

V.2.3. Aanvraag en besteding van de f.2.000,-- bijdrage

Bij het indienen van de plannen tot het treffen van de voorzieningen dient de gemeente tevens te vermelden of en, zo ja, in hoeverre en bij welke woningen een exploitatiebijdrage ten laste van het verbeterbudget wordt gebracht. Deze bijdrage wordt van rijkswege aan de gemeenten verstrekt, waarna de gemeente deze verdisconteert in de subsidie aan de toegelaten instelling of het gemeentelijke woningbedrijf, danwel in het bedrag dat de gemeenten bij overdracht van het eigendom aan deze verhuurders verstrekt om een rendabele exploitatie te waarborgen.

De gemeente kan, naar gelang de exploitatietekorten op de afzonderlijke woningen of complexen, het bedrag differentiëren van nul tot vierduizend gulden per woning (zie artikel 34).

De f.2.000,-- extra bijdrage moet echter worden besteed aan woningen, waarvoor in hetzelfde budgetjaar een rijksbijdrage voor het treffen van voorzieningen wordt aangevraagd. Immers, de extra bijdrage is een opslag op een "gewone" bijdrage. Afhankelijk van de betaalwijze van de "gewone" bijdrage, wordt deze bijdrage uitbetaald als jaarlijkse bijdrage dan wel bijdrage ineens.

V.2.4. Verslaglegging

Telkenjare voor 1 september dient de gemeente aan de HID een verslag uit te brengen over de wijze waarop in het voorafgaande budgetjaar gebruik is gemaakt van de f.2.000,-- bijdrage: het totale bedrag dat ten laste van het deelbudget is gebracht, alsmede de besteding van dat bedrag aan de afzonderlijke complexen woningen waaraan voorzieningen zijn of worden getroffen.

De rapportage dient vergezeld te gaan van een accountantsverklaring. Als bijlage bij deze Toelichting treft u het voor deze rapportage te hanteren (model-)formulier aan.

Niet-tijdige indiening van de rapportage zal leiden tot opschorting van de bevoorschotting van nog te behandelen aanvragen. Na ontvangst van bedoelde rapportage zal de bevoorschotting weer worden hervat.

V.3. Studentenwoonruimte

V.3.1. Algemeen

Voor het treffen van voorzieningen aan studentenwoonruimten, die eigendom zijn van stichtingen voor studentenhuisvesting, kan op voet deze regeling eveneens rijkssteun aan de gemeenten worden verstrekt.

Voor zover het gaat om studentenwoonruimten, die tot stand zijn gekomen onder het nieuwbouwregime van de Ministeries van Onderwijs (, Kunsten) en Wetenschappen en van Landbouw en Visserij én die bij de overdracht in 1978 naar het Ministerie van VRO zijn betrokken, zal jaarlijks, ingevolge artikel 62, eerste lid, een apart budget ter beschikking worden gesteld. De streefsubsidie wordt daarbij naar gemeente gedifferentieerd, afhankelijk van het planaanbod, zodanig dat het landelijk geldende streefsubsidie niet wordt overschreden (zie artikel 61b).

Voor de studentenwoonruimten die zijn gerealiseerd onder het nieuwbouwregime van VRO(M), waaraan voorzieningen worden getroffen op voet van deze regeling, wordt geen apart budget ter beschikking gesteld, aangezien deze worden gerekend tot de gewone categorie van huurwoningen.

V.3.2. De hoogte van de subsidie

In dit verband is artikel 9 van de regeling zó geredigeerd, dat alleen woonruimte, die aan alle in dat artikel genoemde kenmerken voldoet, niet onder hoofdstuk II valt.

De flexibiliteitseisen, die in hoofdstuk II van de regeling zijn vervat, zijn dus niet van toepassing op de onderhavige studentenwoningen.

Voor bovenbedoelde studentenwoonruimte wordt in artikel 70, eerste lid, van de regeling de mogelijkheid geopend eenmalig een voorziening te treffen, waarvoor subsidie wordt verleend op grond van de tabel van vooroorlogse woningen. Deze subsidie wordt uitgekeerd in de vorm van een bijdrage ineens. Bij vervolgingrepen is de doorschuifregeling van kracht, zodat alsdan de voor na-oorlogse woningverbetering geldende subsidie-percentages van kracht zijn (zie artikel 70, tweede lid).

Voor zover de te treffen voorzieningen uitsluitend betrekking hebben op lift- of centrale verwarmingsinstallaties geldt, ingevolge artikel 69, de minimum kostengrens van (gemiddeld) f.5.000,-- per woonruimte niet.

Indien de stichtingen studentenhuysvesting, vanwege een niet volledig kostendekkende subsidie een zeer zwakke financiële positie vertonen, waardoor de uitvoering van de noodzakelijke voorzieningen gevaar loopt, kunnen deze instellingen in aanmerking komen voor een 20% toeslag, als bedoeld in hoofdstuk V.1., onder de daar genoemde voorwaarden.

V.3.3. Herverdeling apart budget

Per 1 juni en 1 oktober van elk kalenderjaar kan, respectievelijk zal worden bezien of en in hoeverre tot herverdeling van het in dat jaar apart beschikbare subsidiebudget moet worden overgegaan. Een eventuele herverdeling van het aparte budget zal geschieden op basis van de binnengekomen plannen bij de HID's. Deze herverdelingen vinden landelijk plaats (zie artikel 64 tot en met 68).

V.4. Geluidwerende maatregelen

V.4.1. Algemeen

Reeds enige jaren wordt gestreefd naar integratie van de subsidieregelingen betrekking hebbend op de woningverbetering, teneinde een meer efficiënte en voor alle betrokkenen duidelijke afhandeling van subsidie-aanvragen te bevorderen. Om deze doelstelling te bereiken is met ingang van 1 januari 1988 de sanering van geluidhinder regeltechnisch geïntegreerd in de verbeterregeling.

Hiermee wordt gestreefd naar een optimale afstemming tussen de besteding van budgetten voor de bestrijding van geluidhin-

der aan de woning en de verbeterbudgetten.

De integratie heeft alleen betrekking op de gekoppelde sanering van woningen in de huursector met een geluidbelasting van meer dan 65 dB respectievelijk in het geval van industrielawaai: 60 dB. Bij een geluidbelasting van 65 dB of minder is sanering van de woning in het algemeen niet nodig. Echter bij industrielawaai kan het door de samenstelling van het geluid (het spectrum) voorkomen dat ook bij geluidbelastingen van minder dan 65 dB doch meer dan 60 dB de eis met betrekking tot de minimale geluidwering van 26 dB in verband met artikel 10a niet gehaald wordt.

Voor de sanering van woningen welke buiten toepassing van de onderhavige regeling blijven zullen de regelingen van het Directoraat-Generaal voor het Milieubeheer blijven bestaan. De integratie zal betrekking hebben op de aan woningverbeteringsplannen gekoppelde sanering als gevolg van industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

V.4.2.

Relatie rijk-gemeente en gemeente-opdrachtgever

Teneinde op eenvoudige wijze aanvragen van subsidies te kunnen behandelen worden de normbedragen, zoals deze nu voor verschillende geluidwerende voorzieningen (een bedrag per suskast, per m² akoestisch dubbelglas e.d.) door het Directoraat-Generaal voor het Milieubeheer gehanteerd worden, ook in de verbeterregeling gebruikt.

De reden hiervoor is dat er bij verbeteringen veelal sprake is van één aanneemsom waarin de werkelijke meerkosten van geluidwerende voorzieningen boven die van normale voorzieningen (glas, ramen e.d.) zeer moeilijk af te zonderen zijn.

Daarnaast is van belang dat voor deze meerkosten geen huur(verhoging) berekend mag worden vanwege het gegeven dat er, conform de uitgangspunten van de Wet geluidhinder (Wgh), sprake is van een 100% kostendeekkende subsidie. Op dit gegeven is de hoogte van de normbedragen afgestemd.

In het kader van de verbeterregeling worden deze bedragen normbedragen genoemd. "Normbedrag" omdat in de relatie rijk-gemeente altijd beschikt en uitbetaald wordt volgens deze bedragen. Boven deze normbedragen komt een toeslag van 15% voor voorbereiding, toezicht en controle. Per 1 januari 1991 gelden nieuwe normbedragen.

Voor de financiële afwikkeling van aanvragen is het van belang onderscheid te maken tussen budgetgemeenten en niet-budgetgemeenten. In de relatie rijk-budgetgemeenten wordt voor de afwikkeling van aanvragen altijd uitgegaan van normbedragen. Dat wil zeggen dat indiening, toekenning en afwikkeling na gereedmelding verloopt op basis van de normbedragen.

Voor de financiële afwikkeling van aanvragen tussen gemeenten en opdrachtgevers zijn, teneinde te kunnen voldoen aan het uitgangspunt van de Wgh dat de werkelijke kosten worden vergoed op grond van deze regeling twee opties mogelijk.

- a. gemeente en opdrachtgever rekenen met elkaar af op basis van de normbedragen. Of nagegaan wordt of de werkelijke kosten hoger of lager zijn dan de normbedragen is niet relevant. De werkelijke kosten worden door partijen geacht

gelijk te zijn aan de normbedragen. Bij het bepalen van de huurverhoging worden de werkelijke kosten van geluidwerende voorzieningen buiten beschouwing gelaten.

- b. de gemeente ontvangt subsidie van het rijk volgens normbedragen. Dit geld wordt door de gemeente in een fonds gestort. Uit dit fonds worden de werkelijke kosten van projecten met gekoppelde sanering bestreden. Dat stelt de gemeente in staat om tegenvallers bij het ene project te compenseren met meevallers uit andere projecten.

Over de uitputting van het fonds wordt jaarlijks gerapporteerd aan de Minister. (zie hoofdstuk V.4.6.).

Voor de niet-budgetgemeenten is de HID budgethouder. Analooq aan de Regeling geldelijke steun huurwoningen normkostensysteem 1988 geschiedt toekenning en afwikkeling na gereedmelding op basis van normbedragen. De gemeente dient de opdrachtgever derhalve de normbedragen te vergoeden. De werkelijke kosten worden geacht gelijk te zijn aan de normbedragen. Bij het bepalen van de huurverhoging worden de werkelijke kosten van geluidwerende maatregelen buiten beschouwing gelaten.

V.4.3. Gemiddelde subsidiebedrag per woning/flexibiliteit

Op basis van ervaringscijfers is, **rekening houdend met de nieuwe normbedragen**, het gemiddeld subsidiebedrag per woning voor geluidwerende maatregelen gesteld op f 2.210,—.

Bij geluidsanering in het kader van de Wgh is sprake van een gemeentelijke uitvoeringstaak. De gemeente dient te bevorderen dat maatregelen worden getroffen en stelt daartoe saneringsprogramma's op.

Het Rijk heeft een verdelingstaak, stelt prioriteiten vast en stelt formeel, volgens de Wgh, ook de programma's vast.

Daartegenover staat dat in het kader van de verbeterregeling aan gemeenten een grotere vrijheid geboden is zelf beslissingen te nemen ten aanzien van de aantallen te verbeteren woningen in de verschillende categorieën. Daartoe dienen onder meer de flexibiliteitsregels.

Voor een goede integratie van de gekoppelde sanering in de verbeterregeling is het nodig dat de mogelijkheid wordt geboden geluidhindergelden in beperkte mate uit te wisselen met verbeteringsgelden.

Het deelbudget geluid heeft daartoe een flexibiliteit die zeker stelt dat niet meer dan 30% van het geldende budget voor geluidwerende maatregelen kan worden aangewend voor andere voorzieningen. Daarentegen kan wel tot 400% van het deelbudget mede ten laste van de overige deelbudgetten (m.u.v. de budgetten voor studentenhuisvesting en jaarlijkse bijdragen) worden aangewend t.b.v. geluidsanering.

Ter wille van het feit dat in principe sprake moet zijn van een kostendeekkende subsidie, conform de bepalingen van de Wgh is ten opzichte van het huidige gemiddelde landelijke niveau een marge van 300% toegestaan. Dit houdt in dat binnen het budget een bovenwaartse afwijking van het gemiddelde subsidiebedrag van f. 2.210,— van maximaal 300% per woning is toegestaan, leidende tot een maximale subsidie van f.6.630,—

per woning.

De bijdrage in de kosten van geluidwerende maatregelen zal, ongeacht de hoogte van het investeringsniveau van de overige voorzieningen, worden uitgekeerd als bijdrage ineens.

V.4.4. Huurprijsbepaling

Voor de meerkosten ten behoeve van geluidwerende maatregelen mag geen huurverhoging worden berekend vanwege het gegeven, dat er, conform de uitgangspunten van de Wgh, sprake moet zijn van een 100% kostendeekkende subsidie. Dit vanwege het feit dat geluidwerende maatregelen worden beschouwd als zijnde maatregelen strekkende tot het opheffen of voorkomen van technische gebreken aan een woning. Derhalve dienen voor het berekenen van de huurverhoging de werkelijke kosten in mindering te worden gebracht.

V.4.5. Spaarmogelijkheden

Zoals vermeld is een van de opties op grond waarvan financiële afrekening tussen budgetgemeenten en opdrachtgevers mogelijk is, het storten van de door de gemeente van het rijk ontvangen subsidies in een fonds.

Overuitputting van het fonds (rekening houdend met de toegestane marges, zie hoofdstuk V.4.3.) komt ten laste van de gemeente en/of opdrachtgevers.

Bij onderuitputting van het fonds is sparen toegestaan. Dat wil zeggen dat in een volgend jaar overschotten van een daaraan voorafgaand jaar gebruikt kunnen worden.

