



M
R
Ministerie

Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting

Directie Rijkssteun
Volkshuisvesting en Huurzaken
Hoofdafdeling Financiering Woningbouw

Postbus 3001
2700 KA Zoetermeer
telefoon 079-279111

afdeling :

MG : 85-30

datum : 18 oktober 1985

aan: De Colleges van Burgemeester
en Wethouders.

onderwerp: **Regeling geldelijke steun voorzieningen aan complexen
woningen van toegelaten instellingen en gemeenten**

Geacht College,

I. Inleiding

Met ingang van 1 januari 1985 is in werking getreden de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Met het oog op die inwerkingtreding is een groot aantal regelingen vervallen respectievelijk gewijzigd. Bij circulaire van 21 december 1984, MG 84-42, heb ik aangegeven welke regelingen dat betreft. Onder punt 4. van die circulaire heb ik aangekondigd, dat u zo spoedig mogelijk een herziene tekstuitgave zou worden toegezonden van de Regeling geldelijke steun uit 's/Rijks kas op voet van de Woningwet voor grootonderhoud en verbetering van complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten (incl. aangekocht particulier bezit), welke regeling aan u is toegezonden als bijlage bij mijn circulaire van 30 december 1983, MG 83-57.

./.

Deze herziene tekstuitgave treft u hierbij aan. De naam van de regeling heb ik, daarbij gelet op de vergelijkbaarheid met de op 12 december 1984 in werking getreden Regeling geldelijke steun voorzieningen aan particuliere huurwoningen 1985, gewijzigd in Regeling geldelijke steun voorzieningen aan complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten. Deze regeling is met ingang van 1 januari 1985 in werking getreden.

Hiermee is vervallen de circulaire MG 83-57 van 30 december 1983, alsmede de daarbij behorende bijlagen.

Hieronder geef ik een korte toelichting op de nieuwe tekstuitgave. Voor de complete regeling verwijs ik u naar die tekstuitgave.

II. De nieuwe tekstgedeelten in kort bestek

Hoofdstuk I. Algemeen

Onder 1 is aangegeven welke woningen voor rijkssteun in aanmerking komen. Ter aanvulling daarop deel ik u het volgende mee.

- Aangekochte particuliere woningen

De subsidiëring van het treffen van voorzieningen aan aangekochte na-oorlogse particuliere woningen was in MG 83-57 geregeld, zoals voor de vooroorlogse aangekochte woningen, vanuit de veronderstelling, dat aankoop van na-oorlogse particuliere woningen, gevolgd door te subsidiëren verbetering, maar weinig zou voorkomen.

In de nieuwe regeling is dit gewijzigd: aangekochte particuliere woningen die vanaf 1945 zijn gebouwd, vallen onder het na-oorlogse subsidieregime (maximale kostengrens 50% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, bijdrage ineens van $33\frac{1}{3}\%$ van de geraamde kosten, geen rijksleningen). Voor het overige verwijs ik u naar hoofdstuk I, onder 1.c. van de herziene tekstuitgave.

- Domeinenwoningen

In de herziene tekstuitgave heb ik onder I.1.d. een passage doen opnemen met betrekking tot het treffen van voorzieningen aan zogenoemde Molukkerswoningen. Voor het treffen van voorzieningen aan deze woningen bij gelegenheid van de overdracht door de Dienst der Domeinen aan een toegelaten instelling of gemeente geldt, dat gelijkelijke steun uit 's Rijks kas wordt verstrekt als waren het vóór-oorlogse woningen. Ik verwijs u naar de desbetreffende passage in de herziene tekstuitgave.

- Woongebouwen

Onder I.1.e. van de herziene tekstuitgave is een passage opgenomen over het treffen van voorzieningen aan woongebouwen. De regeling is op dit soort gebouwen van toepassing mits deze al een woonbestemming hebben. Voor gebouwen die geen woonbestemming hebben en die worden verbouwd tot woningen mét woonbestemming kan een beroep worden gedaan op de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 (nieuwbouw dan wel verbouw). Voor het treffen van voorzieningen aan verzorgingstehuizen 1975 kan sinds 1 januari 1985 een beroep worden gedaan op de desbetreffende subsidieregeling, die circulaire van 14 augustus 1985, MG 85-21, is toegevoegd.

Hoofdstuk II. Kosten van de voorzieningen en Hoofdstuk III.
De geldelijke steun

In de herziene tekstuitgave behandelt hoofdstuk II - anders dan in de oude - uitsluitend de kosten van het treffen van voorzieningen.

Met uitzondering van die gevallen, waar het in het kader van de huurverhoging nodig is groot-onderhoud en verbetering te noemen, wordt in de regeling voortaan slechts gesproken over het treffen van voorzieningen.

De hoogte van de kosten van de te treffen voorzieningen, alsmede de soort voorzieningen (groot-onderhoud of verbetering) die worden getroffen, blijven bepalend of en in hoeverre bij vóóroorlogse woningen bij de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage in het eerste jaar al dan geen vermindering op die bijdrage moet plaatsvinden conform het z.g. 1,2,3-systeem.

Ik verwijs u hiervoor naar hoofdstuk III.A.2.a. van de herziene tekstuitgave.

Voorts merk ik op dat de kosten van vergelijkbare nieuwe woningen, waarnaar in deze regeling wordt verwezen, voor het jaar 1985 bekend zijn gemaakt bij circulaire van 21 november 1984, MG 84-38.

