

Beleidsregel Woonvoorziening – algemeen gebruikelijk – I022

De volgende woonvoorzieningen worden als algemeen gebruikelijk aangemerkt:

- thermostaatkranen;
- hendelkranen met temperatuurbegrenzer;
- hangtoilet (toilet dat aan de muur bevestigd is in plaats van aan de grond);
- centrale verwarming;
- douche;
- keramische kookplaat;
- douchekop op glijstang;
- condensdroger.

Deze opsomming is niet limitatief.

Er kunnen zich altijd situaties voordoen dat afwijzing op grond van het criterium 'algemeen gebruikelijk' onbillijk uitpakt. In die gevallen is zorgvuldige afweging van de vraag of de hardheidsclausule zou kunnen of moeten worden toegepast, geboden.

Afschrijvingstermijnen

Artikel 2, tweede lid, onderdeel a van de verordening Wmo bepaalt dat er geen voorziening wordt toegekend, indien de voorziening algemeen gebruikelijk is. Zoals hierboven al is aangegeven, kan het begrip 'algemeen gebruikelijk' niet limitatief worden ingevuld. Nadere invulling is uiteraard wel mogelijk.

Deze nadere invulling kan plaats vinden als het gaat om woonvoorzieningen. Het gaat dan met name om woonvoorzieningen die economisch zijn afgeschreven. De redenering is dat vervanging van deze woonvoorzieningen algemeen gebruikelijk is en dus niet ten laste kunnen komen van de Wmo. Zie de uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 7 maart 2012, nr. AWB 11/4293 waarin deze regel is aanvaard. De rechtbank zegt dat bij het vaststellen van het afschrijvingspercentage, de gemeente "In redelijkheid aansluiting kan zoeken bij de afschrijvingstermijnen die door de vereniging Overleg voorzitters huurcommissies zijn vastgesteld in hun Beleid huurverhoging na woningverbetering".

Op grond van deze uitspraak kan het college uitgaan van afschrijvingstermijnen die door de vereniging Overleg voorzitters huurcommissies zijn vastgesteld in hun Beleid huurverhoging na woningverbetering.

Het college hanteert de volgende termijnen om te bepalen of vervanging van een bepaalde voorziening algemeen gebruikelijk is:

Voorziening	Termijn
CV-ketel (incl. VR- en HR-ketels)	15 jaar
Mechanisch ventilatiesysteem	
Vervanging keuken	
Intercom-installatie	
Vervanging sanitair	25 jaar
Bad- of douchegelegenheid (incl. uitbreiding)	
(Totale) renovatie	
CV-installatie (excl. de CV-ketel), dus incl. leidingen, radiatoren etc.	30 jaar

**BELEID HUURVERHOOGING NA
WONINGVERBETERING**

**Vastgesteld door het Overleg Voorzitters Huurcommissies (OVH)
definitieve versie 07-07-2004**

IINHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	5
REGELING ARTIKEL 255 BW (VOORHEEN ART. 10.2 EN 10A.2 HPW)	6
DE VERSCHILLENDE BEGRIPPEN	6
ONDERHOUD	6
GROOTONDERHOUD	6
WONINGVERBETERING	7
OVEREENGEKOMEN WERKZAAMHEDEN	7
OVEREENGEKOMEN BEDRAG	8
DE BEREKENING	8
BEDRAG VOOR GERIEFVERBETERING	8
RENTEPERCENTAGES	8
AFSCHRIJVINGSTERMIJN	9
DE ANNUÏTEITENBEREKENING	9
DE WONINGWAARDERING	9
AUTEUR: D.M. LOTH	9

VOORWOORD

In de afgelopen jaren hebben de huurcommissies vele geschillen over huurprijzen na woningverbetering beslecht. In de huurcommissiepraktijk én in de rechtspraktijk zijn daarin een aantal kleine (kleine) beleidsverschillen ontstaan.

De vereniging **Overleg Voorzitters Huurcommissies (OVH)** heeft geconstateerd, dat de aanwezige verschillen in de geschillenbeslechting in deze zaken verklaarbaar zijn door het tijdsverloop, het plaatselijke beleid en de rechtspraktijk. De afspraak is gemaakt om de verschillen in een gezamenlijk overleg te bespreken en te kijken op welke punten een landelijk beleid van de huurcommissies kan worden voorgesteld. Dat landelijke beleid kon dan in een voor ieder toegankelijke **algemene beleidsnotitie voor alle huurcommissies** worden neergelegd.

Het resultaat van het overleg treft u hierbij aan.

Wij verwachten, dat deze beleidsnotitie zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken.

