



24

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting

Postbus 3001
2700 KA Zoetermeer
telefoon 079-2791 11

Directie Rijkssteun Volkshuisvesting en Huurzaken
Hoofdafdeling : Financiering Woningbouw/Stafbureau

MG : 83-57

datum : 30 december 1983

aan:

de Colleges van
Burgemeester en Wethouders

onderwerp: Geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor groot-
onderhoud en verbetering van complexen woningen van toegelaten instel-
lingen en gemeenten (incl. aangekocht particulier bezit)

Geacht College,

I. Inleiding

Hierbij bied ik u aan de nieuwe regeling inzake geldelijke steun voor groot-onderhoud en verbetering voor woningen en woongebouwen van toegelaten instellingen en gemeenten (inclusief aangekocht particulier bezit). Deze nieuwe regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 1984.

In het Meerjarenplan Stadsvernieuwing heb ik aangekondigd dat een nieuwe regeling voor groot-onderhoud en verbetering van alle huurwoningen zo spoedig mogelijk van kracht zal worden. Een en ander betekent onder meer een herziening van de verbeteringsregeling voor particuliere woningen (Beschikking geldelijke steun verbetering particuliere woningen 1979/II) in samenhang met die voor woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (circulaire MG 81-13 van 1 april 1981). Deze herziening is een vrij omvangrijke operatie, die niet op 1 januari 1984 zal kunnen zijn voltooid. Niettemin acht ik het van groot belang dat in ieder geval de subsidiëring en de financiering van de verbetering van vóór- en na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten vanaf genoemde datum is geregeld.

Teneinde de voortgang van het verbeteringsproces van de woningen van toegelaten instellingen en gemeenten niet te stagneren, kan daarom met ingang van 1 januari 1984 voor deze categorie woningen met de bijgaande nieuwe regeling worden gewerkt.

Hierna zal ik ingaan op de hoofdlijnen van de nieuwe regeling. De volledige tekst van de nieuwe regeling treft u hierbij als bijlage aan.

Hierdoor vervallen de circulaire van 1 april 1981, MG 81-13, met toelichting, en van 9 juni 1981, MG 81-24.

II. De geldelijke steun voor groot-onderhouds- en verbeteringsplannen

A. Complexen na-oorlogse woningen en woongebouwen

1. De subsidiëring

a. bijdragen ineens

Voor groot-onderhouds- respectievelijk verbeteringsplannen van complexen na-oorlogse woningen en woongebouwen van toegelaten instellingen en gemeenten zal met ingang van 1 januari 1984 geldelijke steun worden verleend in de vorm van een bijdrage ineens van $\frac{1}{3}$ deel van de aanvaarde kosten. Deze bijdrage zal terstond worden vastgesteld op basis van de geraamde kosten. De uitbetaling van deze bijdrage zal niet eerder plaatsvinden dan na gereedmelding van het plan. Indien hierbij blijkt dat de werkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde, zal de bijdrage ineens niet worden bijgesteld.

Blijkt evenwel dat de werkelijke kosten lager zijn dan de geraamde kosten, dan zal de bijdrage ineens, alsmede de eventuele huurverhoging op basis van de gereedmelding worden bijgesteld.

In een eventueel exploitatietekort, dat optreedt als gevolg van de uitvoering van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan, worden voortaan geen jaarlijkse bijdragen van rijkswege meer verstrekt. De jaarlijkse lasten die optreden als gevolg van het uitvoeren van de ingreep zullen ten laste van de exploitatierekening moeten worden gebracht, terwijl eventuele tekorten ten laste van de algemene bedrijfsreserve komen.

De bijdrage ineens wordt aan de gemeente toegekend. Indien het gaat om woningen of een woongebouw van een toegelaten instelling, wordt de bijdrage toegekend onder de voorwaarde dat de gemeente aan de toegelaten instelling een bijdrage ineens verstrekt tenminste gelijk aan de bijdrage, die door het rijk aan de gemeente is verstrekt.

b. geen renteloze leningen

Omdat de subsidiëring vanaf 1 januari 1984 onafhankelijk wordt gemaakt van de exploitatie-uitkomst zullen met ingang van deze datum geen renteloze leningen meer worden verstrekt.

Dit laat onverlet dat renteloze leningen kunnen worden verstrekt om eventuele exploitatietekorten te dekken, die het gevolg zijn van verbeteringsplannen, waarvoor vóór 1 januari 1984 geldelijke steun van rijkswege is toegezegd respectievelijk verstrekt.

Dit betekent dat dergelijke renteloze leningen geen betrekking kunnen hebben op exploitatietekorten als gevolg van groot-onderhouds- of verbeteringsplannen, waarvoor vanaf 1 januari 1984 geldelijke steun van rijkswege is dan wel wordt toegezegd respectievelijk verstrekt.

c. begrenzing van de subsidiabele kosten

Voor het treffen van voorzieningen aan complexen na-oorlogse woningen geldt een maximale subsidiabele kostengrens. Voor groot-onderhoudsplannen geldt een grens van maximaal 30% van de bouwkosten van een vergelijkbare nieuwe woningwetwoning, terwijl voor een verbeteringsplan een maximumgrens geldt van 50% van die kosten.

d. nieuwe aanvragen om geldelijke steun van het rijk

Na het uitvoeren van een gesubsidieerd groot-onderhouds- of verbeteringsplan op voet van de onderhavige regeling kan niet opnieuw geldelijke steun worden aangevraagd, dan nadat een periode is verstreken van tenminste 25 jaren.

2. De financiering

a. leningen van derden c.q. eigen middelen

Met ingang van 1 januari 1984 worden geen rijksleningen meer verstrekt ter financiering van groot-onderhouds- of verbeteringsplannen voor complexen na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten. Dit heeft tot gevolg dat de financiering van het ongesubsidieerde deel van de investeringskosten op andere wijze dient plaats te vinden, hetzij uit eigen middelen, hetzij door het aantrekken van een lening van derden.

Voor de financiering van verbeteringsplannen voor verzorgingstehuizen voor bejaarden kunnen rijksleningen worden verstrekt, voor het gedeelte ($\frac{2}{3}$ deel) dat niet door een bijdrage ineens wordt gedekt.

b. geen rijksdeelneming in gemeentegarantie

Met ingang van 1 januari 1984 zal het rijk bij complexen na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen niet meer deelnemen in het verlies dat eventueel voortvloeit uit een vanwege de gemeente verleende garantie voor een terzake van de financiering van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan aangetrokken lening van derden.

- ./.. U treft hierbij aan de beschikking tot wijziging van de Beschikking deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen en voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen.

c. waarborgfonds

Ten einde het aantrekken van leningen van derden te vergemakkelijken zijn de landelijke centrales van woningcorporaties - de Nationale Woningraad en het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting - overgegaan tot oprichting van een Waarborgfonds. Indien toegelaten instellingen een lening van derden willen aantrekken onder waarborg van bedoeld fonds, dienen zij zich terzake tot een van deze centrales *) te wenden.

Voorts zal - eveneens om het aantrekken van leningen van derden te vergemakkelijken - de bijdrage ineens van $\frac{1}{3}$ worden verstrekt onder de volgende voorwaarde. De gemeente moet zich bereid verklaren om, indien een omstandigheid intreedt die de hoofdsom opeisbaar maakt - bijvoorbeeld bij eventuele ontbinding van de toegelaten instelling, die de woningen in eigendom heeft - vanaf dat moment de aansprakelijkheid voor betaling van rente en aflossing van de lening over te nemen, indien en voorzover de exploitatie van de woningen niet wordt voortgezet door een andere toegelaten instelling.

Het vorenstaande zal moeten blijken uit het raadsbesluit, dat strekt tot het aanvragen van geldelijke steun van het rijk.

B. Complexen vóóroorlogse woningen (inclusief aangekocht particulier bezit)

1. De subsidiëring

a. vaststelling van de jaarlijkse bijdragen

In een eventueel exploitatietekort van een complex woningen als gevolg van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan zal evenals voorheen door het rijk kunnen worden bijgedragen door middel van jaarlijkse bijdragen, met dien verstande dat bij de vaststelling van die bijdragen geen rekening wordt gehouden met de exploitatie-uitkomst van het complex vóór de ingreep. De bijdrage in het exploitatietekort als gevolg van de ingreep bedraagt in het eerste jaar na de ingreep het verschil tussen de annuïteit van de lening en de baten van de huurverhoging.

*) Nationale Woningraad
Postbus 50051
1305 AB ALMERE
tel. (03240) 91 911
òf
Nederlands Christelijk Instituut
voor Volkshuisvesting
Postbus 55
3730 AB DE BILT
tel. (030) 76 99 11

b.herziening van de jaarlijkse bijdragen

Bij de jaarlijkse herziening van de jaarlijkse bijdrage in het exploitatietekort als gevolg van de ingreep zal rekening worden gehouden met de trendmatige dan wel met de werkelijke huurverhoging. Is de werkelijke huurverhoging hoger dan de trendmatige dan zal bij de herziening van de jaarlijkse bijdrage rekening worden gehouden met de werkelijke huurverhoging. Is de werkelijke huurverhoging lager dan de trendmatige, dan zal bij de herziening van de jaarlijkse bijdrage worden uitgegaan van de trendmatige huurverhoging.

c.begrenzing van de subsidiabele kosten

Voor het treffen van voorzieningen aan complexen vóór-oorlogse woningen geldt een maximale subsidiabele kostengrens. Voor groot-onderhoudsplannen geldt een grens van maximaal 30% van de bouwkosten van een vergelijkbare nieuwe woningwetwoning, terwijl voor een verbeteringsplan een maximumgrens geldt van 80% van die kosten.

d.nieuwe aanvragen om geldelijke steun

Voortaan zal de termijn waarna weer geldelijke steun van het rijk kan worden aangevraagd worden bepaald aan de hand van de hoogte van de kosten van de ingreep, welke worden uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen. Deze termijn bedraagt één jaar per twee-procentpunt van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen.

2.De financiering

a.de financiële middelen

Voor de financiering van groot-onderhouds- of verbeteringsplannen van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten zullen rijksleningen worden verstrekt.

