneming van de aanvraag voor de tweede fase.

IV.10.8. Berekening van gerealiseerde aantallen

Op voet van artikel 44 wordt een faseplan subsidietechnisch als één plan beschouwd. Dit houdt in dat bij een gefaseerde uitvoering van een plan de desbetreffende woningen in de aantallensfeer slechts éénmaal kunnen meetellen.

In hoofdstuk III.3 is vermeld dat voor de berekening van de gerealiseerde aantallen vooroorlogse woningen slechts die plannen meetellen, waarvan de kosten minimaal f 20.000,- per woning gemiddeld bedragen.

Indien sprake is van faseringsplannen in de vooroorlogse categorie dient de telling van de gerealiseerde aantallen als volgt te geschieden:

- indien de investeringskosten van de eerste fase onder de genoemde grens blijven, dan telt deze ingreep qua aantallen voor dat budgetjaar niet mee. Uiteraard wel qua budget. Wanneer vervolgens bij de indiening van de tweede fase - ongeacht de hoogte van de investering in deze fase de f 20.000,- grens overschrijden, dan telt het plan qua aantallen mee in het budgetjaar waarin de tweede fase wordt ingediend;
- indien de kosten van hetzij alleen de eerste fase, hetzij zowel de eerste als de tweede fase boven genoemde grens liggen, zal het plan slechts éénmaal tellen en wel in het budgetjaar waarin de eerste fase wordt ingediend;
- indien de totaalkosten beneden deze grens blijven zal het plan niet meetellen in de aantallensfeer.

Voor gefaseerde ingrepen aan woningen in de overige leeftijdsklassen geldt dat deze ingrepen ongeacht de hoogte van de investeringen qua aantallen uitsluitend meetellen in het jaar waarin de eerste fase wordt ingediend.

IV.11. De subsidie van het Rijk aan de gemeente

IV.11.1. Algemeen

De financiële steun van het Rijk aan de gemeente wordt ver-

leend in de vorm van een bijdrage ineens of een jaarlijkse bijdrage, voorzover en nadat de gemeente aan de eigenaar geldelijke steun heeft verleend (zie artikel 23).

De gemeente is verplicht een bijdrage aan de opdrachtgever te verlenen, die tenminste gelijk is aan de bijdrage die overeenkomstig schema 2 of 3 door het rijk aan de gemeente wordt verleend. Bij een lagere gemeentelijke bijdrage wordt, ingevolge artikel 26, eerste lid, onder g, het plan door de HID niet voor subsidie in aanmerking gebracht. Op deze wijze ontstaat voor de opdrachtgever zekerheid over de hoogte van de bijdrage.

Als de gemeente aan de opdrachtgever een hogere bijdrage verleent, zal de rijksbijdrage aan de gemeente worden bepaald overeenkomstig schema 2 of 3: het meerdere komt dus niet voor een rijksbijdrage in aanmerking (zie artikel 47, tweede lid, onder e en artikel 48, tweede lid).

De gemeente dient de geldelijke steun te betalen in de vorm van een bijdrage ineens of als jaarlijkse bijdrage (zie artikel 53 en 53a). Er bestaat derhalve voor de gemeenten niet de vrijheid om een andere vorm van geldelijke steun te kiezen dan een bijdrage ineens danwel een jaarlijkse bijdrage.

IV.11.2. De hoogte van de bijdrage

De bijdrage wordt, afhankelijk van de hoogte van de door de gemeente goedgekeurde geraamde kosten én het bouwjaar van de huurwoningen, uitgedrukt in een percentage van de kosten van vergelijkbare nieuwe woningen. In het hierna volgende schema 2 is een en ander weergegeven.

Schema 2: De subsidietabel bij woningen van toegelaten instellingen, gemeenten en niet-belastingplichtige verhuurders

aanvaarde kosten van de voorzieningen in % van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw	bijdrage ineens of hoofdsom in % van de aanvaarde kosten van de voorzieningen		
	tot 1-1-1946	tussen 1-1-1946 en 1-1-1968	vanaf 1-1-1968 doch tenminste 15 jaar oud
0 t/m 30	80	40	20
30 t/m 50	60	30	0
50 t/m 100	40	20	0

IV.11.2.1 Bijdrage ineens of jaarlijkse bijdrage

Bij verbeteringsplannen van vooroorlogse woningen met een bij de aanvraag aanvaarde kosten exclusief geluidwerende maatregelen van meer dan 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw gemiddeld per woning, wordt de bijdrage in de vorm van een jaarlijkse bijdrage verstrekt. Bijdragen ineens worden verstrekt bij de overige verbeteringsplannen.