Den Haag,
november 2003

REGELGEVING

Regeling artikel 255 BW (voorheen art. 10.2 en 10a.2 Hpw)

Omschrijving van de procedure

Dit artikel behandelt de verhoging van de huurprijs van een woonruimte naar aanleiding van een verbetering aan de woning die door de verhuurder is aangebracht. De verhuurder heeft dan de mogelijkheid de door hem gemaakte kosten (deels) door te berekenen aan de huurder door middel van een verhoging van de huurprijs.

Deze kunnen zijn:

- het niet-gesubsidieerde kostendeel van aangebrachte ingrepen in het kader van de Wet voorzieningen gehandicapten, en
- woningverbeteringen die de huurder meer woongenot opleveren.

Zowel huurder als verhuurder kunnen de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs na verbetering.

Termijn van indienen verzoekschrift

- Bij individueel aangebrachte verbeteringen aan een enkel perceel (bijv. 1, 2 of 3 hoog) of aan een enkele woning:

Binnen drie maanden, gerekend vanaf de eerste van de maand volgend op de dag waarop de verbetering (en) gereed zijn gekomen.

- Bij complexgewijze verbeteringen:

Binnen drie maanden gerekend vanaf de eerste van de maand volgend op de dag waarop de verbetering (en) in de laatste woning van het complex gereed zijn gekomen.

Onder datum van gereedkoming wordt verstaan de dag waarop de werkzaamheden klaar zijn.

Beoordeling door de huurcommissie

De huurcommissie beoordeelt of de huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten ter verbetering van het woongerief. De nieuwe huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens bij de nieuwe puntenwaardering nadat de verbeteringen zijn aangebracht.

De verschillende begrippen

Onderhoud

Het huurdersonderhoud is geregeld in art 7:217 BW en in het Besluit 'kleine herstellingen' (Besluit 8 april 2003, Stb. 168). Al het onderhoud dat niet tot het huurdersonderhoud kan worden gerekend geldt in beginsel als verhuurdersonderhoud. Voor verhuurdersonderhoud is, met name in dringende gevallen, geen toestemming van de huurder nodig. De huurder moet de door verhuurder voorgenomen dringende reparaties gedogen. Voor verhuurdersonderhoud kan geen extra huurverhoging worden doorberekend.

Verhuurdersonderhoud betreft bijvoorbeeld: buitenschilderwerk, repareren of vervangen van dak of dakgoten, vervangen van kozijnen, het deugdelijk houden van elektrische bedrading, water- en gasleidingen, ophogen van verzakte tuin etcetera.

Grootonderhoud

De term grootonderhoud wordt in de verhuurpraktijk vaak gebruikt in geval van complexgewijs uitgevoerde onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden. Met grootonderhoud wordt dus meestal verhuurderonderhoud bedoeld en het kan dus dezelfde werkzaamheden omvatten als hierboven bij onderhoud is beschreven. Grootonderhoud wordt ook wel planmatig onderhoud genoemd. Er hoeft niet altijd sprake te zijn van verbetering van het woongenot.

Grootonderhoud betreft bijvoorbeeld:

- onderhoud en herstel van funderingen, gevels, trapportalen, galerijen en balkons, onderhoud van lift of CV;
- vervangen van buitenkozijnen inclusief ramen en deuren, inclusief alle hiermee verband houdende werkzaamheden;
- opheffen van vochtproblemen die het gevolg zijn van fouten in de bouwkundige constructie;
- vervangen van dakconstructies inclusief bedekking, goten en HW-afvoeren;
- vervangen van rioleringen, gas-, water- en elektraleidingen;
- het vervangen van sanitair, keuken en elektrische installatie in de bestaande omvang of tot het vereiste minimum niveau.

De hiervoor genoemde (groot-)onderhoudswerkzaamheden kunnen geen verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 7:255 BW.

Woningverbetering

Onder woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of grootonderhoud.

Dit zijn:

- voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren;
- voorzieningen die wel al aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven;
- luxe voorzieningen, dus meer dan het uitvoeringsniveau in de sociale woningbouw.