In geval er sprake is van complexen aangekocht particulier bezit worden geen rijksleningen verstrekt; de financiering dient in die gevallen te geschieden met leningen van derden.

b.variabele afschrijvingstermijnen

Ten behoeve van de bepaling van een eventueel exploitatietekort na de uitvoering van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan, alsmede voor de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage in dat exploitatietekort, zal de afschrijvingstermijn van de investering worden vastgesteld aan de hand van de hoogte van de investeringskosten, uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen. De afschrijvingstermijn bedraagt op deze wijze één jaar per twee-procentpunt van die kosten.

c.rijksdeelneming in gemeentegarantie

Groot-onderhouds- of verbeteringsplannen van aangekocht particulier bezit dienen te worden gefinancierd met een lening van derden. Indien de gemeente zich terzake van die lening garant heeft gesteld, blijft de regeling gehandhaafd dat het rijk voor 100% deelneemt in het eventuele verlies dat voor de gemeente optreedt als gevolg van haar garantstelling.

III.Groot-onderhouds- c.q. verbeteringsplannen

Zoals uit het voorgaande blijkt wordt er in deze nieuwe regeling onderscheid gemaakt tussen groot-onderhouds- en verbeteringsplannen. Hieronder wordt het volgende verstaan.

- 1.Tot groot-onderhoud worden in het kader van deze regeling uitsluitend met name genoemde werkzaamheden gerekend (zie tekst van de regeling op blz. 7), mits de kosten daarvan niet meer bedragen dan 30% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen.
- 2.Alle overige plannen worden in het kader van deze regeling als verbeteringsplannen aangemerkt, mits de kosten daarvan bij complexen na-oorlogse woningen niet meer dan 50%, en bij complexen vóóroorlogse woningen niet meer dan 80% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen bedragen.

IV.De bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen

De subsidiabele kosten van groot-onderhouds- en verbeteringsplannen zijn aan maximumkostengrenzen gebonden. Voor deze kostengrenzen worden percentages van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen gehanteerd. Schematisch weergegeven houdt dit het volgende in.

categorie woningen	soort ingreep	maximale kosten uitgedrukt in % van bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen
vooroorlogs	groot-onderhoud	30
	verbetering	80
na-oorlogs	groot-onderhoud	30
	verbetering	50

In het Meerjarenplan Stadsvernieuwing heb ik aangekondigd aan het begin van ieder kalenderjaar mee te delen van welke bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen in dat jaar zal worden uitgegaan.

De voor 1984 geldende bedragen zijn vermeld in een afzonderlijke ./.. bijlage, die bij deze circulaire is gevoegd.

V. Het 1,2,3-systeem

1. Algemeen

Vanaf 1 januari 1984 is de huurverhoging van 2¹/₂% van de verbeteringskosten, alsmede het schijvenstelsel voor etagewoningen van 50 jaar en ouder in bezit van toegelaten instellingen en gemeenten, vervallen.

In plaats daarvan zal het z.g. 1,2,3-systeem gaan gelden. Dit betekent dat de huurverhoging terzake van een verbeteringsplan, dat in het kader van deze regeling wordt uitgevoerd, volgens een schijventarief zal worden bepaald, afhankelijk van de hoogte van de investering, uitgedrukt in percentages van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen.

Dit schijvenstelsel ziet er als volgt uit.

het 1,2,3-systeem

kosten van de ingreep in % van bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen	huurverhoging uitgedrukt in % van de kosten van de ingreep ¹⁾
schijf 0% - 20%	1
schijf 20% - 50%	2
schijf 50% - 80%	3

¹⁾ Bij groot-onderhoud in het kader van deze regeling wordt geen huurverhoging berekend.

Het hier omschreven 1,2,3-systeem heeft enerzijds gevolgen voor de huur en anderzijds voor de subsidiëring. Op deze twee aspecten ga ik hieronder nader in.

2. Gevolgen voor de huur

a. bij groot-onderhoudsplannen

Indien er sprake is van de uitvoering van een groot-onderhoudsplan kan geen huurverhoging terzake van de kosten daarvan in rekening worden gebracht.

Dit laat onverlet dat, indien voorafgaande aan de groot-onderhoudsbeurt jaarlijkse huurverhogingen zijn opgeschort, deze opgeschorte huurverhogingen alsnog in overleg tussen verhuurder en huurder kunnen worden overeengekomen met ingang van de datum van gereedkoming van het groot-onderhoud. Wanneer de huurder met een dergelijke huurverhoging niet instemt zal op verzoek van de verhuurder de huurcommissie een uitspraak doen. Daarbij zal de huurcommissie gebonden zijn aan het maximale huurverhogingspercentage dat in het desbetreffende jaar geldt in het kader van de huurharmonisatie.

b. bij verbeteringsplannen

Bij de uitvoering van verbeteringsplannen geldt terzake van de vaststelling van de huur het volgende.

Op grond van het bepaalde in artikel 9 respectievelijk 10 van de Huurprijzenwet woonruimte wordt de huur bij verbetering alleen dan door de Minister vastgesteld, als er sprake is van een ingrijpend verbeteringsplan. In de toelichting van de circulaire

van 1 april 1981, MG 81-13, was aangegeven wat in dit verband onder ingrijpend moest worden verstaan. Voor de vaststelling van de huur gold het criterium dat de kosten van de ingreep (exclusief de kosten van een CV-installatie) f.24.000,- of meer bedragen. Dit criterium vervalt met ingang van 1 januari 1984. De huurvaststelling zal vanaf 1 januari 1984 daarom op de volgende wijze geschieden.

- Indien de kosten van de ingreep minder zijn dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen zal de huurverhoging niet door mij worden vastgesteld. Terzake zal, conform het bepaalde in artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte, tussen verhuurder en huurders overeenstemming moeten worden bereikt.
- Indien de kosten van de ingreep 20% of meer bedragen van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen, zal door mij op basis van de in het plan geraamde kosten krachtens artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte een huurbeschikking worden afgegeven, tegelijk met de vaststelling van de bijdrage.

3. Gevolgen voor de subsidiëring (uitsluitend voor vóóroorlogse woningen, inclusief het aangekocht particulier bezit)

Het 1,2,3-systeem heeft voor wat betreft de subsidiëring uitsluitend gevolgen voor de vóóroorlogse woningen, inclusief het aangekocht particulier bezit.

- a) Indien er sprake is van de uitvoering van een groot-onderhoudsplan in het kader van deze regeling, als bedoeld onder III, punt 1, zal bij de subsidiëring rekening worden gehouden met een huurverhoging van 0%.
- b) Indien er sprake is van de uitvoering van verbeteringsplannen in het kader van deze regeling, als bedoeld onder III, punt 2, zal bij de subsidiëring rekening worden gehouden met de volgende huurverhogingssystematiek.
 - Bedragen de kosten van de ingreep minder dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen, dan wordt bij de subsidiëring rekening gehouden met een huurverhoging van 1% van die kosten.
 - Bedragen de kosten van de ingreep 20% of meer van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen, dan zal bij de subsidiëring rekening worden gehouden met een huurverhoging van 1% over die kosten voorzover deze niet hoger zijn dan 20% én vervolgens met een huurverhoging van 2% van die kosten, voorzover deze niet hoger zijn dan 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen; over de meerdere kosten wordt vervolgens rekening gehouden met een huurverhoging van 3% van die kosten.

Bij de subsidievaststelling zal er voorts van worden uitgegaan dat de (totale) huur na verbetering niet hoger is dan 90% van de huur van een vergelijkbare nieuwe woningwetwoning dan wel volgens Bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte redelijk is.

VI. Samenvatting van het nieuwe subsidie-, financierings- en huurverhogingssysteem

Het nieuwe subsidie-, financierings- en huurverhogingssysteem wordt hieronder in een schema samengevat.

complexen na-oorlogse woningen

soort ingreep	kosten van de ingreep uitgedrukt in een % van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen	termijn waarna opnieuw subsidie kan worden aangevraagd	subsidie in % van de kosten	financiering
Groot-onderhoud	maximaal 30%	na minimaal 25 jaar	33 ¹ / ₃ % d.m.v. een bijdrage ineens	eigen middelen; òf lening van derden (garantie via het waarborgfonds)
Verbetering	maximaal 50%			

complexen vóóroorlogse woningen

soort ingreep	Investeringskosten uitgedrukt in % van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen	Afschrijvingstermijn/termijn waarna weer subsidie kan worden aangevraagd	Subsidie in het verschil tussen annuïtaire lasten en de baten van de huurverhoging conform het 1,2,3-systeem	financiering
Groot-onderhoud	maximaal 30%	één jaar per twee-procent van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen	100%-dekking door middel van jaarlijkse bijdragen	rijksleningen òf kapitaalmarktleningen (uitsluitend voor aangekocht particulier bezit met 100% rijksdeelneming in gemeentegarantie) òf eigen middelen
Verbetering	maximaal 30%			

de huurverhoging (1,2,3-systeem)

kosten van de ingreep in % van bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen	huurverhoging uitgedrukt in een % van de kosten van de ingreep ¹⁾
schijf 0% - 20%	1
schijf 20% - 50%	2
schijf 50% - 80%	3

¹⁾ Bij groot-onderhoud in het kader van deze regeling wordt geen huurverhoging berekend.

VII. Relatie gemeente en toegelaten instelling

Zoals ik in de Inleiding al heb aangegeven houdt deze regeling een wijziging in van de regeling als vermeld in de circulaire van 1 april 1981, MG 81-13, met toelichting. Met name verandert de rol van de gemeente ten aanzien van de financiering voor complex- en na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen.

De bestuurlijke verhouding tussen gemeenten en toegelaten instellingen, die is vastgelegd in een groot aantal regelingen, verandert daarentegen niet.

