

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 : 74-40

datum : 20 december 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
 instellingen en van gemeenten

In mijn rondschrjven van 28 december 1973, MG 73-24, werd voor het eerst financiële steun voor het verbeteren van de na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten in het uitzicht gesteld. De mogelijkheid werd geopend voor dit doel leningen uit 's rijks kas te verstrekken voor gemeentewoningen, terwijl voor de financiering van de verbetering van woningen van toegelaten instellingen het verstrekken van gemeentelijke garanties met deelneming van het rijk werd mogelijk gemaakt. Voor het dekken van de jaarlijkse lasten, die uit de nieuwe investering voortvloeien, werd voorshands geen geldelijke steun uit 's rijks kas in het uitzicht gesteld. Hiervoor moest een beroep worden gedaan op de baten van de eventuele huurverhoging wegens geriefsverbetering, op de batige saldi van het complex of op de risicoreserves. Dit laatste geheel in overeenstemming met de bepalingen, die terzake van de bestemming van de reserves in de subsidieregelingen voor de bouw van woningwetwoningen na 1946 zijn neergelegd. Deze reserves zijn, behalve voor dekking van onvoorziene kapitaalsuitgaven, bestemd voor de dekking van tekorten op de exploitatie.

Gelet op de hoge kosten, die een meer ingrijpende verbetering van vooral de oudere na-oorlogse woningen meebrengt en mede ter stimulering van de werkgelegenheid in de bouwnijverheid, heb ik besloten met ingang van 1 januari 1975 de financiële faciliteiten voor de verbetering van de na-oorlogse woningen van gemeenten en toegelaten instellingen te verruimen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningwetwoningen en zogenaamde premiewoningen. Dit rondschrjven bevat nadere bijzonderheden omtrent de nieuwe faciliteiten.

Voorts heb ik besloten de subsidiebedragen voor een aantal bijzondere maatregelen, c.q. activiteiten terzake van verbeteringsplannen te verhogen. Daarover worden aan het slot van dit rondschrjven mededelingen gedaan.

Het verbeteren van na-oorlogse woningen van gemeenten en woningcorporaties

Voortaan zullen, behalve voor de verbetering van na-oorlogse gemeentewoningen, ook voor de verbetering van de na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen leningen uit 's rijks kas kunnen worden verstrekt. De voorwaarden waaronder deze leningen zullen worden verstrekt zijn dezelfde als die voor de leningen ten behoeve van het verbeteren van complexen na-oorlogse woningen van gemeenten (zie mijn circulaire van 28 december 1973, MG 73-24).

MG 74-40

20 december 1974

Voor de toegelaten instellingen zijn er derhalve drie mogelijkheden voor de financiering van de verbetering van de onderhavige complexen:

- de toegelaten instelling kan uit eigen middelen financieren, bij voorbeeld als het om niet zeer kostbare voorzieningen gaat;
- zij kan een lening uit 's rijks kas op voet van de Woningwet vragen;
- zij kan een lening van een derde aantrekken met garantie van de gemeente, in welke garantie het rijk deelneemt.

Bij het indienen van het verbeteringsplan moet worden aangegeven welke van de drie wijzen van financiering wordt gekozen. Als het om enigszins aanmerkelijke bedragen gaat zal de toegelaten instelling als regel de voorkeur hebben voor een rijkslening. Het is echter nuttig dat ook de mogelijkheid blijft bestaan van het aantrekken van een lening van derden; de middelen die het rijk hiervoor ter beschikking heeft zijn immers niet onbeperkt.

Behalve voor de financiering zal voortaan ook financiële steun van het rijk kunnen worden gegeven in de dekking van de jaarlijkse lasten van de nieuwe investering voor het verbeteren. Indien en voor zover de jaarlijkse kosten van deze woningverbetering, verminderd met de eventuele huurverhoging wegens geriefsverbetering, niet kunnen worden bestreden uit het jaarlijkse batige exploitatiesaldo van het complex woningen, waartoe de te verbeteren woningen behoren, kan aan de toegelaten instelling of de gemeente uit 's rijks kas een jaarlijkse bijdrage worden toegekend. Deze bijdrage zal ten hoogste gelijk zijn aan een bedrag van 50 procent van het verschil tussen de annuïteit van de verbeteringskosten, verminderd met eerderbedoelde huurverhoging berekend op jaarbasis. Onder een complex wordt in dit verband verstaan het complex woningen, waarvan de te verbeteren woningen deel uitmaken en dat is ontstaan door de samenvoeging van complexen op grond van het bepaalde in de circulaire van 31 december 1968, MG 68-19. De te verstrekken jaarlijkse bijdrage zal als gevolg van huurverhogingen worden afgebroken, zoals dat ook bij de bijdragen voor nieuwe woningen het geval is.

Voorzover de jaarlijkse kosten van de woningverbetering niet door vorenbedoelde bijdrage worden gedekt komen zij ten laste van de risico-reserve verbonden aan de complexen na-oorlogse woningen. Indien dit, bij voorbeeld als gevolg van hoge verbeteringskosten of bij een risico-reserve van relatief geringe omvang, op zodanige moeilijkheden zou stuiten, dat de verbetering van de woningen voor de toegelaten instelling of gemeente financieel niet mogelijk zou zijn, kunnen de niet te dekken jaarlijkse kosten van de verbetering tijdelijk met renteloze leningen uit 's rijks kas worden gefinancierd. Bij het beoordelen of zulk een lening moet worden gegeven wordt de financiële positie van de toegelaten instelling of het gemeentelijk woningbedrijf in zijn geheel betrokken. Rekening houdende met de financiële positie van de toegelaten instelling of het gemeentelijk woningbedrijf zal voorts ieder jaar worden bepaald welk bedrag op de lening dient te worden afgelost.

Wellicht ten overvloede moge ik U er op wijzen, dat de woningen, die worden verbeterd, na de verbetering niet behoeven te voldoen aan de voorschriften, vervat in de Voorschriften en Wenken voor het ontwerpen van

MG 74-40

20 december 1974

woningen 1965. Deze voorschriften en wenken hebben uitsluitend betrekking op het bouwen of het verwerven van nieuwe woningen met geldelijke steun van de gemeente en/of het rijk.

Aangezien er thans een regeling is voor het verbeteren van alle naoorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten kan de regeling ter zake voor de zogenaamde systeemwoningen, vermeld in mijn rondschrijven van 22 mei 1974, MG 74-15, als vervallen worden beschouwd.

Het aanbrengen van centrale verwarming

Aangezien centrale verwarming meer en meer wordt gezien als een bij een woning behorende voorziening heb ik besloten om ook indien de verbetering van een complex woningen van een toegelaten instelling of van de gemeente uitsluitend omvat het aanbrengen van een centrale verwarming in alle of nagenoeg alle woningen leningen uit 's rijks kas op voet van de Woningwet te verstrekken ter financiering van de aanlegkosten, mits tegelijkertijd de warmte-isolatie van de woningen op peil wordt gebracht. De leningen zullen een looptijd hebben van 25 jaar; de rente van de leningen zal gelijk zijn aan die betreffende 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 aldan geldende marktrente.

Ten genoegen van de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie moet worden aangetoond, dat de warmte-isolatie van de woningen, waarin centrale verwarming zal worden aangebracht, voor zover mogelijk en aanvaardbaar zal worden verbeterd. Dit geldt ook indien centrale verwarming wordt aangebracht als onderdeel van een meer omvattend verbeteringsplan. Zolang voor de verbetering van de warmte-isolatie van woningen een bijdrage ineens kan worden verstrekt krachtens de Beschikking geldelijke steun verbetering warmte-isolatie van woningen, komen de toegelaten instellingen en gemeenten voor deze bijdrage in aanmerking. Korthedshalve moge ik U terzake van het subsidie in de kosten van de verbetering van de warmte-isolatie van woningen verwijzen naar de circulaires van 13 juni 1974, MG 74-19 en van 20 december 1974, MG 74-33. De kosten van de verbetering van de warmte-isolatie, verminderd met het bedrag van de te verstrekken bijdrage ineens, zullen in de lening worden opgenomen.

De vergoeding, die van de bewoners wegens het aanbrengen van centrale verwarming moet worden gevraagd, maakt deel uit van de huurprijs van de betrokken woning. Als zodanig zal de vergoeding in het kader van de trendmatige huurverhogingen stijgen. Ik heb er dan ook geen bezwaar tegen indien bij de berekening van het bedrag van de vergoeding in plaats van de gebruikelijke calculatie, waarbij geen rekening wordt gehouden met een stijgende opbrengst, een wijze van berekenen wordt gebezigd, waarbij wel een toenemende opbrengst in aanmerking wordt genomen. Laatst bedoelde calculatie komt er op neer dat, rekening houdende met een lening à 9 procent, bij een huurverhoging van 6 procent per jaar de vergoeding voor het eerste jaar ongeveer 10 procent van de desbetreffende kosten bedraagt en bij een huurverhoging van 8 procent per jaar ongeveer 8 procent van deze kosten. De afnemende liquiditeitsverschillen, die hierdoor in de eerste exploitatiejaren ontstaan, zullen de toegelaten instellingen en gemeenten zelf moeten financieren.

MG 74-40

20 december 1974

Andere maatregelen

In het eerdergenoemde rondschrijven van 28 december 1973, MG 73-24, heb ik U onder meer medegedeeld dat ik bereid ben, indien er sprake is van een ingrijpende verbetering van een vooroorlogs complex woningen van een toegelaten instelling of van de gemeente, bijdragen ineens te verstrekken in de kosten van de verbetering van de woonomgeving en in de bijzondere kosten met betrekking tot de voorlichting van de bewoners. Deze tegemoetkomingen kunnen voortaan ook worden verstrekt bij een ingrijpende verbetering van na-oorlogse complexen woningen.

In verband met de stijging van de desbetreffende kosten heb ik de bijdrage ineens voor de verbetering van de woonomgeving verhoogd van ten hoogste f 1.500,- tot ten hoogste f 2.250,- per woning, gelegen in het te verbeteren complex. Ten einde het overleg met de bewoners van de te verbeteren complexen te bevorderen heb ik de bijdrage ineens in de bijzondere kosten verhoogd van ten hoogste f 50,- per woning tot ten hoogste f 100,- per woning.

De bijdrage ineens in de kosten van het aanbrengen van een centrale verwarming in een woning voor een lichamelijk gehandicapte bewoner of in een bejaardenwoning wordt verhoogd van 30 tot 35 procent van de desbetreffende kosten. De bijdrage zal nimmer meer dan f 1.750,- per woning bedragen.

