

## Huurverhoging Renovatie Complex 501

Hieronder wordt het huurvoorstel beschreven dat Bo-Ex voorlegt aan de bewoners van complex 501. Over dit huurvoorstel is overeenstemming bereikt tussen Bo-Ex en vertegenwoordigers van het bestuur van de bewonersvereniging Jaffa, op 28 april 2011.

Het voorstel is gebaseerd op twee uitgangspunten:

1. De maximale huurverhoging vormt de basis en is berekend conform de richtlijn van de huurcommissie en het vonnis inzake de Lessepsbuurt.
2. De berekeningen, gemaakt ten behoeve van de woonlastenwaarborg, zijn in het voorstel betrokken.

### **Opbouw Huurvoorstel**

In de kostenopstelling is duidelijk onderscheid gemaakt naar onderhoud en verbetering. Te zien is welke maatregelen tot verbeterkosten leiden en welke niet, en hoeveel die verbeterkosten dan bedragen.

Overigens blijkt dat slechts 23,2% van de kosten als verbetering is aan te merken.

De huurverhoging is berekend op basis van de verbeterkosten per maatregel, volgens de annuïtaire methode. Dit is conform methode Huurcommissie/vonnis Lessepsbuurt. Er is gerekend met 5,25%, de rente waarmee Bo-Ex moet rekenen volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dit percentage ligt lager dan de hypotheekrente die we hier van toepassing achten, maar omdat het een "objectief" cijfer is, stellen we voor hier mee te rekenen. Dit lagere percentage is in het voordeel van bewoners.

### **"Maximale" huurverhoging methode Huurcommissie/vonnis Lessepsbuurt**

Op grond van de kostenopstelling concludeert Bo-Ex dat voor de bovenwoningen een huurverhoging van maximaal € 145,- kan worden gevraagd en voor de benedenwoningen maximaal € 127,- (exclusief woningen zonder CV). Deze "maximale" huurverhoging is dus berekend conform de methode Huurcommissie/vonnis Lessepsbuurt, met in achtname van eerder gemaakte afspraken, die we hieronder vermelden. Wij constateren dat we deze bedragen wettelijk gezien in rekening mogen brengen.

Een aantal potentiële posten is niet meegenomen.

De kosten voor het opnieuw opmetselen van de kopgevels om architectonische redenen zijn niet meegenomen, zoals we hebben afgesproken. Dit is een bedrag van € 66.000,-. Ook de proceskosten gemaakt vóór 1 juli 2009 zijn, volgens afspraak, buiten de berekening gebleven. Het gaat om een bedrag van afgerond € 112.000,-.

In de financiële uitgangspunten hadden we afgesproken dat voor de meerkosten van dubbelglas ten opzichte van enkelglas uitgegaan zou worden van 15% van de totale kosten met betrekking tot het aanbrengen van nieuwe kozijnen, of het bedrag baseren op een detailbegroting. We hebben het bedrag gebaseerd op de detailbegroting, die voor de kozijnen is gemaakt. De kosten komen uit op 14% voor de bovenwoningen en 9% voor de benedenwoningen. Deze verhouding is ook zo in de kostenopstelling opgenomen.

### **Berekeningen rond woonlastenwaarborg**

We hebben afgesproken, de berekeningen rond de woonlastenwaarborg als een uitgangspunt mee te nemen in de huurbesprekingen. Deze formulering leidt niet direct tot één bepaalde uitkomst. De berekeningen als een uitgangspunt nemen, is niet hetzelfde als een woonlastenwaarborg geven.

Hoe kunnen we nu recht doen aan de afspraak de berekeningen rond de woonlastenwaarborg als een uitgangspunt mee te nemen?

### Huurvoorstel

Bo-Ex en het Jaffa bestuur stellen het volgende voor: we totaliseren de huurverhoging voor de niet-energie besparende maatregelen Zie het onderstaande overzicht (staatje hieronder bij 'subtotaal'). Vervolgens stellen we de huurverhoging voor de energiebesparende maatregelen gelijk aan de modelmatige besparing zoals aangegeven door de Woonbond. Die mogelijke besparing in een modelmatige situatie bij 15° C binnentemperatuur, is berekend door Onno van Rijsbergen van de Woonbond en neergelegd in zijn notitie van 29 april 2010. Dat bedrag tellen we op bij de huurverhoging voor niet-energiebesparende maatregelen. Met deze benadering zit er een gat tussen het modelmatig energieverbruik en het werkelijk energie verbruik. Bovendien is Jaffa van mening, dat het verhuysraam een gevolg is van een aanpassing door verhuurder in het verleden. Daarom zou daar geen huurverhoging voor in rekening gebracht moeten worden. Op voorstel van het bestuur van Jaffa, wordt daarom nog € 10,- extra in mindering gebracht op de het huurvoorstel van Bo-Ex.