Hoofdstuk IV. De huurverhoging

Op grond van het terzake bepaalde in het Burgerlijk Wetboek is de verhuurder gehouden de (groot)onderhoudsvoorzieningen te treffen die nodig zijn voor de handhaving van het woongebouw. Het Burgerlijk Wetboek stelt deze onderhoudsverplichting niet afhankelijk van een huurverhoging, ongeacht de hoogte van de kosten van de te treffen voorzieningen. Wanneer uitsluitend (groot)onderhoud wordt gepleegd - óók wanneer de kosten meer bedragen dan 30% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen - wordt door de Minister geen huurbeschikking afgegeven. Wel zal, indien de kosten de genoemde 30% te boven gaan, bij de vaststelling van de eerste jaarlijkse bijdrage bij vóóroorlogse woningen een vermindering plaatsvinden van de annuïteit van de goedgekeurde kosten met een bedrag conform het 1,2,3-systeem.

Vaststelling van de huurprijs door de Minister vindt alleen plaats indien er sprake is van ingrijpende verbetering (artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte). Van een ingrijpende verbetering als bedoeld in dit wetsartikel, is sprake wanneer het gaat om voorzieningen waardoor het woongerief geacht wordt te zijn gestegen, al dan niet samengaand met het opheffen van technische gebreken, en de door de gemeente goedgekeurde geraamde kosten van die voorzieningen - exclusief de aanlegkosten van een CV-installatie - 20% of meer bedragen van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen.

Ik vraag in dit verband uw aandacht voor het volgende. Voor de vraag of de woningexploitatie na het treffen van voorzie-

ningen voor de verhuurder rendabel zal zijn, moet niet alleen gekeken worden naar de dekking van de kapitaalslasten uit de huurverhoging en uit de rijksbijdrage, maar naar de dekking van de totale exploitatielasten uit de totale huuropbrengst plus bijdragen. Met andere woorden, de regeling gaat uit van een normaal niveau van de oude huur en van de toepassing van de huurharmonisatie na het treffen van de voorzieningen (bij ingrijpende verbetering na het vijfde jaar).

In gevallen waarin niet aan dat uitgangspunt wordt voldaan - bijvoorbeeld wanneer bij aangekocht particulier bezit de oude huur is verlaagd - zullen grote exploitatietekorten voor de verhuurder ontstaan, welke niet voor rijksrekening worden genomen.

Ik verwijs u voorts naar hoofdstuk IV van de herziene tekstuitgave.

Hoofdstuk V. Diversen

- Kosten van voorlichting en het inrichten van een modelwoning

In de herziene tekstuitgave is geen passage opgenomen over de kosten van voorlichting en van het inrichten van een modelwoning. Het subsidiëren van deze kosten kan met ingang van 1 januari 1985 ten laste van het stadsvernieuwingsfonds geschieden.

- Het aanbrengen van centrale verwarming in complexen na-oorlogse bejaardenwoningen

Ook is in de herziene tekstuitgave geen passage meer opgenomen over de mogelijkheid van het verstrekken van subsidie voor het aanbrengen van een centrale verwarmingsinstallatie in een complex na-oorlogse bejaardenwoningen, dan wel in een complex gewone woningen teneinde dat complex geschikt te maken voor de huisvesting van bejaarden.

Met ingang van 1 januari 1984 zijn de gelden die voor dit doel bestemd waren, in het kader van de sanering van specifieke uitkeringen, gestort in het Gemeentefonds.

III. 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

Met ingang van 1 januari 1985 is de Regeling aankoop van particuliere woningen door gemeenten en toegelaten instellingen vervallen. In verband hiermee wordt, zoals ik u heb meegedeeld in mijn circulaire van 21 december 1984, MG 84-42, de rijksdeelnemingsregeling, op grond waarvan door het Rijk werd deelgenomen in garanties van de gemeente voor het in eigendom verkrijgen van particuliere woningen, alsmede voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen, voor het

laatst gewijzigd bij beschikking van 30 december 1983, ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling.

Dit betekent dat vanaf 1 januari 1985 geen rijksdeelneming in verleende gemeentegarantie plaatsvindt in de aankoop door toegelaten instellingen na 31 december 1984 van particuliere woningen.

De naam van de nieuwe regeling luidt daarom Regeling deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het treffen van voorzieningen aan woningen door toegelaten instellingen.

./.. Deze regeling treft u hierbij als bijlage aan.

IV. Renteloze voorschotten

Terzake van plannen, waarvoor vanaf 1 januari 1984 geldelijke steun uit 's Rijks kas is toegezegd respectievelijk verstrekt kunnen geen renteloze voorschotten ter dekking van eventuele exploitatietekorten worden verstrekt.

Renteloze voorschotten kunnen nog wel worden verstrekt ter dekking van exploitatietekorten op na-oorlogse complexen, voor de verbetering waarvan vóór 1 januari 1984 geldelijke steun van rijkswege is toegezegd respectievelijk verstrekt. Deze renteloze voorschotten kunnen worden aangevraagd indien en voorzover de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van de toegelaten instelling onder de zogenoemde $12\frac{1}{2}\%$ -grens daalt of is gedaald.