Met betrekking tot de financiële steun voor de bewoners van te verbeteren woningen moge ik U verwijzen naar de circulaire van 20 december 1974, MG 74-37, betreffende de individuele huursubsidies (huurgewenningsbijdragen bij woningverbetering) en de circulaire van 20 december 1974, MG 74-39, betreffende herziening van de regeling voor geldelijke steun aan bewoners bij woningverbetering, krotopruiming en doorstroming.

De bovenstaande wijzigingen van de regeling voor het verbeteren van complexen woningen zullen gelden ten aanzien van verbeteringsplannen waarvoor na 1 januari 1975 geldelijke steun uit 's rijks kas wordt toegezegd.

Binnenkort zal ik U een bijgewerkte samenvatting doen toekomen van de regeling voor het verbeteren van de onderhavige complexen woningen, zoals deze regeling vanaf 1 januari 1975 luidt.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

(J.L.N. Schaefer)



B. Jamin

23

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Centrale Directie van de Volkshuisvesting

Postbus 3001
2700 KA Zoetermeer
telefoon 079 - 279111

Hoofdafdeling Financiering Woningbouw
afdeling : Bijdragevaststelling en- herziening

MG : 81-13

datum : 1 april 1981

aan: De Colleges van Burgemeester en
Wethouders

onderwerp: Geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woning-
wet voor het verbeteren van complexen woningen van toege-
laten instellingen en gemeenten

Geacht College,

Inleiding

Voor het verbeteren van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten kan het rijk geldelijke steun verstrekken op voet van de Woningwet. Hierop hebben betrekking de circulaire van 28 december 1973, MG 73-24, van 20 december 1974, MG 74-40, van 3 december 1976, MG 76-49, van 1 augustus 1979, MG 79-29 (voorzover deze circulaire betrekking heeft op woningen van toegelaten instellingen en gemeenten), en van 17 januari 1980, MG 80-03.

Uit ervaringen die met deze regelingen zijn opgedaan, is de wenselijkheid gebleken tot samenvoeging van de bestaande regelingen over te gaan en gelijktijdig op een aantal punten wijzigingen aan te brengen. De regeling treedt vanaf heden in werking. De eerdergenoemde circulaire met uitzondering van het deel van de circulaire MG 79-29 dat betrekking heeft op woningen van particuliere eigenaren/verhuurder, kunnen vanaf heden als vervallen worden beschouwd. Hieronder treft U de belangrijkste wijzigingen aan die in de regeling zijn aangebracht.

- 2 -

Minimale omvang algemene bedrijfsreserve

Indien de algemene bedrijfsreserve van toegelaten instellingen en gemeentelijke woningbedrijven een bepaalde minimale omvang heeft bereikt, zal het rijk onder bepaalde voorwaarden renteloze voorschotten verlenen teneinde verdere uitputting van de reserve te voorkomen.

De bodem in de algemene bedrijfsreserve heb ik voorshands bepaald op 12 1/2% van de som van de jaarhuur en de jaarlijkse bijdragen over het voorgaande boekjaar, hetgeen overeenkomt met ongeveer eenmaal de jaarnorm voor onderhoud van het totale woningbezit van de corporatie of het gemeentelijk woningbedrijf. Hierbij is het onderhoudsfonds buiten beschouwing gelaten.

Renteloze leningen

Indien, en zodra, de aangegeven minimale omvang van de algemene bedrijfsreserve is bereikt, dienen ongedekte tekorten als gevolg van de verbetering met geldelijke steun uit 's rijks kas van naoorlogse woningen, te worden geactiveerd. Ter financiering van de geactiveerde bedragen zullen renteloze leningen worden verstrekt. De verstrekking van deze renteloze leningen heeft steeds plaats gedurende een periode van vijf jaren. Na afloop van elke vijfjaarlijkse periode zal worden nagegaan of en in hoeverre afschrijving van de geactiveerde tekorten ten laste van de algemene bedrijfsreserve kan plaatsvinden. Dat gedeelte van de leningen, betrekking hebbend op tekorten, dat alsdan uit de algemene bedrijfsreserve kan worden gedekt, rekening houdend met de vastgestelde bodem, zal worden ingevorderd. Voor gedeelten van leningen, betrekking hebbend op tekorten die niet uit de algemene bedrijfsreserve kunnen worden gedekt daar deze reserve dan tot onder de 12 1/2%-grens zou dalen, wordt een bijdrage ineens verstrekt, onder gelijktijdige invordering van deze gedeelten.

Het niveau van de variabele exploitatielasten

De verbetering van de woningen zal in het algemeen gevolgen hebben voor het niveau van de variabele exploitatielasten, te weten de belastingen, de verzekeringspremie en de huurderij. De toename van deze lasten zal voor naoorlogse woningen worden uitgedrukt in een percentage van de huurverhoging als gevolg van de verbetering en wel als volgt:

belastingen	5,4%
verzekeringen	0,6%
huurderij	2 %
totaal	8 %

De jaarlijkse storting in de algemene bedrijfsreserve

Bij het bepalen van de jaarlijkse bijdrage in een eventueel exploitatietekort als gevolg van de woningverbetering zal bovendien rekening worden gehouden met een stijging van de jaarlijkse storting in de algemene bedrijfsreserve. Deze stijging zal worden bepaald op 7% respectievelijk 10% van de huurverhoging als gevolg van de woningverbetering, al naar gelang de woningen tot stand zijn gekomen onder de tot 1968 geldende regelingen, dan wel onder de sindsdien van kracht zijnde regelingen.

Beoordelingskader

Terwille van het stellen van duidelijke prioriteiten bij het aanpakken van de bestaande voorraad woningwetwoningen heb ik een beoordelingskader ontworpen, waaraan verbeteringsplannen moeten worden getoetst.

Minimum leeftijdsgrens van 25 jaren

De financiële medewerking van het rijk aan de uitvoering van de verbetering van woningwetwoningen zal in het algemeen worden beperkt tot eenmaal gedurende de van rijkswege aangehouden afschrijvingsduur van 50 jaren.

Woningen die de afgelopen 25 jaren zijn gebouwd, worden geacht aan redelijk te stellen eisen van bewoonbaarheid te voldoen, zonder dat ingrijpende verbetering nodig is. Gedurende deze periode moet een woning goed kunnen functioneren. Voor de verbetering van woningen van jongere datum zal derhalve in beginsel geen geldelijke steun uit 's rijks kas worden verleend. Een uitzondering wordt slechts gemaakt voor woningen waaraan zulke ernstige bouwtechnische gebreken kleven, dat deze niet meer te beteugelen zijn door onderhoud te plegen.

Na verbetering verlenging van de levensduur met 25 jaren

Een woning die met rijkssteun ingrijpend is verbeterd, dient na de verbetering in haar geheel te voldoen aan redelijk te stellen eisen van bewoonbaarheid. Deze voorwaarde is erop gericht, dat de woning na ingrijpende verbetering weer geruime tijd goed kan functioneren zonder dat wederom een beroep op overheidssteun wordt gedaan. Een volgende opknapbeurt met geldelijke steun van het rijk zal dus pas weer na ongeveer 25 jaren aan de orde komen.

Begrenzing van de verbeteringskosten

Als maatstaf voor de maximaal aanvaardbare verbeteringskosten wordt voorlopig nog uitgegaan van de kostenvergelijking met vergelijkbare nieuwbouwwoningen in de woningwetsector ter plaatse. Aldus wordt een grens verkregen die niet aan kostenstijgingen behoeft te worden aangepast. De totale verbeteringskosten worden vergeleken met de bouwkosten van qua type en bewoningscapaciteit vergelijkbare nieuwbouw (exclusief de grondkosten). De bewoningscapaciteit wordt uitgedrukt in het aantal m²'s woonoppervlakte (NEN 2320).

De vergelijkbare nieuwbouwwoning is een woning met het aantal m²'s woonoppervlakte, dat gelijk is aan het gemiddelde aantal m²'s woonoppervlakte van de te verbeteren woningen, waarbij uitgegaan wordt van de woonoppervlakte van deze woningen in verbeterde staat. Voor het woningtype wordt er onderscheid gemaakt tussen woningen in de vorm van een eengezinshuis en woningen in een meergezinshuis.

Aan plannen ter verbetering van na-oorlogse woningen waarvan de verbeteringskosten meer bedragen dan 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouwwoningen in de woningwetsector ter plaatse wordt in het algemeen voor het meerdere geen geldelijke steun verstrekt. Dit percentage van 50 is gekozen omdat gebleken is dat de gemiddelde verbeteringskosten voor na-oorlogse woningwetwoningen de laatste jaren ongeveer op dit niveau lagen. Met het oogmerk om dit niveau niet verder te laten stijgen is het de bedoeling om deze grens voorlopig te handhaven. Dit criterium wordt reeds geruime tijd als richtlijn gehanteerd.

Ten aanzien van de vooroorlogse woningwetwoningen doet zich veel eerder de vraag voor of deze woningen moeten worden verbeterd dan wel moeten worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voorlopig is de kostengrens voor de verbetering van vooroorlogse woningwetwoningen bepaald op 80% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouwwoningen in de woningwetsector ter plaatse. Ook dit percentage is gekozen op grond van het gemiddelde kostenniveau van plannen van de laatste jaren. In uitzonderlijke gevallen is in overleg met de Hoofdingenieur-Directeur afwijking van deze kostengrens mogelijk. De 80%-grens is aanvaardbaar als uitzondering op de 50%-grens, omdat de vooroorlogse woningwetwoningen veelal ernstige woontechnische gebreken vertonen en wegens hun overwegende ligging in de grote steden nog niet gemist kunnen worden in de woningvoorraad.

Voor verbeteringswerkzaamheden met relatief beperkte kosten (minder dan f 5.000,-- gemiddeld per woning per complex) zal van rijkswege geen medewerking worden verleend.

2 1/2% huurverhoging bij woningverbetering

Overeenkomstig het geldende huurregiem wordt de huurverhoging van 2 1/2% berekend over de totale geraamde kosten van het verbeteringsplan, dus zowel over de kosten van onderhoud als van echte geriefsverbeteringen. De huurverhoging na woningverbetering kan gematigd worden tot minder dan 2 1/2%, wanneer bij toepassing van de volle 2 1/2% de nieuwe huur te hoog zou worden in verhouding tot de woningkwaliteit volgens het woningwaarderingssysteem. De nieuwe huur zal derhalve nooit hoger zijn dan de woningkwaliteit toelaat. De normen hiervoor zijn opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte. Getoetst dient te worden of de relatief hoge verbeteringskosten onvermijdelijk zijn of dat er sprake is van een plan waarbij een bescheiden geriefsverbetering slechts tegen relatief hoge kosten kan worden verkregen. Voor een dergelijk plan zal in beginsel geen geldelijke steun uit 's rijks kas worden verleend.

