



BELEID HUURVERHOOGING NA
WONINGVERBETERING

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
GEMIDDELTE 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 elektraleringen;

- 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, woonwagen 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.