Het bedrag dat maximaal in dit fonds aanwezig mag zijn betreft niet alleen de door het Rijk gestorte gelden, maar is inclusief de in art. 56 genoemde rentebaten.

De mate waarin gespaard kan worden, is beperkt. 150% van het gemiddelde budget voor de gekoppelde sanering van de drie jaar voorafgaand aan het jaar waarin voor het laatst budget is verstrekt, geldt hier als maximum. Indien blijkt dat deze spaargrens overschreden wordt, zal tot aan deze grens terugvordering plaatsvinden.

Voor de niet-budgetgemeenten bestaan er geen spaarmogelijkheden, aangezien de HID voor die gemeenten tesamen budgethouder is, en per plan afrekening plaatsvindt.

V.4.6. Eindafrekening budgetgemeenten

Het gemeentebestuur dient jaarlijks voor 1 september een verslag uit te brengen aan de HID over de uitputting van het fonds gevormd in het voorafgaande jaar. Deze rapportage dient in ieder geval het aan de opdrachtgevers uitgekeerde bedrag, het - eventueel - in vorige jaren gespaarde bedrag en het naar het op het boekingsjaar volgend jaar over te hevelen bedrag te vermelden. De rapportage dient van een accountantsverklaring te zijn voorzien. Als bijlage bij deze Toelichting treft u het voor deze rapportage te hanteren (model-)formulier aan. De controle dient te worden uitgevoerd met inachtneming van het gestelde in het bijbehorende protocol. Niet tijdige indiening van de rapportage zal leiden tot opschorting van de voorschotten van te behandelen aanvragen. Na ont-

vangst van bedoelde rapportage zal de bevoorschotting worden hervat.

V.4.7. Toezicht op gemeentelijke plantoetsing

Projecten voor gekoppelde sanering worden niet stelselmatig vooraf danwel achteraf door het rijk getoetst.

Wel zal afzonderlijk onderzoek kunnen worden uitgevoerd naar de geleverde kwaliteit van de geluidwering. Voor wat betreft afwijkingen ten opzichte van de regeling zal analoog als bij normale verbeterplannen opgetreden worden. (zie hoofdstuk I.3.4.).

De gemeente is verantwoordelijk voor de beoordeling van verbeterplannen op geluidhinderaspecten.

Deze beoordeling houdt in dat zij de instantie is die uitmaakt of de eisen met betrekking tot geluidwering in de Bouwverordening van toepassing zijn op een project en of het project daarmee binnen de mogelijkheden van de budgetten voor gekoppelde sanering aangepakt kan worden.

De gemeente kan zelf nadere eisen stellen aan de getroffen voorzieningen voor zover deze niet strijden met de bepalingen van de regeling.

Zo kan bijvoorbeeld in een subsidieverordening, duidelijk gemaakt worden hoe met de vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de geluidweringseisen (Bouwverordening) omgegaan zal worden (zie ook hoofdstuk I.3.2.5.).

In dit verband is van belang dat de hoogte van de normbedragen afgestemd is op een zodanige geluidwering dat een binnenniveau van 40 dB gegarandeerd kan worden. Met betrekking tot het vaststellen van de geluidbelasting, worden de procedures van de Wgh onverkort gehandhaafd.

Van de gemeente wordt verwacht dat deze eerst een subsidieaanvraag indient, ná deze procedures doorlopen te hebben. Daartoe is in de regeling een bepaling (artikel 23, tweede lid, onder g) opgenomen. Bij de aanvraag voor geldelijke steun dient het advies van de inspecteur van de volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu te worden overgelegd.

In dit verband is het van belang dat de gemeente bij verbeterplannen de maximale waarde die toelaatbaar is in bestaande situaties Wet geluidhinder bij de overwegingen betreft. Deze is bij wegverkeerslawaaï 75 dB en bij industrielawaaï 65 dB. Voor spoorweglawaaï geldt geen maximale waarde in geval van sanering van bestaande woningen.

V.4.8. Een rekenvoorbeeld

Ter verduidelijking volgt een rekenvoorbeeld:

Bij bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen van f 100.000,- en een investering van f 60.000,- inclusief geluidwerende voorzieningen wordt de subsidie- en huurverhoging als volgt berekend:

Op de investering dient eerst het bedrag ten behoeve van geluidwerende maatregelen in mindering te worden gebracht. Stel geluidbelasting 70 dB, te bereiken binnenniveau 40 dB, geluidwering 30 dB (kostenklasse IV).

Beglazing en panelen:	8 m ²	a f 150,-/m ²	= f 1.200,-
Ramen en deuren:	1 st.	à f 130,-/st.	= f 130,-
Suskasten	2 st.	à f 450,-/st	= f 900,-
Totale kosten geluidwerende maatregelen			f 2.230,-
		15% toeslag	335,-
			f 2.565,-

De subsidie (vooroorlogse categorie) wordt als volgt berekend:

Over de verbeteringsinvestering:

f 60.000,- min f 2.565,- = f 57.435,-:

80% van 30% van f 100.000,- = f 24.000,-

60% van 20% van f 100.000,- = f 12.000,-

40% van restant investering = f 7.435,- = f 2.974,-

Subsidie over de verbeteringsinvestering: f 38.974,-

Over de geluidsanering: 100% van f 2.565,- f 2.565,-

Totale subsidie f 41.539,-

Hiervan zal f 38.974,- worden uitbetaald in jaarlijkse bijdragen en f 2.565,- als bijdrage ineens.

Indien sprake is van een verbeteringsplan wordt in dit voorbeeld de huurverhoging als volgt berekend:

1% van 20% van f 100.000,- = f 200,-

2% van 30% van f 100.000,- = f 600,-

3% van restant investering = f 7.435,- = f 223,05

Huurverhoging per jaar f 1.023,05

Wellicht ten overvloede zij vermeld dat indien er sprake is van het uitsluitend treffen van onderhoudsvoorzieningen naast geluidwerende maatregelen er geen huurverhoging mag worden berekend.

VI. De financiering

VI.1. Algemeen

Ter financiering van de kosten voor het treffen van voorzieningen aan zowel vóór- als na-oorlogse huurwoningen worden door het rijk aan de gemeente geen leningen verstrekt. De financiering van die kosten dient door de eigenaar van de woningen op andere wijze te geschieden, hetzij uit eigen middelen, hetzij door het aantrekken van een lening van derden, zonodig onder hypothecair verband.

VI.2. Toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven

Wanneer een toegelaten instelling aan haar woningen voorzieningen treft zal voor en ten genoegen van Burgemeester en Wethouders overeenkomstig artikel 12, eerste lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de financie-

ring moeten zijn geregeld en de exploitatie moeten zijn gedekt.

Bij plannen met bij aanvraag aanvaarde kosten exclusief geluidwerende maatregelen van meer dan 50% van de kosten van vergelijkbare nieuwe woningen dient de som van de jaarlijkse bijdrage en de huurverhoging te worden aangewend ter dekking van de kapitaalslasten van de aangetrokken lening. De lening dient te worden aangetrokken op basis van de "standaard-overeenkomst tot geldlening met standaard-borgtocht-overeenkomst en met standaard-overeenkomst gemeente/-waarborgfonds" welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Daarbij kan het voorkomen dat gedurende de looptijd van de jaarlijkse bijdrage overschotten ontstaan, gevolgd door (tijdelijke) liquiditeitstekorten. Toekomstige liquiditeitstekorten kunnen worden vermeden door in overleg met de geldgever gedurende de eerste jaren meer op de aangetrokken lening af te lossen dan op grond van een annuitaire lening gebruikelijk is. De in het kader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw door de Minister goedgekeurde standaard overeenkomst van geldlening biedt hier mogelijkheden toe. Eventueel resterende tekorten en overschotten dienen ten laste respectievelijk ten gunste van de Algemene Bedrijfsreserve te worden gebracht.

VI.3. Waarborgfonds

Voor de borgstelling voor leningen voor de financiering kunnen toegelaten instellingen een beroep doen op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De kosten ten behoeve van het waarborgfonds zijn niet subsidiabel.

VII Bevoorschotting en eindafrekening

VII.1. Bevoorschotting aan de gemeente

Met ingang van 1 januari 1991 is de hoogte van de bevoorschotting gesteld op maximaal 40% van de bijdrage ineens, een korting van 20%. Indien het desbetreffende plan compleet is ingediend en bovendien aan de subsidievoorwaarden voldoet en er sprake is van een bijdrage ineens, wordt ingevolge artikel 55 aan de gemeente op basis van de in enig kwartaal ingediende plannen een voorschot op de rijkssteun verstrekt, en wel als volgt: maximaal 10% van het bedrag aan rijkssteun dat door de HID is geaccepteerd, wordt maximaal vier maanden na het besluit tot in aanmerking brengen als voorschot uitbetaald. Steeds drie maanden later worden de overige drie voorschotten van elk maximaal 10% van dat totaalbedrag uitbetaald, terwijl bij de gereedmelding en de aanvraag om uitbetaling door de gemeente het restant aan de gemeente betaalbaar zal worden gesteld. Dit restant zal bij een bevoorschotting van vier maal 10% ten hoogste 60% bedragen. Indien de gereedmelding wordt ingediend voordat alle voorschotten zijn uitbetaald, wordt de subsidie bij de eindafrekening bepaald op het restant, vermeerderd met de nog niet uitbetaalde voorschotten.

Uit efficiency-overwegingen wordt bij plannen waarvan het totaalbedrag aan bevoorschotting minder dan f.60.000,-

bedraagt, het voorschotbedrag in één keer ter beschikking gesteld en wel op een tijdstip dat niet later ligt dan 7 maanden na het besluit tot in aanmerking brengen van het plan.

Bij eindafrekening van het plan zal een rentevergoeding worden verstrekt over de korting (=20%) op de bevoorschotting. De rente wordt berekend vanaf de datum waarop het tweede voorschot betaalbaar wordt gesteld tot aan de datum waarop de uitbetaling van de restant bijdrage plaatsvindt. Bij de hoogte van de rente is aansluiting gezocht bij de rente zoals die gehanteerd wordt voor de berekening van de looptijd van de jaarlijkse bijdrage (conform artikel 28, lid 2, sub a). De uitbetaling van de rentevergoeding vindt plaats tesamen met de uitbetaling van de restant bijdrage ineens.

Indien de bijdrage in de kosten van het treffen van voorzieningen in de vorm van een jaarlijkse bijdrage wordt verstrekt zal de bijdrage ineens in de kosten van de geluidwerende maatregelen als 100% voorschot betaalbaar worden gesteld maximaal 7 maanden na het besluit tot in aanmerking brengen. Bij bijdragen ineens in de kosten van het treffen van voorzieningen zal de bijdrage ineens in de kosten van geluidwerende maatregelen conform de "normale" bevoorschotting plaatsvinden.

De bevoorschotting van rijkssteun aan de gemeenten maakt het mogelijk dat gemeenten aan verhuurders, waaraan zij geldelijke steun hebben verleend uit de gemeentekas, voorschotten verstrekken. Daarmee worden renteverliezen tijdens en na het treffen van de voorzieningen beperkt.

De netto contante waarde (NCW) wordt bepaald door het schijvenstelsel. Het moment waarop de NCW van kracht is, wordt vastgelegd op het moment van gemiddelde gereedkoming van de woning(en). Op dat moment wordt de looptijd van de jaarlijkse bijdrage berekend. Door deze rekenmethodiek worden renteverliezen voorkomen.

VII.2. Gereedmelding en uitbetaling rijkssteun

VII.2.1. Gemeentelijke toets en aanvraag uitbetaling

Nadat de werkzaamheden door de verhuurder bij de gemeente zijn gereedgemeld en hij tevens een aanvraag om uitbetaling van de hem verleende gemeentelijke subsidie heeft ingediend, zal de gemeente moeten controleren of de werkzaamheden overeenkomstig het destijds ingediende, en door de gemeente goedgekeurde, plan zijn verricht. Tevens dient de gemeente zich aan de hand van de rekeningen en betalingsbewijzen ervan te vergewissen, dat de opgegeven kosten de werkelijk gemaakte kosten zijn (zie artikel 47, tweede lid, onder b). Indien dit het geval is, kan de gemeente het rijk om uitbetaling van de rijkssteun vragen. De gemeente dient ingevolge artikel 45, tweede lid, onder d, te verklaren dat de inmiddels gerealiseerde plannen ook na voltooiing voldoen aan de in de regeling vervatte voorwaarden. Dit houdt ondermeer in dat de huurprijs na het treffen van de voorzieningen dient te voldoen aan het bepaalde in de Huurprijzenwet woonruimte en het daarop gebaseerde Besluit huurprijzen woonruimte (zie artikel

daarop gebaseerde Besluit huurprijzen woonruimte (zie artikel 47, tweede lid, onder f).

Hierbij wordt aangetekend, dat een aanvraag om uitbetaling van (het restant van) de rijksbijdrage per plan uiterlijk bij de HID moet zijn binnengekomen vóór 1 september van het jaar dat drie jaar ligt na het jaar waarin voor het plan een planbeschikking c.q. in aanmerkingkomingsbesluit is afgegeven (zie artikel 47, eerste lid). Indien dat tijdstip wordt overschreden, zal in beginsel niet tot uitbetaling van de restant bijdrage worden overgegaan en kan tot terugvordering van de reeds betaalde voorschotten worden overgegaan.

Ontheffing van eerderbedoelde termijn is mogelijk. Voor 1 september van het jaar waarin het plan moet worden gereedgemaakt dient de gemeente daartoe een gemotiveerd verzoek in te dienen bij de HID.