Overgangsregeling

De gewijzigde regeling gaat in op de datum van verschijning van deze circulaire.

Voorzover de minimale omvang van de algemene bedrijfsreserve, zoals in deze regeling is aangegeven, voor eerdergenoemde datum zou zijn bereikt, zal de verstrekking van renteloze leningen met terugwerkende kracht plaatsvinden.

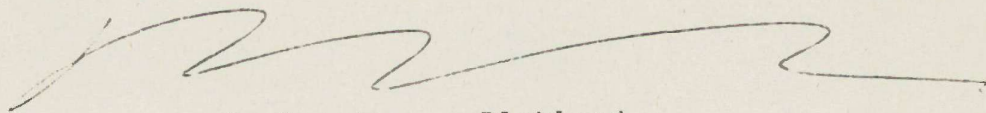
Bij de vaststelling van exploitatie-tekorten van na-oorlogse woningwetwoningen die verbeterd zijn op grond van de verbeteringsregeling vervat in de circulaire MG 74-40, zal alsnog rekening worden gehouden met de variabele exploitatielasten en met de verhoogde storting in de algemene bedrijfsreserve. Reeds vastgestelde bijdragen zullen worden herzien.

Voor de verbeteringsplannen waarvan op het moment van verschijnen van deze circulaire de voorbereiding in een vergevorderd stadium is, zal ten aanzien van de leeftijdsgrens van 25 jaar de nodige soepelheid worden betracht.

Slot

Tenslotte verwijs ik U voor de integrale regeling voor het verbeteren van woningen van toegelaten instellingen en gemeenten naar de bijlage van deze circulaire. Ik vertrouw, dat aldus een aantal richtlijnen is gegeven, waarmee in de praktijk goed zal zijn te werken. In de loop van de tijd zullen zeker bijstellingen nodig blijken. Deze zullen dan ook ongetwijfeld plaatsvinden.

Met hoogachting,
De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,



Beelaerts van Blokland

I Algemene richtlijnen.

1.	De woningen als bedoeld in deze bijlage	1
2.	Het beoordelingskader voor het verbeteren van woningen.	2
	a. Algemeen	2
	b. Woningisolatie	5
	c. Begrenzing van de verbeteringskosten	5
	d. 2 1/2% huurverhoging bij woningverbetering	7
3.	Aard van de verbeteringen	7
4.	Het verbeteringsplan	8
5.	De verbeteringskosten	9
6.	Het overleg met de bewoners	10

II De huurverhoging.

1.	Ingrijpende gesubsidieerde verbetering	11
	a. De ingrijpende verbetering	11
	b. De nieuwe huurprijs	11
	c. De oude huurprijs	12
	d. Overgeslagen huurverhogingen	12
	e. De raming van de kosten	12
	f. Samenloop van subsidiabele en niet-subsidiabele verbeteringen	13
	g. Complexgewijze verbetering	14
	h. De procedure van de huurprijsvaststelling	14
	i. Aanvang van de verbetering	15
2.	Niet ingrijpende verbetering	15
3.	Jaarlijkse huurverhoging van de nieuwe huurprijs	15

III De geldelijke steun uit 's rijks kas.

1.	De financiering	16
2.	De subsidiëring	18
	a. Vóór 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten tot stand gebrachte complexen woningen.	18
	b. Vanaf 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten tot stand gebrachte complexen woningen.	19
	c. Complexen woningen, die sinds 3 december 1976 zijn aangekocht.	22
	d. Overige complexen woningen.	23

<u>IV</u>	<u>De kosten van voorlichting.</u>	<u>blz.</u> <u>24</u>
<u>V</u>	<u>Het aanbrengen van CV en de verbetering van de warmte-isolatie in complexen na-oorlogse bejaarden- woningen.</u>	24
<u>VI</u>	<u>Subsidies voor delen van verbeteringsplannen op grond van andere regelingen.</u>	25
<u>VII</u>	<u>De contactpersoon</u>	26
<u>VIII</u>	<u>Tijdelijke huisvesting van de bewoners.</u>	26
<u>IX</u>	<u>Financiële steun voor bewoners van verbeterde- woningen.</u>	26
<u>X</u>	<u>Procedure</u>	26

Bijlage behorende bij de circulaire van
MG 81-13

I. Algemene richtlijnen

1. De woningen als bedoeld in deze bijlage.

De geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor het verbeteren van zowel woningen als woongebouwen van toegelaten instellingen en gemeenten, zoals omschreven in dit rondschriften, kan worden verstrekt ten behoeve van alle complexen woningen die eigendom zijn van toegelaten instellingen en gemeenten, en door deze in het belang van de volkshuisvesting zijn tot stand gebracht of verkregen.

Onder een complex woningen wordt - tenzij anders is aangegeven - in dit verband verstaan een aantal woningen dat sinds de totstandkoming dan wel sinds de verkrijging een administratieve eenheid vormt.

Deze complexen woningen kunnen worden onderscheiden in:

- a. complexen woningen die vóór 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten zijn tot stand gebracht;
- b. complexen woningen die vanaf 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten zijn tot stand gebracht;
- c. complexen verouderde woningen die sinds 3 december 1976 door toegelaten instellingen en gemeenten van particuliere eigenaars zijn aangekocht met de uitsluitende bedoeling deze woningen binnen een termijn van ongeveer 3 jaren te verbeteren;
- d. overige complexen woningen, die door toegelaten instellingen en gemeenten van particuliere eigenaars zijn aangekocht teneinde de exploitatie in het belang van de volkshuisvesting voort te zetten.

Op dienst- en ambtswoningen is de regeling niet van toepassing. Het gebruik van deze woningen is veelal geregeld bij arbeidsovereenkomst.

Evenmin is de regeling van toepassing op woningen, die zijn gelegen in een gebied, waarvan de bebouwing voor afbraak is bestemd.

Indien en voorzover toegelaten instellingen en gemeenten verspreid liggende woningen in eigendom hebben, welke administratief niet tot één complex zijn samengevoegd, terwijl zij niet gelijk kunnen worden gesteld met woningwetwoningen, doch wel in het belang van de volkshuisvesting worden geëxploiteerd, kan voor de verbetering van deze woningen geldelijke steun worden verleend naar analogie van de particuliere verbeteringsregeling, op dit moment vervat in de Beschikking geldelijke steun verbetering particuliere woningen 1979/II (MG 80-33 van 23 september 1980).



Indien een toegelaten instelling of een gemeente eigenaar is van een tehuis voor de verzorging van bejaarden, welk tehuis verbetering en aanpassing behoeft, zonder dat er sprake is van een duidelijke vergroting van de bedden capaciteit, is de onderhavige verbeteringsregeling eveneens van toepassing. Ten aanzien van een verzorgingstehuis geldt niet de voorwaarde dat het tehuis ouder moet zijn dan 25 jaar. Van een duidelijke vergroting van de capaciteit is sprake, indien het aantal bedden met meer dan 10% toeneemt. In dat geval zal op zowel de verbetering als de uitbreiding de regeling voor de nieuwbouw van huurwoningen, op dit moment vervat in de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 van toepassing zijn, waarbij onder de stichtingskosten zullen worden verstaan de boekwaarde van de grond en het bestaande gebouw vermeerderd met de totale kosten van de verbetering en van de uitbreiding.

2. Het beoordelingskader voor het verbeteren van woningen

a. Algemeen

Geldelijke steun uit 's rijks kas voor het verbeteren van woningen en woongebouwen van toegelaten instellingen en gemeenten zal slechts worden verleend ten behoeve van woningen en woongebouwen, die niet voldoen aan redelijke eisen van woonbaarheid.

Aan de redelijke eisen van woonbaarheid wordt niet voldaan indien de woonruimte wat inrichting en uitrusting betreft niet voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening en op woontechnisch gebied bovendien niet voldoet aan de publicatie "Uitgangspunten voor woontechnische minimum-eisen bij woningverbetering" (Staatsuitgeverij mei 1977).

De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de woningvoorraad berust bij de gemeente. Dit houdt in dat de gemeente primair verantwoordelijk is voor de wijze waarop zij met het haar ten dienste staande instrumentarium (bouwverordeningen e.d.) de kwaliteit van de woningen verbetert. In dit verband wordt niet onder kwaliteit verstaan de grootte c.q. capaciteit van de woningen.

Indien gemeenten op oneigenlijke wijze hun bouwverordeningen hanteren om vanuit volkshuisvestingsoogpunt ongewenste voorzieningen aan woningen te treffen kan de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting aanwijzingen geven met betrekking tot de kwaliteit van de woningen.

Minimum leeftijdsgrens van 25 jaren

De financiële medewerking van het rijk zal voorts in het algemeen worden beperkt tot eenmaal gedurende het van rijkswege aangehouden afschrijvingstijdvak van 50 jaar. Daar woningen, die jonger zijn dan 25 jaar in het algemeen geacht kunnen worden te voldoen aan redelijke eisen van woonbaarheid, zal aan de verbetering daarvan geen geldelijke steun uit 's rijks kas worden verleend. Een uitzondering wordt slechts gemaakt voor woningen waaraan zulke ernstige bouwtechnische gebreken kleven, dat deze niet meer te be- teugelen zijn door onderhoud te plegen.

Na verbetering verlenging van de levensduur met 25 jaren

Een woning die met rijkssteun is verbeterd dient na de verbetering in haar geheel te voldoen aan redelijk te stellen eisen van woonbaarheid. Deze voorwaarde is erop gericht, dat de woning na verbetering weer geruime tijd (ongeveer 25 jaren) goed kan functioneren zonder dat wederom een beroep op overheidssteun wordt gedaan. Een volgende opknaptbeurt met geldelijke steun van het rijk zal dus pas weer na ongeveer 25 jaren aan de orde komen.

Wellicht ten overvloede zij erop gewezen, dat de woningen die worden verbeterd, na de verbetering niet behoeven te voldoen aan de voorschriften vervat in de Voorschriften en Wenken voor het ontwerpen van woningen 1965. Deze voorschriften en wenken hebben uitsluitend betrekking op het bouwen van nieuwe woningen met geldelijke steun van de gemeente en/of het rijk.