Met nadruk zij erop gewezen dat de hoogte van de aanvaarde kosten bij de aanvraag bepalend is voor de vraag of een jaar-

lijkse bijdrage of een bijdrage ineens wordt verstrekt. Blijkt bij gereedmelding dat de kosten van voorzieningen lager zijn en dat hierdoor de grens van 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouwwoningen wordt onderschreden dan komt een dergelijk plan dus niet in aanmerking voor een bijdrage ineens, maar zal een (bijgestelde) jaarlijkse bijdrage worden verstrekt.

IV.11.2.2 Jaarlijkse bijdrage

De uitbetaling van de bijdrage zal plaatsvinden door middel van vaste jaarlijkse bijdragen, gedurende een aantal jaren zodanig dat de contante waarde van de jaarlijkse bijdragen gelijk is aan de hoofdsom welke wordt vastgesteld op basis van het schijvenstelsel. Daarbij wordt in de regel uitgegaan van een vaste jaarlijkse bijdrage welke 10% van de hoofdsom bedraagt.

Omdat de hoofdsom vooraf wordt vastgesteld en tevens de jaarlijkse bijdrage op 10% van die hoofdsom is bepaald, zal de lengte van de reeks van bijdragen variëren met de rente. Hoe hoger de rente hoe langer de looptijd en dus hoe meer subsidie in nominale termen uiteindelijk zal worden uitgekeerd. De hoofdsom blijft gelijk.

Het rendement voor het vaststellen van de looptijd van de jaarlijkse bijdrage zal normatief worden vastgesteld. Het normatieve rendement is ontleend aan en sluit aan bij het renteniveau dat gebruikelijk is bij voor wat betreft risicestructuur en leningstypen vergelijkbare leningen. Vanwege het normatieve karakter is het niet uitgesloten dat een afwijkend rendement voor het vaststellen van de looptijd van de jaarlijkse bijdrage zal gelden in vergelijking tot het rendement dat de corporatie met de geldgever overeenkomt. Het maakt daarbij niet uit of er sprake is van interne financiering, financiering onder garantie van het Waarborgfonds, gemeenteleningen etc.

Uitgegaan zal worden van hetzelfde rendement, zoals dit met ingang van 16 april 1989 bij de bepaling van de bijdrage op grond van de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 wordt gehanteerd. Het gaat daarbij om het rendement op staatsobligaties met een resterende looptijd van vijf tot acht jaar, zoals dit geldt op de datum, die in het aanvraagformulier is aangegeven.

Dit percentage wordt verhoogd met de maandelijks door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gepubliceerde opslag in procentpunten en vervolgens afgerond naar boven op 0,125%.

De in het aanvraagformulier op te nemen datum dient op of na de datum van ondertekening van het raadsbesluit door het bestuur van de gemeente te liggen en voor het einde van het jaar, waarin het aanvraagformulier bij de HID wordt ingediend. Om renterisico's zoveel mogelijk te vermijden verdient het aanbeveling deze datum af te stemmen op de datum, waarop feitelijk de financiering wordt gecontracteerd. Indien echter het besluit niet in het budgetjaar is genomen, doch in het

jaar daarvoor en ook de werkzaamheden in het jaar daarvoor zijn gestart, dan dient de datum in laatstgenoemd jaar te liggen. Indien de gemeente ervoor kiest om te starten voor het budgetjaar, ligt het risico voor het aanwezig zijn van voldoende budget bij de gemeente. Opgemerkt wordt nog, dat een éénmaal gekozen datum niet meer kan worden gewijzigd.

De maandelijks te publiceren opslag wordt bepaald voor een tijdvak, aanvangende met de zestiende van enige kalendermaand tot en met de vijftiende van de daaropvolgende kalendermaand. Het gaat daarbij om het gemiddelde verschil tussen het dagelijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek gepubliceerde rendement van staatsobligaties met een resterende looptijd van vijf tot acht jaar en het rendement van leningen, zoals aangeboden aan gemeenten, provincies, waterschappen en andere openbare lichamen, met een looptijd van tien jaar, een vast rentepercentage en aflossing ineens, zoals dat op diezelfde dag geldt, verhoogd met 0,1 procentpunt. Het gemiddelde verschil wordt gemeten over de kalendermaand die voorafgaat aan de kalendermaand, waarin het verschil wordt gepubliceerd, en voor de tweede helft waarvan dit opslagpercentage zal gaan gelden. De opslag in procentpunten wordt met de maandelijks circulaire over de rendementen gesubsidieerde woningbouw bekend gemaakt.