Hieronder vermeld ik - wellicht ten overvloede - enkele hoofdlijnen van deze bestuurlijke relatie:

- * voor een aantal belangrijke beslissingen moeten toegelaten instellingen de voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en Wethouders verkrijgen. In dit verband kan worden genoemd (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting):
 - verwerven en bouwen van onroerende goederen zonder geldelijke steun van de overheid;
 - vervreemden en bezwaren van onroerende goederen;
 - treffen van voorzieningen, de financiering en de exploitatie daarvan;
 - aanwenden van algemene bedrijfsreserve (indien deze beneden een bepaald niveau is gedaald);
 - aanwijzen van een deskundige die de jaarstukken controleert.
- * de beslissing om aan een toegelaten instelling geldelijke steun te verlenen is aan de gemeenteraad (art.60 Woningwet);
- * toegelaten instellingen dienen jaarlijks bij Burgemeester en Wethouders een beredeneerd verslag van hun werkzaamheden en een jaarrekening in. Tevens ontvangen Burgemeester en Wethouders een verslag van de controle op de jaarrekeningen door een deskundige, (art. 26 en 27 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting);
- * bij ontbinding van toegelaten instellingen wijzen Burgemeester en Wethouders z.g. vereffenaars aan. Eventuele gehele of gedeeltelijke overdracht van het vermogen van toegelaten instellingen mag niet geschieden dan met goedkeuring van Burgemeester en Wethouders (art.6 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting);
- * de betrokkenheid van gemeenten bij het verstrekken van geldelijke steun wordt anderzijds afgegrensd doordat geen voorwaarden of bepalingen kunnen worden opgenomen die in strijd zijn met de algemene voorwaarden en bepalingen voor het verstrekken van geldleningen aan toegelaten instellingen of die de strekking daarvan tekort zouden doen (Beslissing Leningen Toegelaten Instellingen).

VIII. De relatie met het contingent en het streefgemiddelde

De geldelijke steun voor het uitvoeren van groot-onderhouds- of verbeteringsplannen kan worden verstrekt tot het maximum van de landelijke, per provincie en eventueel per gemeente, jaarlijkse vastgestelde contingenten en streefgemiddelden.

De voorwaarden met betrekking tot de contingentering en streefgemiddelden zullen jaarlijks per circulaire bekend worden gemaakt.

IX. Overgangsregeling

- Groot-onderhouds- of verbeteringsplannen die door de gemeente vanaf 1 januari 1984 worden ingediend bij de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie zullen worden behandeld overeenkomstig de nieuwe regeling.
- Indien dergelijke plannen vóór 1 januari 1984 bij de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie zijn ingediend en waarvoor nog geen financiële steun van het rijk is toegezegd, zullen deze eveneens overeenkomstig de nieuwe regeling worden behandeld, tenzij de toegelaten instelling of gemeente alsnog te kennen geeft de oude regeling te willen hanteren. Dit laatste zal met name het geval kunnen zijn bij etagewoningen ouder dan 50 jaar en bij groot-onderhoud van complexen vóór- en na-oorlogse woningen. Voor groot-onderhoudsplannen zal voor wat betreft de subsidiëring dan nog worden uitgegaan van de kosten, voorzover deze acceptabel zijn, ook al zouden deze hoger zijn dan 30% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen. Voor complexen na-oorlogse woningen betekent dit, dat een bijdrage ineens van $\frac{1}{3}$ wordt verstrekt over de aanvaarde kosten; rijksleningen kunnen daarentegen niet worden verstrekt.
- Voorzover er sprake is van z.g. knipplannen van na-oorlogse woningen zal voor het tweede gedeelte van de knip (dat gedeelte dat naar 1984 is verschoven) nog een rijkslening mogelijk zijn. Op verzoek van de eigenaar kan de toegekende jaarlijkse bijdrage voor het eerste gedeelte van de knip worden herzien als het 1,2,3-systeem in plaats van de $2\frac{1}{2}\%$ huurverhoging wordt toegepast; een en ander in overleg met de HID.

X. Budgetafspraken woningverbetering

Met gemeenten die deelnemen aan het proefproject decentralisatie bestaat de mogelijkheid tot het maken van een z.g. budgetafpraak woningverbetering. Op een enkel punt kunnen deze afspraken afwijken van de hierbij gevoegde regeling.

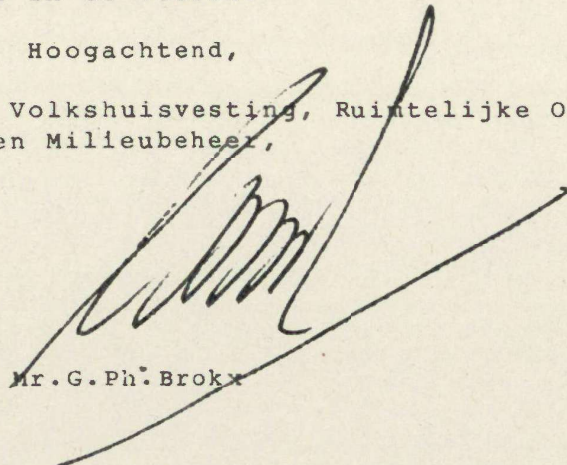
Voor gemeenten die niet deelnemen aan het proefproject decentralisatie geldt onverkort de bijgevoegde regeling.

XI.Slot

Ten slotte deel ik u mee, dat het in de bedoeling ligt om de in het Meerjarenplan Stadsvernieuwing aangekondigde herziening van de subsidieregeling voor de verbetering van particuliere huurwoningen in de loop van 1984 in te voeren.

Hoogachtend,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,



Mr. G. Ph. Brokx



MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING
EN MILIEUBEHEER

DIRECTORAAT - GENERAAL VAN DE VOLKSHUISVESTING

GROOT-ONDERHOUD EN VERBETERING VAN WONINGWETWONINGEN

Regeling Geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de
Woningwet voor groot-onderhoud en verbetering van complexen
woningen van toegelaten instellingen en gemeenten

Directie Rijkssteun Volks-
huisvesting en Huurzaken

december 1983

Inhoudsopgave

blz.

Hoofdstuk I: Algemeen	1
1. Woningen waarvan groot-onderhoud en verbetering voor geldelijke steun van rijkswege in aanmerking komen	
a) Inleiding	1
b) Complexen woningen	1
c) Woongebouwen	2
2. Algemene voorwaarden	2
2.1. Het beoordelingskader voor groot-onderhoud en verbetering	2
a) Redelijke eisen van bewoonbaarheid	2
b) Minimum leeftijdsgrens van 25 jaren	3
c) Begrenzing van de kosten van groot-onderhoud en verbetering	3
1. maximumgrenzen	3
2. bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw	3
3. gemiddelde kosten per woning	4
d) Termijn waarna weer subsidie kan worden aangevraagd	5
- bij na-oorlogse woningen	5
- bij vóór-oorlogse woningen	5
2.2. Diversen	
a) Sloop	5
b) Warmte-isolatie	5
c) Geluid-isolatie	6
Hoofdstuk II: Aard en kosten van de voorzieningen	7
1. Aard van de voorzieningen	7
1.1. Groot-onderhoud	7
1.2. Verbetering	8
2. De kosten van de voorzieningen bij groot-onderhoud en verbetering	8
Hoofdstuk III: De geldelijke steun	9
<u>A. De subsidiëring</u>	9
1. Complexen na-oorlogse woningen	9
bijdragen ineens	9
2. Complexen vóór-oorlogse woningen (incl. aangekocht particulier bezit)	9
a. jaarlijkse bijdragen in verband met de ingreep	9
b. jaarlijkse bijdragen in bestaande exploitatie ná de ingreep	

B. De financiering	11
1. Complexen na-oorlogse woningen	11
a) leningen van derden c.q. eigen middelen	11
b) geen rijksdeelneming in gemeentegarantie	11
c) waarborgfonds	11
2. Complexen vóór oorlogse woningen	12
a) de financiële middelen	12
- rijksleningen	12
- leningen van derden	12
- eigen middelen	1
Variabele afschrijvingstermijnen	1
b) rijksdeelneming in gemeentegarantie	13
Hoofdstuk IV: De huurverhoging	14
1. Algemeen	14
1.1. De huur bij groot-onderhoud	14
1.2. De huur bij verbetering	14
a) het 1,2,3-systeem	14
b) overeenstemming tussen partijen	15
c) vaststelling door de Minister	15
d) de procedure van de huurprijsvaststelling	16
e) bijzondere regels bij vaststelling huren van complexen	16
f) samenloop van ongesubsidieerde en gesubsidieerde voorzieningen	17
2. Jaarlijkse verhoging van de nieuwe huurprijs	1
a) bij vaststelling door de Minister	17
b) bij overeenstemming tussen partijen	17
Hoofdstuk V: Diversen	19
1. Het overleg met de bewoners	19
2. De kosten van voorlichting	19
3. Het aanbrengen van CV en de verbetering van de warmte-isolatie in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen	19
4. De contactpersonen	20
5. Tijdelijke huisvesting van de bewoners	20
6. Financiële steun voor de bewoners van verbeterde woningen	20
Hoofdstuk VI: Procedure	21

Geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor groot-onderhoud en verbetering van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten-----

I. Algemeen

1. Woningen waarvan groot-onderhoud en verbetering voor geldelijke steun van rijkswege in aanmerking komen

a) Inleiding

Geldelijke steun uit 's rijks kas op voet van de Woningwet voor het uitvoeren van groot-onderhouds- en verbeteringsplannen van zowel woningen als woongebouwen van toegelaten instellingen en gemeenten kan worden verstrekt ten behoeve van alle complexen woningen die eigendom zijn van toegelaten instellingen en gemeenten, en die in het belang van de volkshuisvesting zijn tot stand gebracht of verkregen.

b) Complexen woningen

Onder een complex woningen wordt in het kader van deze regeling verstaan een aantal woningen dat sinds de totstandkoming dan wel sinds de verkrijging een administratieve eenheid vormt.

Deze complexen woningen kunnen worden onderscheiden in:

- complexen woningen die vóór 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten zijn tot stand gebracht (vóóroorlogse woningen);
- complexen woningen die vanaf 1945 door toegelaten instellingen en gemeenten zijn tot stand gebracht (na-oorlogse woningen);
- complexen woningen die door toegelaten instellingen en gemeenten van particuliere eigenaars zijn aangekocht (vóór- en na-oorlogse woningen).

Op dienst- en ambtswoningen is de regeling niet van toepassing.

c) woongebouwen

Indien een toegelaten instelling of gemeente eigenaar is van een verzorgingstehuis voor bejaarden, dat verbetering en/of aanpassing behoeft en waarbij het aantal bedden met minder dan 10% wordt uitgebreid, is de onderhavige regeling van toepassing. Indien het aantal bedden met meer dan 10% wordt uitgebreid, dan is van toepassing de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975.