In dit verband zij opgemerkt dat van rijkswege slechts financiële medewerking wordt gegeven aan plannen tot het uitsluitend uitvoeren van buitengewoon onderhoud, indien na uitvoering de woningen aan redelijke eisen van woonbaarheid voldoen. Aan verbeteringsplannen, die uitsluitend betrekking hebben op verbetering van het woongerief van woningen die voldoen aan redelijke eisen van woonbaarheid zal géén financiële medewerking worden verleend.

Met betrekking tot de woningen die sinds 3 december 1976 door toegelaten instellingen en gemeenten van particulieren zijn aangekocht met de bedoeling, aan deze woningen zodanige voorzieningen te treffen, dat ze gedurende een aantal jaren nog een redelijk woongenot kunnen bieden, zij opgemerkt dat deze woningen op korte termijn - gedacht wordt aan een termijn van ongeveer drie jaren - moeten worden verbeterd. De voorkeur gaat er naar uit, dat de aangekochte woningen een complex vormen.

Het verbeteringsplan mag in beginsel niet leiden tot het vergroten van het aantal vierkante meters woonoppervlakte door het vergroten van de bruto inhoud van de woning. Bij wijze van hoge uitzondering kan hiervan worden afgeweken indien aangetoond kan worden dat het aanbod op de plaatselijke woningmarkt gerelateerd aan de vraag zodanig is dat er behoefte bestaat aan grotere woningen en indien geen aanvaardbaar verbeteringsplan met handhaving van het aantal vierkante meters woonoppervlakte binnen het karkas van de bestaande woning ontworpen kan worden. Ten overvloede geldt hierbij dat bovendien voldaan zal moeten worden aan de voorwaarden met betrekking tot de begrenzing van de verbeteringskosten (50% respectievelijk 80% grens, zie blz.6) en de 2 1/2% huurverhoging (zie blz.7)

Met het oog op de bouwtechnische verbeteringen, die aan de woning worden aangebracht wordt erop gewezen dat deze berekend moeten zijn op een exploitatieverlenging van tenminste 25 jaren. Derhalve verdient het aanbeveling naast het gelijktijdig verrichten van onderhoud ook die onderdelen te vervangen, waarvan verwacht moet worden dat de technische levensduur korter is dan 25 jaren en die niet tot het normale onderhoud gerekend kunnen worden.

Indien blijkt, dat voortzetting van de exploitatie niet langer verantwoord is, zal moeten worden besloten tot sloop van de woningen. Een dergelijke beslissing is voorbehouden aan de eigenaar van de woningen. Ten gevolge van deze beslissing kan een verlies ontstaan voor de toegelaten instellingen of de gemeenten. Dit verlies omvat de boekwaarde van de woningen, mogelijk inclusief die van de grond, vermeerderd met de sloopkosten van de woningen, onder aftrek van de waarde van de grond, voorzover deze eigendom is van de eigenaar van de betrokken woningen. Voorzover dit verlies betrekking heeft op na-oorlogse woningwetwoningen zal daarin worden deelgenomen op dezelfde wijze zoals is aangegeven in hoofdstuk III onder 2b. (subsidiëring van na 1945 tot stand gebrachte complexen woningen).

Tijdelijke instandhouding

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.

b. Woningisolatie

Indien een complex woningen met rijkssteun ingrijpend wordt verbeterd, verdient het aanbeveling dat de warmte-isolatie van de woningen op peil wordt gebracht. Daarbij moet zoveel mogelijk aan de desbetreffende artikelen van de Modelbouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten worden voldaan. (Hierin wordt onder meer verwezen naar de norm N.E.N. 1068-1964, opgesteld door het Nederlands Normalisatie Instituut).

Indien bij op zichzelf staande voorzieningen ter verhoging van het woongerief en het opheffen van bouwtechnische gebreken een deel van de omhulling van de woning (gevel, dak en begane grondvloer of daarvoor in aanmerking komende vloer) wordt toegevoegd, vernieuwd of zodanig wordt gewijzigd, dat op sobere en doelmatige wijze thermische isolatie kan worden aangebracht, dan ware dit deel te voldoen aan de desbetreffende bepalingen van de Modelbouwverordening, zoals deze zes maanden vóór de datum van aanvraag om verstrekking van de geldelijke steun luiden.

c. Begrenzing van de verbeteringskosten

Als maatstaf voor de maximaal aanvaardbare verbeteringskosten wordt uitgegaan van de kostenvergelijking met vergelijkbare nieuwbouw woningen in de woningwetsector ter plaatse. Aldus wordt een grens verkregen die niet aan kostenstijgingen behoeft te worden aangepast. De totale verbeteringskosten worden vergeleken met de bouwkosten van een qua type en bewoningscapaciteit vergelijkbare nieuwbouwwoning in de woningwetsector ter plaatse (exclusief de grondkosten). De bewoningscapaciteit wordt uitgedrukt in het aantal m²'s woonoppervlakte (NEN 2320).

De vergelijkbare nieuwbouwwoning is een woning met het aantal m²'s woonoppervlakte, dat gelijk is aan het gemiddelde aantal m²'s woonoppervlakte van de te verbeteren woningen, waarbij uitgegaan wordt van de woonoppervlakte van deze woningen in verbeterde staat.

Voor het woningtype wordt er onderscheid gemaakt tussen woningen in de vorm van een eengezinshuis en woningen in een meergezinshuis. Indien de situering van de te verbeteren woningen bijzondere kenmerken vertoont, die leiden tot aanmerkelijke kostenverhoging bij woningverbetering, kan bij de kostenvergelijking met een vergelijkbare nieuwbouwwoning daarmee rekening worden gehouden. Daarbij kunnen de meerkosten, die - in geval van bouw van de vergelijkbare nieuwbouwwoning op de plaats van de te verbeteren woningen - gemaakt zouden moeten worden ten gevolge van de bedoelde bijzondere kenmerken, in de vergelijking worden betrokken. Als bijzondere kenmerken kunnen gelden moeilijke bereikbaarheid, in verhouding met doorsnee verbeteringsplannen, ernstig tekortschietende opslagmogelijkheden van bouwmaterialen, ligging op een helling en noodzakelijke voorzieningen aan belendende percelen. Bijzondere kenmerken aan de te verbeteren woningen kunnen bij de vergelijking met vergelijkbare nieuwbouwwoningen niet in aanmerking worden genomen. Het eindoordeel over aard en kosten van de vergelijkbare nieuwbouwwoning berust bij de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting.

*dit ind.
kop (exc.
bouwplaatskosten)*

Indien de verbeteringskosten van na-oorlogse woningen meer bedragen dan 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouwwoningen in de woningwetsector ter plaatse wordt in het algemeen voor het meerdere geen geldelijke steun verstrekt. Dit percentage van 50 is gekozen omdat gebleken is dat de gemiddelde verbeteringskosten voor na-oorlogse woningwetwoningen de laatste jaren ongeveer op dit niveau lagen. Met het oogmerk om dit niveau niet verder te laten stijgen is het de bedoeling om deze grens voorlopig te handhaven.

Dit criterium wordt reeds geruime tijd als richtlijn gehanteerd.

Ten aanzien van de vooroorlogse woningen doet zich veeleer de vraag voor of deze woningen moeten worden verbeterd dan wel moeten worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voorlopig is de kostengrens voor de verbetering van vooroorlogse woningen bepaald op 80% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouwwoningen in de woningwetsector ter plaatse. Ook dit percentage is gekozen op grond van het gemiddelde kostenniveau van plannen van de laatste jaren. In uitzonderlijke gevallen is in overleg met de Hoofdingenieur-Directeur afwijking van deze kostengrens mogelijk.

De 80%-grens is aanvaardbaar als uitzondering op de 50%-grens, omdat de vooroorlogse woningen veelal ernstige woon-technische gebreken vertonen en wegens hun overwegende ligging in de grote steden nog niet gemist kunnen worden in de woningvoorraad.

Ook de instandhouding valt onder
de contigentering en de budgettering!

- 7 -

Voorts is een ondergrens vastgesteld voor de subsidiëring van het verbeteren van een bepaald complex. Een te verbeteren complex komt pas voor rijkssteun in aanmerking indien de kosten van buitengewoon onderhoud en/of verbetering gemiddeld per woning tenminste f 5.000,-- bedragen. Voor werkzaamheden ter verbetering van complexen woningen met relatief beperkte kosten (minder dan f 5.000,-- gemiddeld per woning) zal van rijkswege geen medewerking worden verleend. De wijze van financiering en van dekking van de kosten van dergelijke beperkte voorzieningen ware derhalve door de eigenaar van de woningen te regelen. Ten aanzien van de dekking zou aansluiting kunnen worden gezocht bij de methodiek die wordt toegepast bij gesubsidieerde verbeteringsplannen, te weten aktivering van de gedane investering en afschrijving gedurende de resterende levensduur van de woningen.

d. 2 1/2% huurverhoging bij woningverbetering.

Overeenkomstig het geldende huurregiem wordt de huurverhoging van 2 1/2% berekend over de totale door de eigenaar van de woningen geraamde kosten van het verbeteringsplan, dus zowel over de kosten van onderhoud als van echte geriefsverbeteringen.

De huurverhoging na woningverbetering kan gematigd worden tot minder dan 2 1/2%, wanneer bij toepassing van de volle 2 1/2% de nieuwe huur te hoog zou worden in verhouding tot de woningkwaliteit volgens het woningwaarderingssysteem. De nieuwe huur zal derhalve nooit hoger zijn dan de woningkwaliteit toelaat. De normen hiervoor zijn opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte. Overigens is het de bedoeling dat in deze gevallen zorgvuldig wordt getoetst of de relatief hoge verbeteringskosten onvermijdelijk zijn of dat er sprake is van een plan waarbij een bescheiden geriefsverbetering slechts ten koste van relatief hoge kosten kan worden verkregen. Voor een dergelijk plan zal in beginsel geen geldelijke steun uit 's rijks kas worden verleend.

3. Aard van de verbeteringen

Het verbeteren van woningen en woongebouwen is erop gericht de woonruimte aan te passen daar waar en voor zover deze niet voldoet aan redelijke eisen van bewoonbaarheid.