Voorbeelden van verbeteringen:

- het vervangen van enkel glas door dubbel glas;
- bij het vervangen van kozijnen met enkel glas de meerkosten van het dubbel glas t.o.v. enkel glas;
- het aanbrengen van isolerende voorzieningen;
- het aanbrengen van een nog niet aanwezige c.v.-installatie;
- het vervangen van een olie gestookte cv-ketel door gasgestookte;
- de meerkosten van het vervangen van een collectieve c.v.-installatie door individuele c.v.-installaties;
- de meerkosten van het vervangen van een oliegestookte c.v. door een gasgestookte c.v.-installatie;
- de meerkosten voor het vervangen van een cv- ketel en huurgeiser door een combiketel;
- de meerkosten voor het vervangen van een cv-ketel door een Hr-ketel of Hr-combiketel;
- de meerkosten van het vervangen van sanitaire voorzieningen, voor zover zij het woongenot verhogen;
- de aanleg van een nog niet aanwezige bad- of douchegelegenheid;
- de meerkosten van het vervangen van een bad- of douchegelegenheid voor zover zij het woongenot verhogen;
- de meerkosten van het vervangen van keukenuitrusting voor zover zij het woongenot verhogen;
- de kosten van het treffen van geluidwerende maatregelen in of aan de woonruimte, voor zover niet verplicht aangebracht;
- uitbreiding van de elektrische installatie boven het vereiste minimumniveau.

Overeengekomen werkzaamheden

De partijen dienen vooraf tot een overeenstemming te komen m.b.t. de voorzieningen die aangebracht zullen worden en welke van die voorzieningen aangemerkt zullen worden als woningverbetering. Over het algemeen gaat men er van uit dat deze overeenstemming schriftelijk is vastgelegd en dat de huurder een akkoordverklaring getekend heeft.

In de praktijk blijkt echter dat veelal sprake is van een mondelinge overeenkomst m.b.t. de aan te brengen voorzieningen en is ook vaak onduidelijk welke afspraken gemaakt zijn over de geriefverbetering. Men dient er derhalve van uit te gaan dat een mondelinge overeenkomst ook een overeenkomst is en derhalve dus rechtsgeldig.

Voor het uitvoeren van die geriefverbetering heeft de verhuurder de toestemming van de huurder nodig. Als de geriefverbetering reeds is aangebracht, dan kan men er over het algemeen van uit gaan dat de huurder toestemming verleend heeft.

Bij complexgewijs (10 of meer woningen) uitgevoerde verbeteringen kan huurder verplicht worden hiermee in te stemmen mits meer dan 70% van de huurders er wel mee instemt. Dit moet wel aantoonbaar zijn middels getekende overeenkomsten.

Overeengekomen bedrag

Men gaat er van uit dat, net als de aan te brengen geriefverbeteringen, ook het bedrag voor die verbeteringen door huurder en verhuurder is overeengekomen voordat de ingrepen of voorzieningen tot stand zijn gekomen.

Is dit niet het geval dan kan de redelijkheid van de huurverhoging voor de aangebrachte voorzieningen toch ter beoordeling worden voorgelegd aan de huurcommissie.

De huurprijs inclusief de verhoging na verbetering, mag in ieder geval niet boven de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woning uitkomen.

De berekening

- a) Allereerst moeten de zuivere kosten voor de geriefverbetering worden vastgesteld, dus exclusief kosten voor grootonderhoud.
- b) Eventuele subsidie moet op dit bedrag in mindering worden gebracht.
- c) De verhoging van de huurprijs wordt vastgesteld door de maandelijkse lasten te berekenen van een hypothecaire lening op basis van annuïteit.
- d) Er wordt uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage in het jaar dat de werkzaamheden zijn aangevangen.
- e) Tot slot wordt de redelijkheid van het bedrag beoordeeld. In dit kader wordt nagegaan of de geriefverbetering in een redelijke verhouding staat tot de huurverhoging.

Voor het bepalen van de betalingsverplichting van de huurder i.v.m. de huurverhoging voor de aangebrachte geriefverbetering wordt de hierna beschreven methodiek gehanteerd.

Bedrag voor geriefverbetering

Er wordt uitgegaan van de werkelijk gemaakte kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden, zijnde de aanneemsom inclusief meer- en minderwerk. Dit bedrag dient eventueel gesplitst te worden zodat er een bedrag overblijft voor (groot)onderhoud en voor geriefverbetering. Een deel van de overige kosten kan in dezelfde verhouding (onderhoud : geriefverbetering) worden meegeteld in het te berekenen bedrag. Hierbij kan worden gedacht aan:

- risicoverzekering i.v.m. loon- en materiaalprijsstijging (max. 1,75% van de aanneemsom);
- de CAR-verzekering;
- architectenhonorarium;
- toezichtkosten (max. 2% van de aanneemsom);
- huurdering i.v.m. tijdelijke uitplaatsing of overlastcompensatie;
- administratieve begeleiding;
- precariorechten en dergelijke.

De gevonden bedragen zijn over het algemeen exclusief BTW, over het bedrag van geriefverbetering wordt derhalve 19 % BTW bijgeteld (tot 01-01-2001 17,5% BTW). Als er subsidie is verleend dan moet dit bedrag in mindering worden gebracht op de verbeteringskosten.

