

Beleidsregel levensduur woonvoorzieningen Wmo

Het college stelt naast de wet- en overige regelgeving, ten aanzien van de algemeen gebruikelijk te achten levensduur van een woonvoorziening onderhavige beleidsregel vast.

Het komt regelmatig voor dat gemeenten een (aan)vraag krijgen voor een woonvoorziening of vervanging van een woonvoorziening, zoals een bad door een inloopdouche die vanuit de Wmo vergoed wordt. Vaak zijn badkamers in die gevallen zo oud, dat de gemiddelde Nederlander al lang zou zijn overgegaan tot renovatie. Een aanvrager met beperkingen zou echter eventueel in aanmerking komen voor vervanging van één of meerdere voorzieningen op kosten van de gemeente.

De gemeente mag rekening houden met de 'algemeen gebruikelijk te achten levensduur van een te vervangen voorziening'.

1. Algemeen gebruikelijke levensduur bereikt.

De gemeente mag rekening houden met hoe lang de voorziening normaal gesproken meegaat. Als de voorziening (bijvoorbeeld het bad) deze levensduur heeft bereikt, dan is sprake van een algemeen gebruikelijke renovatie (ook bij vervanging van dat bad door een inloopdouche). Het is dan niet onredelijk om de belanghebbende met beperkingen de vervanging zelf te laten betalen, omdat bij vergoeding van de kosten vanuit de Wmo deze persoon zou worden bevoordeeld ten opzichte van mensen zonder beperking.

2. Algemeen gebruikelijke levensduur nog niet bereikt.

Als de algemeen gebruikelijke levensduur nog niet is bereikt en er dus nog geen sprake is van algemene gebruikelijke renovatie, dient de gemeente in dat geval over te gaan tot vervanging van de voorziening, maar mag daarbij wel rekening houden met de afschrijving van de voorziening. De gemeente hoeft dus niet alle kosten te vergoeden.

3. Wijze waarop rekening wordt gehouden met de algemeen gebruikelijke levensduur.

De gemeente moet goed vastleggen, omschrijven en motiveren wanneer zo'n vervanging algemeen gebruikelijk wordt geacht. Hiervoor wordt aangesloten bij de afschrijvingstermijnen die door de vereniging Overleg Voorzitters Huurcommissie zijn vastgelegd in het Beleid Huurverhoging na Woonverbetering (versie januari 2011), zie de bij deze beleidsregel behorende bijlage 1.

Ook is Wmo jurisprudentie op dit terrein in aanmerking genomen.

4. Geen vergoeding als sprake is van een algemeen gebruikelijke renovatie.

De gemeente hoeft weliswaar niet de volledige kosten te vergoeden maar er kunnen bijkomende kosten zijn die niet algemeen gebruikelijk zijn. Door de beperkingen van de cliënt kan het zijn dat hij/zij een andere voorziening nodig heeft dan de standaard voorziening (bijvoorbeeld antisliptegels in plaats van normale tegels). De gemeente kan dan volstaan met het verstrekken van de meerkosten. Dus alleen het gedeelte dat niet algemeen gebruikelijk is, moet worden verstrekt (inclusief de meerkosten voor het aanbrengen, monteren, enz. van het niet algemeen gebruikelijk gedeelte ten opzichte van de normale montagekosten).

5. Rekening houden met de mogelijkheid van reserveren.

In het kader van de Wmo is de mogelijkheid van reservering voor verwachte kosten geen afwijzingsgrond. De vraag of belanghebbende had kunnen reserveren voor een voorziening speelt alleen een rol bij een aanvraag voor bijzondere bijstand.

6. Verschil van benadering tussen huurwoningen en eigen woningen.

Voor de wijze van toepassing van bovenstaande regels is er in principe geen verschil, maar wel voor de praktische uitvoering daarvan.

Eigen woning

Bij eigen woningbezit is de aanvrager eigenaar van de te vervangen en/of aan te passen voorzieningen. De bovenstaande regels zijn dan ook eenvoudig toe te passen op eigen woningbezitters.

Huurder

Bij huurders is dat gecompliceerder. Daar is de verhuurder eigenaar van onroerende zaken zoals badkamer, keuken, drempels, enz. (aard- en nagelvaste roerende zaken die door het aanbrengen ervan onroerend zijn geworden) en niet de huurder.