Onder het verbeteren van woningen en woongebouwen wordt verstaan:

- a. het treffen van voorzieningen tot verbetering van de indeling of van het woongerief;
- b. het splitsen en samenvoegen van woningen, die deel uitmaken van een complex dat in zijn geheel verbeterd wordt;

c. het opheffen van woon- en bouwtechnische gebreken en het uitvoeren van werken, die als buitengewoon onderhoud zijn aan te merken. Onder buitengewoon onderhoud wordt in dit verband verstaan het uitvoeren van werken, welke niet tot het normale onderhoud kunnen worden gerekend, en 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 riole-ring;
- 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;

4. Het verbeteringsplan

Om voor financiële medewerking van het rijk voor de verbetering van woningen en woongebouwen in aanmerking te komen, dient de toegelaten instelling of de gemeente hiertoe een aanvraag in te zenden met gebruikmaking van een aanvraagformulier (model D 1300) verkrijgbaar bij de betrokken Directie van de Volkshuisvesting in de provincie. Het door de toegelaten instelling of de gemeente op te stellen verbeteringsplan moet tenminste omvatten:

- a. een beknopte omschrijving van het complex (aantal woningen, soort woningen, bouwjaar, financiële verhouding met de overheid e.a.) en van de voorgenomen verbeteringswerken;
- b. volledige adresaanduiding (incl. postcode) van de te verbeteren woningen;
- c. een bestek, dat een gedetailleerde technische omschrijving geeft van de uit te voeren werken;
- d. tekeningen, welke de onder c. bedoelde werken nader toelichten;

- e. een gespecificeerde raming van de kosten van de uit te voeren werken;
- f. ten aanzien van ingrijpende verbeteringen per groep woningen van gelijk type een opgave van de geraamde verbeteringskosten, van de oude huurprijs, van de voorgestelde nieuwe huurprijs en van het tijdstip, waarop de verbetering naar verwachting gereed zal komen;
- g. ten aanzien van niet ingrijpende verbeteringen per groep woningen van gelijke type een opgave van de oude huurprijzen van de woningen, van de overeengekomen huurverhoging en van de nieuwe huurprijzen;
- h. de woningwaardering volgens bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte ingeval van samenloop van subsidiabele en niet subsidiabele verbeteringen, dan wel indien door de toepassing van de huurverhoging van 2 1/2% van de verbeteringskosten de nieuwe huurprijs hoger zou worden dan de huurprijs die volgens bijlage V van het Besluit huurprijzen woonruimte redelijk is.

5. De verbeteringskosten

Hieronder worden verstaan de totale kosten gemoeid met het treffen van voorzieningen tot het opheffen van bouwtechnische gebreken, van onderhoudstekortkomingen en van verhoging van het woongerief. De voorzieningen moeten op sobere en doelmatige wijze worden uitgevoerd en de kosten dienen in een redelijke verhouding te staan tot het te verkrijgen resultaat. Tot deze kosten kunnen voorts onder meer de volgende posten worden gerekend:

- a. huurderwing als gevolg van de verbetering;
- b. vergoedingen aan bewoners wegens eerder voor rekening van de bewoners aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen passen in het verbeteringsplan;
- c. administratieve begeleiding tot een bedrag ten hoogste gelijk aan het product van de per saldo te verbeteren woningen en het geldende normbedrag voor algemene beheers- en administratiekosten;
- d. het renteverlies over de periode gelegen tussen de gemiddelde betaaldatum van de verbeteringskosten en de gemiddelde datum waarop de verbetering van het complex gereed komt;

- e. indien het verbeteringsplan een ingrijpende verbetering betreft als gevolg waarvan de levensduur van de woningen met tenminste 25 jaren wordt verlengd, de kosten van de aanleg van een centrale verwarmingsinstallatie, evenwel met uitzondering van een eventueel daaraan gekoppelde warmwaterinstallatie;
- f. het architectenhonorarium, bepaald volgens de RT 1963, herziening 1980;
- g. risicoverrekening;
- h. een gespecificeerde raming van de kosten van toezicht op de uitvoering gerelateerd aan de kosten van toezicht bij nieuwbouwprojecten.

6. Het overleg met de bewoners

De toegelaten instelling of gemeente moet aangeven op welke wijze overleg met de betrokken bewoners heeft plaatsgevonden alsmede welke de resultaten zijn van dit overleg. In dit verband zij opgemerkt, 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.

De kosten van verbeteringen die door de eigenaar zijn aangebracht, kunnen evenwel niet in het verbeteringsplan worden opgenomen.

II. De huurverhoging

In de Huurprijzenwet woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen ingrijpende woningverbetering en niet-ingrijpende woningverbetering. Bij niet-ingrijpende woningverbetering wordt - behalve in het geval van een aanschrijving tot verbetering - de nieuwe huurprijs tussen de verhuurder en de huurder overeengekomen. Bij ingrijpende woningverbetering, waarvoor geldelijke steun uit 's rijks kas wordt verstrekt, zal de nieuwe huurprijs door de Minister worden vastgesteld, voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt begonnen. Op de bijzonderheden van deze regeling wordt in het navolgende ingegaan.

1. Ingrijpende gesubsidieerde verbetering

Artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte en artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte regelen de huurverhoging bij ingrijpende, gesubsidieerde woningverbetering. Ingevolge deze bepalingen wordt de nieuwe huurprijs vóór de aanvang van de verbeteringswerkzaamheden door de Minister vastgesteld.

a. De ingrijpende verbetering

Als ingrijpend zal worden aangemerkt een woningverbeteringsplan, waarvan de kosten f 24.000,-- of meer bedragen na aftrek van de kosten van het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie. Onder de kosten van verbetering worden verstaan de kosten van verbetering van de indeling en van verhoging van het woongerief (afgezien van de C.V.) en de kosten van het opheffen van bouwtechnische gebreken en onderhoudstekortkomingen. Het totaal van deze kosten dient in aanmerking te worden genomen bij het beoordelen van de ingrijpendheid van de voorziening.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening kan een plan als niet-ingrijpend aanmerken, wanneer dit naar zijn oordeel vrijwel geheel uit groot onderhoud bestaat en de echte verbeteringen van het wooncomfort relatief onbelangrijk zijn. In dat geval zal een eventuele huurverhoging voor de verbetering van het wooncomfort tussen verhuurder en huurder overeengekomen moeten worden. De hoogte van die huurverhoging zal in verband met het te verlenen subsidie moeten voldoen aan de voorwaarden die onder punt 2 van dit hoofdstuk worden genoemd.

b. De nieuwe huurprijs

De nieuwe huurprijs van ingrijpend verbeterde woonruimte zal ingevolge artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte in de regel door de Minister worden vastgesteld op het bedrag van de oude huurprijs (zijnde de "kale" huurprijs zonder bijkomende kosten) vermeerderd met 2 1/2% van de geraamde kosten van de verbetering. Deze nieuwe huurprijs mag in rekening worden gebracht met ingang van de eerste dag van de huurbetalingstermijn, volgende op die, waarin de verbetering is tot stand gekomen. De vastgestelde huurprijs geldt vanaf dit tijdstip tot en met 30 juni van het eerste volle tijdvak van 1 juli tot en met 30 juni volgende op de gemiddelde gereedkomingsdatum. De vastgestelde huurprijs is derhalve niet geïndexeerd aan de jaarlijkse huurstijging.

- De nieuwe huurprijs zal niet hoger worden vastgesteld dan in verhouding tot de nieuwe woningkwaliteit ten hoogste redelijk is. De maatstaf hiervoor is neergelegd in bijlage V van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze bijlage luidt op het moment van het vaststellen van de nieuwe huurprijs.
- In bijzondere gevallen zal op grond van het bepaalde in artikel 3, derde lid van het Besluit huurprijzen woonruimte van de huurverhoging van 2 1/2% kunnen worden afgeweken. De nieuwe huurprijs van de woning na verbetering zal dan met inachtneming van de bijzondere omstandigheden worden vastgesteld.
- Indien de werkelijke kosten lager blijken te zijn dan de raming, kan de huurverhoging achteraf worden teruggebracht tot 2 1/2% van de werkelijke kosten.

c. De oude huurprijs

Onder de oude huurprijs, die de basis vormt voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs, moet worden verstaan de laatstelijk tussen partijen geldende "kale" huurprijs (zonder bijkomende kosten).

Dit kan zijn een overeengekomen huurprijs of een door de Minister of de rechter vastgestelde huurprijs.

d. Overgeslagen huurverhogingen

Wanneer de nieuwe huurprijs ingevolge de nieuwe wetgeving door de Minister wordt vastgesteld, kan naast de vastgestelde huurverhoging niet tevens een verhoging van de oude huur plaatsvinden wegens in het verleden overgeslagen huurverhogingen.

De verhoging ter zake van de verbetering komt immers op de laatstelijk verschuldigde huurprijs en niet op de huurprijs zoals deze had kunnen zijn.

Wel zal, indien het verbeteringsplan uitsluitend betrekking heeft op het uitvoeren van buitengewoon onderhoud, zonder dat er sprake is van enige geriefsverbetering, bij de subsidiëring ervan worden uitgegaan, dat de huurverhogingen die als gevolg van onderhoudsgebreken achterwege zijn gebleven, alsnog worden overeengekomen.

e. De raming van de kosten

De huurverhoging zal worden vastgesteld op basis van de geraamde kosten van de verbetering. Onder verbeteringskosten worden in dit verband verstaan de totale kosten gemoeid met het treffen van voorzieningen tot het opheffen van bouwtechnische gebreken, van onderhoudstekortkomingen en van verhoging van het woongerief inclusief het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie; ter zake wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk I onder punt 5 van deze bijlage.

De raming zal moeten worden opgesteld door de eigenaar van de te verbeteren woningen. Bij de raming van deze kosten zal hij rekening moeten houden met de kostenontwikkeling tijdens de voorbereiding en uitvoering. De kostenspecificatie die aan de raming ten grondslag ligt moet bij de subsidie-aanvraag worden overgelegd.