De som van verbeteringskosten en BTW min de eventuele subsidie vormt het te berekenen bedrag.

De verhoging van de huurprijs wordt uiteindelijk vastgesteld door de maandelijkse lasten te berekenen van een hypothecaire lening op basis van annuïteit. Hiervoor is een eenvoudig te bedienen rekenprogramma beschikbaar.

Rentepercentages

Er wordt over het algemeen uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage in het jaar dat de werkzaamheden zijn aangevangen. Hiervoor kan de onderstaande tabel als leidraad gehanteerd worden. Het betreft de gemiddelde, hoogste en laagste hypotheekrente cijfers die worden verstrekt door het Centraal Bureau voor de Statistiek en te vinden zijn op: [CBS StatLine](#)

Gemiddelde, hoogste en laagste hypotheekrente vanaf 2000

jaar	gemiddelde hypotheekrente %	hoogste hypotheekrente %	Laagste Hypotheekrente %
2000	5,88	6,95	5,80
2001	5,88	5,90	5,10
2002	5,33	5,80	4,60
2003	4,48	5,15	4,50

Afschrijvingstermijn

Bij de berekening van die maandelijkse lasten wordt uitgegaan van het te berekenen bedrag en van een redelijke afschrijvingstermijn voor de diverse verbeteringen. Het aantal jaren van de lening is afhankelijk van afschrijvingstermijn waarvoor over het algemeen de volgende termijnen worden aangehouden:

10 jaar	<ul style="list-style-type: none">· inbouwapparatuur in keuken en douche of badruimte bij gemeenschappelijk gebruik (bijv. bij kamerverhuur)·
15 jaar:	<ul style="list-style-type: none">· cv-ketel (de termijn geldt ook voor VR- en HR- ketels)· isolerende beglazing inclusief alle noodzakelijke aanpassingen aan bestaande kozijnen· intercominstallatie· standaard keukenaanrechtblok en bovenkastjes· inbouwapparatuur in keuken en douche of badruimte·
20 jaar:	<ul style="list-style-type: none">· hoog kwaliteit aanbouwkeuken· het inrichten of renoveren/moderniseren van een douche- of badruimte·
25 jaar:	<ul style="list-style-type: none">· spouw-, gevel-, dak- en/of vloerisolatie;· grotere bouwkundige ingrepen of renovaties, m.u.v. isolerend glas en cv·
30 jaar:	<ul style="list-style-type: none">· grotere verbouwingen in combinatie met uitbreidingen· cv-installatie (excl. de cv-ketel), dus leidingen radiatoren en dergelijke·

Bovenstaande afschrijvingstermijnen zijn richtlijnen, een en ander is mede afhankelijk van de kwaliteit van het materiaal en het uitvoeringsniveau. Van de genoemde afschrijvingstermijnen kan dus worden afgeweken als daartoe aanleiding is. In het rapport van voorbereidend onderzoek wordt dit gemotiveerd aangegeven.

De annuïteitenberekening

Is het bedrag van de geriefverbetering bepaald dan worden alle noodzakelijke gegevens ingevuld op het excel werkblad (zie het voorbeeld op bijlage2). Dit werkblad wordt als bijlage bij het rapport gevoegd.

De woningwaardering

Bij het rapport wordt ook als bijlage de woningwaardering toegevoegd, van de situatie zoals deze was nadat de verbeteringen waren aangebracht. Dit om na te gaan of de huurprijs inclusief het bedrag voor de verbeteringen niet boven de maximale huurprijsgrens uitgaat.

SECRETARIAAT VAN DE HUURCOMMISSIES

Postbus 16495 2500 BL Den Haag

Tel. 0800-4887243 Fax. 070-3754200

Auteur: D.M. Loth
Technisch Adviseur



BELEID HUURVERHOOGING NA
WONINGVERBETERING

Versie januari 2011

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	5
REGELING ARTIKEL 255 BW	6
DE VERSCHILLENDE BEGRIPPEN	6
ONDERHOUD	6
GROOTONDERHOUD	6
WONINGVERBETERING	7
OVEREENGEKOMEN WERKZAAMHEDEN	7
OVEREENGEKOMEN BEDRAG	7
DE BEREKENING	7
BEDRAG VOOR GERIEFVERBETERING.....	8
GEMIDDELDE RENTE BEPALEN	8
AFSCHRIJVINGSTERMIJN.....	9
DE WONINGWAARDERING.....	10

VOORWOORD

In de afgelopen jaren heeft de Huurcommissie vele geschillen over huurprijzen na woningverbetering beslecht. In de huurcommissiepraktijk én in de rechtspraktijk blijkt dat de wetgeving ruimte biedt voor (beperkt) uitvoeringsbeleid. Dat landelijke uitvoeringsbeleid is neergelegd in het beleidsboek *Beleid huurverhoging na woningverbetering*.