Om voor subsidie op voet van de onderhavige regeling in aanmerking te komen, geldt niet de voorwaarde (zie onder 2.1.b) dat het verzorgingstehuis ouder moet zijn dan 25 jaren. Wel geldt dat het gebouwd moet zijn met de Voorschriften en Wenken voor het ontwerpen van verzorgingstehuizen voor bejaarden van vóór 1965. Dit betekent dat verzorgingstehuizen die na 1 januari 1968 gereed zijn gekomen in beginsel niet voor gesubsidieerde verbetering in aanmerking komen.

In afwijking van het terzake gestelde voor complexen woningen in de hierna volgende hoofdstukken, geldt met betrekking tot de verbeteringskosten voor na-oorlogse verzorgingstehuizen voor bejaarden, het volgende.

De verbeteringskosten plus de boekwaarde van de grond en het bestaande gebouw mogen maximaal gelijk zijn aan de stichtingskosten van een nieuw te bouwen tehuis. Wanneer dit maximum wordt benaderd, moet de kwaliteit na verbetering vergelijkbaar zijn met die van nieuwbouw. De geldelijke steun van het rijk bestaat uit een bijdrage ineens van $33\frac{1}{3}\%$ van de werkelijke verbeteringskosten per bed, doch niet meer dan $33\frac{1}{3}\%$ van gemiddeld f.60.000,- per bed, dat daadwerkelijk bij de verbetering is betrokken. Voor het ongesubsidieerde deel kan een rijkslening worden verstrekt.

2. Algemene voorwaarden

2.1. Het beoordelingskader voor groot-onderhoud en verbetering

a) redelijke eisen van bewoonbaarheid

Geldelijke steun uit 's rijks kas voor groot-onderhoud en verbetering van woningen en woongebouwen van toegelaten instellingen en gemeenten zal slechts worden verleend ten behoeve van die woningen en woongebouwen, die niet voldoen aan redelijke eisen van bewoonbaarheid.

Aan de redelijke eisen van bewoonbaarheid wordt in ieder geval niet voldaan indien de woonruimte wat inrichting en uitrusting betreft niet voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening omtrent de bestaande bebouwing.

Overigens levert op woontechnisch gebied de publicatie "Uitgangspunten voor woontechnische minimeisen bij woningverbetering" (Staatsuitgeverij mei 1977) een indicatie voor de woontechnische kwaliteit zulks ter beoordeling van de gemeente.

b) Minimum leeftijdsgrens van 25 jaren

Daar woningen, die jonger zijn dan 25 jaar in het algemeen geacht kunnen worden te voldoen aan redelijke eisen van bewoonbaarheid, zal ten behoeve van groot-onderhoud of verbetering daarvan geen geldelijke steun uit 's rijks kas worden verleend. Een uitzondering kan slechts worden gemaakt voor woningen waaraan zulke ernstige bouwtechnische gebreken kleven, dat de instandhouding van de woningen in gevaar wordt gebracht.

c) Begrenzing van de kosten van groot-onderhoud en verbetering

1. Maximumgrenzen

Voor groot-onderhouds- of verbeteringsplannen gelden maximaal subsidiabele kostengrenzen, die hieronder in een schema zijn vermeld.

categorie woningen	soort ingreep	maximale kosten uitgedrukt in % van bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen
voooroorlogs	groot-onderhoud	30
	verbetering	80
na-oorlogs	groot-onderhoud	30
	verbetering	50

In uitzonderlijke gevallen is in overleg met de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie afwijking van die grenzen mogelijk.

2. Bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw

Als maatstaf voor de maximaal aanvaardbare kosten wordt, zoals is aangegeven, uitgegaan van de kostenvergelijking met vergelijkbare nieuwbouw woningen in de woningwetsector.

Aan het begin van ieder kalenderjaar zal per circulaire bekend worden gemaakt van welke bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen in het desbetreffende jaar zal worden uitgegaan.

De vastgestelde bedragen zijn gebaseerd op de bouwkosten van nieuwe woningwetwoningen van vergelijkbare kwaliteit met de bouw waarvan in de laatste vier jaren is begonnen. Regionaal en lokaal kunnen verschillen optreden in de bouwkosten die niet leiden tot een verschil in kwaliteit van de te realiseren woningen. Veelal is dit het gevolg van afwijkende bouwplaatsomstandigheden. Voor de bepaling van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw, wordt onderscheid gemaakt in regio's en binnengemeentelijke gebieden. De kostenverschillen bij de nieuwbouw werken door in de woningverbetering. Dit betekent dat indien er sprake is van complexen gelegen in bebouwd gebied met een slechte bereikbaarheid of in bebouwd gebied met intensieve bebouwing (etc.), er hogere verbeteringskosten zijn toegepast dan het geval zou zijn geweest, indien de complexen gelegen waren in bebouwd gebied met een normale bereikbaarheid. Tegelijkertijd worden ook de absolute kostengrenzen voor het bepalen van de huurverhoging op een hoger bedrag vastgesteld. Hetgeen inhoudt dat een groter deel van de verbeteringskosten van een complex in de schijven valt met lage huurverhogingspercentages. Op deze wijze wordt bereikt dat excessieve kosten als gevolg van de bouwplaatsomstandigheden als niet leiden tot een betere kwaliteit van de woningen, het woningverbeteringsproces niet belemmeren.

De bedragen betreffen een waarde van 74 m² binnenwerkskernoppervlakte (bwo) na vermindering (betrekend volgens NEN 2320). Voor woningen met grotere of kleinere oppervlakten wordt een correctie toegepast door middel van toeslag- of aftrekbedragen.

3. Gemiddelde kosten per woning

Werkzaamheden met relatief beperkte kosten - minder dan f 5.000,-- gemiddeld per woning - worden geacht zonder bijdrage van het rijk te kunnen worden uitgevoerd. De wijze van financiering en van dekking van de kosten van dergelijke beperkte voorzieningen kan derhalve door de eigenaar van de woningen buiten het Ministerie van VROM worden geregeld.

Ten aanzien van de dekking van deze ongesubsidieerde kosten kan aansluiting worden gezocht bij de methodiek die wordt toegepast bij gesubsidieerde verbeteringsplannen, te weten aktivering van de gedane investering, terwijl in geval er sprake is van verbetering tevens afschrijving gedurende de resterende levensduur van de woningen mogelijk is.

d. Termijn waarna weer subsidie kan worden aangevraagd

bij na-oorlogse woningen

Na het uitvoeren van een gesubsidieerd groot-onderhouds- of verbeteringsplan voor complexen na-oorlogse woningen op voet van de onderhavige regeling kan niet opnieuw geldelijke steun worden aangevraagd, dan nadat een periode is verstreken van tenminste 25 jaren.

bij vóóroorlogse woningen

Na het uitvoeren van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan van complexen vóóroorlogse woningwetwoningen kan weer geldelijke steun van het rijk worden aangevraagd na het verstrijken van een termijn, welke wordt bepaald aan de hand van de hoogte van de kosten van de ingreep, uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen. Deze termijn bedraagt één jaar per twee-procentpunt van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen.

2.2. Diversen

a) Sloop

Indien blijkt, dat voortzetting van de exploitatie niet langer verantwoord is, zal moeten worden besloten tot sloop 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 de eigenaar van de betrokken woningen zakelijk gerechtigd is op de grond. De sloopkosten alsmede het eventuele verlies zijn niet subsidiabel op voet van de onderhavige regeling.

b) Warmte-isolatie

Indien een complex woningen met rijkssteun 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. 1068-1981, 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 moet dit deel voldoen aan de desbetreffende bepalingen van de Modelbouwverordening.

c) Geluid-isolatie

Indien een complex woningen met rijkssteun wordt verbeterd, verdient het tevens aanbeveling dat de geluidwering van de gevel op peil wordt gebracht. Hierbij moet worden voldaan aan de eisen die gesteld zullen worden na de inwerkingtreding van het onderdeel "Bestaande situaties voor wegverkeers- en spoorweglawaaï" van de Wet Geluidhinder.

Voor het treffen van geluidwerende voorzieningen kan een 100% bijdrage worden verkregen op grond van de Bijdrageregeling "Wegverkeerslawaaï" en "Spoorweglawaaï" (circulaires van 18 juli 1983 respectievelijk van 14 februari 1983).

II. Aard en kosten van de voorzieningen

1. Aard van de voorzieningen

1.1. Groot-onderhoud

Als groot-onderhoud in het kader van deze regeling worden, mits de kosten daarvan niet hoger zijn dan 30% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen, de volgende werkzaamheden aanvaard:

- a. herstel van fundering;
- b. herstel of vervanging van dragende wanden, van gevels, van buitenkozijnen en van ramen en deuren;
- c. opheffing van optrekkend en/of doorslaand vocht en van overmatig condensvocht, voorzover dit condensvocht wordt veroorzaakt door de bouwkundige constructie;
- d. herstel of vervanging van dakconstructies inclusief dakbedekking, goten en hemelwaterafvoer;
- e. herstel dan wel vervanging van vloerconstructies, trappen, balkons en galerijen;
- f. herstel of vervanging van rookkanalen binnen- en buitendaks;
- g. herstel of vervanging van de binnenhuisriolering, sanitair en keukenblok, inclusief de aansluiting van het sanitair;
- h. herstel of vervanging van gas- en waterleidingen, inclusief vervanging van kranen;
- i. herstel of vervanging van de elektrische installatie in de bestaande omvang.

Wanneer de hiervoor genoemde werkzaamheden gepaard gaan met voorzieningen, die vóór de uitvoering daarvan niet aanwezig waren *) of met vervanging door materialen en/of onderdelen, die het niveau sober en doelmatig te boven gaan, wordt het plan uitsluitend als subsidiabel groot-onderhoud geaccepteerd, indien de extra kosten van die voorzieningen, materialen of onderdelen buiten de aanvraag om geldelijke steun worden gehouden. Over een eventuele huurverhoging hiervoor zal tevoren - behoudens bij een aanschrijving krachtens artikel 25 van de Woningwet - tussen verhuurder en huurder overeenstemming moeten worden bereikt.

*) zoals het aanbrengen van warmte- en/of geluidisolatie, het aanbrengen van extra sanitair of luxe keukenblok, het aanbrengen van extra elektrische groepen, aardlekschakelaars, meterkast, uitbreiding capaciteit gasleiding, etc..

1.2. Verbetering

Alle overige plannen worden in het kader van deze regeling als verbeteringsplannen aangemerkt, mits de kosten daarvan bij complexen na-oorlogse woningen niet meer dan 50%, en bij complexen vóóroorlogse woningen niet meer dan 80% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen bedragen.