VII.2.2. Planwijzigingen

Het is de gemeente toegestaan om planwijzigingen goed te keuren, nadat het plan voor rijkssteun in aanmerking is gebracht. Bij de eindafrekening dienen de desbetreffende besluiten van het gemeentebestuur te worden overgelegd aan de HID, evenals de gewijzigde werkschrijving en de bouwberaadverslagen en eventueel andere stukken, waaruit ondermeer de noodzaak van de planwijziging en de besluitvorming daarover blijkt. Over deze planwijzigingen en eventuele gevolgen voor de geraamde huurverhoging dient overeenstemming te zijn tussen huurder en verhuurder.

De planwijzigingen zullen niet leiden tot verhoging van de voor dat plan te verstrekken bijdrage.

Het is niet toegestaan, dat het plan van toepassing wordt verklaard op andere woningen dan waarvoor de gemeente oorspronkelijk haar goedkeuring heeft gegeven. Bij onzekerheid of een planwijziging als aanvaardbaar kan worden aangemerkt, kan de gemeente zich wenden tot de HID, welke terzake een uitspraak zal doen.

VII.2.3. Verrekening van meer- en minderwerk

De eindafrekening dient plaats te vinden op grond van de werkelijk gemaakte kosten per plan. In geval van verrekening van meer- en minderwerk kan, binnen bepaalde voorwaarden, een uitzondering op deze regel worden toegestaan, zodat verrekening tussen plannen mogelijk wordt. Artikel 49 biedt daartoe de mogelijkheid.

Een deel van de totale investering per plan mag als reservering voor meerwerk als onderdeel van de subsidiabele kosten worden opgevoerd. Dit bedrag voor meerwerk dient per plan te worden aangevraagd. Ook zal de afrekening van meerwerk per plan geschieden en wel op basis van de werkelijk gemaakte, door de gemeente aanvaarde kosten.

Op verzoek van het gemeentebestuur kan de Minister beslissen om een verrekening van meer- en minderwerk tussen plannen bij de eindafrekening toe te staan onder het stellen van voorwaarden. Deze voorwaarden zijn in ieder geval de volgende:

- de opdrachtgevers dienen op basis van vrijwilligheid medewerking te verlenen aan een dergelijke verrekening; een

- plicht daartoe van gemeentewege is in strijd met artikel 54 en 55 van de regeling;
- de wijze waarop een egalisatie van de kosten van meer- en minderwerk en van de subsidies over de reservering meerwerk tussen plannen plaatsvindt, en de betrokkenheid van de opdrachtgevers daarbij, dient bij raadsbesluit te worden vastgesteld. Het verdient dan aanbeveling een en ander in de subsidieverordening op te nemen;
 - verrekening van meer- en minderwerk heeft alleen betrekking op woningen van de opdrachtgevers, die binnen één bepaald budgetjaar door de HID voor subsidie in aanmerking zijn gebracht. Een verrekening tussen jaargangen wordt niet toegestaan;
 - een overschrijding van meerwerk boven het gereserveerde bedrag leidt niet tot extra rijksbijdragen en evenmin tot hogere huren; de kosten van deze overschrijding dienen hetzij uit de subsidies over de reservering te worden gedekt, hetzij uit eigen middelen van verhuurder dan wel uit gemeentelijke bijdragen;
 - plannen die ten behoeve van de eindafrekening bij de gemeenten zijn ingediend dienen na controle door de gemeente van de werkelijk gemaakte kosten direct naar de HID te worden verstuurd, met vermelding van de werkelijke kosten van meer- of minderwerk. Opsparen van plannen is niet toegestaan;
 - de gemeente dient voor 1 september van elk jaar een rapportage aan de HID te sturen met betrekking tot de wijze waarop, voor elk voorafgaand budgetjaar afzonderlijk, gebruik is gemaakt van de verrekeningsmogelijkheden tussen meer- en minderwerk. Deze rapportage dient voor het budgetjaar dat drie jaren ligt vóór het jaar van rapportage tevens een eindafrekening van dat budgetjaar te bevatten, met accoordverklaring van de betrokken opdrachtgevers. Als bijlage bij deze Toelichting treft u het voor deze rapportage te hantieren (model-)formulier aan. Indien de rapportage niet tijdig wordt ingediend, zal de bevoorschotting tijdelijk worden opgeschort. Na ontvangst van de rapportage zal de bevoorschotting weer worden hervat.

VII.2.4. Controle bij de eindafrekening

De gemeente is ervoor verantwoordelijk dat de opgegeven kosten de werkelijk gemaakte kosten zijn en dat deze zijn gecontroleerd aan de hand van de desbetreffende rekeningen en betalingsbewijzen. Van rijkswege kan op grond van artikel 47, derde lid, bij de gemeente inzage worden geëist in deze rekeningen en betalingsbewijzen.

VII.2.5. Uitbetaling aan de gemeente

Na ontvangst en positieve beoordeling van de aanvraag om uitbetaling door de HID wordt, onder aftrek van reeds van rijkswege aan de gemeente betaalde voorschotten bij de bijdrage ineens, de rijkssteun aan de gemeente verstrekt en wordt tot uitbetaling daarvan overgegaan.

Als de werkelijke kosten lager zijn dan de geraamde kosten, zal de restant subsidie evenredig lager worden gesteld, c.q. zullen teveel uitbetaalde voorschotten worden teruggevorderd

(zie artikel 85). Opgemerkt zij, dat artikel 50, eerste lid, aan het rijk de verplichting oplegt om binnen twee maanden een besluit te nemen over het al of niet verstrekken van een bijdrage. Binnen twee weken wordt het besluit schriftelijk aan de gemeente medegedeeld. Binnen vier maanden na dat besluit dient de bijdrage, onder aftrek van de reeds betaalde voorschotten, aan de gemeente te worden uitbetaald.

De bijdrage moet, ingevolge artikel 50, tweede lid, worden verstrekt als aan de subsidievoorwaarden is voldaan. De bijdrage die van rijkswege aan de gemeente wordt verstrekt zal echter nooit hoger zijn dan die welke overeenkomstig artikel 27, 28, of 28a-28c, is bepaald bij het voor subsidie in aanmerking brengen van het plan (zie artikel 48). **Wel wordt een rentevergoeding verstrekt als bedoeld in hoofdstuk VII.1.** Een eventueel hogere bijdrage van de gemeente wordt niet gesubsidieerd (zie artikel 47, tweede lid, onder e), voor het deel dat deze de overeenkomstig de regeling berekende bijdrage overschrijdt.

Bij verstrekking van een jaarlijkse bijdrage vindt analoog een bijstelling van de bijdrage plaats en worden dezelfde termijnen in acht genomen bij de betaling van de eerste jaarlijkse bijdrage. De tweede en volgende jaarlijkse bijdragen worden in beginsel uitbetaald telkens een jaar na de datum waarop de eerste jaarlijkse bijdrage (zie artikel 53a) is uitbetaald.

VII.3. Uitbetaling door de gemeente aan de opdrachtgever

De gemeente dient, ingevolge artikel 54, de bijdragen binnen één maand uit te betalen aan degenen die de opdracht tot het treffen van de voorzieningen hebben gegeven en aan wie door de gemeente subsidie is toegezegd. Het gemeentebestuur heeft derhalve niet de vrijheid om de geldelijke steun op een andere wijze dan als bijdrage ineens respectievelijk als jaarlijkse bijdrage uit te betalen, evenmin om een bijdrage uit te betalen, die lager is dan de rijksbijdrage. In dit verband is van belang, dat artikel 23 lid 1 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting onder meer inhoudt, dat de van het Rijk aan gemeenten uitbetaalde bijdragen op dezelfde wijze aan toegelaten instellingen dienen te worden doorberekend. Artikel 54 stelt deze eis aan alle doorbetalingen, dus ook aan de doorbetalingen aan particuliere verhuurders.

Indien sprake is van een jaarlijkse bijdrage kan, bij verkoop van de woning de gemeente overwegen de jaarlijkse bijdrage aan de eerste opdrachtgever te blijven verstrekken, aan de nieuwe eigenaar uit te keren dan wel aanwenden voor ~~gemeentelijke~~ volkshuisvestingsdoeleinden. (Zie ook hoofdstuk I.3.2.6.).

Overigens bepaalt de regeling niet, dat de kosten door de verhuurder moeten zijn gemaakt. Immers, artikel 1, lid 1, onderdeel j, laat dit in het midden. Subsidies kunnen derhalve door de gemeente bijvoorbeeld aan huurders worden uitbetaald.

VII.4. Uitbetaling van de bijdrage bij aanschrijving

De verlening van een bijdrage door de gemeente aan de eigenaar is blijkens artikel 1, tweede lid, onder c en artikel 54

niet vereist indien het gaat om gevallen waarbij van gemeentewege voorzieningen worden getroffen aan huurwoningen, zoals bijvoorbeeld bij een aanschrijving ingevolge artikel 25 van de Woningwet. In deze gevallen wordt de rijkssteun aan de gemeente verstrekt zonder dat de gemeente deze behoeft door te geven. Wel dient dan het desbetreffende besluit van burgemeester en wethouders tot het van gemeentewege treffen van voorzieningen bij de aanvraag aan het rijk te worden gezonden. Bovendien geldt in dit soort gevallen niet de rijkssubsidievoorwaarde, dat de Minister een huurverhoging overeenkomstig Bijlage VIII bij het Besluit huurprijzen woonruimte (het z.g. 1,2,3-systeem) moet vaststellen. Nadien kan er slechts rijkssteun worden verstrekt en wel voor de volgende bouwjaarklasse, indien er een periode is verstreken van ten minste 15 jaar na de verstrekking van de rijkssteun aan de gemeente ter zake van de aanschrijving. Bij aanschrijving op grond van artikel 25 van de Woningwet kan de rijkssteun aan de gemeente worden beschouwd als een vorm van schadevergoeding ingeval de verhuurder geen of onvoldoende financiële middelen heeft om de kosten van de aanschrijvingen te betalen. Een en ander laat evenwel onverlet, dat de gemeente moet trachten deze kosten op de verhuurder te verhalen. Indien en voorzover zij daarin slaagt, kan de gemeente de van het rijk ontvangen subsidie aanwenden in het belang van de stadsvernieuwing.

VII.5. **Controle achteraf**

De HID kan controle op de verrichte werkzaamheden uitvoeren. Indien blijkt, dat een plan niet is doorgegaan, zal de reeds aan de gemeente betaalde subsidie worden teruggevorderd. Als de werkzaamheden niet in overeenstemming zijn met het oorspronkelijk ingediende plan en de sindsdien door de gemeente geaccepteerde planwijzigingen, kan van rijkswege tot terugvordering van uitbetaalde jaarlijkse bijdragen, bijdragen ineens of extra bijdragen ineens worden overgegaan. Ook indien er sprake is van een gegrond vermoeden van misbruik van de regeling, kan van rijkswege besloten worden (het restant van) de subsidie niet uit te betalen en, na gebleken misbruik, de reeds betaalde voorschotten terug te vorderen. Verwezen wordt naar de artikelen 84 en 85.

REGELING GELDELIJKE STEUN VOORZIENINGEN AAN HUURWONINGEN 1987

Rapportage exploitatiebijdrage aangekocht bezit

Gemeente :
Boekingsjaar:
opgesteld : - -19

A. Maximaal te besteden bedrag	streefaantal** aangekocht bezit	gemiddeld bedrag	totaal bedrag
		f 2.000,-	

B. Besteding	complex nummer	aantal woningen	gemiddeld per woning	totaal
	1	2	3	4 (k2xk3)

C. Totaal generaal besteding			
------------------------------	--	--	--

- * accountantsverklaring bijvoegen

- *) accountantsverklaring bijvoegen
- **) invullen streefaantal dat geldt per 31 december van het kalenderjaar, zoals dat ontstaat na eventuele berekening c.q. herverdeling

BIJLAGE 2

REGELING GELDELIJKE STEUN VOORZIENINGEN AAN HUURWONINGEN 1987

Verslag besteding bijdragen ineens geluidwerende maatregelen

Gemeente :

Boekingsjaar:

Opgesteld : - -19

<u>Uitgaven:</u>	<u>Bedrag:</u>	<u>Inkomsten:</u>	<u>Bedrag:</u>
- vanwege spoorweg- lawaai	f	- saldo geluidwerende maatregelen per 31 december voorafgaand jaar	f
- vanwege overige geluidsanerende maatregelen	f +	- ontvangen bijdrage ineens boekingsjaar	f
UITGAVEN	f	- rente over ontvangen gespaarde gelden	f +
		INKOMSTEN	f
		UITGAVEN +/-	f
		<u>saldo per 31-12-19..</u>	<u>f</u>

* Accountantsverklaring bijvoegen

REGELING GELDELIJKE STEUN VOORZIENINGEN AAN HUURWONINGEN 1987

model ACCOUNTANTSVERKLARING

Wij hebben het verslag over 19.. van de gemeente.....inzake de besteding van de van Rijkswegen in het kader van de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987 verstrekte bijdragen ineens:

* o in verband met exploitatiekosten bij aangekocht bezit

o in verband met verrekening meer- en minderwerk

gecontroleerd.

Op grond van ons onderzoek zijn wij van oordeel dat:

- de in het verslag vermelde gegevens juist zijn;
- de besteding conform de regeling is;
- de verslaglegging in overeenstemming is met de administratieve vastleggingen;
- de verslaglegging is onderbouwd met deugdelijke bescheiden;
- de verslaglegging conform de eisen van de regeling is.