De inhoud van dit beleidsboek geeft de beleidslijn weer waar de Huurcommissie in het algemeen van uitgaat. De zittingscommissie behoudt echter de vrijheid om bij het behandelen en beslissen van de individuele geschillen gemotiveerd af te wijken van wat er in dit boek staat.

Deze huidige versie van het beleidsboek *Huurverhoging na woningverbetering* vervangt de versie van september 2010.

Belangrijkste wijziging is dat de lijst met regelmatig voorkomende verbeteringen is uitgebreid. Ook zijn de afschrijvingstermijnen op een aantal onderdelen aangepast. Verder zijn tekstuele aanpassingen gedaan wegens het vervallen van de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg); hiervoor is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in de plaats gekomen. Ten slotte is de tekst aangepast op het toe te passen rentepercentage, omdat CBS hierover geen publicaties meer doet.

De Huurcommissie verwacht dat deze beleidsnotitie zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken.

Tevens kan de notitie dienen als basis voor overleg tussen huurders en verhuurders over huurverhoging na woningverbetering, waardoor onnodige geschillen mogelijk kunnen worden voorkomen.

Het Bestuur van de Huurcommissie
Den Haag, januari 2011

REGELGEVING

Regeling artikel 255 BW

Omschrijving van de procedure

Dit artikel behandelt de verhoging van de huurprijs van een woonruimte naar aanleiding van een verbetering aan de woning die door de verhuurder is aangebracht. De verhuurder heeft dan de mogelijkheid de door hem gemaakte kosten (deels) door te berekenen aan de huurder door middel van een verhoging van de huurprijs.

Deze kunnen zijn:

- Het niet-gesubsidieerde kostendeel als voorzieningen zijn aangebracht die verband houden met een maatregel die gericht is op het opheffen of verminderen van beperkingen die een gehandicapte bij normaal gebruik van de woonruimte ondervindt. Voorwaarde is dat ingevolge een wettelijke regeling een financiële tegemoetkoming is verleend.
- Woningverbeteringen die de huurder meer woongenot opleveren.

Zowel huurder als verhuurder kunnen de Huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs na verbetering.

Termijn van indienen verzoekschrift

- Bij individueel aangebrachte verbeteringen aan een enkel perceel (bijv. 1, 2 of 3 hoog) of aan een enkele woning:
Binnen drie maanden, gerekend vanaf de eerste van de maand volgend op de dag waarop de verbeteringen gereed zijn gekomen.
- Bij complexgewijze verbeteringen:
Binnen drie maanden gerekend vanaf de eerste van de maand volgend op de dag waarop de verbeteringen in de laatste woning van het complex gereed zijn gekomen.

Onder datum van gereedkoming wordt verstaan de dag waarop de werkzaamheden klaar zijn. Dit is het moment dat huurder het genot heeft van de voorziening, nadat de verbeteringen zijn opgeleverd.

Beoordeling door de Huurcommissie

De Huurcommissie beoordeelt of de huurverhoging in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten ter verbetering van het woongerief. De nieuwe huurprijs mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijsgrens bij de nieuwe puntenwaardering nadat de verbeteringen zijn aangebracht.

DE VERSCHILLENDE BEGRIPPEN

Onderhoud

Het huurderonderhoud is geregeld in art 7:217 BW en in het Besluit 'kleine herstellingen' (Besluit 8 april 2003, Stb. 168). Al het onderhoud dat niet tot het huurderonderhoud kan worden gerekend geldt in beginsel als verhuurderonderhoud. Voor verhuurderonderhoud is, met name in dringende gevallen, geen toestemming van de huurder nodig. De huurder moet de door verhuurder voorgenomen dringende reparaties gedogen. Voor verhuurderonderhoud kan geen extra huurverhoging worden doorberekend.

Verhuurderonderhoud betreft bijvoorbeeld: buitenschilderwerk, repareren of vervangen van dak of dakgoten, vervangen van kozijnen, het deugdelijk houden van elektrische bedrading, water- en gasleidingen en ophogen van verzakte tuin.

Grootonderhoud

De term grootonderhoud wordt in de verhuurpraktijk vaak gebruikt in geval van complexgewijs uitgevoerde onderhouds- of verbeteringswerkzaamheden. Met grootonderhoud wordt dus meestal verhuurderonderhoud bedoeld en het kan dus dezelfde werkzaamheden omvatten als hierboven bij onderhoud is beschreven. Grootonderhoud wordt ook wel planmatig onderhoud genoemd. Er hoeft niet altijd sprake te zijn van verbetering van het woongenot.