2. De kosten van de voorzieningen bij groot-onderhoud en verbetering

De subsidiabele kosten van groot-onderhouds- en verbeteringsplannen in het kader van deze regeling worden door de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie bepaald. Hierbij zal hij rekening houden met de onderscheiden kostengrenzen, de in zijn ambtsgebied beschikbare contingenten en begrotingsmiddelen (streefgemiddelden), alsmede met het feit dat de voorzieningen op sobere en doelmatige wijze worden uitgevoerd en de kosten in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat.

Tot de kosten voor het treffen van voorzieningen bij groot-onderhouds- of verbeteringsplannen kunnen voorts onder meer de volgende posten worden gerekend:

- a. huurderiving 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 de kosten van het verbeteringsplan 20% of meer bedragen van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen, de kosten van de aanleg van een centrale verwarmingsinstallatie, evenwel met uitzondering van een eventueel daaraan gekoppelde warmwaterinstallatie, indien en voorzover de levensduur van de woning na verbetering nog tenminste 25 jaren zal bedragen;
- f. het werkelijke architectenhonorarium, doch niet hoger dan is bepaald in de RT 1963, herziening 1980;
- g. risicoverrekening en onvoorzien;
- h. een gespecificeerde raming van de kosten van toezicht op de uitvoering gerelateerd aan de kosten van toezicht bij nieuwbouwprojecten.

Bedoelde hoofdingenieur-directeur zal de subsidiabele kosten vaststellen op basis van een door de eigenaar opgestelde raming van de kosten, die bij de aanvraag om geldelijke steun moet worden gevoegd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een verbeteringsplan niet zal leiden tot het vergroten van het aantal vierkante meters woonoppervlakte. Indien dit wel het geval is zal de noodzaak hiervan door de gemeente bij de aanvraag om geldelijke steun moeten worden aangetoond.

In beginsel worden geen hogere kosten geaccepteerd dan de raming aangeeft. Slechts bij hoge uitzondering zal hiervan worden afgeweken, indien naar het oordeel van de hoofdingenieur-directeur sprake is van onvoorzien meerwerk.

III. De geldelijke steun

A. De subsidiëring

1. complexen na-oorlogse woningen

bijdragen ineens

Voor groot-onderhouds- respectievelijk verbeteringsplannen van complexen na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten zal geldelijke steun worden verleend in de vorm van een bijdrage ineens van $33\frac{1}{3}\%$ van de geraamde kosten. Deze bijdrage zal definitief worden vastgesteld op basis van die geraamde kosten. De uitbetaling van deze bijdrage zal niet eerder plaatsvinden dan na gereedmelding van het plan. Indien hierbij blijkt dat de door de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie (HID) geaccepteerde werkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde, zal de bijdrage ineens niet worden bijgesteld.

Blijkt evenwel dat de door de HID geaccepteerde werkelijke kosten lager zijn dan de geraamde kosten, dan zal de bijdrage ineens, alsmede de eventuele huurverhoging, op basis van de gereedmelding worden bijgesteld.

In een eventueel exploitatietekort, dat optreedt als gevolg van de uitvoering van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan, worden geen jaarlijkse bijdragen van rijkswege verstrekt. De jaarlijkse lasten die optreden als gevolg van het uitvoeren van de ingreep zullen ten laste van de exploitatierekening moeten worden gebracht, terwijl eventuele tekorten ten laste van de algemene bedrijfsreserve komen.

De bijdrage ineens wordt aan de gemeente toegekend. Gaat om woningen van een toegelaten instelling dan wordt de bijdrage toegekend onder de voorwaarde dat de gemeente aan de toegelaten instelling een bijdrage ineens toekent, tenminste gelijk aan de bijdrage die aan de gemeente is toegekend.

2. complexen vóór oorlogse woningen (incl. aangekocht particulier bezit)-----

a. jaarlijkse bijdrage in verband met de ingreep

In een eventueel exploitatietekort van een complex woningen als gevolg van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan zal door het rijk kunnen worden bijgedragen door middel van jaarlijkse bijdragen, met dien verstande dat bij de vaststelling van die bijdragen geen rekening wordt gehouden met de exploitatie-uitkomst van het complex vóór de ingreep. De bijdrage bedraagt gerekend over de geaccepteerde kosten in het eerste jaar na de ingreep het verschil tussen de annuïteit van de lening voor de verbeteringskosten en de baten van de huurverhoging.

Bij de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage zal, in geval er sprake is van verbeteringsplannen op voet van deze regeling, rekening worden gehouden met een huurverhoging overeenkomstig het 1,2,3-systeem.

b. jaarlijkse bijdrage in bestaande exploitatie ná de ingreep

Bij het bepalen van het eventuele exploitatietekort, zal ondermeer rekening worden gehouden met de annuïteit van de kosten van de ingreep. Het uitvoeren van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan 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 ingreep, 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.

Hierbij wordt opgemerkt dat voorzover een bestaand exploitatieverlies van een complex woningen vóór de ingreep niet geheel door een bijdrage van het rijk of van de gemeente werd gedekt, in dit ongedekte gedeelte ook na de ingreep geen rijksbijdrage zal worden verleend.

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 de ingreep een rijksbijdrage worden verstrekt, zij het dat het deel van de bijdrage dat betrekking heeft op het exploitatietekort van het complex vóór de ingreep nimmer hoger zal zijn dan het eertijds vastgestelde maximum.

Bij de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage zal, in geval er sprake is van groot-onderhoudsplannen op voet van deze regeling, rekening worden gehouden met het feit dat geen huurverhoging in rekening is gebracht. Anderzijds zullen in het verleden opgeschorte huurverhogingen als gevolg van onvoldoende onderhoud voor risico van de verhuurder blijven. De overgeslagen huurverhogingen zullen dus niet als onderdeel van het exploitatietekort worden gesubsidieerd.

c. herziening van de jaarlijkse bijdragen

Bij de jaarlijkse herziening van de jaarlijkse bijdragen in het exploitatietekort zal rekening worden gehouden met de trendmatige dan wel met de werkelijke huurverhoging. Is de werkelijke huurverhoging hoger dan de trendmatige dan zal bij de herziening van de jaarlijkse bijdragen rekening worden gehouden met de werkelijke huurverhoging. Is de werkelijke huurverhoging lager dan de trendmatige, dan zal bij de herziening van de jaarlijkse bijdragen worden uitgegaan van de trendmatige huurverhoging.

B. De financiering

1. complexen na-oorlogse woningen

a. leningen van derden c.q. eigen middelen

De financiering van groot-onderhouds- of verbeteringsplannen van complexen na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten zal niet met rijksleningen plaatsvinden. Dit betekent dat de financiering van het ongesubsidieerde deel van de investeringskosten op andere wijze dient plaats te vinden, hetzij uit eigen middelen, hetzij door het aantrekken van een lening van derden.

De afschrijvingstermijn van gesubsidieerd groot-onderhoud of verbetering op voet van de onderhavige regeling bedraagt tenminste 25 jaren.

b. geen rijksdeelneming in gemeentegarantie

Het rijk zal bij complexen na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen niet deelnemen in het verlies dat eventueel voortvloeit uit een vanwege de gemeente verleende garantie voor een terzake van de financiering van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan aangetrokken lening van derden.

c. waarborgfonds

Ten einde het aantrekken van leningen van derden te vergemakkelijken hebben de landelijke centrales van woningcorporaties - de Nationale Woningraad en het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting een Waarborgfonds opgericht. Indien toegelaten instellingen een lening van derden willen aantrekken onder waarborg van bedoeld fonds, dienen zij zich terzake tot een van deze centrales *) te wenden.

Uiteraard staat het toegelaten instellingen vrij een lening van derden aan te trekken zonder zekerheidstelling van bedoeld waarborgfonds.

***) Nationale Woningraad**

Postbus 50051

1305 AB ALMERE

tel. (03240) 91 911

òf

Nederlands Christelijk Instituut

voor Volkshuisvesting

Postbus 55

3730 AB DE BILT

tel. (030) 76 99 11

voorts zal - eveneens om het aantrekken van leningen van derden te vergemakkelijken - de bijdrage ineens van $33\frac{1}{3}\%$ worden verstrekt onder de volgende voorwaarde. De gemeente moet zich bereid verklaren om indien een omstandigheid intreedt die de hoofdsom opeisbaar maakt - bijvoorbeeld bij eventuele ontbinding van de toegelaten instelling, die de woningen in eigendom heeft - vanaf dat moment de aansprakelijkheid voor de betaling van rente en aflossing van de lening over te nemen, indien en voorzover de exploitatie van de woningen niet wordt voortgezet door een andere toegelaten instelling.

Het vorenstaande zal moeten blijken uit het raadsbesluit, dat strekt tot het aanvragen van geldelijke steun van het rijk.

2. complexen vóóroorlogse woningen

a. de financiële middelen

- rijksleningen

Voor de financiering van de kosten van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan zal, met uitzondering van woningen die van particuliere eigenaars zijn aangekocht, een lening op voet van de Woningwet worden verstrekt tot een bedrag, gelijk aan de geraamde en aanvaarde kosten van de ingreep.

De lening wordt uitsluitend verstrekt tegen een rente die gelijk is 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.

De 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 woningen na een groot-onderhouds- of verbeteringsplan.

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

- leningen van derden

Voor aangekocht particulier bezit worden geen rijksleningen verstrekt. De financiering zal derhalve op andere wijze moeten geschieden. Bij financiering 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 groot-onderhouds- of verbeteringsplan van de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting is verkregen.

- eigen middelen

Indien de financiering geschiedt met eigen middelen, zal rekening worden gehouden met een rente, die gelijk is aan die van rijksleningen ten tijde van het moment, waarop de financiële medewerking van het rijk aan het groot-onderhouds- of verbeteringsplan wordt toegezegd.

variabele afschrijvingstermijnen

Ten behoeve van de bepaling van een eventueel exploitatietekort na de uitvoering van een groot-onderhouds- of verbeteringsplan, alsmede voor de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage in dat exploitatietekort, zal de afschrijvingstermijn van de investering worden vastgesteld aan de hand van de hoogte van de ingreep, uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen. De afschrijvingstermijn bedraagt op deze wijze één jaar per twee-procentpunt van die kosten.

b.rijksdeelneming in gemeentegarantie

Voor groot-onderhouds- of verbeteringsplannen van aangekocht particulier bezit kunnen geen rijksleningen worden verstrekt. Indien de gemeente zich terzake van een lening van derden garant heeft gesteld, is van toepassing de Beschikking deelneming van het rijk in garanties van de gemeente voor het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen en voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen. In deze beschikking, die als bijlage is gevoegd bij de circulaire, is bepaald dat het rijk in een eventueel verlies van de gemeente voor 100% deelneemt.