Deze verklaring is afgegeven ten behoeve van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

(plaatsnaam, datum)

(vermelding Accountantsmaatschap,
ondertekening)

* aankruisen wat van toepassing is

GELUIDWERENDE VOORZIENINGEN IN HET KADER VAN DE RGSVH

model ACCOUNTANTISVERKLARING

Gemeente:

Jaar:

Wij hebben het verantwoordingsverslag bijdragen ineens geluidwerende voorzieningen van de gemeente..... over het jaar, gecontroleerd. De controle is uitgevoerd met inachtneming van het gestelde in het protocol, zoals opgenomen in de MG-circulaire..-...
Op grond van dit onderzoek zijn wij van oordeel dat het verslag juist is, te weten dat:

- de verslaglegging conform de eisen van de regeling is;
- de verslaglegging in overeenstemming is met de administratieve vastleggingen bij de gemeente;
- de verslagleggingen in het verslag zijn onderbouwd met deugdelijke bescheiden;
- de bestedingen en opbrengsten conform de regeling zijn.

Deze verklaring is afgegeven ten behoeve van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

(Plaatsnaam, datum)

(Ondertekening)

PROTOCOL, behorende bij accountantsverklaring Regeling Geldelijke
Steun Voorzieningen aan Huurwoningen

1. De verklaring wordt mede ten behoeve van het Ministerie van VROM afgegeven met als doel de vaststelling van de rechtmatige besteding van de Rijksbijdrage.
2. Met het oog op het gebruik dat de departementale accountantsdienst kan maken van de verklaring voor de vaststelling van de rechtmatigheid van de begrotingsuitvoering kan de Accountantsdienst nadere informatie omtrent de verklaring verlangen, in overleg een review uitvoeren c.q. indien naar haar oordeel noodzakelijk, zelfstandig een aanvullend onderzoek uitvoeren.
3. Zoals gesteld in de betreffende regeling kunnen slechts kasuitgaven die in verband met geluidsanering zijn gemaakt tot de bestedingen van de daarvoor ter beschikking gestelde middelen worden gerekend. Terzake wordt verwezen naar artikel 1 lid g.
4. De bestedingen dienen te zijn gedaan ten behoeve van woningen waarvoor een bijdrage op grond van de regeling is toegekend.
5. De aan de spaargelden toe te rekenen rentebaten dienen in overeenstemming te zijn met artikel 56 lid 2.
6. Afwijkingen ten opzichte van hetgeen hierboven is vermeld dienen tot uitdrukking te worden gebracht.

STANDAARD-OVEREENKOMST TOT GELDLLENING (RENOVATIELENINGEN MET STANDAARD-BORGTTOCHT-
OVEREENKOMST EN MET STANDAARD-OVEREENKOMST GEMEENTE/GELDGEVER

De ondergetekenden:

1., gevestigd te, hierna te noemen 'geldgever';
2. de, gevestigd te, hierna te noemen 'geldnemer', ten dezen ingevolge artikel .. van de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door, handelende ingevolge het besluit d.d., van (volgens (zijn/haar/hun¹) verklaring zijnde geldnemer een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 59 van de Woningwet, Stb. 287, 1962²);
3. de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, gevestigd te Utrecht, opgericht bij notariële akte d.d. 27 december 1983, waarvan de statuten laatstelijk bij notariële akte verleden d.d. 6 april 1989 voor kandidaat-notaris Mr. H.J. Alers, plaatsvervanger van H.J. Nagtzaam, notaris ter standplaats de gemeente De Bilt, zijnde gewijzigd, hierna te noemen 'het Waarborgfonds', ten dezen ingevolge artikel 12 van de statuten (en het besluit d.d. van het dagelijks bestuur³) rechtsgeldig vertegenwoordigd door, handelend ingevolge het besluit d.d. van het dagelijks bestuur van het Waarborgfonds;
4. de gemeente, hierna te noemen 'gemeente', ten dezen ingevolge artikel 78 van de Gemeentewet (en ingevolge het besluit d.d. van de Burgemeester van de gemeente⁴) rechtsgeldig vertegenwoordigd door de (heer/mevrouw¹) en handelend ter uitvoering van het raadsbesluit van de gemeente d.d., (en het besluit d.d. van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente⁵), (welk raadsbesluit is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie bij besluit d.d.-, nr.⁶);

AFDELING I

OVEREENKOMST TOT GELDLLENING (RENOVATIELENINGEN)

Overwegende:

dat de geldnemer voor de (her⁷) financiering van het treffen van voorzieningen aan te, een geldlening ad f, - wenst op te nemen;

2/..

- 1) opnemen hetgeen van toepassing is
- 2) in 1989 komen op grond van de overgangsbepaling in de statuten van het Waarborgfonds andere in het belang van de volkshuisvesting werkzame instellingen voor borgtocht in aanmerking
- 3) opnemen indien de vertegenwoordigingsbevoegdheid door het dagelijks bestuur is overgedragen
- 4) alleen opnemen indien de bevoegdheid door de Burgemeester is gemandateerd
- 5) alleen opnemen indien er naast het raadsbesluit een collegebesluit moet worden genomen
- 6) alleen opnemen indien het raadsbesluit niet is genomen onder de voorwaarde, dat geldelijke steun (op basis van de Woningwet) uit 's-Rijks kas wordt verleend
- 7) alleen opnemen indien sprake is van herfinanciering van een lening, die door het Waarborgfonds is geborgd

dat de betalingsverplichtingen van geldnemer inzake de jaarlijkse rente en aflossing voortvloeiende uit deze overeenkomst alsmede de boete en kosten door het Waarborgfonds zullen worden geborgd;

dat de gemeente zich tegenover geldgever verbindt om genoemde geldlening met inbegrip van alle daaruit voortvloeiende verplichtingen, onvoorwaardelijk van geldnemer over te nemen indien en zodra genoemde geldlening opeisbaar wordt. De gemeente is niet tot zodanige overname gehouden, indien de opeisbaarheid voortvloeit uit het in gebreke blijven door geldnemer inzake de tijdige voldoening van enige rente en/of aflossingsverplichtingen en het in gebreke zijn en de daaruit voortvloeiende opeisbaarheid geacht kan worden niet te hebben bestaan op grond van de voldoening van deze verplichtingen door het Waarborgfonds binnen de daartoe gestelde termijn.

dat geldgever bereid is deze geldlening te verstrekken;

dat het vastgestelde schema en het eventueel gewijzigde schema van betalingen wegens rente en aflossing zodanig wordt opgesteld, dat geen sprake is van enige vorm van indexatie van het geleende bedrag;

dat de overeenkomst tot geldlening voldoet aan de voorwaarden en bepalingen, gesteld in het Besluit leningvoorwaarden lagere overheid (Stb. 1987, 18), zoals dat luidt op de datum van ondertekening dezer akte door de gemeente;

verklaren geldgever en geldnemer het volgende te zijn overeengekomen onder de opschortende voorwaarden dat de hieronder opgenomen borgtochtovereenkomst, alsmede de hieronder opgenomen overeenkomst tussen geldgever en de gemeente tot stand komen.

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

contractueel verschuldigde rente:	de rente verschuldigd over het schuldrestant;
	: contractueel jaarlijks te betalen bedrag, verminderd met contractueel verschuldigde rente;
schuldrestant	: het oorspronkelijke nominale bedrag van de lening, verminderd met de verrichte aflossing(en).

Artikel 2

Geldgever zal aan geldnemer ter leen verstrekken en deze zal bij geldgever ter leen opnemen een som van f, - (zegge:) tegen een koers van 100%.

- ⁸) Het geleende bedrag zal worden verstrekt respectievelijk opgenomen in één termijn, welke vervalt op
- ⁹) Het geleende bedrag zal worden verstrekt respectievelijk opgenomen in termijnen, welke vervallen als volgt
- ¹⁰) Geldnemer machtigt geldgever, welke machtiging door geldgever wordt aangenomen, bij de uitbetaling van (de eerste termijn van ⁹) het geleende bedrag, een disagio van 0,50% van het geleende bedrag in te houden en af te dragen aan het Waarborgfonds door overschrijving op rekeningnummer bij ten name van het Waarborgfonds. Geldgever zal terzake van het niet tijdig, danwel niet

3/..

8) opnemen, indien het geleende bedrag in één termijn wordt verstrekt

9) opnemen, indien het geleende bedrag in meer dan één termijn wordt verstrekt

10) niet opnemen, indien sprake is van herfinanciering van een lening, die door het Waarborgfonds is geborgd

juist afdragen van evenbedoeld disagio aan het Waarborgfonds, tot generlei vergoeding gehouden zijn.

Artikel 3

- a. De uitbetaling van het geleende bedrag zal geschieden door overschrijving op rekeningnummer bij de, te, ten gunste van geldnemer.
- b. De uitbetaling van het geleende bedrag geschiedt op de in artikel 2 genoemde (datum ⁸) (data ⁹), mits de door geldgever verlangde stukken ten minste veertien dagen voor de (eerste ⁹) stortingsdatum in het bezit van de geldgever zijn en deze stukken door hem akkoord zijn bevonden. Latere uitbetaling, voor zover niet aan geldgever te wijten, brengt geen wijziging in de in deze overeenkomst vermelde (datum ⁸) (data ⁹) van rente-ingang -zijnde de in artikel 2 vermelde (stortingsdatum ⁸) (stortingsdata ⁹)- noch in andere in deze overeenkomst opgenomen bepalingen of aangegane verbintenissen.

Artikel 4

De stortingsplicht van de nog te verstrekken termijnen vervalt, als zich één der gronden van onmiddellijke opeisbaarheid, als bedoeld in artikel 12, voordoet.

Artikel 5

- a. Geldnemer is over het schuldrestant een rente van ...% per jaar verschuldigd, te voldoen op (en ¹¹) van elk jaar, voor het eerst op
- b. Bij de berekening van de rente zal elke maand op dertig dagen en elk jaar op driehonderd zestig dagen worden gesteld, met dien verstande dat als rente-ingangsdag steeds de in artikel 2 vermelde (stortingsdatum ¹²) (stortingsdata ¹³) (zal ¹²) (zullen ¹³) gelden.
- c. ¹⁴) Het onder a bedoelde rentepercentage zal met ingang van (en ¹⁵) in onderling overleg tussen geldgever en geldnemer opnieuw te worden vastgesteld. Het voorstel tot rentevaststelling zal marktconform zijn voor dit type leningen en dient ten minste 2 en ten hoogste 3 maanden voor bovenvermelde (datum ¹⁶) (data ¹⁵) door geldgever c.q. geldnemer schriftelijk aan de wederpartij te worden gedaan. Indien een voorstel tot rentevaststelling niet binnen 14 dagen na dagtekening van het als eerste verzonden voorstel door de wederpartij wordt aanvaard, zal de leningovereenkomst worden beëindigd en zal het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen op de eerstvolgende aflossingsverschijndag voor het geheel à 100% worden afgelost.

4/..

8) opnemen, indien het geleende bedrag in één termijn wordt verstrekt

9) opnemen, indien het geleende bedrag in meer dan één termijn wordt verstrekt

11) opnemen, indien de rente per half jaar verschuldigd is

12) opnemen, indien het bedrag in één termijn wordt verstrekt

13) opnemen, indien het geleende bedrag in meer dan één termijn wordt verstrekt

14) sub c en d niet opnemen, indien de rente gedurende de looptijd niet wordt gewijzigd. Ingeval de rente wel wordt gewijzigd, ligt de eerste renteherzieningsdatum ten minste tien jaar na de gemiddelde stortingsdatum. Als sprake is van meer dan één renteherzieningsdatum, dient tussen de data waarop de rente opnieuw zal worden vastgesteld steeds ten minste tien jaar liggen. Indien de geldlening dient ter herfinanciering van een vervroegd afgeloste lening, waarbij de rente gerekend vanaf het moment van vervroegde aflossing binnen tien jaar kon worden herzien, is het toegestaan dat de eerste herziening binnen tien jaar na de eerste datum van rente-ingang plaatsvindt. datum van rente-ingang plaatsvindt

- d. ¹⁷⁾ Het voorstel van geldgever tot rentevaststelling wordt geacht marktoonform te zijn indien geldnemer niet binnen bovenvermelde termijn van veertien dagen aantoonst dat hij bij een andere financier een gelijksoortige lening als de onderhavige met dezelfde modaliteiten, doch tegen een lager effectief rendement van tenminste één tiende procentpunt kan verkrijgen. Geldgever is gerechtigd tijdens deze veertien dagen zijn voorstel aan eventuele wijzigingen in de marktomstandigheden aan te passen.

Artikel 6

Geldnemer verbindt zich jegens geldgever om jaarlijkse betalingen te doen wegens rente en aflossing in overeenstemming met het hieronder opgenomen schema (welk schema eventueel met ingang van de (renteherzieningsdatum ¹⁶⁾) (renteherzieningsdata ¹⁵⁾) wordt vervangen door een nieuw tussen geldgever en geldnemer overeen te komen schema op basis van het nieuw overeengekomen rentepercentage als bedoeld in artikel 5, sub c ¹⁸⁾).