Grootonderhoud betreft bijvoorbeeld:

- onderhoud en herstel van funderingen, gevels, trapportalen, galerijen en balkons, onderhoud van lift of CV;
- vervangen van buitenkozijnen inclusief ramen en deuren en alle hiermee verband houdende werkzaamheden;
- opheffen van vochtproblemen die het gevolg zijn van fouten in de bouwkundige constructie;
- vervangen van dakconstructies inclusief bedekking, goten en hemelwaterafvoeren;
- vervangen van rioleringen, gas-, water- en elektraleidingen;

- het vervangen van sanitair, keuken en elektrische installatie in de bestaande omvang of tot het vereiste minimum niveau.

De hiervoor genoemde (groot-)onderhoudswerkzaamheden kunnen geen verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 7:255 BW.

Woningverbetering

Onder woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of grootonderhoud.

Dit zijn:

- voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren;
- voorzieningen die wel al aanwezig waren, maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven, denk hierbij aan bijvoorbeeld elektrische installaties;
- luxe voorzieningen, dus meer dan het uitvoeringsniveau in de sociale woningbouw.

Overeengekomen werkzaamheden

De partijen dienen vooraf tot een overeenstemming te komen m.b.t. de voorzieningen die aangebracht zullen worden en welke van die voorzieningen aangemerkt zullen worden als woningverbetering. Over het algemeen wordt ervan uitgegaan dat deze overeenstemming schriftelijk is vastgelegd en dat de huurder een akkoordverklaring getekend heeft.

In de praktijk blijkt echter dat veelal sprake is van een mondelinge overeenkomst m.b.t. de aan te brengen voorzieningen en is ook vaak onduidelijk welke afspraken gemaakt zijn over de geriefverbetering. Men dient er vanuit te gaan dat een mondelinge overeenkomst ook een overeenkomst is en derhalve rechtsgeldig.

Voor het uitvoeren van die geriefverbetering heeft de verhuurder in beginsel de toestemming van de huurder nodig. Als de geriefverbetering al is aangebracht, dan kan men er over het algemeen vanuit gaan dat de huurder toestemming verleend heeft.

Bij complexgewijs (10 of meer woningen) uitgevoerde verbeteringen kan de huurder verplicht worden hiermee in te stemmen mits meer dan 70% van de huurders er wel mee instemt. Dit moet wel aantoonbaar zijn door middel van getekende overeenkomsten.

Overeengekomen bedrag

Men gaat ervan uit dat, net als de aan te brengen geriefverbeteringen, ook het bedrag voor die verbeteringen door huurder en verhuurder is overeengekomen voordat de ingrepen of voorzieningen tot stand zijn gekomen.

Is dit niet het geval dan kan de redelijkheid van de huurverhoging voor de aangebrachte voorzieningen toch ter beoordeling worden voorgelegd aan de huurcommissie.

De huurprijs inclusief de verhoging na verbetering, mag in ieder geval niet boven de maximale huurprijsgrens voor de betreffende woning uitkomen.

DE BEREKENING

De methodiek is van toepassing op alle soorten woonruimte, dus zelfstandig, onzelfstandig, woonwag en standplaats. Bij verbeteringen aan gemeenschappelijke voorzieningen wordt op het eindbedrag een verdeelsleutel toegepast naar rato van het aantal wooneenheden. Het kan zijn dat bij een vereniging van eigenaren een andere verdeelsleutel aangehouden wordt. In die gevallen kan deze mogelijk aangehouden worden, e.e.a. afhankelijk van het type verbetering.

Er wordt in de berekeningsmethode uitgegaan van de eenheidsprijzen uit een calculatieprogramma voor onderhoud en renovatie; ook als verhuurder een gespecificeerde calculatie kan overleggen wordt ter controle van deze eenheidsprijzen uitgegaan.

- a) Allereerst moeten de zuivere kosten voor de geriefverbetering worden vastgesteld, dus exclusief kosten voor grootonderhoud.
- b) Eventuele subsidie moet op dit bedrag in mindering worden gebracht.
- c) De verhoging van de huurprijs wordt vastgesteld door de maandelijkse lasten te berekenen van een hypothecaire lening op basis van annuïteit.
- d) Er wordt uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage in het jaar dat de werkzaamheden zijn aangevangen.
- e) Tot slot wordt de redelijkheid van het bedrag beoordeeld. In dit kader wordt nagegaan of de geriefverbetering in een redelijke verhouding staat tot de huurverhoging.