Indien de gemeente zich voor een lening van derden niet garant stelt, bestaat de mogelijkheid van zekerheidstelling van het Waarborgfonds (zie blz. 11).

IV. De huurverhoging

1) Algemeen

Bij de uitvoering van op grond van deze regeling gesubsidieerde verbeteringsplannen geldt terzake van de vaststelling van de huur het volgende.

Op grond van het bepaalde in artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte wordt de huur bij verbetering door de Minister vastgesteld, als er sprake is van een ingrijpend verbeteringsplan (zie op blz. 15, onder b). Onder een ingrijpend verbeteringsplan wordt verstaan een plan waarvan de kosten exclusief de aanleg van een CV-installatie 20% of meer bedragen dan de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen. Bedragen de kosten exclusief de CV-installatie minder dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen, dan zal de huur bij verbetering krachtens artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte vóór het uitvoeren van het plan door verhuurder en huurder overeengekomen moeten worden (zie op deze blz. onder a).

1.1. De huur bij groot-onderhoud

Indien er sprake is van de uitvoering van een gesubsidieerd groot-onderhoudsplan kan geen huurverhoging terzake van de kosten daarvan in rekening worden gebracht.

Dit laat onverlet dat, indien voorafgaande aan de groot-onderhoudsbeurt jaarlijkse huurverhogingen zijn opgeschort, deze opgeschorte huurverhogingen alsnog in overleg tussen verhuurder en huurder kunnen worden overeengekomen met ingang van de datum van gereedkoming van het groot-onderhoud. Bij het voorstellen van een dergelijke huurverhoging moet de verhuurder het bepaalde in artikel 19 van de Huurprijzenwet woonruimte in acht nemen. Wanneer de huurder met een dergelijke huurverhoging niet instemt kan de verhuurder met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 20 en 22 van genoemde wet de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen. Daarbij zal de huurcommissie gebonden zijn aan het maximale huurverhogingspercentage dat geldt in het desbetreffende jaar in het kader van de huurharmonisatie.

1.2. De huur bij verbetering

Bij de uitvoering van verbeteringsplannen geldt terzake van de vaststelling van de huur het volgende.

a. het 1,2,3-systeem

De nieuwe huurprijs bedraagt de oude huur vóór de ingreep vermeerderd met de percentages volgens het 1,2,3-systeem van de geraamde kosten van de ingreep. Voor de berekening van de huurverhoging geldt het hierna volgende schijvenstelsel.

kosten van de ingreep in % van bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen	huurverhoging uitgedrukt in % van de kosten van de in- greep ¹⁾
schijf 0% tot 20%	1
schijf 20% tot 50%	2
schijf 50% tot 80%	3

¹⁾ bij groot-onderhoud wordt geen huurverhoging berekend.

b. overeenstemming tussen partijen

Indien de kosten van de ingreep exclusief de kosten van een CV-installatie minder zijn dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen zal de huurverhoging niet door de Minister worden vastgesteld. Terzake zal, conform het bepaalde in artikel 10 van de Huurprijzenwet woonruimte, tussen verhuurder en huurders overeenstemming moeten worden bereikt.

Bij het overeenkomen van de nieuwe huurprijs moeten partijen er op bedacht zijn, dat geen huurprijs wordt afgesproken, die hoger is dan 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen dan wel in verhouding tot de nieuwe woonkwaliteit ten hoogste redelijk is, conform de maatstaf neergelegd in bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

c. vaststelling door de Minister

Indien de kosten van de ingreep exclusief de kosten van een CV-installatie 20% of meer bedragen van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen, zal op basis van de in het plan geraamde kosten krachtens artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte een huurbedraging worden afgegeven, tegelijk met de vaststelling van de bijdrage.

De nieuwe huurprijs zal niet hoger worden vastgesteld dan 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen respectievelijk dan in verhouding tot de nieuwe woonkwaliteit ten hoogste redelijk is overeenkomstig bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals deze bijlage luidt op het moment van het vaststellen van de nieuwe huurprijs.

Indien de werkelijke kosten van de ingreep bij gereedmelding lager zijn dan de geraamde, zal de huurprijs in verband hiermee nader worden vastgesteld.

De vastgestelde 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 volgend op de gemiddelde gereedkomingsdatum.

d.de procedure van de huurprijsvaststelling

Bij de indiening van het plan moet per groep woningen van gelijk type een opgave worden gedaan van de volledige adresaanduiding, 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 volgens het 1,2,3-systeem de nieuwe huurprijs hoger zou worden dan 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen respectievelijk dan de huurprijs die volgens bijlage V bij 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 zijn vastgesteld.

e.bijzondere regels bij vaststelling huren van complexen

- een plan zal als ingrijpend worden aangemerkt en de huurprijs zal dus worden vastgesteld, wanneer de kosten gemiddeld per woning na aftrek van de kosten van het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie 20% of meer bedragen van de bouwkosten van een vergelijkbare nieuwe woningwetwoning;
- als uitgangspunt voor de huurprijsvaststelling wordt uitgegaan van de huurprijs, die vóór de ingreep gemiddeld per woning gold, voorzover het gaat om woningtypen die voor en na de ingreep vrijwel gelijk zijn; de nieuwe huur kan dan worden vastgesteld op het niveau van de gemiddelde oude huur, vermeerderd met de percentages volgens het 1,2,3-systeem van de gemiddelde kosten van de ingreep; 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 dan per onderdeel van het verbeteringsplan worden vastgesteld.

f. samenloop van ongesubsidieerde en gesubsidieerde voorzieningen

Wanneer de verhuurder en de huurder onderling willen afspreken dat naast subsidiabele voorzieningen ook niet-subsidiabele voorzieningen 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 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen respectievelijk voortvloeit uit bijlage V bij 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.

Hierbij wordt opgemerkt, dat een warmwater-installatie, gekoppeld aan een centrale verwarmingsinstallatie, als een niet-subsidiabele verbetering wordt aangemerkt.

2. Jaarlijkse verhoging van de nieuwe huurprijs

De nieuwe huurprijs zal voorwerp van jaarlijkse huurverhogingen zijn.

a. bij vaststelling door de Minister

Voor verbeterde woningen, waarvan de nieuwe huurprijs door de Minister is vastgesteld, zullen 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. Toegelaten instellingen en gemeenten zijn verplicht vanaf dat moment hun huurverhogingsvoorstellen te bepalen aan de hand van de ministeriële aanwijzingen in het kader van de huurharmonisatie.

b. bij overeenstemming tussen partijen

Indien de huur na verbetering tussen partijen is overeengekomen, is de jaarlijkse 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 kunnen worden tegen het tijdstip, waarop voor die woning de jaarlijkse huurverhoging

mogelijk zou zijn wanneer er geen verbetering had plaatsgevonden.

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

Toegelaten instellingen en gemeenten zijn verplicht hun huurverhogingsvoorstellen te bepalen aan de hand van de ministeriële aanwijzingen in het kader van de huurharmonisatie.

V. Diversen

1. 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 vóór de ingreep 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. In dat geval kunnen de kosten van deze verbeteringen of verfraaiingen kunnen niet in de kosten van het verbeteringsplan worden opgenomen.

2. 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. Bij de aanvraag om financiële steun voor een verbeteringsplan dient terzake van deze bijdragen een afzonderlijk verzoek te worden gevoegd.

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

Voor het aanbrengen van centrale verwarming gepaard gaande met - indien nodig - de verbetering van de warmte-isolatie in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen kan geldelijke steun worden verstrekt ook indien voor deze woningen geen groot-onderhouds- of verbeteringsplan wordt opgesteld. De financiële steun voor het aanbrengen van centrale verwarming zal bestaan uit een bijdrage van $33\frac{1}{3}\%$ van de aanvaarde kosten van aanleg van de installaties. De bijdrage zal niet meer dan f.2.000,-- per woning bedragen.

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 27 december 1983, MG 83-49.

Er zal geen geldelijke steun uit 's rijks kas worden verleend ten behoeve van het incidenteel aanbrengen van centrale verwarming in slechts een gering aantal woningen uit een complex bejaardenwoningen.

4. De contactpersonen

Ten behoeve van de individuele hulpverlening aan de bewoners door contactpersonen bij ingrijpende woningverbetering en bij afbraak en vervangende nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden kan in 1984 nog subsidie worden verstrekt. Terzake wordt verwezen naar de regeling voor contactpersonen bij stadsvernieuwing (zie MG 77-61 van 30 december 1977). Conform het Meerjarenplan Stadsvernieuwing (MPS) zal deze regeling in 1985 worden opgeheven.

5. 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 in 1984 nog ten behoeve van deze tijdelijke huisvesting financiële steun uit 's rijks kas worden verkregen. Verwezen wordt naar de circulaires van 30 december 1977, MG 77-62 en van 16 april 1980, MG 80-14. Conform het MPS zal ook deze regeling in 1985 worden opgeheven.

6. 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 wordt, 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 geldelijke steun bewoners bij woningverbetering en krotontzuiming 1975.

VI. Procedure

De afdoening van een aantal zaken is namens de Minister opgedragen aan de hoofdingenieur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie. Krachtens en binnen het kader van de ter zake opgedragen taken, 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.

De bijdragen uit 's rijks kas in eventuele exploitatie-tekorten zullen 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.