Datum	Contractueel verschuldigde rente	Aflossing	Contractueel te betalen bedrag	Schuldrestant na betaling
_____	_____	_____	_____	_____

Artikel 7

Alle aan geldgever verschuldigde betalingen zullen geschieden door storting op of overschrijving naar de rekening van bij de te, rekeningnummer, of op zodanige andere plaats binnen Nederland als geldgever tijdig schriftelijk aan geldnemer zal mededelen en wel op zodanige wijze dat de geldgever op de vervaldatum de volledige en vrije beschikking heeft over de te betalen bedragen. Indien de vervaldatum van enige betaling evenwel mocht vallen op een dag die voor de bankinstellingen in Nederland geen valutadag is, zal als betaaldag gelden de eerste valutadag volgend op deze vervaldatum.

Artikel 8

De lening heeft een looptijd van (.....¹⁹⁾) jaar, derhalve uiterlijk tot Alsdan zal het schuldrestant geheel en ineens door geldnemer worden terugbetaald.

Artikel 9

- ²⁰⁾ Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is niet toegestaan.
- ²¹⁾ Gehele of gedeeltelijke extra aflossing van de lening is behoudens het gestelde in artikel 5 niet toegestaan.

5/..

15) opnemen, indien sprake is van meer dan één renteherzieningsdatum

16) opnemen, indien sprake is van één renteherzieningsdatum

17) opnemen, indien geldgever en geldnemer dit overeenkomen

18) alleen opnemen, indien renteherziening is overeengekomen

19) looptijd maximaal 40 jaar

20) het opnemen van dit alternatief is alleen toegestaan bij een lening met een totale looptijd van maximaal tien jaar, gerekend vanaf de (gemiddelde) stortingsdatum als bedoeld in artikel 2

21) het opnemen van dit alternatief is alleen toegestaan, indien renteherziening is overeengekomen en tussen de data waarop de rente wordt vastgesteld steeds een periode van 10 jaar ligt (incl. de vaststelling conform art. 5 onder a, gerekend vanaf de gemiddelde stortingsdatum als bedoeld in art. 2), en voorts de lening een gemiddelde looptijd van 10 jaar of langer heeft, alsmede een totale looptijd heeft van 20 jaar of langer

- ²²) Met ingang van (.....²³) is vervroegde algehele of gedeeltelijke aflossing eenmaal per jaar, doch uitsluitend op van ieder jaar, toegestaan. Geldnemer zal van zijn voornemen tot extra aflossing tenminste twee maanden en ten hoogste drie maanden tevoren aan geldgever en aan het Waarborgfonds schriftelijk kennisgeven. Deze kennisgeving is onherroepelijk en verplicht geldnemer op de gestelde datum tot vervroegde aflossing over te gaan.
- (Indien ingevolge artikel 5 het rentepercentage opnieuw wordt vastgesteld, zal vervroegde algehele of gedeeltelijke aflossing van de lening gedurende 10 jaar na deze rentevaststelling zijn uitgesloten. ²⁴).
- De bedragen, overeenkomstig dit artikel afgelost, zullen -onverminderd het bepaalde in artikel 10- gerekend worden allereerst te zijn betaald in mindering van de laatste aflossingstermijn, daarna van de voorlaatste en zo vervolgens.
- (Na gedeeltelijke vervroegde aflossing zal het saldo van de lening met de alsdan verschuldigde en verschuldigd wordende rente worden afgelost in annuïteiten, welke met inachtneming van de restant looptijd opnieuw zullen worden vastgesteld. ²⁵).
- (De in dit artikel beschreven vervroegde aflossing laat onverlet de in artikel 5 beschreven aflossing à 100% in verband met het ontbreken van overeenstemming over de wijziging van het rentepercentage ²⁶).
- Bij vervroegde aflossing is de geldnemer aan geldgever een vergoeding verschuldigd, berekend over het vervroegd af te lossen bedrag, van 3%, indien de resterende looptijd korter is dan of gelijk is aan vijf jaren, 4%, indien de resterende looptijd langer is dan vijf jaren en korter is dan of gelijk is aan tien jaren, 5%, indien de resterende looptijd langer is dan 10 jaren.
- (Onder de resterende looptijd wordt verstaan de looptijd tot aan de datum van eerstvolgende renteherziening zoals genoemd in artikel 5. ²⁶).

Artikel 10

De betalingen geschieden in Nederlands courant, zonder korting of schuldvergelijking en zonder kosten voor de geldgever. De betalingen van de geldnemer worden geacht te zijn gedaan allereerst ten behoeve van de voldoening van de kosten, vervolgens van de boeten, daarna van de vergoedingen, vervolgens van de rente en het laatst van het schuldrestant.

6/..

- 22) opnemen, indien niet wordt of kan worden gekozen voor 20 of 21
- ²³) dit tijdstip valt in ieder geval samen met de datum gelegen ten minste tien jaar na de (gemiddelde) stortingsdatum als bedoeld in art. 2
- 24) het opnemen van dit alternatief is alleen toegestaan, indien renteherziening is overeengekomen en mits de geldlening een oorspronkelijke gemiddelde looptijd van tien jaar of langer heeft en mits de geldlening een oorspronkelijke totale looptijd van twintig jaar of langer heeft. Dit alternatief is uiteraard alleen mogelijk na keuze van 22
- 25) na keuze van 22 opnemen, indien de aflossing in annuïteiten geschiedt
- 26) het opnemen van het in de volzin gestelde is na keuze van 22 verplicht, indien sprake is van renteherziening

Artikel 11

Indien geldnemer het aan aflossing en/of rente verschuldigde niet op tijd en/of niet overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 7 en 10 zal hebben voldaan, zal hij aan geldgever een boete betalen, welke gedurende de tijd der nalatigheid in plaats van rente verschuldigd is over het achterstallige bedrag. Deze boete wordt berekend naar een percentage, dat gelijk is aan het promessedisconto van de Nederlandse Bank N.V. gedurende de tijd der nalatigheid vermeerderd met drie procent, alsmede vermeerderd met eventuele bancaire opslagen, doch hetwelk minimaal drie procentpunt hoger is dan het nominale rentepercentage van de lening, als vermeld in artikel 5, sub a, eventueel aangepast conform het bepaalde in artikel 5, sub c.

Artikel 12

Geldgever heeft het recht het schuldrestant, tezamen met de lopende rente, boeten, vergoedingen en kosten, terstond in zijn geheel op te eisen, zonder dat enige aanmaning, ingebrekestelling door een bevel of soortelijke akte of rechterlijke tussenkomst nuttig of nodig zal oordelen, tot behoud zijner rechten en/of verhaal zijner vorderingen:

- a. bij niet-nakoming door geldnemer van één of meer krachtens deze overeenkomst aangegane verbintenissen;
- b. bij gedaan verzoek tot verlening van surséance van betaling;
- c. bij in kracht van gewijsde gegane faillietverklaring van geldnemer;
- d. bij eigen aangifte door geldnemer, als bedoeld in artikel 1 van de Faillissementswet;
- e. bij executoriaal beslag op eigendommen van geldnemer, dan wel bij conservatoir beslag op eigendommen van geldnemer, indien dat conservatoir beslag niet binnen een termijn van drie maanden na de beslaglegging is opgeheven;
- f. bij ontbinding of verlies van rechtspersoonlijkheid van geldnemer;
- g. bij fusie van geldnemer, welke de belangen van geldgever kan schaden;
- h. indien in de statuten van geldnemer een wijziging wordt aangebracht, welke de belangen van de geldgever kan schaden;
- i. ingeval geldnemer niet meer voldoet aan haar verplichtingen jegens het Waarborgfonds;
- j. indien zich één of meer van de hierboven sub a. tot en met i. vermelde gevallen van onmiddellijke opeisbaarheid voordoet ten aanzien van het Waarborgfonds, welke de belangen van geldgever kan of kunnen schaden.

Geldnemer is in gebreke door het enkele feit van het voorvallen van één van de sub a. tot en met j. vermelde gevallen van onmiddellijke opeisbaarheid. Geldnemer c.q. het Waarborgfonds zal zodra één of meer der feiten plaatsvinden, welke ingevolge het in deze overeenkomst bepaalde de geldlening opeisbaar doen zijn en van iedere voorgenomen wijziging in de statuten, geldgever onverwijld in kennis stellen.

Bij opeising op grond van dit artikel zal geldnemer, onverminderd het bepaalde inzake de boete voor te late betalingen, alsmede onverminderd alle andere rechten van geldgever, een vergoeding -groot 5% van het opgeëiste bedrag- aan geldgever verschuldigd zijn.

Artikel 13

De uitoefening door geldgever van de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten, de tijdstippen waarop en de volgorde waarin deze zullen worden uitgeoefend, is ter keuze van geldgever, zonder dat het niet uitoefenen van enig recht kan worden uitgelegd als zou geldgever van dat recht afstand hebben gedaan.

Artikel 14

Wanneer geldnemer in gebreke is inzake de tijdige voldoening van enige rente en/of aflossingsverplichting, zal geldgever bij aangetekend schrijven van Waarborgfonds uiterlijk op de zestigste dag na het optreden van het in gebreke zijn daarvan in kennis stellen, tenzij geldnemer inmiddels de verschuldigde rente en/of aflossing met verschuldigde boete en kosten naar behoren heeft voldaan. Indien het Waarborgfonds binnen dertig dagen na ontvangst van dat aangetekend schrijven de verschuldigde rente en/of aflossing betaalt, zullen het in gebreke zijn van geldnemer en de onmiddellijke opeisbaarheid, voor zover voortvloeiend uit de niet tijdige betaling, worden geacht niet te hebben bestaan, een en ander onverminderd het bepaalde inzake de boete voor te late betaling.

Artikel 15

- a. Ten aanzien van alle verplichtingen voor geldnemer jegens geldgever, voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst, strekken de boeken van de geldgever tot volledig bewijs, behoudens tegenbewijs.
- b. Geldnemer is steeds verplicht saldobiljetten, welke hem door geldgever worden toegezonden, binnen veertien dagen na ontvangst, na akkoordbevinding getekend, aan geldgever terug te zenden naar het door geldgever aangegeven adres.

Artikel 16

- a. De belastingen en/of ontheffingen die op of met betrekking tot de betaling van hoofdsom, aflossing, rente, boeten en/of vergoedingen worden of zullen worden geheven in de vorm van een voor geldgever verrekenbare voorheffing.
- b. Over het bedrag van de voor geldgever verrekenbare voorheffing als bedoeld onder a. zal geldnemer een vergoeding betalen gelijk aan de boeterente als bedoeld in artikel 11, te berekenen over de periode vanaf de desbetreffende rentevervaldatum tot aan het tijdstip waarop bedoelde voorheffing feitelijk is verrekend.

Artikel 17

Alle kosten en rechten, verbonden aan de overeenkomst van geldlening, en van alle (rechts)maatregelen die geldgever mocht nemen tot behoud of voor de uitoefening van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten, zijn voor rekening van geldnemer.

Artikel 18

Geldnemer verklaart bij voorbaat in te stemmen met de overdracht door geldgever van diens rechten, voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst van geldlening, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de geldnemer ten gevolge van de overdracht niet in zijn rechten, voortvloeiend uit de over te dragen schuldvordering, wordt bekort en verbindt zich jegens geldgever zodanige cessie op eerste verzoek van of vanwege de cedent dan wel cessionaris zuiver en zonder voorbehoud te erkennen. De kosten, verbonden aan bovengenoemde cessie, zijn niet voor rekening van de geldnemer.

Artikel 19

Geldgever verbindt zich, onder opschortende voorwaarde dat het Waarborgfonds zich overeenkomstig de hieronder opgenomen borgtochtovereenkomst jegens geldgever borg stelt voor de betalingsverplichtingen van de hierna genoemde derde, alsmede onder de opschortende voorwaarde dat tussen de gemeente en geldgever een nieuwe overeenkomst, overeenkomstig de hieronder opgenomen overeenkomst, regelend de overname door de gemeente van de verplichtingen van de hierna bedoelde derde, tot stand komt, zijn medewerking te verlenen aan een overdracht van de uit deze overeenkomst voor geldnemer voortvloeiende rechten en verplichtingen (subjectieve, passieve novatie) aan een derde, zijnde een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 59 van de Woningwet, indien geldnemer niet langer in staat is aan zijn opeisbare schulden te voldoen en in redelijkheid moet worden aangenomen dat deze staat van insolventie van duurzame aard is. Geldgever is van zijn in de vorige volzin omschreven verbintenis ontslagen, indien hij aantoont dat zijn belang door meerbedoelde novatie alsdan wordt geschaad. Het belang van geldgever zal in ieder geval geacht worden te zijn geschaad, indien ten gevolge van de hierboven bedoelde overdracht zijn aandeel in het totale vreemd vermogen van evenbedoelde derde uitstijgt boven het aandeel dat geldgever in het vreemd vermogen van soortgelijke instellingen gebruikelijk pleegt te hebben. Alle kosten verbonden aan zodanige novatie zijn voor rekening van geldnemer.