Voor het bepalen van de betalingsverplichting van de huurder i.v.m. de huurverhoging voor de aangebrachte geriefverbetering wordt de hierna beschreven methodiek gehanteerd.

Bedrag voor geriefverbetering

Er wordt uitgegaan van de werkelijk gemaakte kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden, zijnde de aanneemsom inclusief meer- en minderwerk. Het bedrag dient eventueel gesplitst te worden zodat er een bedrag overblijft voor (groot)onderhoud en voor geriefverbetering. Een deel van de overige kosten kan in dezelfde verhouding (onderhoud : geriefverbetering) worden meegeteld in het te berekenen bedrag. Hierbij kan worden gedacht aan:

- algemene bouwplaatskosten;
- algemene bedrijfskosten;
- risico i.v.m. loon- en materiaalprijsstijging;
- de CAR-verzekering;
- voorbereiding en toezicht.

De gevonden bedragen zijn over het algemeen exclusief BTW, over het bedrag van geriefverbetering wordt derhalve het geldende Btw-tarief bijgeteld.

Als er subsidie is verleend dan moet dit bedrag in mindering worden gebracht op de verbeteringskosten.

De som van verbeteringskosten en BTW minus de eventuele subsidie vormt het te berekenen bedrag.

De verhoging van de huurprijs wordt uiteindelijk vastgesteld door de maandelijkse lasten te berekenen van een hypothecaire lening op basis van annuïteit.

Gemiddelde rente bepalen

Er wordt uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage van het lopende kalenderjaar op de datum dat de werkzaamheden voor woningverbetering zijn gestart. Onder kalenderjaar wordt verstaan de periode van 1 januari t/m 31 december.

De Huurcommissie gebruikt hiervoor doorgaans het percentage van de Obvion Basis hypotheek zonder NHG met een rentevast periode van 10 jaar.

Op de site www.obvion.nl kunt u zowel rentehistorie als de actuele rentepercentages terugvinden.

Afschrijvingstermijn

Bij de berekening van die maandelijkse lasten wordt uitgegaan van het te berekenen bedrag en van een redelijke afschrijvingstermijn voor de diverse verbeteringen. Het aantal jaren van de lening is afhankelijk van de afschrijvingstermijn. In de tabel onder woningverbetering staat achter ieder voorbeeld van woningverbetering de looptijd (=afschrijvingstermijn) genoemd. De afschrijvingstermijnen zijn richtlijnen, een en ander is mede afhankelijk van de kwaliteit van het materiaal en het uitvoeringsniveau. De rapporteur kan hiervan dus afwijken.

woningverbetering	toelichting	looptijd
CV		
Aanleggen van een niet aanwezige cv-installatie, al of niet met combiketel.	Alle materiaal en loonkosten voor het plaatsen van de cv-ketel en expansievat	15
	Totale kosten voor de cv-installatie en noodzakelijke voorzieningen zoals thermostaat, aanpassen van elektra, riolering en rookgasafvoer.	30
Collectieve cv-installatie vervangen door individueel	De meerkosten van de individuele installatie per woning uitrekenen en kosten voor het vervangen van de bestaande installatie, omgeslagen per woning, hierop in mindering brengen.	30
CV-ketel en (huur)geiser vervangen door combiketel	VR-ketel: de totale meerkosten voor een combiketel t.o.v. een VR-ketel zonder warmwaterdeel.	15
	HR-ketel: de totale meerkosten voor een HR-combiketel t.o.v. een VR-ketel zonder warmwaterdeel, o.a. de kosten voor aan- en afvoerleidingen, rookgasafvoer enz.	
CV-ketel vervangen door een HR-ketel	De meerkosten (materiaal- en loonkosten) t.o.v. een VR-ketel	15
Alternatieve verwarming		
Aanleggen van een verwarmingssysteem op elektriciteit	De totale materiaal- en loonkosten voor het aanbrengen van verwarmingselementen, mits: <ul style="list-style-type: none">• De verwarmingselementen samen de hoofdverwarming vormen.• De elementen naar aard en gebruik nagelvast aan het gebouw verbonden zijn.• Regelbaar door thermostaat. Bijvoorbeeld elektrische radiatoren of infrarood panelen.	20
Isolatie en kozijnen		
Enkel glas vervangen door isolerende beglazing in bestaande kozijnen.	Alle materiaal- en loonkosten voor het plaatsen van de dubbele beglazing in bestaande kozijnen.	25
Aanbrengen van isolerende voorzieningen	Alle vormen van thermische isolatie, zoals bijvoorbeeld gevel- spouw- vloer- of dakisolatie.	25
Kozijnen met enkel glas vervangen door kozijnen met dubbel glas	Alle materiaal- en loonkosten voor het plaatsen van de dubbele beglazing.	25
	Vervangen van kozijnen is onderhoud, alleen dure aanpassingen en eventueel extra beveiligingen meetellen.	25
	Zijn kozijnen vervangen omdat deze niet geschikt waren voor dubbel glas, ondanks dat deze in goede staat waren, en is dubbel glas op uitdrukkelijk verzoek van huurder geplaatst, dan ook het vervangen van de kozijnen meetellen.	25
Ventilatieroosters	Het aanbrengen van ventilatieroosters, die er voorheen niet waren, in kozijnen is woningverbetering	25
Sanitaire ruimten en -installaties		
Vervangen sanitair	Meerkosten voor het vervangen en uitbreiden van sanitair, tegels, kranen e.d. voor zover zij het woongenot verhogen. Bereken de kosten van de verbetering door totale kosten te verminderen met de kosten voor het vervangen van de oude situatie.	25
Aanleg niet aanwezige bad- of douchegelegenheid	De totale kosten voor de nieuwe badkamer inclusief alle bouwkundige voorzieningen.	25

