

Bijlage 1, Overzicht afschrijvingstermijnen

Afschrijvingstermijn

Onderstaande lijst van woningverbeteringen is afkomstig uit het Beleid Huurverhoging na woonverbetering van de Huurcommissie (versie januari 2011).

Het overzicht is bedoeld om aansluiting te zoeken bij de afschrijvingstermijnen in het kader van de beoordeling bij het vervangen en of aanpassen/moderniseren van (woon)voorzieningen.

In de tabel onder woningverbetering staat achter ieder voorbeeld van woningverbetering de looptijd (=afschrijvingstermijn) genoemd. De toelichting heeft betrekking enkel betrekking op de kosten die meegenomen kunnen worden in het kader van het verhogen van de huurprijs (en is voor de Wmo derhalve niet interessant).

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.	15
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.	20

	Bijvoorbeeld elektrische radiatoren of infrarood panelen.	
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