AFDELING II

BORGTOCHTOVEREENKOMST (RENOVATIELEENINGEN)

Het Waarborgfonds verklaart na kennisneming van de hiervoor opgenomen overeenkomst hierbij:

- dat geldnemer is ingeschreven als deelnemer van het Waarborgfonds;
- dat blijkens onderzoek de (voorgenomen) voorzieningen aan te voldoen aan de door het Waarborgfonds gestelde eisen;
- dat het Waarborgfonds zich ten behoeve van geldgever c.q. ten behoeve van diens rechtsopvolger, als bedoeld in artikel 18 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening, onder afstanddoening van de voorrechten van uitwinning en schuldsplitsing en van alle andere voorrechten en excepties bij de wet aan borgen toekend of nog toe te kennen, speciaal ook van de voorrechten, welke een borg te zijner bevrijding zou kunnen ontfangen aan het bepaalde in de artikelen 1466, 1885, 1886 en 1887 van het Burgerlijk Wetboek, en voorts van alle rechten, welke het Waarborgfonds te zijner bevrijding zou kunnen ontfangen aan door hem met geldnemer in verband met deze borgtocht gestelde voorwaarden, borgstelt voor de juiste nakoming van de verplichtingen, welke voor geldnemer dan wel diens rechtsopvolger onder algemene dan wel bijzondere titel voortvloeien uit vorenstaande overeenkomst tot geldlening, voor zover die verplichtingen betrekking hebben op:
 - a. de juiste en volledige betaling van de jaarlijkse rente en aflossing zoals voorzien in artikel 6 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening;
 - b. de juiste en volledige betaling van de eventuele boete, als bedoeld in artikel 11 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening;
 - c. de juiste en volledige betaling van de belastingen en/of heffingen, alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 16 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening;
 - d. de juiste en volledige betaling van de kosten, als bedoeld in artikel 17 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening, voor zover die kosten voortvloeien uit de niet, niet-tijdige en/of niet-volledige nakoming door geldnemer van de hierboven onder a. tot en met c. weergegeven betalingsverplichtingen, alsmede de juiste en volledige betaling van de kosten, als bedoeld in artikel 19 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening.

Het Waarborgfonds verklaart voorts de borgtocht onvoorwaardelijk te doen uitstrekken tot de sub a. tot en met d. omschreven betalingsverplichtingen van geldnemer, zoals die betalingsverplichtingen luiden na eventuele wijziging van het in artikel 6 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening opgenomen schema.

Deze borgstelling vervalt indien de gemeente de geldlening ingevolge het bepaalde in het hiernavolgende overneemt.

AFDELING III

OVEREENKOMST GEMEENTE/GELDGEVER (RENOVATIELENINGEN)

De gemeente verklaart na kennisneming van bovenvermelde voorwaarden hierbij, dat de gemeente zich tegenover geldgever verbindt om deze geldlening met inbegrip van alle daaruit voortvloeiende verplichtingen, onvoorwaardelijk van geldnemer, danwel diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel over te nemen, indien de onderhavige geldlening opeisbaar wordt. Deze overname dient binnen drie maanden nadat deze geldlening opeisbaar is geworden in een daartoe strekkende overeenkomst te zijn vastgelegd. Ingeval van zodanige overname door de gemeente zullen alle voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst van geldlening, waaronder de oorspronkelijke overeengekomen looptijd en rentevoet, onverminderd van kracht blijven. De gemeente is niet tot bovengenoemde overname gehouden, indien de opeisbaarheid voortvloeit uit het in gebreke blijven door geldnemer inzake de tijdige voldoening van enige rente- en/of aflossingsverplichting en het in gebreke zijn en de daaruit voortvloeiende opeisbaarheid geacht kan worden niet te hebben bestaan op grond van de voldoening van deze verplichtingen door het Waarborgfonds binnen de daartoe in artikel 14 van deze overeenkomst gestelde termijn.

Geldgever verklaart voor zover nodig mede namens diens rechtsopvolger, als bedoeld in artikel 18 van vorenstaande overeenkomst tot geldlening, vorengemelde borgtocht en overnemingsverklaring aan te nemen.

Aldus in viervoud opgemaakt en getekend,

Geldgever,

Geldnemer,

Het Waarborgfonds,

De Gemeente,



Publikatie van het Ministerie van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Centrale Directie van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid

's-Gravenhage, Van Alkemadelaan 85, telefoon 070-26 42 01

afdeling : Financiering Woningbouw

MG : 73-24

datum : 28 december 1973

aan: de Colleges van Burgemeester en Wethouders
van de onderscheidene gemeenten

onderwerp: geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de
Woningwet voor het verbeteren van complexen woningen
van toegelaten instellingen en van gemeenten

Inleiding

Hoewel het rijk reeds vele jaren geldelijke steun heeft verleend voor het verbeteren van complexen vooroorlogse woningwetwoningen, blijkt de methodiek, die daarbij werd gevolgd, niet volledig bij alle betrokkenen bekend. Als gevolg hiervan is ter zake in een aantal gevallen enige onduidelijkheid ontstaan, die dient te worden weggenomen. Aangezien voorts in het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting thans eveneens mogelijkheden aanwezig zijn voor de verbetering van na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen, wordt in dit rondschrijven een zo volledig mogelijk overzicht gegeven van de gedragslijn, die het rijk thans volgt bij het verlenen van geldelijke steun voor het verbeteren van woningwetwoningen. Op een aantal punten houdt deze gedragslijn tevens een verbetering in ten opzichte van de tot nu toe gevolgde. In grote trekken komt een en ander op het navolgende neer.

Ten aanzien van het verstrekken van geldelijke steun voor het verbeteren van complexen woningen van toegelaten instellingen en van gemeenten wordt onderscheid gemaakt tussen de faciliteiten voor woningen tot stand gekomen vóór 1 januari 1946 (vooroorlogse woningen) en voor woningen tot stand gekomen op of na 1 januari 1946 (na-oorlogse woningen).

Voor het verbeteren van vooroorlogse woningen kan het rijk leningen op voet van de Woningwet verstrekken ter financiering van de verbeteringskosten en zo nodig een jaarlijkse bijdrage in het exploitatietekort van het verbeterde complex woningen. Het bedrag van de lening zal, in tegenstelling met hetgeen terzake in de laatste jaren gold, gelijk zijn aan het volle bedrag van de desbetreffende verbeteringskosten. De jaarlijkse bijdrage ten behoeve van een complex vooroorlogse woningwetwoningen wordt in het algemeen bepaald op een bedrag gelijk aan 75 procent van het exploitatietekort van het complex. Indien voortaan echter een jaarlijkse bijdrage zal worden verstrekt in samenhang met het verbeteren van de woningen van het complex, zal de desbetreffende bijdrage gelijk zijn aan het exploitatietekort, dat na de verbetering ontstaat, met dien verstande, dat hierop in mindering zal worden gebracht het bedrag van de jaarlijkse storting

-voor-

voor het complex in de reserve voor buitengewoon onderhoud en woningverbetering. Tot nu toe werd tevens rekening gehouden met de aanwezige reserves van het complex en die van de andere vooroorlogse complexen. Ten aanzien van de na-oorlogse woningen kan het rijk voortaan deelnemen in het eventuele verlies, dat voor de gemeente kan voortvloeien uit het verlenen van garantie voor een lening, welke de toegelaten instelling bij een derde opneemt ter financiering van de verbeteringskosten. Als gevolg van deze deelneming blijft de te verstrekken garantie buiten het zogenaamde garantiëplafond. Teneinde in de huidige omstandigheden, waarin de kapitaalvoorziening voor vele gemeenten een bijzonder probleem vormt, ook het verbeteren van na-oorlogse gemeentelijke woningwetwoningen mogelijk te maken, kan aan de gemeente een lening uit 's rijks kas op voet van de Woningwet worden verstrekt ter financiering van de verbeteringskosten. Een eventueel tekort, dat in de exploitatie ontstaat als gevolg van het verbeteren van na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten, zal de toegelaten instelling of de gemeente zelf moeten dragen. Zij moeten dit tekort dekken uit de daarvoor bestemde reservefondsen. Een en ander zal in dit rondschrijven nader worden uitgewerkt.

I. Algemene richtlijnen

De woningen waarop dit rondschrijven betrekking heeft

De geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbeteren van woningen van toegelaten instellingen en gemeenten, zoals omschreven in dit rondschrijven, kan worden verstrekt ten behoeve van alle complexen woningen, eigendom van een toegelaten instelling, voor de complexen woningen, welke de gemeente heeft gebouwd ter voorziening in de behoefte aan huurwoningen, dienstwoningen hieronder niet begrepen, en voor de complexen woningen, die de gemeente vóór 1945 van particuliere eigenaars heeft aangekocht. Voor de verbetering van woningen, die de gemeente na 1945 van particulieren heeft gekocht, kan eveneens geldelijke steun uit 's rijks kas worden gegeven, doch daarbij zal van geval tot geval worden bepaald of de geldelijke steun zal worden gegeven volgens de regeling voor de verbetering van woningwetwoningen of naar analogie van de rehabilitatieregeling voor particuliere woningen.

Met betrekking tot de woningen, die de gemeente heeft gebouwd of verworven op andere wijze dan met geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet 1901 of van de Woningwet, zullen, indien van rijkswege geldelijke steun voor de verbetering van deze woningen wordt verstrekt, eventuele baltige saldi, te verkrijgen met de exploitatie van de verbeterde woningen, moeten worden gereserveerd uitsluitend voor doeleinden in het belang van de volkshuisvesting.

Het verbeteringsplan

Onder het verbeteren van de woningen wordt verstaan:

- a. Het treffen van voorzieningen tot verbetering van de indeling of van het woongerief.
- b. Het uitvoeren van werken, die als buitengewoon onderhoud zijn aan te merken. Onder buitengewoon onderhoud wordt in dit verband verstaan het onderhoud, waarvan de kosten normaliter niet uit het onderhoudsfonds worden bestreden, zoals bijvoorbeeld:

- het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van daken;
- het vernieuwen van schoorstenen, zowel binnen- als buitendaks;
- het vernieuwen van zinkwerk;
- het geheel of gedeeltelijk vernieuwen van de riolering;
- het vernieuwen van de water- en gasleidingen en van de elektrische installatie;
- het vernieuwen van ramen, deuren en kozijnen;
- het vernieuwen van balklagen en vloeren;
- het wegnemen van vochtbezwaren.

c. Het splitsen en samenvoegen van woningen.

Om voor financiële medewerking van het rijk voor de verbetering van de voor- en na-oorlogse woningen in aanmerking te komen, moet de toegelaten instelling of de gemeente een plan tot verbetering van het complex woningen (doen) opstellen. Dit verbeteringsplan moet ten minste omvatten:

1. Een beknopte omschrijving van het complex (aantal woningen, soort van woningen, financiële verhouding met de overheid e.d.) en van de voorgenomen verbeteringswerken.
2. Een bestek, dat een gedetailleerde technische omschrijving geeft van de uit te voeren werken.
3. Eventueel tekeningen, welke de onder 2 bedoelde werken nader toelichten.
4. Een gespecificeerde raming van de kosten van de uit te voeren werken. Onder deze kosten kan de toegelaten instelling, evenals dit het geval is bij de nieuwbouw, een bedrag opnemen voor de administratieve begeleiding van het verbeteringsplan. Dit bedrag is ten hoogste gelijk aan het produkt van het aantal te verbeteren woningen en het geldende normbedrag voor de algemene beheers- en administratieve kosten.
5. De huurprijzen van de betrokken woningen op het tijdstip waarop met de verbetering wordt begonnen.
6. De aan de huurders voor te stellen huurprijzen van de verbeterde woningen.

Als het verbeteringsplan een ingrijpende verbetering betreft, als gevolg waarvan de levensduur van de woningen tot tenminste 25 jaar wordt verlengd, kunnen onder de hiermede gemoeide kosten worden opgenomen de kosten voor het aanbrengen van een centrale verwarming. Het verstrekken van geldelijke steun uit 's rijks kas ten behoeve van het verbeteren van woningen van toegelaten instellingen en gemeenten geschiedt ten einde het mogelijk te maken voorzieningen te treffen die voor de bewoonbaarheid van de woningen noodzakelijk zijn. Naar mijn oordeel is deze noodzakelijkheid niet aanwezig indien uitsluitend sprake is van het aanbrengen van een centrale verwarming in de woning. Ik ben echter bereid een uitzondering te maken voor het aanbrengen van een centrale verwarming in bejaardenwoningen. Hierop kom ik in dit rondschrijven nader terug. Indien de toegelaten instelling of de gemeente uitsluitend een centrale verwarming in na-oorlogse woningen wil aanbrengen, zullen zij zonder steun van het rijk de nodige financieringsmiddelen daarvoor moeten aantrekken respectievelijk beschikbaar stellen.

Het overleg met de bewoners

De toegelaten instelling of gemeente moet aangeven op welke wijze overleg met de betrokken bewoners heeft plaatsgevonden alsmede de resultaten van dit overleg. Indien het overleg met de bewoners nog niet heeft plaatsgehad, moet de toegelaten instelling of de gemeente dit motiveren. In dit verband merk ik op, dat in het overleg met de huurders vaak de kwestie van de door de huurders voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen ter sprake komt. Indien deze verbeteringen passen in het verbeteringsplan ware met de betrokken bewoners in redelijkheid een bedrag voor het overnemen overeen te komen. Deze bedragen kunnen worden opgenomen in de kosten van het verbeteringsplan.

Het zal niet altijd mogelijk zijn door bewoners aangebrachte verbeteringen of verfraaiingen te handhaven. Daar staat tegenover dat de bewoners, mede met het oog hierop, een vergoeding kunnen krijgen op voet van de Beschikking geldelijke steun bewoners bij woningverbetering, krotont-ruiming en doorstroming.

De technische aspecten van het verbeteren van woningen

Met betrekking tot de technische aspecten van de woningverbetering is overleg gaande tussen vertegenwoordigers van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de federaties van woningcorporaties en van het departement. Daarbij wordt nagegaan of het nuttig en mogelijk is ten aanzien hiervan tot algemene aanbevelingen en richtlijnen te geraken. Met de resultaten van dit overleg zal ik U te zijner tijd in kennis stellen. Vooralsnog zal - evenals voorheen - van geval tot geval moeten worden beslist wat verantwoord te achten is.