7. Uitvoeringsregels ten aanzien van het meewerken aan de woningaanpassing door de verhuurder/eigenaar.

Bij huurwoningen is de eigenaar verplicht om de woningaanpassingen uit te (laten) voeren. We hanteren de volgende uitvoeringsregels:

De aanvrager (huurder) is verantwoordelijk om met de verhuurder (vaak Talis) tot overeenstemming te komen om de aanpassing te (laten) realiseren.

De verhuurder (eigenaar) bespreekt met de huurder (aanvrager) de regels met betrekking tot afschrijvingstermijn, (vervroegde/algemeen gebruikelijke)renovatie en mogelijke huurverhoging na aanpassing.

De aanvrager informeert de gemeente over het overgebleven verschil in kosten tussen de algemeen gebruikelijke vervanging (bijdrage verhuurder) en de extra kosten voor de aanpassing vanuit de Wmo.

De gemeente vergoedt enkel de meerkosten van de aanpassing (inclusief meerkosten van de extra werkzaamheden, als die er zijn).

Als gemeente zijn we geen belangenbehartiger van de aanvrager. Het aanpassen van een huurwoning is een zaak tussen huurder en verhuurder. We treden dan ook zo min mogelijk in die verhouding. Het is aan de huurder en verhuurder om samen te bespreken wat de regels en afspraken zijn omtrent standaard voorziening, afschrijving, mogelijke huurverhoging, enz.

Nota bene: De eigenaar (verhuurder) mag:

De gevraagde en door de gemeente toegkende aanpassing niet weigeren;

En ook geen verplichting opleggen om de aanpassingen, na verlaten van de woning, weer te verwijderen. Ook de kosten voor verwijdering mogen niet op de vertrekkende huurder worden verhaald. Het betreft hier een uitzondering op het 'standaard' huurrecht. Ook als gemeente vergoeden we die kosten niet aan de verhuurder.

Voorbeeld: Vervangen van een bad door een inloopdouche bij een huurwoning:

Als het bad de gebruikelijke levensduur heeft bereikt, dan is sprake van een algemeen gebruikelijke renovatie. Er vanuit gaande dat de kosten voor het vervangen van het bad of het plaatsen van een inloopdouche ongeveer gelijk zijn, vindt er geen vergoeding vanuit de Wmo plaats.

Als het bad de gebruikelijke levensduur nog niet bereikt heeft, is er geen sprake van een algemeen gebruikelijke renovatie. Als gemeente vergoeden we dan de kosten, maar houden we wel rekening met de afschrijving van het bad (en de mogelijke meerkosten van een inloopdouche, als die er zijn). Ook mogelijke bijkomende meerkosten (in verband met de beperking) voor een aangepaste inloopdouche worden vergoed door de gemeente.

In bovenstaand voorbeeld is het aan de huurder en verhuurder om samen te bepalen wie de kosten van de 'algemeen gebruikelijke renovatie' en de afschrijvingstermijn betaalt. We gaan daar als gemeente niet over. Wij beperken ons tot de beoordeling van de meerkosten te vergoeden vanuit de Wmo.

We zullen, net als nu het geval is, zo goed mogelijk met Talis afspraken maken, hoe om te gaan met afschrijvingen, renovatie, enz.

Als een cliënt echt niet zelf (of met familie, vrienden, belangenbehartiger, enz.) met de verhuurder tot afspraken kan komen, zullen we de cliënt uiteindelijk wel zo goed mogelijk ondersteunen.

Deze beleidsregel geldt vanaf 1 maart 2016.

Bijlage 1 Overzicht afschrijvingstermijnen

Behorend bij de Beleidsregel levensduur woonvoorzieningen Wmo.

Afschrijvingstermijn

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

Bedoeling is om hierbij aansluiting te zoeken bij het bepalen van de afschrijvingstermijn in het kader van de beoordeling bij het vervangen en of aanpassen/moderniseren van (woon)voorzieningen.

In de tabel hieronder staan de diverse woningverbeteringen vermeld in de linker kolom. In de rechter kolom staat de looptijd genoemd. Dit is de afschrijvingstermijn.

De toelichting in onderstaande tabel is voor de Wmo niet van belang. Deze toelichting heeft enkel betrekking op de kosten die meegenomen kunnen worden in het kader van het verhogen van de huurprijs.

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
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
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
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
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