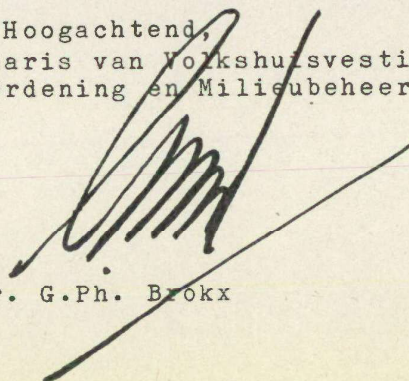
In dit verband zal bij de beoordeling van de ABR ervan worden uitgegaan, dat de investeringen, die voortvloeien uit plannen waarvoor vanaf 1 januari 1984 rijkssteun is toegezegd respectievelijk verstrekt, verminderd met de rijksbijdrage, zijn geactiveerd en jaarlijks ten laste van de exploitatierekening zijn gebracht, waarbij het saldo van de exploitatierekening jaarlijks ten gunste of ten laste van de ABR wordt gebracht. Voorzover in dit kader voorzieningen worden getroffen zonder rijkssteun wordt ervan uitgegaan dat de totale investering wordt geactiveerd en dat de afschrijving op eenzelfde wijze als hierboven is beschreven plaatsvindt.

Er zal derhalve bij de beoordeling van verzoeken om een renteloos voorschot niet worden aanvaard dat de verbeteringskosten, voorzover deze niet door een rijksbijdrage worden gedekt, ineens ten laste van de ABR worden gebracht.

V. Slot

Ik vertrouw erop dat de gemeenten bij de uitvoering van de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten rekening zullen houden met hetgeen ik in deze circulaire heb vermeld.

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

1^e herziene tekstuitgave

Regeling geldelijke steun voorzieningen aan complexen
woningen van toegelaten instellingen en gemeenten

Directie Rijkssteun Volks-
huisvesting en Huurzaken
Hoofdafdeling Financiering
Woningbouw

oktober 1985

Hoofdstuk I: Algemeen	1
1. Woningen die voor geldelijke steun voor het treffen van voorzieningen in aanmerking komen	1
a) Inleiding	1
b) Complexen woningen	1
c) Aangekochte particuliere woningen	1
d) Domeinenwoningen	2
e) Woongebouwen	2
f) Ambts- en dienstwoningen	2
2. Algemene voorwaarden	2
2.1. Het beoordelingskader voor het treffen van voorzieningen	2
a. Redelijke eisen van bewoonbaarheid	2
b. Minimum leeftijdsgrens van 25 jaren	3
c. Termijn waarna weer subsidie kan worden aangevraagd	3
- bij na-oorlogse woningen	3
- bij vóóroorlogse woningen	3
d. Kostengrenzen	3
2.2. Diversen	
a. Sloop	3
b. Warmte-isolatie	4
c. Geluid-isolatie	4
Hoofdstuk II: Kosten van de voorzieningen	5
1. Kostengrenzen	5
a) Maximumgrenzen	5
b) Bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen	5
c) Gemiddelde kosten per woning	6
2. De bepaling van de kosten van de voorzieningen	6
Hoofdstuk III: De geldelijke steun	8
A. De subsidiëring	8
1. Complexen na-oorlogse woningen	8
Bijdragen ineens	8
2. Complexen vóóroorlogse woningen	8
a) Jaarlijkse bijdragen in verband met de ingreep	8

b) Jaarlijkse bijdragen in bestaande exploitatie ná de ingreep	10
c) Herziening van de jaarlijkse bijdragen	10
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 vóóroorlogse woningen	12
a) De financiële middelen	12
- Rijksleningen	12
- Leningen van derden	12
- Eigen middelen	12
- Variabele afschrijvingstermijnen	13
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	15
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	17
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. Financiële steun voor de bewoners van woningen, waaraan voorzieningen zijn getroffen	19
Hoofdstuk VI: Budgetafspraken woningverbetering	21
Hoofdstuk VII: Procedure	22

Regeling geldelijke steun voorzieningen aan complexen woningen van toegelaten instellingen en gemeenten

I. Algemeen

1. Woningen die voor geldelijke steun voor het treffen van voorzieningen in aanmerking komen

a) Inleiding

Geldelijke steun uit 's Rijks kas op voet van de Woningwet voor het treffen van voorzieningen aan woningen van toegelaten instellingen en gemeenten kan worden verstrekt ten behoeve van 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);

c) Aangekochte particuliere woningen

Voorzieningen aan aangekochte particuliere woningen, die vóór 1945 tot stand zijn gekomen, kunnen gesubsidieerd worden op voet van deze regeling, zoals die geldt voor vóóroorlogse woningwetwoningen. Aangekochte particuliere woningen die vanaf 1945 zijn gebouwd, vallen onder het na-oorlogse subsidieregime van deze regeling.

Tussen 3 december 1976 en 1 januari 1983 konden toegelaten instellingen en gemeenten particuliere woningen aankopen teneinde deze te verbeteren. Ter dekking van de exploitatielasten als gevolg van de aankoop werd door het Rijk een bijdrage van f.350,- respectievelijk f.560,- in het vooruitzicht gesteld. Het bedrag van f.350,- gold voor woningen, gekocht tot en met 31 december 1979; het bedrag van f.560,- gold voor woningen, gekocht tussen 1 januari 1980 en 31 december 1982. Als voorwaarde voor een dergelijke bijdrage was gesteld, dat de desbetreffende woningen binnen twee resp. drie jaren na de aankoop moesten worden verbeterd.

