



**BELEIDSBOEK HUURVERHOOGING NA
WONINGVERBETERING**

versie juni 2018

VERSIEBEHEER

Publicatiedatum	Aanpassing
februari 2009	<p>Er zijn aanpassingen gedaan in de tekst vanwege wijzigen van de wet voorzieningen gehandicapten in Wmo.</p> <p>De tekst is aangepast t.a.v. het toe te passen rentepercentage, omdat CBS hierover geen publicaties meer doet.</p> <p>Door voortschrijdend inzicht en verbeteringen van bouwmaterialen zijn een aantal aanpassingen noodzakelijk gebleken. Met name de lijst met verbeteringen is daarom uitgebreid en de looptijd op een aantal onderdelen aangepast.</p>
september 2016	<p>Er heeft een tekstuele aanpassing plaatsgevonden, waarbij is verduidelijkt dat de berekening in het rapport van vooronderzoek gebruikt wordt om het huurverhogingsvoorstel op redelijkheid te toetsen en dat de berekening van de huurcommissie dus niet daarvoor in de plaats komt.</p>
1 juni 2017	<p>Deze versie van het beleidsboek vervangt de versie van september 2016 en bevat de volgende wijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het te hanteren gemiddelde rentepercentage is gewijzigd. Voorheen werd uitgegaan van het gemiddelde percentage, in het kalenderjaar waarin de werkzaamheden zijn aangevangen. Vanaf 1 juni wordt uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage van het kalenderjaar voorafgaand aan het jaar waarin de werkzaamheden zijn aangevangen.- De lijst met de afschrijftermijnen is uitgebreid met twee nieuwe onderdelen. Dit betreft de aanleg van mechanische ventilatiesystemen incl. toebehoren. Ten tweede is het onderdeel zonnepanelen in de lijst opgenomen.
1 juni 2018	<p>Deze versie van het beleidsboek vervangt de versie van juni 2017 en bevat de volgende wijziging:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ter verduidelijking van de werkwijze over de rekenmethodiek die in deze procedure gehanteerd wordt, is er een nieuwe omschrijving opgenomen met uitleg over de berekening. De uitleg is nader toegelicht met een rekenvoorbeeld. <p>De berekening zelf is niet gewijzigd.</p>

INHOUDSOPGAVE

VERSIEBEHEER	2
VOORWOORD	4
REGELING ARTIKEL 7:255 BW	5
DE VERSCHILLENDE BEGRIPPEN	6
ONDERHOUD	6
GROOTONDERHOUD	6
WONINGVERBETERING	6
OVEREENGEKOMEN WERKZAAMHEDEN	6
OVEREENGEKOMEN BEDRAG.....	6
REKENMETHODE HUURCOMMISSIE	7
UITREKENEN KOSTEN GERIEFSVERBETERING	7
RENTEPERCENTAGE	8
VOORBEELDBEREKENING	9
AFSCHRIJVINGSTERMIJN	10
DE WONINGWAARDERING	12

VOORWOORD

De Huurcommissie behandelt zaken over de huurverhoging na woningverbetering. In dit beleidsboek wordt uitgelegd hoe in de praktijk de zaken worden behandeld en hoe de Huurcommissie de betreffende wetgeving interpreteert.

De Huurcommissie verwacht dat het beleidsboek zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken. Tevens verwacht zij dat dit beleidsboek het aantal onnodige geschillen zal doen verminderen.

Het bestuur van de Huurcommissie

Den Haag, juni 2018

REGELGEVING

Regeling artikel 7:255 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.

Om de zittingscommissie een leidraad te geven zal in 'het rapport van voorbereidend onderzoek' een berekening worden gemaakt op basis van eenheidsprijzen, zie verder onder het kopje 'De berekening'.

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 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, 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 geriefsverbetering. Een mondelinge overeenkomst is ook een overeenkomst en dus rechtsgeldig. Voor het uitvoeren van die geriefsverbetering heeft de verhuurder de toestemming van de huurder nodig. Als de geriefsverbetering reeds is aangebracht, dan gaat de huurcommissie ervanuit 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 door de verhuurder worden aangetoond.