De kostenraming zal zeer zorgvuldig moeten geschieden. Wanneer de kosten van het verbeteringsplan achteraf aanzienlijk naar boven afwijken van de raming, zal dit kunnen leiden tot tekorten op de exploitatie. Deze tekorten zullen niet leiden tot een hogere bijdrage uit 's rijks kas of tot een wijziging van de nieuwe huur na verbetering. Meerwerk ten gevolge van nadere eisen of persoonlijke wensen van bewoners, opdrachtgevers of andere instanties komt niet voor financiering of subsidiëring in aanmerking. Slechts de meerkosten, die het gevolg zijn van onvoorziene omstandigheden en onvoorzien meerwerk kunnen tot een verhoging van de financiering en subsidiëring uit 's rijks kas leiden. Voorwaarde daartoe is dat hierover tijdens de uitvoering overeenstemming wordt bereikt met de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie. Daartoe zal deze, indien er sprake is van meerwerk, in de gelegenheid gesteld moeten worden zich ter plaatse op de bouwplaats, voorafgaande aan de uitvoering op de hoogte te stellen van het meerwerk.

f. Samenloop van subsidiabele en niet-subsidiabele

verbeteringen

Wanneer de verhuurder en de huurder onderling willen afspreken dat naast subsidiabele voorzieningen ook niet-subsidiabele verbeteringen zullen worden getroffen, behoeft daartegen op zichzelf geen bezwaar te bestaan. In een dergelijk geval zal tussen de verhuurder en de huurder overeenstemming moeten worden bereikt over de extra huurverhoging voor de niet-subsidiabele voorziening. Deze extra huurverhoging zal - wil zij verschuldigd worden - mede door de Minister moeten worden vastgesteld. Daartoe zal slechts worden overgegaan voorzover de vast te stellen huurprijs niet hoger is dan voortvloeit uit de reeds genoemde bijlage V van het Besluit huurprijzen woonruimte. Extra voorzieningen, die de huurprijs hoger maken dan volgens die bijlage redelijk is, kunnen in het kader van een gesubsidieerd verbeteringsplan niet worden toegestaan. Ik merk hierbij op, dat een warmwater-installatie, gekoppeld aan een centrale verwarmingsinstallatie, als een niet-subsidiabele verbetering wordt aangemerkt.

g. Complexgewijze verbetering

Voor een verbeteringsplan van complexen woningen gelden enige bijzondere regels:

- een dergelijk plan zal als ingrijpend worden aangemerkt en de huurprijs zal dus worden vastgesteld, wanneer de kosten gemiddeld per woning meer dan f 24.000,-- bedragen, na aftrek van de kosten van het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie;
- bij een dergelijk plan kan de huurprijs, die vóór de verbetering gemiddeld per woning gold, als uitgangspunt genomen worden voor de huurvaststelling, voorzover het gaat om woningtypen die voor en na de verbetering vrijwel gelijk zijn; de nieuwe huur kan dan worden vastgesteld op het niveau van de gemiddelde oude huur, vermeerderd met 2 1/2% van de gemiddelde kosten van verbetering; het voorstel tot een dergelijke huurvaststelling op basis van gemiddelden moet van de verhuurder uitgaan;
- de huurvaststelling zal in de regel slechts plaatsvinden voor die woningen van een complex, waarvan de gemiddelde datum van gereedkoming naar verwachting zal liggen binnen één à twee jaar na de datum van de vaststelling. Wanneer de uitvoering van een verbeteringsplan langere tijd in beslag neemt zal het plan dus zowel wat de geldelijke steun van het rijk betreft als wat betreft de huurvaststelling gesplitst moeten worden in deelplannen. De huurprijzen zullen per onderdeel van het verbeteringsplan worden vastgesteld. Het voorstel voor de splitsing in deelplannen moet van de verhuurder uitgaan.

h. De procedure van de huurprijsvaststelling

In beginsel gaan vanaf 1 juli 1979 goedkeuringen van ingrijpende verbetering van woningen vergezeld van een beschikking waarbij de huurprijzen worden vastgesteld. Bij de indiening van het verbeteringsplan moet per groep woningen van gelijk type een opgave worden gedaan van de volledige adressaanduiding, van de geraamde verbeteringskosten, van de oude huurprijs, van de voorgestelde nieuwe huurprijs en van het tijdstip waarop de verbetering naar verwachting gereed zal komen.

Wanneer door toepassing van de huurverhoging van 2 1/2% van de kosten de nieuwe huurprijs hoger zou worden dan de huurprijs die volgens bijlage V van het Besluit huurprijzen woonruimte ten hoogste redelijk is, dient tevens de woningwaardering volgens bijlage I van dat besluit te worden overgelegd.

Bij de goedkeuring van het verbeteringsplan zal een beschikking worden verstrekt, waarbij de nieuwe huurprijzen worden vastgesteld.

i. Aanvang van de verbetering

Met de verbeteringswerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de huurprijs is vastgesteld.

2. Niet ingrijpende verbetering

Op niet ingrijpende - al dan niet gesubsidieerde - verbetering is artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte van toepassing.

Ingevolge dit artikel zal de nieuwe huurprijs in die gevallen niet door de Minister worden vastgesteld doch tussen verhuurder en huurder overeengekomen moeten worden.

Verbeteringsplannen waarvan de geraamde kosten na aftrek van de kosten van het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie beneden f 24.000,-- blijven, zullen als niet-ingrijpend worden aangemerkt.

Bij het verstrekken van geldelijke steun voor een verbeteringsplan als hier bedoeld zal ervan worden uitgegaan dat ter zake een huurprijs wordt overeengekomen, die tenminste gelijk is aan de oude huurprijs, vermeerderd met 2 1/2% van de geraamde kosten van verbetering. Bij het overeenkomen van de nieuwe huurprijs moeten partijen er voorts op bedacht zijn, dat geen huurprijs wordt afgesproken, die hoger is dan in verhouding tot de nieuwe woonkwaliteit ten hoogste redelijk is, zulks conform de maatstaf neergelegd in bijlage V van het Besluit huurprijzen woonruimte. Zij mag in rekening worden gebracht met ingang van de eerste dag van de huurbetalingstermijn, volgende op de termijn waarin de verbetering is tot stand gekomen.

Indien het verbeteringsplan uitsluitend betrekking heeft op het uitvoeren van buitengewoon onderhoud, dient ter zake van de investering géén huurverhoging in rekening te worden gebracht. Wel zal bij de subsidiëring ervan worden uitgegaan, dat de huurverhogingen die als gevolg van onderhoudsgebreken achterwege zijn gebleven, alsnog worden overeengekomen.

3. Jaarlijkse verhoging van de nieuwe huurprijs

De nieuwe huurprijs zal voorwerp van jaarlijkse huurverhogingen zijn. Daarbij zullen voor woningen, waarvan de nieuwe huurprijs door de Minister is vastgesteld, dezelfde regels gelden als voor nieuwe woningen waarvan de Minister de huurprijs heeft vastgesteld. Dat wil zeggen, dat er op grond van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte vijf verplichte huurverhogingen plaatsvinden met het trendmatige huurverhogingspercentage. Deze huurverhogingen vinden plaats op 1 juli. De eerste van deze verhogingen gaat in nadat er tenminste 12 maanden zijn verstreken na de gereedkoming of, bij complexgewijze verbetering, na de gemiddelde datum van gereedkoming.

Na de vijf verplichte huurverhogingen kunnen verdere huurprijswijzigingen tussen de verhuurder en de huurder overeengekomen worden.

De vijf verplichte huurverhogingen zijn alleen van toepassing op ingevolge artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte vastgestelde huurprijzen. Zij gelden dus niet - ook niet bij ingrijpende woningverbetering - voor nieuwe huurprijzen, die nog op voet van de oude regeling zijn tot stand gekomen en evenmin voor nieuwe huurprijzen, die wegens een niet-ingrijpende verbetering op voet van artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte worden overeengekomen.

In deze gevallen is een wijziging van de nieuwe huurprijs voorwerp van overleg tussen verhuurder en huurder. Zij hoeven met het overeenkomen van deze wijziging niet te wachten tot tenminste een jaar na de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs is verstreken.

In de regel zal een huurverhoging voorgesteld moeten worden tegen het tijdstip, waarop voor die woning de jaarlijkse huurverhoging mogelijk zou zijn wanneer er geen verbetering had plaatsgevonden. Bij het bepalen van de rijksbijdrage in een eventueel exploitatietekort zal hiermee worden rekening gehouden.

De tussentijds overeengekomen huurverhoging ter zake van de woningverbetering blijft dus buiten beschouwing voor de bepaling van het tijdstip waarop na de laatste jaarlijkse huurverhoging de volgende jaarlijkse huurverhoging kan worden overeengekomen.

Dit is geregeld in artikel 5 van de Huurprijzenwet woonruimte.

III. De geldelijke steun uit 's rijks kas

1. De financiering

Ten behoeve van de financiering van de kosten van het verbeteren van de in deze bijlage bedoelde woningen, evenwel met uitzondering van woningen die sinds 3 december 1976 van particuliere eigenaars zijn aangekocht, kan een lening op voet van de Woningwet worden verstrekt tot een bedrag, gelijk aan de aanvaarde verbeteringskosten.

De lening zal uitsluitend worden verstrekt tegen een rente die gelijk zal zijn aan die van de te verstrekken leningen voor de bouw van woningwetwoningen; als rentepercentage zal worden aangehouden het percentage dat geldt voor de maand, waarin de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting in de provincie schriftelijke toestemming tot uitvoering van de werken heeft gegeven. Deze rente zal telkens na verloop van 10 jaar worden aangepast aan de alsdan voor de financiering van de bouw van woningwetwoningen geldende rente. De looptijd van de lening zal gelijk zijn aan de - eventueel verlengde - restantlevensduur van de verbeterde woningen.

Aflossing van de leningen en betaling van de rente geschieden door middel van gelijkblijvende jaarlijks te betalen bedragen (annuïteiten).

Voorts bestaat de mogelijkheid, dat de verbeteringskosten uit eigen middelen c.q. een lening van derden worden gefinancierd. Ten behoeve van de financiering van de kosten van zowel de aankoop als van de verbetering van sinds 3 december 1976 van particuliere eigenaars aangekochte woningen zullen geen rijksleningen worden verstrekt; de financiering van deze kosten zal met eigen middelen dan wel met een lening van derden dienen te geschieden.

Indien de financiering geschiedt met eigen middelen, zal rekening worden gehouden met een rente, die ten hoogste gelijk is aan die van rijksleningen ten tijde van het moment, waarop de financiële medewerking van het rijk aan het verbeteringsplan wordt toegezegd. Indien de financiering geschiedt door middel van een lening van derden, zal rekening worden gehouden met de rente, die voor deze lening verschuldigd is, mits deze lening is aangetrokken binnen zes maanden nadat de goedkeuring van het verbeteringsplan van de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting is verkregen.

Voor zover een toegelaten instelling bij een derde een lening aantrekt zal de gemeente ter zake een garantie kunnen geven. Gelet op het bepaalde in 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.

Ten aanzien van vorenbedoelde deelname gelden de volgende voorwaarden.