Dit betekent dat het recht op de in het vooruitzicht gestelde bijdrage van f.350,- resp. f.560,- vervalt, indien de plannen tot het treffen van voorzieningen aan aangekochte particuliere woningen na 31 december 1981 resp. na 31 december 1985 bij de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting in de provincie worden ingediend.

Dit recht is uiteraard ook vervallen, indien met de toegelaten instelling of gemeente een afkoopregeling is getroffen.

d) Domeinenwoningen

Terzake van het opknappen van zogenoemde Molukkerswoningen bij gelegenheid van de overdracht van de Dienst der Domeinen aan een toegelaten instelling of gemeente geldt deze regeling, als waren het vóóroorlogse woningwetwoningen, evenwel met de volgende restrictie.

Als maximumkostengrens voor het treffen van voorzieningen geldt 50% van de kosten van vergelijkbare nieuwe woningen; indien blijkt dat de kosten van het plan hoger zijn dan de 50%-grens, dient in overleg met de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting in de provincie gezien te worden of en in hoeverre die kosten in een redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat en of dat te bereiken resultaat sober en doelmatig is.

e) Woongebouwen

Deze regeling is ook van toepassing op gebouwen die een woonbestemming hebben, voorzover het geen verzorgingstehuizen voor bejaarden betreft. Voor verzorgingstehuizen voor bejaarden geldt een afzonderlijke regeling.

Voor gebouwen zonder woonbestemming die worden verbouwd tot gebouwen met een woonbestemming is van toepassing de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 (nieuwbouw dan wel verbouw).

f) Ambts- en dienstwoningen

Voor het treffen van voorzieningen aan ambts- en dienstwoningen wordt geen geldelijke steun op voet van deze regeling verstrekt.

2. Algemene voorwaarden

2.1. Het beoordelingskader voor het treffen van voorzieningen

a. Redelijke eisen van bewoonbaarheid

Geldelijke steun uit 's Rijks kas voor het treffen van voorzieningen aan woningen van toegelaten instellingen en gemeenten zal slechts worden verleend ten behoeve van die woningen, 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.

De voorzieningen mogen niet worden getroffen in strijd met artikel 3 van het Vestigingsbesluit Bouwnijverheidsbedrijven 1958. Dit betekent dat de werkzaamheden moeten worden verricht door een aannemersbedrijf, dat aan de terzake geldende bepalingen voldoet.

b. Minimum leeftijdsgrens van 25 jaren

Daar woningen, die jonger zijn dan 25 jaar in het algemeen geacht worden te voldoen aan redelijke eisen van bewoonbaarheid, zal ten behoeve van het treffen van voorzieningen aan die woningen 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 dan wel de bewoonbaarheid van de woningen in gevaar wordt gebracht.

c. Termijn waarna weer subsidie kan worden aangevraagd
bij na-oorlogse woningen

Na het treffen van gesubsidieerde voorzieningen aan complexen naoorlogse woningen op voet van de onderhavige regeling kan niet eerder opnieuw geldelijke steun worden aangevraagd, dan nadat een periode is verstreken van tenminste 25 jaren.

bij vóóroorlogse woningen

Na het treffen van gesubsidieerde voorzieningen aan complexen vóóroorlogse woningen 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 woningen. Deze termijn bedraagt één jaar per twee-procentpunten van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen.

d. Kostengrenzen

In het kader van deze regeling gelden bepaalde kostengrenzen. Voor deze kostengrenzen wordt verwezen naar hoofdstuk II van deze regeling.

2.2. Diversen

a. Sloop

Indien blijkt, dat voortzetting van de exploitatie van woningen niet langer verantwoord is, zal kunnen worden besloten tot sloop van de woningen over te gaan. 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.

b. Warmte-isolatie

Indien aan een complex woningen met rijkssteun voorzieningen worden getroffen, 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).

De kosten van deze voorzieningen kunnen worden opgenomen in de kosten van het totale plan, mits voor die voorzieningen geen bijdragen ineens zijn of worden verstrekt op voet van de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen.

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 aan een complex woningen met rijkssteun voorzieningen worden getroffen, 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 bestaande woningen" en de Bijdrageregeling "Spoorweglawaaï bestaande woningen".

II. Kosten van de voorzieningen

1. Kostengrenzen

a) Maximumgrenzen

Voor het treffen van voorzieningen gelden maximaal subsidiabele kostengrenzen, die hieronder in een schema zijn vermeld.

categorie woningen	soort ingreep	maximale kosten uitgedrukt in % van bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen
voooroorlogs	benoemd (groot) onderhoud ¹⁾	30 ²⁾
	andere voorzieningen	80
na-oorlogs	benoemd (groot) onderhoud ¹⁾	30 ²⁾
	andere voorzieningen	50

¹⁾ Deze voorzieningen zijn omschreven onder III.A.2.a. van deze regeling.

²⁾ Bij overschrijding van deze grens kan wel subsidie worden verleend, doch in de vóóroorlogse sector wordt de jaarlijkse bijdrage verminderd met een bedrag overeenkomstig het schema onder III.A.2.a. van deze regeling; in de na-oorlogse sector blijft de subsidie beperkt tot $\frac{1}{3}$ over de geraamde kosten, doch niet meer dan $\frac{1}{3}$ van 30% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen.