Ten aanzien van de complexen vooroorlogse woningen geldt in het algemeen dat de woningen na een ingrijpende verbetering weer voor geruime tijd zullen moeten voldoen aan de eisen van bewoonbaarheid, die redelijkerwijs aan woningen moeten worden gesteld. Voor zulk een woningverbetering ben ik, zoals hiervoor medegedeeld, bereid geldelijke steun te verlenen. Dit houdt echter niet in, dat voor het treffen van voorzieningen aan woningen, die gelet op de bouwkundige toestand en/of op de stedenbouwkundige ligging binnen niet al te lange tijd zullen moeten worden gesloopt, geen geldelijke steun kan worden verstrekt. Voor deze woningen kan een plan worden opgesteld om ze tijdelijk in stand te houden. Het plan zal dan voorzieningen moeten omvatten, die voor een beperkte tijd moeten worden getroffen. Zonodig kunnen tevens voorzieningen worden getroffen voor de strikt noodzakelijke verbetering van het woongerief. De geldelijke steun voor een plan tot het tijdelijk in stand houden van een complex woningen zal op dezelfde wijze worden verstrekt als voor een complex volledig te verbeteren woningen.

-Geldelijke-

II. Geldelijke steun voor het verbeteren van complexen vooorlogse woningen

De financiering

Ten behoeve van de financiering van de kosten van het verbeteren van complexen vooroorlogse woningen, eigendom van toegelaten instellingen en van gemeenten, zal een lening op voet van de Woningwet worden verstrekt tot een bedrag gelijk aan de verbeteringskosten indien en voorzover deze kosten door mij worden aanvaard. De lening zal worden verstrekt tegen een rente, die gelijk zal zijn aan die van de te zelfder tijd te verstrekken leningen voor de bouw van woningwetwoningen. Deze rente zal telkens na verloop van 10 jaar worden aangepast aan de geldende marktrente. De looptijd van de lening zal gelijk zijn aan de - eventueel verlengde - restant-levensduur van de verbeterde woningen. Aflossing van de leningen en betaling van de rente geschieden door middel van gelijkblijvende jaarlijks te betalen bedragen (annuïteiten).

De subsidiëring

In een eventueel exploitatietekort van het complex verbeterde woningen zal jaarlijks kunnen worden bijgedragen. De jaarlijkse bijdrage van het rijk zal gelijk zijn aan het mijnerzijds vast te stellen exploitatietekort, dit tekort verminderd met het bedrag van de jaarlijkse storting van het complex in de reserve voor buitengewoon onderhoud en woningverbetering, bedoeld in het rondschriven van 8 juli 1960, MG 60-11. Bij het bepalen van het eventuele exploitatietekort, zal onder meer rekening worden gehouden met de annuïteit ten aanzien van de verbeteringskosten.

De verbetering van de woningen zal in het algemeen tot gevolg hebben, dat de restant-levensduur van het desbetreffende complex wordt verlengd. In dit verband kan de termijn van afschrijving met betrekking tot de boekwaarde van de opstal, zoals deze boekwaarde was vóór de verbetering, eveneens worden verlengd en gelijk worden gesteld aan de nieuwe restant-levensduur van het verbeterde complex. Dit heeft tot gevolg, dat de annuïteit voor de boekwaarde kan worden verlaagd. Met dit verlaagde bedrag zal rekening worden gehouden bij het dezerzijds bepalen van het exploitatietekort van het verbeterde complex ten behoeve van het vaststellen van de jaarlijkse bijdrage. Voorzover in deze gevallen sprake is van een lening uit 's rijks kas, zal de restant-looptijd van deze lening eveneens worden verlengd.

De huurverhoging wegens woningverbetering

De huurprijs van de woningen zal als gevolg van de verbetering in praktisch alle gevallen kunnen worden verhoogd, aangezien de verbetering veelal tevens een verhoging van het woongerief inhoudt. Het is redelijk, dat de huurprijs van de verbeterde woningen wordt opgetrokken tot die van vergelijkbare na-oorlogse woningwetwoningen, welke ouder zijn dan 5 jaar. De nieuwe huurprijs van de verbeterde vooroorlogse woningen zal vervolgens de algemene huurontwikkeling van woningen van toegelaten instellingen en gemeenten volgen. Bij het vaststellen van het eventuele exploitatietekort van de verbeterde woningen voor het bepalen van de grootte van de jaarlijkse bij-

drage, zal met de verdere ontwikkeling van de huurprijzen, als vorenbedoeld, rekening worden gehouden.

Het ligt in mijn voornemen te doen nagaan of de huurverhoging wegens woningverbetering naar meer objectieve maatstaven zou kunnen worden bepaald. Indien dit ertoe zou leiden dat deze huurverhoging op een lager bedrag zou uitkomen dan het geval is bij vergelijking van de huurprijs van de verbeterde woning met die van vergelijkbare na-oorlogse woningwetwoningen is er geen bezwaar tegen de op basis van huurvergelijking verkregen huurverhoging dienovereenkomstig te corrigeren.

De verbetering van de woonomgeving

In een aantal gevallen zal het gewenst zijn, dat de verbetering van een complex vooroorlogse woningen gepaard gaat met een gelijktijdige verbetering van de woonomgeving. Daarbij denk ik aan het ontruimen van binnenterreinen, het verbeteren van straatprofielen, het aanleggen van parkeermogelijkheden e.d. Indien de gemeente besluit tot zulk een verbetering van de woonomgeving, ben ik bereid aan de gemeente een bijdrage ineens te verstrekken. Deze bijdrage zal gelijk zijn aan de door mij te aanvaarden kosten ter zake, met een maximum van f 1.500,- voor iedere woning, welke in het te verbeteren complex is gelegen. Indien de gemeente voornemens is om, behalve de woonomgeving van het complex zelf te verbeteren, gelijktijdig de woonomgeving van andere complexen, die met het te verbeteren complex een stedenbouwkundige eenheid vormen, te verbeteren, ben ik bereid een desbetreffend verzoek om geldelijke steun in overweging te nemen. Bij een eventuele toekenning van deze steun zal ik echter de voorwaarde stellen, dat ten behoeve van vorenbedoelde andere complexen binnen 5 jaar een verbeteringsplan wordt opgesteld.

Met name bij de verbetering van grote complexen voor-oorlogse woningen zal het kunnen voorkomen, dat behalve verbetering van de woonomgeving als eerderbedoeld, het tevens gewenst is het woonklimaat van de buurt op andere punten te verbeteren. Hierbij valt onder meer te denken aan speciale voorzieningen voor de jeugd en de bejaarden, aan ruimten voor bepaalde vormen van dienstverlening, sociale activiteiten en dergelijke. Voor de subsidiëring hiervan kan het Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk eventueel geldelijke steun verlenen. Ter zake ware contact op te nemen met het Hoofd van het Provinciaal Bureau van evengenoemd ministerie.

De bijzondere kosten

Indien de toegelaten instelling of de gemeente in het kader van de verbetering van de woningen bijzondere kosten maakt met betrekking tot de voorlichting van de bewoners, bijvoorbeeld door het doen samenstellen van een brochure waarin het hoe en waarom van het verbeteringsplan wordt uiteengezet, kan in deze kosten een bijdrage ineens tot het bedrag van de kosten doch in maximum niet meer dan f 50,- per woning worden verstrekt. In dit kader ben ik voorts bereid het verstrekken van een bijdrage ineens in de kosten voor het inrichten van een verbeterde woning tot modelwoning in overweging te nemen.

(III. Geldelijke)

III. Geldelijke steun voor het verbeteren van complexen na-oorlogse woningen

De financiering

Zoals reeds eerder in dit rondschrijven vermeld verstrekt het rijk aan de gemeente geen leningen voor de financiering van het verbeteren van complexen na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen. De toegelaten instelling zal zelf voor de financiering zorg moeten dragen. Voorzover zij bij een derde een lening aantrekt zal de gemeente ter zake een garantie kunnen geven. Gelet op het bepaalde in het vierde lid van artikel 16 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting kan het rijk deelnemen in het verlies dat voor de gemeente voortvloeit uit het garanderen van rente en aflossing van de door de toegelaten instelling aangetrokken geldlening. Als gevolg van deze deelneming blijft de garantie buiten het zogenaamde garantieplafond. Ten aanzien van vorenbedoelde deelname gelden de volgende voorwaarden:

- a. De gemeente verstrekt de garantie in de vorm van borgtocht. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, die hierop van toepassing zijn, houden onder meer in, dat als de gemeente door de geldgever wordt aangesproken en de gemeente betaalt, zij deswege verhaal op de toegelaten instelling krijgt.
- b. De kosten van het verbeteren van de woningen moeten aanvaardbaar zijn.
- c. De garantie moet zijn verstrekt binnen zes maanden na het tijdstip, waarop met het verbeteren van het complex is begonnen.
- d. De looptijd van de te garanderen lening mag in beginsel niet langer zijn dan de restant afschrijvingstermijn van de woningen.

De deelname van het rijk in een eventueel verlies, dat de gemeente als gevolg van het verstrekken van de garantie kan lijden, is gelijk aan 50 procent van dit verlies. De deelname wordt effectief, indien de toegelaten instelling in enig jaar de rente en aflossing van de gegarandeerde geldlening niet of niet ten volle kan betalen als gevolg van de omstandigheid, dat de exploitatie van het desbetreffende complex een nadelig saldo te zien geeft en dit nadelig saldo niet of niet volledig kan worden gedekt uit de gezamenlijke risico-reserves van de na-oorlogse woningen van de toegelaten instelling, omdat de omvang van deze reserves daartoe niet toereikend is. De deelname van het rijk is alsdan gelijk aan de helft van het ongedekte verlies met als maximum de helft van het bedrag aan rente en aflossing van de gegarandeerde lening over het desbetreffende exploitatie-jaar.

Ingeval het te verbeteren complex na-oorlogse woningen eigendom van de gemeente is, kan het rijk aan de gemeente een lening op voet van de Woningwet verstrekken tot een bedrag gelijk aan de mijnerzijds te aanvaarden kosten van het verbeteren. De rente van de lening is gelijk aan die van te zelfder tijd te verstrekken leningen voor de bouw van woningwetwoningen. Deze rente zal telkens na verloop van 10 jaar

-worden-

worden aangepast aan de alsdan geldende marktrente. De looptijd van de lening is in het algemeen gelijk aan de restant-levensduur van de betrokken woningen.

Het dekken van de verbeteringskosten

Aangezien voor de na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en van gemeenten reserves zijn gevormd, bestemd tot dekking van tekorten op de exploitatie en van onvoorziene kapitaalsuitgaven, zal geen subsidie worden verleend in de ongedekte jaarlijkse kosten, welke voortvloeien uit het verbeteren van de na-oorlogse woningen. Deze ongedekte jaarlijkse kosten dienen uit vorenbedoelde risicoreserves te worden gedekt. Deze reserves, verbonden aan het totale bestand aan na-oorlogse woningen, worden in dit verband als één geheel beschouwd.

De huurverhoging wegens woningverbetering

Met name als de verbetering van de woning mede omvat vergroting van het woongerief, zal een redelijke huurverhoging moeten plaatsvinden en wel zodanig, dat de huurprijs van de verbeterde woning past in het patroon van de huurprijzen van vergelijkbare na-oorlogse woningen. Indien de huurverhoging de jaarlijkse kosten van de woningverbetering aanvankelijk niet of niet geheel dekt, dienen zoals hiervoor is medegedeeld de ongedekte kosten ten laste van de risicoreserve te worden gebracht. In het kader van de huurverhogingen voor de verbeterde woningen zal dit ongedekt tekort geleidelijk verdwijnen.

IV. Woningen voor lichamelijk gehandicapten en voor bejaarden

In het voorgaande heb ik een overzicht gegeven van de geldelijke steun op voet van de Woningwet ten behoeve van het verbeteren van woningen van toegelaten instellingen en van gemeenten. De geldelijke steun heeft betrekking op woningverbetering in meer algemene zin. Behalve deze geldelijke steun ben ik voorts bereid financiële faciliteiten te verlenen voor enkele vormen van specifieke woningverbetering, te weten voor het treffen van voorzieningen aan een bestaande vóór- of na-oorlogse woning ten einde deze woning geschikt te maken voor bewoning door een lichamelijk gehandicapte bewoner en voor het aanbrengen van een centrale verwarming in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen.

Het treffen van voorzieningen aan een woning, ten einde deze woning geschikt te maken voor bewoning door een lichamelijk gehandicapte bewoner

Voor de financiering van de desbetreffende voorzieningen kan een lening uit 's rijks kas op voet van de Woningwet worden verstrekt tot een bedrag gelijk aan de aanvaardbare kosten van de voorzieningen. Indien dit een voor-oorlogse woning betreft, zal in beginsel slechts geldelijke steun worden gegeven als vaststaat, dat de woning nog tenminste 15 jaren kan worden gehandhaafd. In het geval het treffen van

de voorzieningen uitsluitend omvat het aanbrengen van een centrale verwarming in de woning zal geen lening uit 's rijks kas worden verstrekt. In dit geval zal de toegelaten instelling of de gemeente, gelet op de relatief geringe kosten, zelf voor de financiering zorg moeten dragen. Indien een toegelaten instelling daarvoor een lening aantrekt onder garantie van de gemeente blijft deze garantie buiten het zogenaamde garantieplafond, aangezien voor deze voorziening subsidie van het rijk zal worden verstrekt. De subsidiëring uit 's rijks kas ten aanzien van de getroffen voorzieningen zal als volgt geschieden:

- a. voor voorzieningen waardoor het woongerief van de woning objectief niet wordt verhoogd (bijvoorbeeld het aanbrengen van een monolift): een jaarlijkse bijdrage gelijk aan de annuïteit over de kosten;
- b. voor voorzieningen waardoor het woongerief van de woning objectief wordt verhoogd (bijvoorbeeld het aanbouwen van een kamer e.d.) echter met uitzondering voor centrale verwarming: een jaarlijkse bijdrage gelijk aan de annuïteit over 80 procent van de kosten;
- c. voor centrale verwarming: een bijdrage ineens tot een bedrag gelijk aan 25 procent van de aanvaardbare kosten.