Het aldus vastgestelde normatieve rendement ligt voor 10 jaar vast. Na 10 jaar en eventueel na 20 jaar vindt een renteherziening plaats en op grond daarvan een herziening van de lengte van de reeks van jaren waarin een bijdrage wordt verstrekt. In art. 28b, lid 3 is aangegeven dat daarbij zal worden uitgegaan van de in de leningovereenkomst opgenomen wijzigingsdatum. Is geen wijzigingsdatum opgenomen dan wordt de datum gehanteerd die 10 of 20 jaar ligt na de gemiddelde stortingsdatum in het leningscontract.

Is er geen overeenkomst van geldlening gesloten dan zal als datum voor de bepaling van het rendement worden uitgegaan van de datum die 10 jaar of 20 jaar ligt na de in het raadsbesluit vermelde datum.

De reeks van jaren gedurende welke een jaarlijkse bijdrage wordt verstrekt zal de 30 jaar niet overschrijden. In de regeling (art. 28b, lid 1) is om die reden opgenomen dat indien de rente bij de aanvang of na 10 of 20 jaar een zodanige hoogte aanneemt dat de 30 jaar dreigt te worden overschreden, de jaarlijkse bijdrage zal worden bijgesteld zodat binnen 30 jaar wordt gebleven.

IV.11.3. De hoogte van de bijdrage bij belastingplichtige particulieren

Bij natuurlijke- of rechtspersonen, die een belastbaar inkomen hebben als bedoeld in de Wet op de Inkomstenbelasting 1964 of de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969, kan als gevolg van het gesubsidieerd treffen van die voorzieningen, een fiscaal voordeel ontstaan ten opzichte van natuurlijke- of rechtspersonen die geen belastbaar inkomen hebben in de zin van die wetten. In dat geval geldt de in schema 3 vervatte subsidietabel. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente

na te gaan of van een dergelijk voordeel sprake kan zijn. In dit verband kan aan de verhuurder worden gevraagd of hij in het jaar voorafgaande aan het jaar van toekenning van geldelijke steun uit de gemeentekas een ingevolge de hiervoor genoemde wetten belastingplichtig was.

Criterium voor het al of niet toepassen van de subsidietabel voor belastingplichtige particuliere verhuurders is dus niet of in enig jaar een belastbaar inkomen wordt genoten, maar of de verhuurder behoort tot die groep die volgens de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 of de Wet op de inkomstenbelasting 1964 inkomen kan hebben. De hoogte van het inkomen doet niet ter zake, slechts de belastingplicht is van belang. Indien door het toepassen van schema 3 lagere subsidies ten laste van het verbeteringsbudget worden gebracht, ontstaat ruimte voor subsidiëring van meer ingrepen.

Schema 3: De subsidietabel bij belastingplichtige particuliere verhuurders.

aanvaarde kosten van de voorzieningen in % van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw:	bijdrage ineens of hoofdsom in % van de aanvaarde kosten van de voorzieningen:		
	tot 1-1-1946	tussen 1-1-1946 en 1-1-1968	vanaf 1-1-1968 doch tenminste 15 jaar oud
0 t/m 30	80	35	10
30 t/m 50	60	20	0
50 t/m 100	40	10	0

IV.11.4. Een rekenvoorbeeld

Een voorbeeld ter verduidelijking van het schijventarief: Bij kosten vergelijkbare nieuwbouw van f.100.000,-- en een investering van f.60.000,--, wordt de volgende subsidie verleend voor het treffen van voorzieningen aan vooroorlogse woningen:

80% over de eerste schijf van f. 30.000,-- = f. 24.000,--
 60% " " volgende " " f. 20.000,-- = f. 12.000,--
 40% " " volgende " " f. 10.000,-- = f. 4.000,--
 f. 40.000,--

Aangezien in dit voorbeeld het investeringsniveau boven de 50% van de kosten vergelijkbare nieuwbouw zit, wordt de subsidie in jaarlijkse bijdragen uitbetaald.

IV.12. Experimenten

De RGSVH '87, zoals die gold tot 1 januari 1988, bood geen mogelijkheid om (op onderdelen) van de regeling af te wijken. Eventueel kan de situatie zich voordoen, dat vrijstelling van een onderdeel gewenst is voor experimenten die nieuwe wegen verkennen voor het volkshuisvestingsbeleid.