Slechts in uitzonderlijke gevallen is in overleg met de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting in de provincie afwijking van de grenzen mogelijk.

b) Bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen

Als maatstaf voor de maximaal aanvaardbare kosten wordt uitgegaan van de kostenvergelijking met vergelijkbare nieuwe woningen in de woningwetsector.

Voor het begin van in beginsel ieder kalenderjaar zal per circulaire bekend worden gemaakt van welke bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen in dat 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 bouwplaats-

omstandigheden. Voor de bepaling van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen wordt onderscheid gemaakt in regio's en binnengemeentelijke gebieden. De kostenverschillen bij de nieuwbouw werken door in de kosten voor het treffen van voorzieningen.

Dit betekent dat indien er sprake is van complexen gelegen in bebouwd gebied met een slechte bereikbaarheid of in bebouwd gebied met intensieve bebouwing, er hogere kosten 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 kosten van de voorzieningen 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 proces voor het opknappen van de woningen niet belemmeren.

De bedragen betreffen een woning van 74 m² binnenwerkskernoppervlakte (bko) na het treffen van de voorzieningen (berekend volgens NEN 2320). Voor woningen met grotere of kleinere oppervlakten wordt een correctie toegepast door middel van toeslag- of aftrekbedragen.

c) Gemiddelde kosten per woning

Werkzaamheden met relatief beperkte kosten - minder dan gemiddeld f.5.000,- per te verbeteren 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.

2. De bepaling van de kosten van de voorzieningen

De subsidiabele kosten 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 contingents en begrotingsmiddelen (streefgemiddelden), alsmede met de norm 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 van de voorzieningen worden de volgende posten gerekend:

- a. huurderwing als gevolg van de ingreep;
- b. vergoedingen aan bewoners wegens eerder voor rekening van de bewoners aangebrachte voorzieningen, mits deze voorzieningen passen in het totale plan;

- c. administratieve begeleiding tot een bedrag ten hoogste gelijk aan het product van het aantal woningen waaraan de voorzieningen worden getroffen en het geldende normbedrag voor algemene beheers- en administratiekosten;
- d. het renteverlies over de periode gelegen tussen de gemiddelde betaaldatum van de kosten van de voorzieningen en de gemiddelde datum waarop de voorzieningen aan het complex gereed komen;
- e. indien de kosten van de voorzieningen 20% of meer bedragen van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, de kosten van de aanleg van een centrale verwarmingsinstallatie, evenwel met uitzondering van een eventueel daaraan gekoppelde warmwaterinstallatie, indien en voor zover de levensduurverlenging van de woning tenminste 25 jaren bedraagt (vervanging c.q. herstel van een bestaande CV-installatie is niet subsidiabel, terwijl de aanleg van de hierbedoelde warmwaterinstallatie kostendekkend aan de huurders in rekening dient te worden gebracht);
- f. het werkelijke architectenhonorarium, doch niet hoger dan als maximum is aangegeven 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 en door de gemeente goedgekeurde raming van de kosten, die bij de aanvraag om geldelijke steun moet worden gevoegd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de voorzieningen niet zullen 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.

III. De geldelijke steun

A. DE SUBSIDIERING

1. Complexen na-oorlogse woningen

Bijdragen ineens

Voor het treffen van voorzieningen aan complexen na-oorlogse woningen van toegelaten instellingen en gemeenten wordt geldelijke steun 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 werkelijke kosten hoger zijn dan de geraamde, zal noch de bijdrage ineens noch de huurverhoging worden bijgesteld.

Blijkt evenwel dat de werkelijke kosten lager zijn dan de door de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting in de provincie (HID) geaccepteerde geraamde kosten, dan zal de bijdrage ineens, alsmede de eventuele huurverhoging, op basis van de kostenspecificatie bij de gereedmelding naar beneden worden bijgesteld.

In een eventueel exploitatietekort, dat optreedt als gevolg van de uitvoering van het plan, 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 het 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 vóóroorlogse woningen

a) Jaarlijkse bijdrage in verband met de ingreep

In een eventueel exploitatietekort van een complex woningen als gevolg van het treffen van voorzieningen 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 in het eerste jaar na de ingreep bedraagt de annuïteit van de aanvaarde kosten van de voorzieningen verminderd met een bedrag berekend overeenkomstig onderstaand schema (het z.g. 1,2,3-systeem).

bij door de HID aanvaarde geraamde kosten, uitgedrukt in een % van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen van opeenvolgend:	wordt de annuïteit vermindert met de som van de opeenvolgende percentages van die kosten, te weten met:
van 0 - 20%	1%
van 20 - 50%	2%
van 50 - 80%	3%

Indien de werkelijke kosten achteraf lager blijken te zijn dan de aanvaarde kosten, zullen desverzocht de bijdrage en de huurverhoging nader worden vastgesteld op basis van die lagere kosten. Zijn de werkelijke kosten echter hoger dan de door de HID geaccepteerde geraamde kosten, zal noch de bijdrage ineens noch de huurverhoging worden bijgesteld.

De hiervoor in het schema vermelde vermindering op de jaarlijkse bijdrage vindt niet plaats, indien voorzieningen worden getroffen waarvan de kosten niet meer bedragen dan 30% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen en uitsluitend de volgende werkzaamheden worden verricht:

- a. herstel van fundering;
- b. herstel of vervanging van dragende wanden, van gevels, van buitenkozijnen en van buitenramen en buitendeuren;
- 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 tot de aansluiting op het gemeenteriool, alsmede van sanitair en keukenblok, inclusief de aansluiting van het sanitair;
- h. herstel of vervanging van gas- en waterleidingen, waaronder mede begrepen het vervangen van loden drinkwaterleidingen, inclusief vervanging van kranen;
- i. herstel of vervanging van de elektrische installatie in de bestaande omvang.