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 DGVH 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 adressaanduiding (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 door de eigenaar opgestelde gespecificeerde raming van de kosten van de uit te voeren werkzaamheden;
- f. ten aanzien van verbeteringsplannen waarvan de kosten 20% of meer bedragen dan de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen per groep woningen van gelijk type een opgave van: de geraamde kosten, de oude huurprijs, de huurverhoging volgens het 1,2,3-systeem, de nieuwe huurprijs en het tijdstip waarop de verbetering naar verwachting gereed zal komen;
- g. ten aanzien van verbeteringsplannen waarvan de kosten minder bedragen dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen per groep woningen van gelijk type een opgave van: de oude huurprijs, de overeengekomen huurverhoging en de nieuwe huurprijs per woning;
- h. de woningwaardering volgens Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte ingeval er sprake is van een samenloop van wel en niet-gesubsidieerde voorzieningen, dan wel indien door toepassing van het 1,2,3-systeem de nieuwe huur hoger zou worden dan 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen respectievelijk Bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

Doorgaans zullen alleen dan aanvragen om geldelijke steun in behandeling worden genomen, indien deze passen binnen het voor de gemeente beschikbare budget.



MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING
EN MILIEUBEHEER

DIRECTORAAT - GENERAAL VAN DE VOLKSHUISVESTING

GROOT-ONDERHOUD EN VERBETERING VAN WONINGWETWONINGEN

Bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningwetwoningen
voor het kalenderjaar 1984

Directie Woningbouw en
Stadsvernieuwing

december 1983

I. Bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw 1984

De bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw gelden als maatstaf voor de maximaal subsidiabele kosten voor groot-onderhouds of verbeteringsplannen van woningen van toegelaten instellingen en gemeenten. Deze bouwkosten zijn tevens van belang voor het bepalen van de huurverhoging als gevolg van de ingreep, gegeven de hoogte van de investering, uitgedrukt in een percentage van deze kosten.

Regio's	bebouwd gebied met overwegend eengezinswoningen en normale bereikbaarheid	bebouwd gebied met een slechte bereikbaarheid	bebouwd gebied met intensieve bebouwing, beperkte bouwlocatie en overwegend meergezinswoningen
Noord- en Zuid-Holland	f.92.000,-	f. 97.000,-	f.101.000,-
Overige provincies	f.89.000,-	f. 94.000,-	f. 98.000,-
4 grote steden ¹⁾	f.95.000,-	f.107.000,-	f.115.000,-
grote steden in Noord- en Zuid-Holland ²⁾	f.92.000,-	f.104.000,-	f.108.000,-
overige grote steden ³⁾	f.92.000,-	f. 96.000,-	f.100.000,-

¹⁾ Amsterdam, 's-Gravenhage, Rotterdam, Utrecht

²⁾ Delft, Dordrecht, Haarlem, Hilversum, Leiden, Schiedam, Zaanstad

³⁾ Apeldoorn, Arnhem, Breda, Enschede, Eindhoven, Groningen, Heerlen, Leeuwarden, Maastricht, Nijmegen, Tilburg.

Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de bouwkosten van nieuwe woningwetwoningen van vergelijkbare kwaliteit met de bouw waarvan in de periode medio 1980 tot medio 1983 is begonnen. Gebleken is dat er in deze jaren regionaal en lokaal verschillen optreden in de bouwkosten die niet leiden tot een verschil in kwaliteit van de te realiseren woningen. Veelal is dit het geval van afwijkende bouwplaatsomstandigheden. Door nu, voor de bepaling van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw, onderscheid te maken in 5 regio's en drie binnengemeentelijke gebieden, werken genoemde verschillen bij de nieuwbouw door in de woningverbetering. Dit betekent namelijk dat indien er sprake is van complexen gelegen in bebouwd gebied met een slechte bereikbaarheid of in bebouwd gebied met intensieve bebouwing (etc.), er hogere verbeteringskosten zijn toegestaan dan het geval zou zijn geweest, indien de complexen gelegen waren in bebouwd gebied met een normale bereikbaarheid. Tegelijkertijd worden ook de absolute kostengrenzen voor het bepalen van de huurverhoging op een hoger bedrag vastgesteld, hetgeen inhoudt dat een groter deel van de verbeteringskosten van een complex in de schijven valt met lage huurverhogingspercentages.

Op deze wijze wordt bereikt, dat excessieve kosten als gevolg van de bouwplaatsomstandigheden, die niet leiden tot een betere kwaliteit van de woningen, het woningverbeteringsproces niet belemmeren. Dit sluit aan bij de huidige praktijk.

De genoemde bedragen gelden voor het gehele jaar 1984 en betreffen een woning van 74 m² binnenwerkskernoppervlakte (bko) na verbetering (berekend volgens NEN 2320). Herleiding naar grotere of kleinere oppervlakten geschiedt als volgt.

bko in m ²	alle bedragen:
kleiner of gelijk aan 56	minus f.12.000,-
62	minus f. 7.500,-
68	minus f. 3.500,-
74	f. 0,-
80	plus f. 3.000,-
86	plus f. 6.000,-
92	plus f. 9.000,-
98	plus f.12.000,-
groter of gelijk aan 104	plus f.15.000,-

Voor tussenliggende waarden worden de toeslag- of aftrekbedragen gevonden door rechtlijnige interpolatie.

Indien het bko niet bekend is maar wel het aantal verblijfseenheden (VE's) kan vanuit dit gegeven het bko worden berekend met behulp van de volgende formule:

$$\text{aantal m}^2 \text{ bko} = 12 \times \text{het aantal VE's} + 32 \text{ m}^2$$

II. Procedure

Indien door de gemeente aanvragen om geldelijke steun volgens de regeling voor groot-onderhoud en verbetering van woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (inclusief het aangekocht particulier bezit) worden ingediend, zal door de hoofdinspecteur-directeur van de volkshuisvesting in de provincie, na overleg met de gemeente, het van toepassing zijnde bedrag van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwbouw, conform het hiervoor gestelde, worden bepaald.

De aanvragen om geldelijke steun zullen op de gebruikelijke wijze door de HID worden beoordeeld met in achtneming van de per provincie geldende streefgemiddelden.



Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

CENTRALE DIRECTIE
JURIDISCHE ZAKEN

Beschikking tot wijziging van de Beschikking deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen en voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen

No. 3230160A

DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

Gelet op artikel 16, vierde lid, van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting ¹⁾;

B E S L U I T:

Artikel I

De Beschikking deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen en voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen ²⁾ wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 1 wordt gewijzigd als volgt:

de woorden "de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening" worden gewijzigd in: de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;

aan de begripsomschrijving "het treffen van voorzieningen" wordt, onder vervanging van de punt achter het onderdeel d door een punt komma, toegevoegd een nieuw onderdeel e, luidende:

e. het treffen van voorzieningen als bedoeld in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen. ³⁾

¹⁾ Koninklijk besluit van 22 december 1965, Stb. 589, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 17 augustus 1976, Stb. 470.

²⁾ Beschikking van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 december 1976, Stcrt. 237, laatstelijk gewijzigd bij beschikking van 23 februari 1982, Stcrt. 39.

³⁾ Beschikking van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 13 juni 1974, Stcrt. 114, laatstelijk gewijzigd bij beschikking van 27 december 1983, Stcrt. 253.

B.

Artikel 2 komt te luiden:

1. Bij besluit van de Minister kan het verlies, dat voor een gemeente voortvloeit uit het garanderen van rente en aflossing van een lening die een toegelaten instelling:
 - a. voor de koop van bestaande woningen;
 - b. voor het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder a tot en met d, aan vóór 1 januari 1945 gebouwd onroerend goed;
 - c. voor het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder e, aan gebouwd onroerend goed,

heeft gesloten, voor 100 procent ten laste van het Rijk worden genomen.

2. Het bepaalde in het eerste lid vindt slechts toepassing, indien ter tegemoetkoming in de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woningen of van het treffen van de voorzieningen geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet dan wel op voet van de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen is verstrekt.

C.

Artikel 3, vijfde lid, komt te luiden:

5. Voorzover de in het vierde lid genoemde voorzieningen bestaan uit voorzieningen als bedoeld in artikel 1, onder e, wordt op de kosten van het treffen van de voorzieningen in mindering gebracht een bedrag, gelijk aan de bijdrage ineens, die ter tegemoetkoming in de kosten van het treffen van de voorzieningen uit 's Rijks kas op voet van genoemde beschikking is verstrekt.

D.

In de bijlage wordt in punt 2, onder b, de zinsnede "tot verbetering van warmte-isolatie van woningen" gewijzigd in: , als bedoeld in artikel 2 van de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen..

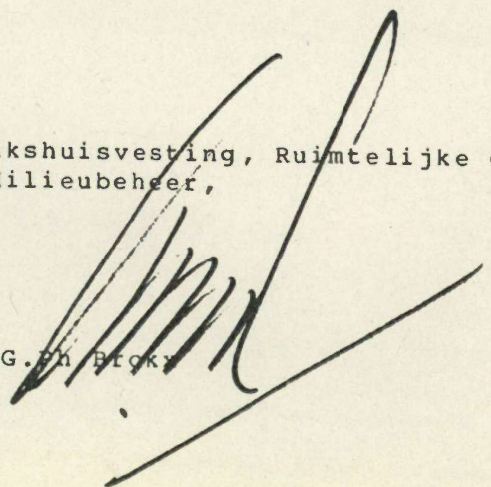
Artikel II

1. Deze beschikking wordt in de Nederlandse Staatscourant geplaatst.
2. Zij treedt in werking met ingang van 1 januari 1984.

's-Gravenhage, 30 december 1983

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer,

Mr. G. Ph. Brokx



Artikel 4

Het verlies wordt ten laste van het Rijk genomen onder de voorwaarde, dat de gemeente aanwendt alle middelen tot bewaring, handhaving en uitoefening van haar rechten uit hoofde van de garantie, bedoeld in artikel 2, eerste lid, die Minister nodig of gewenst oordeelt.

Artikel 5

Ingeval:

- a. reeds eerder besloten is het verlies, bedoeld in artikel 2, eerste lid, ten laste van het Rijk te nemen;
 - b. de garantie, waarop dat besluit betrekking had, teniet is gegaan en
 - c. binnen zes maanden na het teniet gaan van die garantie opnieuw rente en aflossing zijn gegarandeerd van een lening, verstrekt aan de toegelaten instelling, waaraan de eerder gegarandeerde lening was verstrekt,
- kan het verlies ten laste van het Rijk worden genomen tot het bedrag, dat krachtens dat eerdere besluit en ten laste van het Rijk zou zijn genomen, indien de lening zou zijn verstrekt voor 25 jaren.