- a. De gemeente verstrekt de garantie in de vorm van borgtocht. De bepalingen van het Burgelijk 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. Het verbeteringsplan van de woningen moet door de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting worden aanvaard.
- c. De garantie moet zijn verstrekt binnen zes maanden na het tijdstip, waarop de te verbeteren woningen zijn aangekocht dan wel waarop met het verbeteren van de woningen is begonnen.
- d. De looptijd van de te garanderen lening mag in beginsel niet langer zijn dan de restant afschrijvingstermijn van de woningen in verbeterde toestand.

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 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 door een bijdrage uit 's rijks kas, uit de algemene bedrijfsreserve of door een renteloze lening uit 's rijks kas.

2. De subsidiëring

a. Vóór 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten tot stand gebrachte complexen woningen

In een eventueel exploitatietekort van een complex verbeterde woningen zal jaarlijks kunnen worden bijgedragen. De jaarlijkse bijdrage van het rijk zal gelijk zijn aan het dezerzijds aan de hand van de in de jaarrekening opgenomen exploitatierekening van het betreffende complex vast te stellen exploitatietekort, dit tekort verminderd met het bedrag van de jaarlijkse storting van het complex in de algemene bedrijfsreserve.

Bij het bepalen van het eventuele exploitatietekort, zal ondermeer rekening worden gehouden met de annuïteit van de verbeteringskosten. De verbetering van de woningen zal in het algemeen tot gevolg hebben, dat de restantlevensduur 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 restantlevensduur van het verbeterde complex.

Dit heeft tot gevolg, dat het bedrag wegens rente en afschrijving (annuïteit) van de boekwaarde kan worden verlaagd, met welk verlaagde bedrag rekening kan worden gehouden bij het dezerzijds bepalen van het exploitatietekort van het complex ten behoeve van het vaststellen van de jaarlijkse bijdrage. Voor zover in deze gevallen sprake is van een lening uit 's rijks kas, zal de restant-looptijd van deze lening eveneens worden verlengd.

Opgemerkt zij dat voorzover een bestaand exploitatieverlies van een complex woningen in onverbeterde toestand niet geheel door een bijdrage van het rijk of van de gemeente werd gedekt, in dit ongedekte gedeelte ook na de verbetering in het algemeen geen rijksbijdrage zal worden verleend. In voorkomende gevallen zal de bijdrage uit 's rijks kas worden beperkt tot het verlies als gevolg van de verbetering.

Slechts in die gevallen, waarbij in een bestaand exploitatietekort deels een rijksbijdrage en deels een gemeentelijke bijdrage werd verleend zal voor het gehele exploitatie-tekort na verbetering een rijksbijdrage worden verstrekt, zij het dat het deel van de bijdrage dat betrekking heeft op het exploitatietekort van het complex in onverbeterde toestand nimmer hoger zal zijn dan het eertijds vastgestelde maximum.

b. Vanaf 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten tot stand gebrachte complexen woningen

1. Jaarlijkse bijdragen

In een eventueel exploitatietekort van een samengevoegd complex verbeterde woningen zal jaarlijks kunnen worden bijgedragen.

Onder een samengevoegd complex wordt in dit verband verstaan het complex woningen, waarvan de te verbeteren woningen deel uitmaken en dat is ontstaan door de samenvoeging van complexen op grond van het bepaalde in de circulaire van 31 december 1968, MG 68-19. De te verstrekken jaarlijkse bijdrage zal als gevolg van huurverhogingen worden afgebroken, zoals dat ook bij de bijdragen van nieuwe woningen het geval is.

De jaarlijkse bijdrage van het rijk zal gelijk zijn aan 50% van het dezerzijds vast te stellen exploitatietekort. Dit tekort zal worden bepaald door de jaarlijkse lasten als gevolg van de woningverbetering te vermindere met de baten van de eventuele huurverhoging, alsmede met het jaarlijkse batige exploitatiesaldo van het samengevoegde complex woningen, waartoe de te verbeteren woningen behoren.

Onder de jaarlijkse lasten als gevolg van de verbetering van de bovenbedoelde categorie woningen zullen in de eerste plaats worden begrepen de rente en de afschrijving van de aanvaarde verbeteringskosten. De verbetering van de woningen zal evenwel in het algemeen ook gevolgen hebben voor het niveau van de variabele exploitatielasten, te weten de belastingen, de verzekeringspremie en de huurderwing. De toename van deze lasten zal worden uitgedrukt in een percentage van de huurverhoging als gevolg van de verbetering, en wel als volgt:

belastingen	5,4%
verzekeringen	0,6%
huurderwing	2 %
totaal	8 %

Indien ten aanzien van woningen, tot stand gekomen onder de tot 1968 geldende regelingen, de werkelijke bedragen die verschuldigd zijn voor belastingen en verzekeringen aanzienlijk afwijken van de bedragen die mede met inachtneming van het voorgaande dezerzijds bij het vaststellen van de jaarlijkse bijdrage in aanmerking zijn genomen, ben ik in uitzonderlijke gevallen bereid op een daartoe strekkend verzoek te overwegen bij de bijdragevaststelling hogere bedragen ter zake in aanmerking te nemen.

Bij het bepalen van de jaarlijkse bijdrage in een eventueel exploitatietekort als gevolg van de woningverbetering zal bovendien rekening worden gehouden met een stijging van de jaarlijkse storting in de algemene bedrijfsreserve. Deze stijging zal worden bepaald op 7 respectievelijk 10% van de huurverhoging als gevolg van de woningverbetering, al naar gelang de woningen tot stand zijn gekomen onder de tot 1968 geldende regelingen, dan wel onder de sindsdien van kracht zijnde regelingen.

Indien in de woningen een centrale verwarmingsinstallatie wordt aangelegd zal bovendien rekening worden gehouden met de ter zake geldende norm voor onderhoud. De jaarlijkse bijdrage zal ten hoogste gelijk zijn aan een bedrag van 50% van het met inachtneming van het voorgaande bepaalde exploitatietekort van het samengevoegde complex.

Voor zover de jaarlijkse lasten van de woningverbetering niet door vorenbedoelde bijdrage worden gedekt komen zij ten laste van de algemene bedrijfsreserve.

Opgemerkt zij nog, dat ook in het verlies als gevolg van de sloop van na-oorlogse woningen een bijdrage uit 's rijks kas kan worden verkregen tot ten hoogste 50% van het verlies. Dit verlies omvat de boekwaarde van de woningen, mogelijk inclusief die van de grond, vermeerderd met de sloopkosten van de woningen, onder aftrek van de waarde van de grond, voorzover deze eigendom is van de eigenaar van de woningen.

2. Renteloze leningen

Indien de algemene bedrijfsreserve ontoereikend wordt geacht ter verdere dekking van de genoemde tekorten, zullen van rijkswege renteloze leningen worden verstrekt ter tijdelijke financiering van deze ongedekte tekorten. De algemene bedrijfsreserve wordt ontoereikend geacht, indien zij is afgenomen tot een niveau van 12 1/2% van de som van de voor de woningen en woongebouwen van de toegelaten instelling of de gemeente over het vorige boekjaar door de huurders verschuldigde huurprijzen en van de jaarlijkse bijdragen van de gemeente of van het rijk in de exploitatiekosten van die woningen en die woongebouwen over het vorige boekjaar. Indien het onderhoudsfonds aan het einde van het vorige boekjaar minder bedroeg dan éénmaal het bedrag van de jaarnorm voor onderhoud als bedoeld in artikel 5 onder d. van de Beschikking regelen exploitatie toegelaten instellingen, wordt het bedrag van de algemene bedrijfsreserve voor het bepalen van het eerderbedoelde niveau verlaagd met dit mindere.

Indien de algemene bedrijfsreserve, met inachtneming van het voorgaande, tot het aangegeven niveau is afgenomen, kunnen ongedekte tekorten als gevolg van de verbetering van de opgemelde woningen nadat deze tekorten zijn verminderd met de verplichte storting in de algemene bedrijfsreserve van het samengevoegde complex waartoe de woningen behoren, worden geactiveerd. Ter financiering van de geactiveerde bedragen zullen renteloze leningen worden verstrekt. De verstrekking heeft steeds plaats voor een periode van maximaal 5 jaar, zodanig, dat voor een toegelaten instelling of een gemeentelijk woningbedrijf slechts éénmaal per 5 jaar hoeft te worden nagegaan of en in hoeverre afschrijving van de geactiveerde tekorten ten laste van de algemene bedrijfsreserve kan plaatsvinden.

Voorzover de leningen betrekking hebben op tekorten die niet uit de algemene bedrijfsreserve kunnen worden gedekt, daar deze reserve dan tot onder de 12 1/2% grens zou dalen, wordt voor het bedrag waarmee deze grens wordt doorbroken een bijdrage ineens verstrekt, onder gelijktijdige invordering van de leningen. In de volgende 5 jaren kunnen ongedekte tekorten dan wederom worden geactiveerd en worden renteloze leningen verstrekt.

De verstrekking van renteloze leningen geschiedt op aanvraag. De aanvraag dient vergezeld te zijn van een jaarrekening alsmede van een verslag, opgemaakt door de deskundige die belast is met de controle van de jaarrekening. Uit deze stukken dient te blijken, dat de algemene bedrijfsreserve is afgenomen tot het in het voorgaande bedoelde niveau van 12 1/2% van de jaarhuur vermeerderd met de jaarlijkse bijdrage.

c. Complexen verouderde woningen, die sinds 3 december 1976 zijn aangekocht

←
Komt nu ten
laste van de
395VPW 79/II.

Voor deze woningen, die door toegelaten instellingen en gemeenten van particulieren zijn aangekocht met de uitsluitende bedoeling, aan deze woningen binnen een termijn van ongeveer 3 jaren zodanige voorzieningen te treffen, dat ze gedurende een aantal jaren nog een redelijk woongenot kunnen bieden, bestaat de mogelijkheid tot het verstrekken van een bijdrage in de jaarlijkse lasten die voortvloeien uit zowel de kosten van de aankoop als uit de kosten van de verbetering. De woningen behoren na verbetering te voldoen aan redelijke eisen van bewoonbaarheid.