Overeengekomen bedrag

De huurcommissie gaat ervan uit dat, net als de aan te brengen geriefsverbeteringen, 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.

REKENMETHODE HUURCOMMISSIE

De Huurcommissie toetst de door de verhuurder voorgestelde huurverhoging op redelijkheid aan de hand van een berekening. Als het door verhuurder voorgestelde bedrag voor de huurverhoging niet hoger is dan dit berekende bedrag, dan staat de Huurcommissie in beginsel het voorstel van de verhuurder toe.

De berekening is hetzelfde voor alle soorten woonruimten. Dus de berekening geldt voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, voor woonwagens en voor standplaatsen.

De Huurcommissie bepaalt de redelijkheid van de huurverhoging aan de hand van 4 stappen:

- Uitrekenen kosten voor geriefsverbetering
- In mindering brengen eventuele subsidie
- Uitrekenen wat het zou kosten als het bedrag via een hypotheek wordt geleend
- Beoordelen redelijkheid voorgestelde huurverhoging

Deze stappen worden hieronder toegelicht.

1. Uitrekenen kosten voor geriefsverbetering

Eerst worden de zuivere kosten voor de zgn. geriefsverbetering vastgesteld, waarbij het gaat om de totale kosten, exclusief de kosten voor het onderhoud. Het gaat om de werkelijk gemaakte kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Als een aannemer is ingeschakeld, bestaan de werkelijke kosten uit de aanneemsom, inclusief meer- en minderwerk, minus de kosten voor onderhoud. Dit kan betekenen dat de aanneemsom gesplitst wordt in een bedrag voor geriefsverbetering en een bedrag voor onderhoud. Deze splitsing geldt ook voor mogelijke bijkomende kostenposten binnen de aanneemsom, zoals algemene bouwplaatskosten, algemene bedrijfskosten, loon- en materiaalprijsstijgingen; verzekeringen en kosten voor voorbereiding en toezicht.

Meer informatie over het begrip 'onderhoud' is te vinden op pagina 6.

Als er geen facturen zijn, dan bepaalt de Huurcommissie de werkelijke kosten aan de hand van zgn. eenheidsprijzen op basis van daarvoor bestemde calculatiesoftware. De Huurcommissie maakt gebruik van ArchiCalc. Dit geldt ook als verhuurder een gespecificeerde calculatie kan overleggen.

De eenheidsprijzen zijn over het algemeen exclusief BTW. Over het bedrag van geriefsverbetering wordt daarom 21% BTW bijgeteld.

2. In mindering brengen eventuele subsidie(s)

Als subsidie is verleend dan moet de subsidie in mindering worden gebracht op het bedrag.

3. Uitrekenen wat het zou kosten als het bedrag via een hypotheek wordt geleend

Er mag rente in rekening worden gebracht. Om de kosten te berekenen wordt berekend wat de kosten zouden zijn als het geld geleend wordt via een hypotheek. Het maakt dus niet uit of het geld daadwerkelijk geleend wordt, al dan niet via een hypotheek.

De Huurcommissie hanteert daarbij de volgende hypotheekvorm:

- Obvion Basis Hypotheek
- Annuïtair
- Zonder NHG
- Rentevaste periode van 10 jaar
- Marktwaaarde \leq 101%

RENTEPERCENTAGE

Voor het berekenen van de rentekosten per maand is een rentepercentage nodig. Voor het bepalen van het rentepercentage wordt (*beleidswijziging per 1 juni 2017*) uitgegaan van de jaargemiddelde rente over voorgaand kalenderjaar. Als bijvoorbeeld in januari 2018 de renovatie is gestart, dan geldt het gemiddelde rentepercentage over het kalenderjaar 2017.