Artikel 6

Aanvragen om het verlies, dat voor een gemeente voortvloeit uit een garantie, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, ten laste van het Rijk te nemen worden bij de Minister ingediend onder mededeling van het in artikel 3, eerste lid, onder e, bedoelde raadsbesluit en onder overlegging van een afschrift van de overeenkomst van geldlening of van een ontwerp daarvan.

Artikel 7

Deze beschikking, die in de Staatscourant zal worden geplaatst, kan worden aangehaald als Beschikking deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen en voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen.

Tekst van de Beschikking deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen en voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen zoals deze luidt met ingang van 1 januari 1984.

Artikel 1

In deze beschikking wordt verstaan onder:

de Minister : de Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;

toegelaten
instelling : een toegelaten instelling, als bedoeld in
artikel 59, eerste lid, van de Woningwet;

het treffen
van voorzieningen : a. het treffen van voorzieningen tot verbetering van de indeling of van het woongerief van een woning of opheffing van technische gebreken aan een woning;
b. splitsing van een woning in twee of meer woningen door middel van verbouwing;
c. samenvoeging van een aantal woningen door middel van verbouwing;
d. het treffen van voorzieningen aan een gebouw, niet zijnde een woning;
e. het treffen van voorzieningen als bedoeld in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen.

Artikel 2

1. Bij besluit van de Minister kan het verlies, dat voor een gemeente voortvloeit uit het garanderen van rente en aflossing van een lening die een toegelaten instelling:

- a. voor de koop van bestaande woningen;
- b. voor het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder a tot en met d, aan vóór 1 januari 1945 gebouwd onroerend goed;
- c. voor het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 1, onder e, aan gebouwd onroerend goed,

heeft gesloten, voor 100 procent ten laste van het Rijk worden genomen.

2. Het bepaalde in het eerste lid vindt slechts toepassing, indien ter tegemoetkoming in de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woningen of van het treffen van de voorzieningen geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet dan wel op voet van de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen is verstrekt.

Artikel 3

1. Het verlies wordt slechts ten laste van het Rijk genomen, indien:
 - a. de lening niet meer bedraagt dan een bedrag, gelijk aan de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woningen of van het treffen van de voorzieningen;
 - b. de lening voor niet langer dan 25 jaren is verstrekt;
 - c. de lening is verstrekt tegen een rente, waarvan het percentage door de Minister is goedgekeurd;
 - d. rente en aflossing van de lening zijn gegarandeerd onder de voorwaarden en bepalingen, vervat in de bij deze beschikking behorende bijlage;
 - e. in het raadsbesluit, waarbij rente en aflossing van de lening worden gegarandeerd, zijn vermeld:
 - 1° de naam en woonplaats van de toegelaten instelling;
 - 2° de naam en de woonplaats van degene, die de lening heeft verstrekt;
 - 3° de kadastrale en de plaatselijke aanduiding van de woningen voor de koop waarvan de lening is verstrekt, of van het gebouwde onroerende goed, voor het treffen van de voorziening waaraan de lening is verstrekt;
 - 4° de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woningen of van het treffen van de voorzieningen;
 - 5° het bedrag, de looptijd, de rente en de verplichte aflossing van de lening;
 - f. de garantie is verstrekt binnen zes maanden na het verkrijgen van eigendom van de woningen of na het treffen van de voorzieningen;
2. De Minister kan in bijzondere gevallen voorwaarden en bepalingen vaststellen, welke afwijken van die, bedoeld in het eerste lid, onder d.
3. Voor de toepassing van het eerste lid, onder a en e, 4°, worden onder de kosten van het verkrijgen in eigendom van de woningen in ieder geval begrepen de koopsom, de overdrachtsbelasting en de notaris- en makelaarskosten.
4. Op de kosten van het treffen van de voorzieningen wordt in mindering gebracht een bedrag, gelijk aan de bijdrage ineens, die de gemeente uit de kas van de gemeente ter tegemoetkoming in de kosten van het treffen van de voorzieningen heeft verstrekt en ter tegemoetkoming waarin uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet aan de gemeente een bijdrage ineens is verstrekt.
5. Voorzover de in het vierde lid genoemde voorzieningen bestaan uit voorzieningen als bedoeld in artikel 1, onder e, wordt op de kosten van het treffen van de voorzieningen in mindering gebracht een bedrag, gelijk aan de bijdrage ineens, die ter tegemoetkoming in de kosten van het treffen van de voorzieningen uit 's Rijks kas op voet van genoemde beschikking is verstrekt.

Bijlage

Voorwaarden en bepalingen voor het garanderen van rente en aflossing van een lening

1. De garantie wordt verstrekt in de vorm van borgtocht.
2. In geval nog niet eerder een garantie, als bedoeld in artikel 60, derde lid, onder b, van de Woningwet, is verstrekt, wordt de garantie verstrekt onder de voorwaarde, dat:
 - a. het aflossingsplan van de geldlening zodanig is opgemaakt, dat aan het einde van enig jaar niet minder is afgelost dan het geval zou zijn geweest, indien de betaling van rente en aflossing zou hebben plaatsgevonden volgens het systeem van gelijkblijvende annuïteiten en de overeenkomst voor 25 jaren zou zijn gesloten;
 - b. in geval de lening is gesloten voor het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 2 van de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen, in afwijking van het bepaalde onder a het plan van betaling van rente en aflossing zodanig wordt opgemaakt, dat het bedrag, dat bij betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling aan het einde van enig jaar uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, niet hoger is dan het geval zou zijn geweest, indien:
 - 1° de overeenkomst voor 25 jaren zou zijn gesloten;
 - 2° betaling van rente en aflossing zou zijn overeengekomen zodanig dat het aan het einde van enig jaar te betalen bedrag het in artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage hoger is dan het aan het einde van het vorige jaar te betalen bedrag en dat aan het einde van het tijdvak van 25 jaren de rente is betaald en de lening is afgelost;
- en
- 3° betaling van rente zou zijn overeengekomen over het bedrag, dat bij betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling aan het begin van enig jaar uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, en wel tegen het percentage van de ten tijde van het aangaan van de overeenkomst van geldlening over de hoofdsom verschuldigde rente.
3. De garantie wordt voorts verstrekt onder de voorwaarde, dat:
 - a. in de overeenkomst van geldlening bepalingen, op grond waarvan de geldgever het bedrag, dat de geldnemer bij betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, kan opeisen, met uitzondering van de algemeen gebruikelijke bepalingen omtrent opeisbaarheid, niet voorkomen;

- b. in de overeenkomst van geldlening is bepaald, dat het bedrag, dat de geldnemer bij betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, in ieder geval opeisbaar is, zodra door de geldnemer surséance van betaling wordt aangevraagd, door de geldnemer aangifte tot faillietverklaring wordt gedaan, de faillietverklaring van de geldnemer, op een verzoek of vordering uitgesproken, in kracht van gewijsde is gegaan, de geldnemer als rechtspersoon is ontbonden;
 - c. de geldgever het bedrag, dat de geldnemer bij betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, zodra dit bedrag uit hoofde van een van de onder b genoemde gevallen opeisbaar is geworden, opeist;
 - d. ingeval in de overeenkomst van geldlening is bepaald, dat de geldnemer het recht heeft het bedrag, dat hij bij betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, vervroegd algeheel of gedeeltelijk te betalen, in de overeenkomst van geldlening een vergoeding voor het vervroegd betalen, die meer bedraagt dan de in artikel 2, eerste lid, onder b, van het Besluit leningvoorwaarden publiekrechtelijke lichamen bedoelde vergoeding, niet is bedongen;
 - e. ingeval in de overeenkomst van geldlening is bepaald, dat bij niet tijdige betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, opeisbaar is, in de overeenkomst van geldlening is bepaald, dat de opeisbaarheid vervalt, indien de gemeente binnen een maand nadat de geldgever de gemeente ervan in kennis heeft gesteld, dat het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, opeisbaar is geworden uit hoofde van niet tijdige betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling en de geldgever dat bedrag uit dien hoofde heeft opgeëist, de volgens het plan van betaling verschuldigde rente en aflossing heeft voldaan;
 - f. in de overeenkomst van geldlening voorwaarden of bepalingen, die in strijd zijn met dan wel te kort doen aan de strekking van het onder a tot en met e bepaalde, niet voorkomen.
4. De gemeente doet afstand van het recht van uitwinning door de wet aan borgen toegekend, alsmede van de excepties en voorrechten, voortvloeiende uit de artikelen 1466, 1886 en 1887 van het Burgerlijk Wetboek.

5. a. Bij niet tijdige betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling zal de gemeente de volgens het plan van betaling verschuldigde rente en aflossing voldoen binnen een maand nadat de geldgever de gemeente in kennis heeft gesteld van niet tijdige betaling, en in het geval, bedoeld onder 3, e, haar ervan in kennis heeft gesteld, dat het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, opeisbaar is geworden uit hoofde van niet tijdige betaling en de geldgever dat bedrag uit dien hoofde heeft opgeëist.
- b. Indien de gemeente in het geval, bedoeld onder 3, e, de volgens het plan van betaling verschuldigde rente en aflossing niet heeft voldaan binnen de onder a bedoelde maand, zal zij binnen een maand na afloop van de onder a bedoelde maand aan de geldgever betalen het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd.
6. a. Ingeval in de overeenkomst van geldlening is bepaald, dat anders dan bij niet tijdige betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, opeisbaar is, dat bedrag uit dien hoofde opeisbaar is geworden en de geldgever dat bedrag uit dien hoofde heeft opgeëist, heeft de gemeente de keus tussen het betalen van rente en aflossing volgens het plan van betaling en het betalen van het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd.
- b. De gemeente doet van haar keus mededeling aan de geldgever binnen een maand nadat deze de gemeente ervan in kennis heeft gesteld, dat het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, opeisbaar is geworden uit andere hoofde dan uit hoofde van niet tijdige betaling van rente en aflossing volgens het plan van betaling en de geldgever dat bedrag uit dien hoofde heeft opgeëist.
- c. Indien de gemeente aan de geldgever mededeling van haar keus binnen de onder b bedoelde maand niet heeft gedaan dan wel binnen die maand aan de geldgever heeft medegedeeld het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd, te zullen betalen, zal zij binnen een maand na afloop van de onder b bedoelde maand aan de geldgever betalen het bedrag, dat de geldnemer uit hoofde van de overeenkomst van geldlening nog is verschuldigd.