Op grond van artikel 102b kan de Minister besluiten om van de regeling af te wijken.

Slechts experimenten, die door de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) voorzien van een positief ad-

vies aan de Minister ter goedkeuring worden voorgedragen, komen hiervoor in aanmerking.

Met de Stichting zijn afspraken gemaakt over de uitvoeringsprocedure. Indien overwogen wordt om een experiment te initiëren wordt aangeraden om vroegtijdig contact op te nemen met de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, Postbus 20730, 3001 JA Rotterdam, tel. 010 - 4130935. De aandacht wordt erop gevestigd, dat slechts in incidentele gevallen gebruik zal worden gemaakt van genoemd artikel.

Met nadruk wordt erop gewezen, dat het verlenen van goedkeuring voor subsidiëring voor een dergelijk plan niet zal leiden tot extra contingent en/of budget voor een gemeente. Wel zal het experimentele karakter van plannen mede een rol kunnen spelen in de afweging van prioriteiten op gemeentelijk en provinciaal niveau.

V. Bijzondere subsidies

V.1. Extra bijdrage ineens van 20%

V.1.1. Algemeen

Op grond van artikel 71 kan aan gemeenten ten behoeve van niet-winstbeogende instellingen die geen toegelaten instelling zijn naast de onder IV.11. vermelde bijdrage(n) een extra bijdrage ineens worden verstrekt van 20% van de kosten van het treffen van voorzieningen aan huurwoningen van de desbetreffende verhuurder. Deze bijdrage is echter niet hoger dan de netto contante waarde van het exploitatietekort dat tengevolge van het treffen van de voorzieningen ontstaat.

De extra bijdrage heeft tot doel stagnatie in het treffen van de noodzakelijk te achten voorzieningen te voorkomen. Deze extra bijdrage komt ingevolge artikel 72 niet ten laste van een budget voor het treffen van voorzieningen, doch wordt direct ten laste gebracht van de departementale begroting. Mede in verband hiermee vindt ook een centrale toetsing plaats van aanvragen voor een extra bijdrage.

De 20% extra bijdrage kan, voorzover van toepassing, onder dezelfde voorwaarden als hieronder vermeld, ook worden verleend ten behoeve van het treffen van voorzieningen aan studentenwoonruimten, die tot stand zijn gekomen onder het nieuwbouwregime van de Ministeries van Onderwijs (,Kunsten) en Wetenschappen en van Landbouw en Visserij en die betrokken zijn geweest bij de overdracht naar het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in 1978. Verwezen wordt naar hoofdstuk V.3 van deze toelichting.

V.1.2. Voorwaarden voor de 20% extra bijdrage

Voor het verkrijgen van de 20%-extra subsidie dient de niet-winstbeogende instelling aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Het resultaat op de totale woningexploitatie is negatief, dan wel wordt door het doen van de verbeteringsinvestering negatief. Het resultaat dient te worden berekend conform de regelen zoals neergelegd in de Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen.

- Door de accountant is een verklaring over de juistheid van de hiervoor vermelde gegevens afgegeven.
- De jaarrekening, vergezeld van de hiervoor vermelde gegevens dient binnen zes maanden na afloop van het boekjaar bij de gemeente in de plaats van vestiging en het rijk te zijn ingezonden.

De Minister kan nadere voorwaarden stellen voor het verkrijgen van de 20%-extra subsidie met betrekking tot een efficiënt beheer en onderhoud van de woningen.

V.1.3 Toekenning en uitbetaling van de 20% extra bijdrage

Het verzoek tot het verstrekken van een extra 20% bijdrage dient gelijktijdig met het plan bij de HID te worden ingediend. De behandeling van dit verzoek zal zoveel als mogelijk gelijktijdig met de afwikkeling van de reguliere subsidieaanvraag plaatsvinden. Het streven is er dus op gericht om binnen de voor die budgetten aanvragen geldende termijn van 2 maanden tot een beslissing te komen over het al of niet toezeggen van de extra bijdrage.

In dit verband verdient het aanbeveling, dat de gemeente voorafgaande aan de formele aanvraag aan de HID kenbaar maakt voor een bepaald plan de 20%-opslag te zullen vragen, opdat vertraging wordt voorkomen.

Als gebleken is, dat de van rijkswege gestelde voorwaarden door gemeenten en verhuurders worden geaccepteerd, wordt de 20% opslag toegezegd, onder de ontbindende bepaling dat binnen een bepaalde termijn door de betreffende verhuurder aan de voorwaarden is voldaan. De uitbetaling van de extra bijdrage vindt eerst nadat aan de gestelde voorwaarden is voldaan plaats. Hierbij zal in beginsel aansluiting worden gezocht bij de uitbetaling van een van de voorschotten.