Wanneer de hiervoor genoemde werkzaamheden gepaard gaan met voorzieningen, die vóór de uitvoering daarvan niet aanwezig waren (zoals het aanbrengen van warmte- en/of geluidisolatie, het aanbrengen van extra sanitair of luxe keukenblok, het aanbrengen van extra elektrische groepen, aardlekschakelaars, me-

terkast, uitbreiding capaciteit gasleiding, etc.) 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. Hetzelfde geldt, indien een plan wel uit uitsluitend de hiervoor genoemde werkzaamheden bestaat, doch de kosten daarvan uitgaan boven de 30%-grens. Indien alsdan die meerkosten buiten de subsidieaanvraag worden gehouden, zal de jaarlijkse bijdrage niet worden gekort overeenkomstig het onder III.A.2.a. genoemde schema.

b) Jaarlijkse bijdrage in bestaande exploitatie ná de ingreep

Bij het bepalen van het eventuele exploitatietekort zal ondermeer rekening worden gehouden met de verlenging van de restantlevensduur van het desbetreffende complex, die het gevolg is van het treffen van de voorzieningen.

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.

De in het verleden opgeschorte huurverhogingen als gevolg van onvoldoende onderhoud blijven voor risico van de verhuurder. 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 bijdrage in het exploitatietekort zal deze bijdrage verminderd worden met het bedrag van de trendmatige dan wel van de werkelijke huurverhoging op de laatstverstreken 1 juli.

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 het treffen van voorzieningen aan 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 gesubsidieerde voorzieningen 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 plan voor het treffen van voorzieningen aangetrokken lening van derden.

c) Waarborgfonds

Teneinde het aantrekken van leningen van derden door toegelaten instellingen 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, kunnen zij zich terzake tot een van deze centrales *) 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

of

Nederlands Christelijk Instituut

voor Volkshuisvesting

Postbus 55

3730 AB DE BILT

tel.(030) 76 99 11

Voorts zal - ingeval een lening wordt aangetrokken onder waarborg van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw - de bijdrage ineens van $33\frac{1}{3}\%$ worden verstrekt onder de volgende voorwaarde. De gemeente moet zich alsdan 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 de voorzieningen kan, met uitzondering van aangekochte particuliere woningen, een lening op voet van de Woningwet worden verstrekt tot een bedrag, gelijk aan de op basis van de raming aanvaarde kosten van de ingreep. Zijn de definitieve kosten hoger dan de aanvaarde kosten, dan wordt voor het meerdere géén rijkslening verstrekt. Indien de definitieve kosten lager zijn dan de aanvaarde kosten, zal de lening nader worden vastgesteld op basis van die lagere kosten.

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 het treffen van de voorzieningen.

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

- Leningen van derden

Voor het treffen van voorzieningen aan aangekochte particuliere woningen 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 plan tot het treffen van de voorzieningen van de Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting is verkregen.

- Eigen middelen

Indien de financiering geschiedt met eigen middelen, zal re-

kening 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 plan tot het treffen van voorzieningen wordt toegezegd.

- Variabele afschrijvingstermijnen
.....

Ten behoeve van de bepaling van een eventueel exploitatietekort na het treffen van de voorzieningen, alsmede voor de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage in dat exploitatietekort, zal de afschrijvingstermijn van de investering worden vastgesteld aan de hand van de kosten van de ingreep, uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen. De afschrijvingstermijn bedraagt op deze wijze één jaar per twee-procentpunten van die kosten.

b) Rijksdeelneming in gemeentegarantie

Voor het treffen van voorzieningen aan aangekochte particuliere woningen kunnen geen rijksleningen worden verstrekt.

Indien de gemeente zich terzake van een lening van derden - die is aangetrokken voor het treffen van voorzieningen aan vóórroorlogse ex particuliere woningen - garant heeft gesteld, is met ingang van 1 januari 1985 van toepassing de Regeling deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het treffen van voorzieningen aan woningen door toegelaten instellingen. In deze regeling 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 via het Waarborgfonds (zie onder III.B.1.c.).

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 ingrijpende verbetering door de Minister vastgesteld. Van een ingrijpende verbetering als bedoeld in dit artikel, is sprake wanneer het gaat om voorzieningen waardoor het woongerief geacht wordt te zijn gestegen, al dan niet samengaan met het opheffen van technische gebreken en de door de HID aanvaarde geraamde kosten van die voorzieningen - exclusief de aanlegkosten van een CV-installatie - meer bedragen dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen.

Bedragen de kosten exclusief de CV-installatie minder dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, 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.

1.1. De huur bij (groot)onderhoud

Indien uitsluitend voorzieningen als bedoeld onder a t/m i (zie onder III.A. 2.a) worden getroffen, vindt geen vaststelling van de huur door de Minister plaats, ongeacht de hoogte van de kosten. Hierbij wordt opgemerkt dat ingeval de kosten 30% of meer van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen bedragen, bij vóóroorlogse woningen wél een vermindering op de annuïteit plaatsvindt met het 1,2,3-systeem, vermeld in het schema onder III.A.2.a..