Indien en voorzover de jaarlijkse kosten van de onderhavige voorzieningen niet door de bijdragen worden gedekt, zal de toegelaten instelling of de gemeente moeten nagaan of een huurverhoging wegens woningverbetering mogelijk is.

Ik verzoek U met nadruk vooraf overleg te plegen met de betrokken Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie over het aanbrengen van de onderwerpelijke voorzieningen.

Het aanbrengen van centrale verwarming in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen

Ten aanzien van de financiering van de kosten van het aanbrengen van centrale verwarming in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen van toegelaten instellingen en van gemeenten gelden dezelfde regelen als ten aanzien van de financiering van de verbetering van complexen na-oorlogse woningen. Korthedshalve moge ik U hiernaar verwijzen. Indien voor de bejaardenwoningen van de gemeente een lening zal worden verstrekt heeft deze lening een looptijd van 25 jaren.

Naar analogie van het ter zake bepaalde in de Beschikking geldelijke steun verbetering woningen en woonbuurten ben ik bereid een bijdrage ineens te verstrekken tot een bedrag gelijk aan 25 procent van de aanvaardbare kosten van aanleg van de installatie. Op deze wijze wordt bereikt dat de huurverhoging wegens verbetering van het woongerief voor de onderwerpelijke woningen kan worden beperkt tot een bedrag ten hoogste gebaseerd op 75 procent van de installatiekosten.

Ik ben bereid de regeling hier vermeld voor het aanbrengen van centrale verwarming in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen, ook toe te passen indien een toegelaten instelling of een gemeente een complex kleine na-oorlogse woningen, niet zijnde bejaardenwoningen, van centrale

verwarming wil voorzien met het doel de woningen geschikt te maken voor het bewonen door bejaarden en de woningen ook daarvoor te bestemmen.

Volledigheidshalve zij vermeld, dat in geval een complex kleine vooroorlogse woningen voor bejaarden wordt bestemd, bij het verbeteren van de woningen, hetgeen ongetwijfeld zal moeten plaatsvinden, het aanbrengen van een centrale verwarming kan worden betrokken. De kosten van de centrale verwarming worden alsdan opgenomen in de kosten van de woningverbetering.

Financiële steun voor de bewoners van verbeterde woningen

Ten einde aan eventuele bezwaren van huurders tegen een aanmerkelijke huurverhoging wegens woningverbetering tegemoet te komen, kunnen aan deze huurders de volgende financiële faciliteiten worden gegeven.

In de eerste plaats komt een huurder van een woning van een toegelaten instelling of een gemeente, welke na 1 januari 1972 ingrijpend is verbeterd, in aanmerking voor een aanvullende huursubsidie krachtens de Beschikking aanvullende huursubsidie. De kosten van de verbetering moeten dan echter f 10.000,- of meer hebben bedragen, of de huur van de woning moet in het kader van de huurharmonisatie met meer dan 6 procent zijn verhoogd.

Voorts kan de gemeente aan een huurder van een woning van een toegelaten instelling of van de gemeente een bijdrage ineens geven in de kosten, die de huurder heeft ingeval de door hem bewoonde woning ingrijpend wordt verbeterd. Op grond van de Beschikking geldelijke steun bewoners bij woningverbetering, krotontruiming en doorstroming kan het rijk alsdan aan de gemeente een bijdrage ineens verstrekken ter grootte van 80 procent van het bedrag dat uit de kas van de gemeente aan de huurder van de verbeterde woning is verstrekt. De rijksbijdrage bedraagt ten hoogste f 2.000,- per woning (voor de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, 's-Gravenhage en Utrecht f 2.400,- per woning). Als voorwaarde bij het verstrekken van evenbedeelde rijksbijdrage geldt, dat de verbeteringskosten f 10.000,- of meer per woning moeten bedragen en dat de huurverhoging wegens verbetering f 25,- of meer per maand is.

Ik vestig er hierbij de aandacht op, dat de huurder in het geval de woning in verband met de verbetering tijdelijk moet worden ontruimd, de desbetreffende verhuiskosten uit de hem toegekende bijdrage van de gemeente moet betalen, ook indien de toegelaten instelling of de gemeente na gemaakte afspraak ter zake, de verhuizing verzorgt.

Ten slotte zal aan huurders van ingrijpend verbeterde woningen gedurende 3 jaren een aflopende huurgewenningsbijdrage kunnen worden verstrekt mits het inkomen van de huurder niet meer bedraagt dan f 16.000,- per jaar. De verbeteringskosten moeten f 10.000,- of meer per woning zijn en de huurverhoging wegens verbetering moet f 40,- of meer per maand bedragen. De huurgewenningsbijdrage strekt er toe het verschil tussen de huur van de verbeterde woning, verminderd met het bedrag wegens aanvullende huursubsidie, en de oude huur geleidelijk te overbruggen.

Aangaande de regeling voor het verstrekken van huurgewenningsbijdragen zal U binnenkort een afzonderlijk rondschriften bereiken.

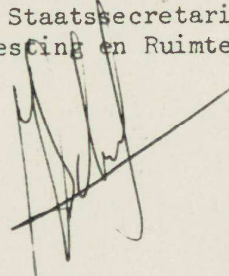
V. Procedure en overgangsregeling

Het verdient aanbeveling dat de toegelaten instelling welke het voornemen heeft een complex van haar woningen te verbeteren, alvorens een plan daartoe op te stellen, contact ter zake met de gemeente opneemt. De gemeente zou zich vervolgens in verbinding met de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie kunnen stellen. Deze functionaris zal alsdan in een vroeg stadium de eventueel nodige adviezen kunnen verstrekken.

De toegelaten instellingen moeten hun aanvragen om geldelijke steun voor verbetering van hun woningen richten tot de gemeente, waarin zij werkzaam zijn. De gemeente zendt deze aanvragen en die, betreffende haar eigen woningen, aan mij toe door tussenkomst van de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie.

De regelingen, in dit rondschriften vermeld, zullen gelden ten aanzien van verbeteringsplannen, waarvoor na het verschijnen van het rondschriften, geldelijke steun uit 's rijks kas wordt toegezegd, alsmede ten aanzien van verbeteringsplannen voor voor-oorlogse woningen waarvoor reeds eerder financiële steun uit 's rijks kas was toegezegd en die op 1 januari 1974 nog in uitvoering waren, met dien verstande, dat voor laatstbedoelde verbeteringsplannen eventueel toegekende leningen uit 's rijks kas niet zullen worden aangepast aan hetgeen ter zake in dit rondschriften is vermeld.

De Staatssecretaris van
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,



(J.L.N. Schaefer)

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Centrale Directie van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid

's-Gravenhage, Van Alkemadelaan 85, telefoon 070-26 42 01

afdeling : Financiering Woningbouw

MG : 74- 15

datum : 22 mei 1974

aan: de Colleges van
 Burgemeester en Wethouders
 der onderscheidene gemeenten.

onderwerp: geldelijke steun uit 's rijks kas op voet
 van de Woningwet voor het verbeteren van
 complexen woningen van toegelaten instel-
 lingen en van gemeenten.

Het opheffen van systeem-gebreken.

In het rondschrijven van 28 december 1973, MG 73-24, heb ik U onder meer bericht, dat ook voor de verbetering van na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en van gemeenten voortaan geldelijke steun uit 's rijks kas kan worden verstrekt. Deze geldelijke steun houdt in, dat voor de financiering van de verbetering van na-oorlogse woningen die eigendom van de gemeente zijn, leningen uit 's rijks kas op voet van de Woningwet kunnen worden toegekend. Voorts kan het rijk deelnemen in de garantie, welke de gemeente aan een toegelaten instelling verstrekt ter zake van de lening die een toegelaten instelling aantrekt voor de financiering van de verbetering van haar na-oorlogse woningen. De ongedekte jaarlijkse lasten, welke uit de verbetering van na-oorlogse woningen voortvloeien, moeten de toegelaten instellingen en gemeenten bestrijden uit de risicoreserves die uit de exploitatie van de na-oorlogse woningen zijn gevormd.

In het belang van de verbetering van de volkshuisvesting en mede met het oog op stimulering van de werkgelegenheid in de bouwnijverheid vestig ik nogmaals Uw aandacht op vorenvermelde faciliteiten ter zake van het financieren, die de mogelijkheid bieden de verbetering van na-oorlogse woningen thans aan te pakken. Daarbij verdient het aanbeveling te doen nagaan of bij het verbeteren van de onderwerpelijke woningen tevens verbeteringen van de indeling of van het woongerief van de woningen zouden moeten worden aangebracht. Zoals ik U in eerdergenoemde circulaire van 28 december 1973 mededeelde, zullen de huren van woningen waarvan het woongerief door de verbetering toeneemt zodanig moeten worden verhoogd, dat deze huren passen in het patroon van huurprijzen van vergelijkbare na-oorlogse woningen. Ik nodig U uit in Uw gemeente te doen nagaan welke na-oorlogse complexen voor verbetering in aanmerking komen en de desbetreffende verbeteringsplannen aan mij voor te leggen.

Indien deze verbeteringsplannen betrekking hebben op het wegnemen van gebreken van een dezerzijds goedgekeurd bouwsysteem ben ik bereid een bijdrage uit 's rijks kas te verstrekken ter tegemoetkoming in de jaarlijkse lasten, die voortvloeien uit het wegnemen van die gebreken en uit de herstel- en aanpassingswerkzaamheden die daarmee onmiddellijk samenhangen.

Dit houdt in dat, voor zover tevens normaal onderhoud wordt verricht of gebreken worden hersteld, die niet het gevolg zijn van de toepassing van het bouwsysteem, de daaraan verbonden kosten niet onder de bijdrage-verstrekking zullen vallen. Een en ander wijkt dus ten dele af van de in de circulaire van 28 december 1973 weergegeven gedragslijn dat geen subsidie wordt gegeven ter tegemoetkoming in de jaarlijkse lasten, die voortvloeien uit de verbeteringskosten van na-oorlogse woningwetwoningen. Waar het betreft het opheffen van zogenaamde systeemgebreken ben ik echter bereid op deze regel een uitzondering te maken. De bijdrage uit 's rijks kas zal in die gevallen gelijk zijn aan de helft van de annuïteit van de kosten van het opheffen van de systeemgebreken en van de direct daarmee samenhangende werkzaamheden. De annuïteit zal worden berekend met inachtneming van deze kosten, de restant-levensduur van de betrokken woningen en het rentepercentage van de terzake opgenomen geldlening. Voor zover de jaarlijkse lasten die voortvloeien uit het opheffen van systeemgebreken niet kunnen worden gedekt door deze bijdrage uit 's rijks kas en uit een mogelijke huurverhoging, komen zij ten laste van het eventuele batige saldo, dat de exploitatie van het complex waarin de systeemwoningen zijn opgenomen jaarlijks oplevert, en vervolgens van de reservefondsen verbonden aan het bestand van na-oorlogse woningwetwoningen van de betrokken toegelaten instelling of gemeente. Indien dit in verband met hoge verbeteringskosten en reservefondsen van relatief geringe omvang op zodanige moeilijkheden zou stuiten, dat de verbetering van systeemwoningen voor de toegelaten instelling of gemeente financieel niet mogelijk zou zijn, dan ben ik bereid de ongedekte jaarlijkse lasten, die voortvloeien uit het opheffen van systeemgebreken, tijdelijk met leningen uit 's rijks kas te financieren. Rekening houdende met de financiële positie van de toegelaten instelling of gemeente zal ieder jaar worden bepaald welk bedrag aan rente en aflossing betreffende deze leningen moet worden betaald.

Gelet op de bereidheid van het rijk bijdragen te verstrekken in de jaarlijkse lasten verbonden aan het opheffen van systeemgebreken en op de mogelijkheid de ongedekte jaarlijkse lasten indien nodig met behulp van rijksleningen te financieren, is er naar mijn mening geen financieel beletsel meer om in de desbetreffende gevallen tot verbetering van deze woningen over te gaan.

Bijdrage voor aanleg c.v. in bejaardenwoningen.

Ik maak van deze gelegenheid gebruik het volgende onder Uw aandacht te brengen. In de reeds genoemde circulaire van 28 december 1973 berichtte ik U onder meer dat voor het aanbrengen van een centrale verwarming in woningen, die geschikt worden gemaakt te worden bewoond door een lichamelijk gehandicapte bewoner en in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen, een bijdrage ineens tot een bedrag gelijk aan 25 procent van de aanvaardbare kosten van aanleg van de installatie zal worden verstrekt. Met het oog op de gestegen rente voor langlopende leningen zal de bijdrage ineens voor de gevallen, ten behoeve waarvan na 31 maart 1974 de bijdrage is of wordt aangevraagd, worden bepaald op 30 procent van vorenbedoelde kosten. De te verstrekken bijdrage ineens zal echter nimmer hoger zijn dan f 1.500,-- per woning.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

(J.L.M. Schaefer)