

Notitie beleids- en uitvoeringsregels Vervanging (en aanpassing) van (woon)voorzieningen

Het college van burgemeester en wethouders stelt de volgende regeling vast.

Beleids- en uitvoeringsregels

Het komt regelmatig voor dat gemeenten een (aan)vraag krijgen of vervanging van bijvoorbeeld een bad door een inloofdouche vanuit de Wmo betaald 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.

Mag de gemeente rekening houden met de afschrijving van het te vervangen bad en eventueel volstaan met de meerkosten, als die er zijn?

Hoofregel

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

Algemeen gebruikelijke levensduur bereikt

De gemeente mag dus rekening houden met hoe lang de voorziening normaal gesproken meegaat. Als de voorziening (het bad) deze levensduur heeft bereikt, dan is sprake van een algemeen gebruikelijke renovatie (ook bij vervanging van dat bad door een inloofdouche). 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.

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? De gemeente moet in dat geval overgaan tot vervanging van het bad door een inloofdouche, maar mag daarbij wel rekening houden met de afschrijving van het bad. De gemeente hoeft dus niet alle kosten te vergoeden!

Mag altijd rekening gehouden worden met de algemeen gebruikelijke levensduur?

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

Hoeft de gemeente helemaal niets te vergoeden als sprake is van een algemeen gebruikelijke renovatie?

Nee, de gemeente hoeft weliswaar niet de volledige kosten te vergoeden maar er kunnen bijkomende kosten zijn die niet algemeen gebruikelijk zijn. Door de beperking kan het zijn dat de belanghebbende een andere voorziening nodig heeft dan de standaard voorziening (bijvoorbeeld antisliptegels ipv 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).

Kan een aanvraag worden afgewezen op grond van het feit dat iemand had kunnen reserveren voor dergelijke kosten?

Nee, 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.

Is er een verschil tussen huurwoningen en eigen woningen?

Nee, voor de wijze van toepassing van bovenstaande regels in principe niet, 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.

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.

Huurwoning

Moet een verhuurder/eigenaar meewerken aan een woningaanpassing?

Ja, 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 de SWB) 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:

- A De gevraagde aanpassing niet weigeren (indien sprake is van een door de gemeente afgegeven indicatie);
- B 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 gebruikelijk 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.

Wat doen we als gemeente dan wel:

1. We zullen, net als nu het geval is, zo goed mogelijk met de SWB afspraken maken, hoe om te gaan met afschrijvingen, renovatie, enz.
2. 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.

Aldus vastgesteld in de vergadering.

Bijlage 1
bijlage 1