Deze bijdrage wordt ongeacht het investeringsniveau uitbetaald als bijdrage ineens.

V.1.4. Herberekening en terugvordering

Indien bij de eindafrekening of bij een controle achteraf blijkt, dat de kosten van het treffen van de voorzieningen lager zijn dan bij indiening van het plan was geraamd, wordt de 20% extra bijdrage evenredig verlaagd en wordt het teveel betaalde teruggevorderd (zie artikel 85 onder b).

V.2. Van particulieren aangekocht vooroorlogs bezit

V.2.1 Algemeen

Bij door gemeenten of toegelaten instellingen van particulieren aangekochte vooroorlogse woningen, is de maximum fase-ringstermijn verlengd van 5 tot 10 jaar. In samenhang met de mogelijkheid om, binnen het ter beschikking gestelde budget, de maximale gemiddelde subsidie met 50% te verhogen resteert er enerzijds zodoende voldoende tijd voor het ontwikkelen van verbeteringsplannen na de aankoop en na het treffen van de eerste voorzieningen die noodzakelijk zijn om de woningen bewoonbaar te houden. Anderzijds worden de mogelijkheden verruimd tot het uitvoeren van verbeteringsingrepen op hoog ni-

veau. Op deze wijze wordt aan de gemeenten en verhuurders ruimte geboden voor een eigen beleid met betrekking tot de aanpak van het aangekochte bezit.

V.2.2. Exploitatie-bijdrage van gemiddeld f. 2.000,- per woning

Daarnaast kan zich het probleem voordoen van exploitatietekorten bij het aangekochte bezit. De kosten van de aankoop dienen ten laste van het stadsvernieuwingsfonds gebracht te worden. Omdat er ten behoeve van de aangekochte woningen geen reserves konden worden opgebouwd door verplichte stortingen in onderhoudsfonds of algemene bedrijfsreserve, wordt op grond van artikel 31 de gemeente de mogelijkheid geboden om, ten laste van het deelbudget voor vooroorlogs aangekocht bezit, een bedrag te bestemmen ter vermindering van het exploitatietekort dat naar verwachting ten gevolge van het treffen van de voorzieningen aan de aangekochte woningen ontstaat. Deze verhoging kan slechts éénmaal per woning plaatsvinden.

Met nadruk zij vermeld dat deze bijdrage niet gebruikt mag worden om exploitatietekorten te verminderen, die voortvloeien uit de aankoop van de woningen op zich. Deze bijdrage mag voorts alleen worden gebruikt bij die woningen die in het betreffende budgetjaar door de HID voor subsidie in aanmerking worden gebracht (zie artikel 35).

Het bedrag dat voor dekking van deze exploitatietekorten kan worden gebruikt, bedraagt ten hoogste gemiddeld f.2.000,- per woning. Het bedrag van f.2.000,- moet worden gezien als een streefgemiddelde, dat niet mag worden overschreden. Bij overschrijding vindt korting op het budget plaats.

Niet alleen is het gemiddelde en het maximum per woning als complexgemiddelde bepaald, ook is er een bovengrens gesteld aan het totaal bedrag dat per jaar van deze bijdrage mag worden gebruikt: in totaal kan maximaal f.2.000,- maal het in het desbetreffende jaar bepaalde streefaantal te verbeteren woningen in de categorie aangekocht bezit aan het budget worden onttrokken. Bij een streefaantal van 1.000 woningen is het maximum bedrag derhalve f.2 mln. (Zie artikel 33, onder b.)

Doordat de f.2.000,- bijdrage ten laste komt van het verbeter-budget voor vooroorlogs aangekocht bezit, en meetelt in de berekening van het gemiddeld subsidiebedrag per woning, zal het gemeentebestuur moeten afwegen of aan het verbeteren van zoveel mogelijk woningen, aan hoge verbeteringsinvesteringen per woning, of aan het verlenen van een exploitatiebijdrage prioriteit wordt gegeven.

De gemeente dient erop toe te zien dat de beschikbare ruimte in het budget van de f.2.000,- bijdrage en het gemiddelde van f.2.000,- niet worden overschreden. Indien aan het einde van het jaar door de HID een overschrijding geconstateerd wordt, vindt een evenredige benedenwaartse bijstelling van de subsidies aan de gemeente plaats.