In de jaarlijkse lasten van de aankoop kan een bijdrage worden toegekend. Deze bijdrage bedraagt voor woningen aangekocht in de periode gelegen tussen 3 december 1976 tot en met 31 december 1979 f 350,-- per woning per jaar, en voor woningen aangekocht sinds 1 januari 1980 f 560,-- per woning per jaar. Deze bijdrage wordt, zolang de woning niet is verbeterd, slechts voor een tijdvak van ten hoogste twee jaren uitgekeerd voorzover zij betrekking heeft op woningen die aangekocht zijn in de periode van 3 december 1976 tot en met 31 december 1979, en voor een tijdvak van ten hoogste drie jaren voorzover zij betrekking heeft op woningen, die sinds 1 januari 1980 zijn aangekocht. Voorts zal de bijdrage over de genoemde tijdvakken eerst worden uitgekeerd nadat de betrokken woningen zijn verbeterd.

De bijdrage in de lasten van de aankoop, wordt niet slechts verleend gedurende maximaal twee respectievelijk drie jaren voorafgaand aan de verbetering, doch ook gedurende de afschrijvingsperiode van de verbeteringskosten van de woningen.

In de jaarlijkse lasten die voortvloeien uit het verbeteren van de woningen zal een bijdrage worden verstrekt voor het eerste jaar gelijk aan de annuïteit van de verbeteringskosten, verminderd met het op jaarbasis berekende bedrag van de huurverhoging wegens de woningverbetering.

Bij de vaststelling van vorenbedoelde annuïteit zal een termijn van afschrijving van tenminste 25 jaar worden aangehouden. Wanneer het gaat om een beperkte verbetering van woningen met de bedoeling deze nog een korte tijd voor bewoning in gebruik te houden, zal een kortere afschrijvingstermijn worden aangehouden, die als regel 10 jaar zal zijn. Voorts zal bij de vaststelling van de annuïteit een rente in aanmerking worden genomen gelijk aan de rente van de door de toegelaten instelling of gemeente voor de verbetering van de woningen aangetrokken geldlening. Wanneer de financiering van de verbeteringskosten geschiedt met eigen middelen van de toegelaten instelling of de gemeente, zal bij de vaststelling van de annuïteit een rente worden aangehouden, die ten hoogste gelijk is aan de rente van de te zelfder tijd verstrekte rijksleningen voor de bouw van woningwetwoningen.

De bijdrage van f 350,-- respectievelijk f 560,-- en de bijdrage in de verbeteringskosten vormen tezamen de jaarlijkse bijdrage voor de woningen in de verbeterde staat. Deze bijdrage wordt op de voor woningwetwoningen gebruikelijke wijze afgebroken in het kader van de jaarlijkse huurverhoging van de woningen.

d. Overige complexen woningen

In een eventueel exploitatietekort, dat ontstaat door de verbetering van overige complexen woningen dan de in hoofdstuk I onder 1 sub a t/m c genoemde categorieën, en die door de toegelaten instellingen en de gemeenten van particuliere eigenaars zijn aangekocht teneinde de exploitatie in het belang van de volkshuisvesting voort te zetten, kan eveneens een rijksbijdrage worden verleend. De jaarlijkse bijdrage van het rijk voor vóór-oorlogse woningen zal gelijk zijn aan het dezerzijds aan de hand van de in de jaarrekening opgenomen exploitatierekening van het betreffende complex vast te stellen exploitatietekort, dit tekort verminderd met het bedrag van de jaarlijkse storting van het complex in de algemene bedrijfsreserve. Voor na-oorlogse woningen zal de jaarlijkse storting in de algemene bedrijfsreserve niet op het exploitatietekort in mindering worden gebracht, terwijl de bijdrage 50% zal bedragen van het tekort.

Bij het bepalen van het eventuele exploitatietekort zal onder meer rekening worden gehouden met de annuïteit 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 het bedrag wegens rente en afschrijving (annuïteit) van de boekwaarde kan worden verlaagd, met welk verlaagde bedrag rekening kan worden gehouden met het dezerzijds bepalen van het exploitatietekort van het verbeterde complex ten behoeve van het vaststellen van de jaarlijkse bijdrage. Opgemerkt zij dat in bestaande verliezen van deze complexen woningen in onverbeterde toestand, na verbetering geen rijksbijdrage zal worden verleend. In voorkomende gevallen zal de bijdrage uit 's rijks kas worden beperkt tot het verlies als gevolg van de verbetering.

IV. De kosten van voorlichting

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, bijv. 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 tot een maximum van f 100,-- per woning worden verstrekt. In dit kader kan voorts het verstrekken van een bijdrage ineens in de kosten voor het inrichten van een verbeterde woning tot modelwoning in overweging worden genomen.

V. Het aanbrengen van centrale verwarming en de verbetering van de warmte-isolatie in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen

Naast geldelijke steun op voet van de Woningwet ten behoeve van het verbeteren van woningen van toegelaten instellingen en gemeenten kunnen voorts financiële faciliteiten worden verleend voor het aanbrengen van centrale verwarming gepaard gaande met - indien nodig - de verbetering van de warmte-isolatie in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen. De financiële steun zal met betrekking tot het aanbrengen van centrale verwarming bestaan uit een bijdrage van 35 procent van de aanvaarde kosten van aanleg van de installaties. De bijdrage zal nimmer meer dan f 2.000,-- per woning bedragen. Op deze wijze wordt bereikt dat de huurverhoging wegens verbetering van het woongerief voor de onderwerpelijke woningen in het algemeen kan worden beperkt tot een bedrag gebaseerd op slechts een deel van de installatiekosten.

De regeling, hier vermeld voor het aanbrengen van centrale verwarming in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen, kan ook worden toegepast 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 woning geschikt te maken voor het bewonen door bejaarden en de woningen ook daarvoor te bestemmen.

Volledigheidshalve zij vermeld, dat bij het verbeteren van een complex kleine voor-oorlogse woningen, dat voor bejaarden wordt bestemd, het aanbrengen van een centrale verwarming kan worden betrokken. De kosten van de centrale verwarming worden alsdan opgenomen in de kosten van de woningverbetering. Kortheidshalve zij ter zake van de geldelijke steun uit 's rijks kas ten behoeve van de verbetering van de warmte-isolatie van woningen verwezen naar de circulaire van 23 november 1978, MG 78-33 en van 30 maart 1979, MG 79-11.

In afwijking van de tot nog toe gevolgde gedragslijn zal voortaan geen geldelijke steun uit 's rijks kas meer worden verleend ten behoeve van het incidenteel aanbrengen van centrale verwarming in slechts een gering aantal woningen uit een complex bejaardenwoningen.

VI. Subsidies voor delen van verbeteringsplannen op grond van andere regelingen

De mogelijkheid bestaat, dat voor delen van verbeteringsplannen afzonderlijke bijdragen uit 's rijks kas kunnen worden verkregen. Dit is het geval indien in na-oorlogse bejaardenwoningen centrale verwarmingsinstallaties worden aangelegd, alsmede indien de warmte-isolatie van woningen wordt verbeterd.

Indien in het kader van een verbeteringsplan in na-oorlogse bejaardenwoningen centrale verwarming wordt aangelegd, dient door de eigenaar van de woningen ten aanzien van de kosten van deze aanleg een keuze te worden gemaakt voor wat betreft de subsidieregeling. De kosten van de aanleg kunnen worden opgenomen in die van het totale verbeteringsplan, zodat de verbeteringsregeling integraal van toepassing is; evenwel zal dan het afzonderlijk subsidie voor de centrale verwarmingsinstallatie niet worden verstrekt.

Indien evenwel wordt gekozen voor toepassing van het specifieke subsidie voor de aanleg van centrale verwarming in na-oorlogse bejaardenwoningen, dan worden de kosten van deze aanleg geheel buiten het verbeteringsplan gehouden, en dienen deze kosten te worden gedekt door de specifieke bijdrage enerzijds en een kostendekkende (al of niet dynamisch berekende) huurverhoging anderzijds.

Ten aanzien van de verbetering van de warmte-isolatie geldt hetzelfde.

VII. De contactpersoon

Ten behoeve van de individuele hulpverlening aan de bewoners door contactpersonen bij ingrijpende woningverbetering en bij afbraak en vervangende nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden kan subsidie worden verstrekt. Terzake wordt verwezen naar de regeling voor contactpersonen bij stadsvernieuwing, thans vervat in de circulaire van 30 december 1977, MG 77-61.

VIII. Tijdelijke huisvesting van de bewoners

Wanneer voor de uitvoering van de verbeteringswerken dan wel in het kader van de sloop en de totstandkoming van vervangende nieuwbouw, de bewoners tijdelijk elders moeten worden gehuisvest, kan ten behoeve van deze tijdelijke huisvesting financiële steun uit 's rijks kas worden verkregen. Verwezen wordt naar de regeling voor tijdelijke huisvesting van bewoners tijdens de uitvoering van stadsvernieuwingsplannen vervat in de circulaires van 30 december 1977, MG 77-62 en van 16 april 1980, MG 80-14.

IX. Financiële steun voor de bewoners van verbeterde woningen

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

- a. een individuele huursubsidie
- b. een huurgewenningsbijdrage
- c. een bijdrage voor verhuis- en herinrichtingskosten.

Voor de toepassing van de desbetreffende regeling zij, voor wat de onder a. en b. bedoelde faciliteiten betreft, verwezen naar de Beschikking individuele huursubsidie en ten aanzien van de onder c. vermelde faciliteit naar de Beschikking gelddelijke steun bewoners bij woningverbetering en krotontruiming 1975.

X. Procedure

De afdoening van een aantal zaken is gedelegeerd aan de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting in de provincie. Krachtens en binnen het kader van de ter zake verleende bevoegdheid, kunnen de Hoofdingenieurs-Directeuren van de Volkshuisvesting beslissingen nemen ten aanzien van de aard en de omvang van verbeteringsplannen, de aanvaardbare kosten en de voorgestelde huurverhoging c.q. de nieuwe huurprijs.

Met het oog op de kwaliteit van de woonruimte verdient het aanbeveling, dat de toegelaten instellingen, die het voornemen hebben een complex woningen te verbeteren, voordat zij een plan daartoe opstellen, ter zake met de gemeente contact opnemen. Met het oog op de wijze van het beoordelen van de verbeteringskosten kan de gemeente zich vroegtijdig in verbinding stellen met de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting in de provincie, die in dat vroege stadium ook anderszins nuttige adviezen zal kunnen verstrekken. In de kosten van (aanvullende) werken, welke zonder zijn voorkennis en toestemming zijn uitgevoerd, wordt geen rijkssteun verleend.

De bijdragen uit 's rijks kas in eventuele exploitatie-tekorten zullen voorts pas worden verstrekt nadat de behandeling van de financiële afwikkeling is afgerond. Het verdient daarom aanbeveling, deze afwikkeling zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van de werkzaamheden in te dienen.