Dit percentage wordt door de Huurcommissie verkregen door het gemiddelde van alle rentepercentages in dat jaar te berekenen. Daarbij gaat het dus om de rentepercentages van genoemde Obvion Basis Hypotheek. In de maanden waarin het rentepercentage niet door Obvion gewijzigd is, wordt het percentage aangehouden van de maand daarvoor. Deze percentages worden door de Huurcommissie bijgehouden door raadpleging van de actuele rentepercentages op de website van Obvion:

<https://www.obvion.nl/Hypotheekrente/Actuele-hypotheekrente-Obvion.htm>

	Berekening rentepercentage	Rentepercentage per jaar	Rentepercentage per maand
<u>Renovatie gestart</u> tussen 1 juli 2017 en 1 januari 2018	Gemiddeld rentepercentage over 2016	2,29%	0,191%
<u>Renovatie gestart</u> tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019	Gemiddeld rentepercentage over 2017	2,47%	0,206%

In 2017 zijn de hypotheekregels gewijzigd. Daarom wordt het gemiddelde rentetarief over 2017 berekend op basis van zowel de maximale hypotheek tot en met 100% van de executiewaarde (EW) als de maximale hypotheek tot en met 101% van de marktwaarde (MW). In de overzichten van Obvion heeft de overgang van EW naar MW plaatsgevonden in april 2017.

4. Beoordelen redelijkheid voorgestelde huurverhoging

Als de werkelijke kosten bekend zijn, wordt beoordeeld of de voorgestelde huurverhoging per maand hoger is dan de hierboven berekende kosten per maand. Als dit zo is, dan is de huurverhoging volgens de Huurcommissie niet redelijk. Wel redelijk is een huurverhoging van het bedrag aan de berekende kosten.

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.

VOORBEELDBEREKENING

Maand	Rente 2017	
januari	2,19 %	Jaargemiddelde = totaal rentepercentages / 12
februari	2,19 %	Maandrente = jaargemiddelde / 12
maart	2,14 %	Jaargemiddelde 2017
april	2,49 %	29,58 / 12 = 2,47 %
mei	2,49 %	Maandrente 2017
juni	2,49 %	0,0247 / 12 = 0,00206 = 0,206 %
Juli	2,69 %	
augustus	2,69 %	
september	2,59 %	
oktober	2,54 %	
november	2,54 %	
december	2,54 %	

Aangebrachte verbeteringen: Vervangen Vr-ketel voor HR Cv-combiketel

Bedrag van de verbeteringen: € 1170,20

Bij: 21% BTW € 245,74 +
€ 1.415,94

Af: Subsidie € 0,00 -
Totale verbeteringskosten € 1.415,94

Gemiddeld rentepercentage 2017: 2,47 %
Maandrente: 0,206 % (0,0247/12) **
Looptijd/afschrijvingstermijn: 15 jaar
180 maanden
Maandbedrag huurverhoging:* € 9,42 per maand

* **Berekening maandbedrag huurverhoging:**

Verbeteringskosten x $\frac{\text{Maandrente}^{**}}{(1 - ((1 + \text{maandrente})^{- \text{afschrijvingstermijn in maanden}}))}$ = maandbedrag

Vb. € 1415,94 x $\frac{0,00206}{(1 - ((1 + 0,00206)^{- 180}))}$ = € 9,42

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 ventilatie-roosters, 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
Mechanische ventilatie	Kosten voor een nieuw aangebrachte mechanische ventilatie inclusief aanpassingen, zoals het aanbrengen van toevoerroosters in buitenkozijnen of gevels, aan- en afvoerkanalen, koven etc.	15
Schotelantenne (centraal)	Een door verhuurder aangebrachte schotelantenne voor meerdere woningen wordt aangemerkt als zijnde onroerend en woningverbetering (nagelvast en er wordt meer geleverd).	15
Zonnepanelen	Zonnepanelen die roerend van aard zijn worden niet gezien als een woningverbetering. Hiervoor kan de verhuurder via de servicekosten een gebruiksvergoeding bij de huurder in rekening brengen.	n.v.t.

❖ 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	25
	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 zgn updaten van het casco, door comfort/indeling vergelijkbaar met nieuwbouw. Bereken een aantal procenten van de totale kosten, verminderd met het bedrag dat al voor het berekenen van de individuele verbeteringen is meegenomen.	25

De woningwaardering

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