Indien voorafgaande aan een (groot)onderhoudsbeurt jaarlijkse huurverhogingen zijn opgeschort, kunnen deze opgeschorte huurverhogingen alsnog in overleg tussen verhuurder en huurder 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 het treffen van voorzieningen, waardoor het woongerief geacht wordt te zijn gestegen - al dan niet tegelijk met (groot) onderhoudsvoorzieningen - 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 opeenvolgende percentages van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen	huurverhoging uitgedrukt in % van de kosten van de ingreep van opeenvolgend ¹⁾
van 0% tot 20%	1%
van 20% tot 50%	2%
van 50% of meer	3%

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 woningen 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 woningen dan wel in verhouding tot de nieuwe woonkwaliteit ten hoogste redelijk is, conform de maatstaf neergelegd in bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte. De laagste uitkomst geldt hierbij als maximum.

c. Vaststelling door de Minister

Indien de kosten van de voorzieningen exclusief de kosten van een CV-installatie 20% of meer bedragen van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, zal op basis van de in het plan geraamde kosten krachtens artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte een huurbeschikking worden afgegeven. ¹⁾

De nieuwe huurprijs zal niet hoger worden vastgesteld dan 90% van de huur van vergelijkbare nieuwe woningen respectievelijk dan in verhouding tot de nieuwe woningkwaliteit 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. Hierbij geldt de laagste uitkomst als maximum.

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,

¹⁾ bij uitsluitend (groot)onderhoudsvoorzieningen, vermeld a t/m i onder III.A.2.a., vindt geen huurvaststelling door de Minister plaats.

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 adressaanduiding, van de geraamde verbeteringskosten, het gehanteerde bedrag van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen én het percentage dat de geraamde kosten vormen van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen, van de oude huurprijs, van de voorgestelde nieuwe huurprijs, en van het tijdstip waarop de voorzieningen naar verwachting gereed zijn.

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 woningen 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 plan 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 woning;
- 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 plan langere tijd in beslag neemt, zal het plan dus zowel wat de geldelijke steun van het Rijk betreft als wat betreft de huurvaststelling ge-

splitst moeten worden in deelplannen. De huurprijzen zullen dan per onderdeel van het plan 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 gesubsidieerde ingreep niet worden toegestaan.

Hierbij wordt opgemerkt, dat een warmwater-installatie, gekoppeld aan een centrale verwarmingsinstallatie, als een niet-subsidiabele voorziening 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 woningen, waaraan voorzieningen zijn getroffen en 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 aanpak, 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 voorzieningen waren getroffen.

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

Toegeleden 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

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 1590 van het Burgerlijk Wetboek mag een verhuurder niet zonder toestemming van de huurder de gedaante of inrichting van het verhuurde goed veranderen. Indien derhalve de verhuurder, een toegelaten instelling of gemeente, het treffen van zodanige voorzieningen noodzakelijk vindt, heeft hij daarvoor de toestemming van de huurder nodig. Bij het verlenen van die toestemming kan de huurder zijn wensen naar voren brengen terzake van de aard van de voorzieningen en van de hoogte van de eventuele huurverhoging.

In dit verband wordt het raadzaam geacht, de tussen verhuurder en huurder(s) gemaakte principe-afspraken schriftelijk vast te leggen. Zodra vervolgens duidelijkheid bestaat over het plan en de huurverhoging, verdient het aanbeveling ook dit in een overeenkomst vast te leggen. Indien naderhand door wat voor omstandigheid dan ook die overeenkomst door een van de partijen niet wordt nageleefd, kan de burgerlijke rechter uitkomst bieden.

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

Bij de aanvraag om rijkssteun wordt de toegelaten instelling of gemeente gevraagd aan te geven op welke wijze overleg met de betrokken bewoners heeft plaatsgevonden alsmede welke de resultaten zijn van dit overleg.

In dit verband wordt opgemerkt, dat in het overleg met de huurders vaak de kwestie van de door de huurders vóór de ingreep voor eigen rekening aangebrachte voorzieningen ter sprake komt. Indien deze voorzieningen passen in het plan van de verhuurder, kan met de betrokken bewoners in redelijkheid een bedrag voor het overnemen van die voorzieningen worden afgesproken. Deze bedragen kunnen worden opgenomen in de kosten van het plan. Het zal niet altijd mogelijk zijn door bewoners aangebrachte voorzieningen of verfraaiingen te handhaven. In dat geval kunnen de kosten van deze voorzieningen of verfraaiingen niet in de kosten van het plan worden opgenomen.

2. Financiële steun voor de bewoners van woningen, waaraan voorzieningen zijn getroffen

Teneinde aan eventuele bezwaren van huurders tegen een aanmerkelijke lastenverzwaring als gevolg van het treffen van voor-

zieningen aan de woningen 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 Regeling bijdragen ineens verhuis- en herinrichtingskosten bij stadsvernieuwingsactiviteiten. Er zij op gewezen, dat in het kader van laatstgenoemde regeling de gemeente besluit voor welke voorzieningen en tot welke hoogte bijdragen aan bewoners worden verstrekt.

VI. Budgetafspraken woningverbetering

Met gemeenten, die deelnemen aan het proefproject decentralisatie, bestaat de mogelijkheid tot het maken van een zogenaamde budgetafpraak woningverbetering. Op een enkel punt kunnen deze afspraken afwijken van de - in het voorafgaande weergegeven - regeling. Voor gemeenten, die niet deelnemen aan het proefproject decentralisatie, is deze regeling onverkort van toepassing.