Ook is overeengekomen, dat de buitenverlichting niet aangebracht hoeft te worden voor wat betreft de bewonersvereniging. Blijkt dit toch nodig te zijn om het Politie Keurmerk Veilig Wonen te behalen, dan worden de kosten gezien als onderhoud en dus niet doorberekend. Dit levert een verlaging van de huurverhoging voor niet energiebesparende maatregelen op van € 2,38 voor zowel boven als benedenwoningen.

Dit komt neer op het volgende huurvoorstel:

<b>Verbetering niet-energie besparend</b>	<b>Beneden</b>	<b>Boven</b>
Verhuysraam		3,71
Akoestisch plafond/vloer	26,11	26,11
Bereikbare vliering		1,29
Elektrische installatie	8,91	8,91
Mechanische Ventilatie	26,92	26,92
Vervallen kosten buitenverlichting	- 2,38	- 2,38
<b>Subtotaal</b>	<b>59,56</b>	<b>64,56</b>
Modelmatige besparing 15°C.	35,00	50,00
Aftrek Jaffa	- 10,00	- 10,00
<b>Totaal</b>	<b>84,56</b>	<b>104,56</b>

Met dit voorstel is de huurverhoging met ruim € 40,- verlaagd ten opzichte van het bedrag berekend volgens de methode van de Huurcommissie/vonnis Lessepsbuurt.

### Bijzondere gevallen

- Voor de woningen waarbij tijdens de renovatie CV wordt aangelegd of overgenomen, worden de kosten doorberekend. Dat betekent een extra huurverhoging van € 40,00 per maand.
- De huur van de enige eengezinswoning in 501 wordt, naast een bedrag voor CV, netto verhoogd met de niet energiebesparende maatregelen (verhuysraam, bereikbare vliering, elektrische installatie, mechanische ventilatie) van € 40,83, onder aftrek van € 2,38 met daarbij opgeteld de modelmatige besparing van € 85,00, minus € 10,00 aftrek Jaffa. (totaal € 113,45). Hoe wordt omgegaan met de reeds aanwezige CV wordt nader bepaald in de afspraak over ZAV.

- Bij twee woningen zijn de huren in 2010 opgetrokken naar 80% van de maximale huur, als voorschot op de definitieve huurbepaling. Bij volledige doorvoering van het hierboven beschreven voorstel, zouden deze twee woningen een dubbele huurverhoging krijgen. Dat is niet in proportie met de overige woningen. Daarom stelt Bo-Ex voor de huur van deze twee woningen na verbetering vast te stellen op 85% van de maximale huur (puntensysteem 28-4-2011). Dit komt neer op een huurverhoging van €74,-.
- Bewoners die binnen het complex willen doorschuiven, krijgen een huur van 85% van de maximale huur (puntensysteem 28-4-2011). Het maakt daarbij niet uit of het 'doorschuiven' gebeurt op grond van de doorschuifregeling of dat dit gebeurt op grond van een DUO-urgentie renovatie. Deze afspraak geldt tot de oplevering van de laatste woning aan de huidige huurders.
- De bewonersvereniging vindt het van groot belang dat de uithuizingstijd beperkt blijft. Bo-Ex en Jaffa zijn daarom overeengekomen, dat Bo-Ex een inspanningsverplichting op zich neemt, de uithuizingstijd te beperken tot 5 maanden, met een uitlooperperiode van 1 maand. Wordt de termijn van 6 volle maanden overschreden, dan hoeven terugkerende bewoners na de 6 volle maanden geen huur meer te betalen, tot aan de oplevering van de gerenoveerde woning.

In het huurvoorstel wordt aangegeven hoe Bo-Ex en Jaffa tot de huurverhoging zijn gekomen. De voorgestelde huurverhoging moet wel als een prijs voor het hele pakket worden gezien. Dit is een samenhangend geheel, het is dus geen keuzepakket. .

Bestuur van de bewonersvereniging Jaffa en Bo-Ex,

Vastgesteld op 28 april 2011

Bijgewerkt op 30 mei 2011