Uitbreiden badkamer	Bij het vergroten van een bestaande badruimte de meerkosten t.o.v. het vervangen van bestaande situatie.	25
Vervangen keukeninstallatie	Meerkosten voor het vervangen en uitbreiden van de keuken voor zover zij het woongenot verhogen. Bereken de kosten van de verbetering door totale kosten te verminderen met de kosten voor het vervangen van de oude situatie.	15
Standaardpot vervangen door hangend toilet	Er is bij het vervangen van een standaardpot door hangend toilet wel sprake van verbetering, er is echter nauwelijks sprake van meerkosten. Alleen in afwijkende gevallen kan er sprake zijn van meerkosten.	15
Geluidwering		
Geluidswerende maatregelen	De kosten voor geluidswerende voorzieningen in of aan de woonruimte	25
Geluidsisolatie bij woningsplitsing	Een gedeelte van de vaak verplicht gestelde (vloer)isolatie bij woningsplitsing. Rond de 30%, afhankelijk van de situatie ter plaatse.	25
Installaties		
Vervangen en uitbreiden van elektrische installatie	Totale kosten berekenen, vervolgens verminderen met het vervangen van de bestaande groepen, bijvoorbeeld van 2 naar 5 groepen is 3/5 van totale kosten	30
Aanbrengen liftinstallatie	Totale kosten omslaan per woning. Vervangen van bestaande lift is onderhoud. Bij woningen op de begane grond niet doorberekenen als de eigen entree is gelegen buiten de centrale hal. Komt de voordeur wel uit in de centrale hal, dan wel meetellen.	25
Schotelantenne (centraal)	Een door verhuurder aangebrachte schotelantenne voor meerdere woningen wordt aangemerkt als zijnde onroerend en woningverbetering (nagelvast en er wordt meer geleverd)	15
Aanleg van een mechanisch (balans)ventilatiesysteem	Alle materiaal- en loonkosten	15
Vervangen van een mechanisch (balans)ventilatiesysteem	Meerkosten voor het vervangen en uitbreiden van een mechanische (balans) ventilatiesysteem voor zover dat het woongenot verhoogt. Bereken de kosten van de verbetering door totale kosten te verminderen met de kosten voor het vervangen van de oude situatie.	15
Diverse werkzaamheden		
Totaal renovatie	Ingrijpende verbouwing met zowel verbetering als (groot) onderhoud, zgn. update van de woning. Niet alle onderdelen apart berekenen per afschrijvingstermijn, maar in één calculatie. Afhankelijk van de situatie ter plaatse wordt een bepaald percentage doorberekend als woningverbetering.	25
Balkon vervangen	Vervangen door een even groot balkon is, ongeacht het materiaalgebruik, geen verbetering	--
	Bij het vervangen door een groter balkon de meerkosten t.o.v. vervangen van het bestaande balkon uitrekenen.	25
Update casco en uitbreiding	Een uitbreiding van de nuttige vloeroppervlakte van vertrekken door interne verbouwing, en updaten van het casco, waardoor comfort/indeling vergelijkbaar met nieuwbouw. Bereken een percentage van de totale kosten verminderd met het bedrag dat al bij het berekenen van de kosten van individuele verbeteringen is meegenomen.	25

De woningwaardering

Bij het rapport wordt ook als bijlage de woningwaardering toegevoegd, van de situatie zoals deze was nadat de verbeteringen waren aangebracht. Dit om na te gaan of de huurprijs inclusief het bedrag voor de verbeteringen niet boven de maximale huurprijsgrens uitgaat.