Ten aanzien van de normale toepassing van de Regeling deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het treffen van voorzieningen aan woningen door toegelaten instellingen kunnen als gevolg van budgetafspraken afwijkingen onvermijdelijk zijn. Zo kan het ingeval van budgetafspraken voorkomen, dat de lening de in artikel 3, eerste lid, onder b, genoemde looptijd overschrijdt. Immers, bij budgetafspraken kan een gemeente projecten laten aanbesteden, die boven de grens van 80% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen uitgaan, waardoor de afschrijvingstermijn en daardoor ook de looptijd kan uitkomen boven de in artikel 3, eerste lid, genoemde 40 jaren. In voorkomende gevallen zal alsdan gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid, opgenomen in het tweede lid van artikel 3.

VII. 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 plannen tot het treffen van voorzieningen, 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, de afwikkelingsgegevens zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van de werkzaamheden in te dienen.

Om voor financiële medewerking van het Rijk voor het treffen van voorzieningen aan woningen 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 plan 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 te treffen voorzieningen;
- b. volledige adresaanduiding (incl. postcode) van de woningen, waaraan de voorzieningen worden getroffen;
- 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, die aansluit op de technische omschrijving;
- f. ten aanzien van plannen waarvan de kosten exclusief de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie 20% of meer bedragen dan de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen 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, het tijdstip waarop de voorzieningen naar verwachting gereed zal komen, alsmede een opgave van de woningwaardering volgens Bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte vóór en na het treffen van de voorzieningen;
- g. ten aanzien van plannen waarvan de kosten exclusief de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie minder bedragen dan 20% van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen 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 wor-

den 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

Regeling deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het treffen van voorzieningen aan woningen door toegelaten instellingen

DIRECTORAAT-GENERAAL VAN DE VOLKSHUISVESTING

Bureau Inspecteur-Generaal

Afdeling Staatstoezicht en Juridische Aangelegenheden

Nr. SJA/R/85

Centrale Directie Juridische Zaken

DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

gelet op artikel 16, vierde lid, en 41 van het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting ¹⁾;

B E S L U I T :

Artikel 1

In deze regeling 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 verbeteren van de indeling of het woongerief van een woning;
b. het opheffen van bouwtechnische gebreken aan een woning;
c. het uitvoeren van groot-onderhoud aan een woning;
d. het splitsen van een woning in twee of meer woningen door middel van verbouwing;
e. het samenvoegen van een aantal woningen tot een of meer woningen door middel van verbouwing;
f. het treffen van voorzieningen, als bedoeld in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen. |

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

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 het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder a tot en met e, aan vóór 1 januari 1945 gebouwd onroerend goed;
 - b. voor het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 1, onder f, 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 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 treffen van de voorzieningen;
 - b. de looptijd van de lening niet langer is dan:
 - 1° 40 jaar bij het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder a tot en met e;
 - 2° 25 jaar bij het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder f;
 - 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 regeling 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 het gebouwde onroerende goed, voor het treffen van de voorzieningen waaraan de lening is verstrekt;
 - 4° de geraamde kosten 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 treffen van de voorzieningen.
2. De Minister kan in bijzondere gevallen van het gestelde in het eerste lid afwijken.

3. Voorzover de te treffen voorzieningen bestaan uit voorzieningen als bedoeld in artikel 1, onder f, 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 de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen is verstrekt.

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 de 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 ten laste van het Rijk zou zijn genomen, indien de lening zou zijn verstrekt voor een periode van ten hoogste 40 jaar bij het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder a tot en met e, dan wel van ten hoogste 25 jaar bij het treffen van voorzieningen, als bedoeld in artikel 1, onder f.

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

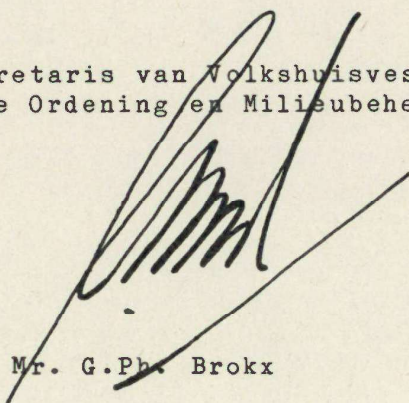
Voor woningen, die vóór 1 januari 1985 door toegelaten instellingen in eigendom zijn verkregen, alsmede voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen vóór 1 januari 1985, blijven de bepalingen van de Beschikking deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het verkrijgen in eigendom van bestaande woningen en voor het treffen van voorzieningen door toegelaten instellingen van toepassing.

Artikel 8

1. Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van plaatsing in de Nederlandse Staatscourant en werkt terug tot en met 1 januari 1985.
2. Zij kan worden aangehaald als Regeling deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het treffen van voorzieningen aan woningen door toegelaten instellingen.
3. 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 wordt ingetrokken.

's-Gravenhage, 18 oktober 1985

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



Mr. G.Ph. Brokx

BIJLAGE bij de Regeling deelneming van het Rijk in garanties van de gemeente voor het treffen van voorzieningen aan woningen door toegelaten instellingen

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 zou zijn afgesloten voor een periode van ten hoogste 40 jaar;
 - 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.
-