

MEMO

ONDERWERP Puntentellingen proefwoningen
 DATUM 20 september 2000
 VAN Kees Ruyer
 AAN bewonersoverleg
 CC projectmedewerkers

Tijdens een van de laatste bewonersoverleggen is de afspraak gemaakt dat De Key:

- inzicht zou verschaffen in de huurprijzen van de woningen na renovatie;
- het huurbeleid toelicht;
- de huursubsidie mogelijkheden aangeeft;
- puntentellingen opstelt van proefwoningen en samengevoegde woningen;
- de eventuele verschillen in de puntentelling t. o. v. OTT berekeningen verklaard.

Huurprijs na renovatie

De hoogte van de huren voor bewoners die terugkeren zijn vastgesteld op 70% van de maximale huur die geldt tijdens het moment van oplevering. De maximale huur wordt vastgesteld aan de hand van het puntenstelsel. Onderdeel hiervan betreft de verouderingsaftrek. De renovatiekosten die op deze verouderingsaftrek in mindering zullen worden gebracht gaan uit van de zogenaamde fictieve stichtingskosten. Dat zijn de stichtingskosten uit het OTT. De huidige stand van zaken toont aanzienlijk hogere stichtingskosten. Elk type woning kent een afzonderlijk bedrag aan fictieve stichtingskosten. Bij samenvoeging is er geen sprake van fictieve stichtingskosten maar van daadwerkelijke stichtingskosten.

Indien een bewoner die terugkeert naar de hoogbouw een nieuwe badkamer wenst, terwijl naar objectieve maatstaven gemeten, de huidige badkamer nog voldoet, zal een kostendekkende huurverhoging in rekening worden gebracht. De hierbij behorende investering zal aan de stichtingskosten worden toegevoegd en dus verwerkt worden in de verouderingsaftrek.

Dat kan betekenen dat het puntenaantal iets zal toenemen en dus ook de huur. De kostendekkende huurverhoging komt boven op deze huur.

EXTRA HUURVERHOOGING BADKAMER		
netto per maand, indien vrijwillige keuze voor nieuwe badkamer terwijl oude badkamer nog technisch goed		fl./maand
Hoogbouw tussenwoning	badk. Beneden	61
Hoogbouw tussenwoning	badk. Boven	101
hoogbouw hoekwoning	badk. Boven	67

De hoogte van de huren voor nieuwe huurders (dat zijn dus bewoners van buiten de dorpen of tijdelijke huurders uit de dorpen), worden vastgesteld aan de hand van het reguliere huurbeleid van De Key.

De hoogte van de huur wordt bepaald door de kwaliteit die bij de woning past. De kwaliteit wordt uitgedrukt in punten. Bij het vaststellen van de punten wordt uitgegaan van de daadwerkelijke stichtingskosten. De prijs die bij de kwaliteit past ontstaat door een bepaald percentage van de maximale huur te nemen. Elk puntenaantal kent een eigen percentage.

De huurprijs van een woning met 120 punten of meer ontstaat door 75% van de maximale huur te nemen; voor een woning met 100 punten is dat 80% en voor een woning met 80 punten is dat 85%.

Enkele voorbeelden van het vaststellen van een huurprijs. Cijfers juli 2000/juli2001.

- Terugkeerder eigen woning Hoogbouw Vogeldorp/ Lange Vogelstraat 1
Woning kent 81 punten op basis van fictieve investering.
De maximale huur volgens het WWS bij 81 punten is f702,84.
- Afgesproken is dat de huur wordt vastgesteld op 70% van deze maximale huur = f491,99

Nieuwe huurder woning Hoogbouw Vogeldorp/ Lange Vogelstraat 1
Woning kent 92 punten op basis van de werkelijke investering.
De maximale huur volgens het WWS bij 92 punten is f807,50
De huur wordt vastgesteld volgens het huurbeleid van De Key en dat is voor deze woning met 92 punten 82.56% van de maximale huur = f666,67

Let op.

Bij de puntentellingen van Vogeldorp wordt een aftrek vanwege een hinderlijke situatie opgevoerd van 5 punten. Het puntenboek Hinderlijke Situaties van de huurcommissie kent geen hinderlijke situaties in Vogeldorp. Het is onduidelijk waarom de Lijn deze aftrek heeft gehanteerd. Men moet er rekening mee houden dat de punten voor de hoogbouw Vogeldorp met 5 punten omhoog gaan. Dat heeft natuurlijk consequenties voor de huren. Uitsluitel volgt spoedig.

Terugkeerder naar samengevoegde woning in Laagbouw Disteldorp. Dat is dus eigenlijk een doorschuiver.

De woning kent 132 punten op basis van een werkelijke investering.

De maximale huur volgens het WWS is f1188,10.

Afgesproken is dat de huur wordt vastgesteld op 70% van de de maximale huur = f831,67

- Voor een nieuwe huurder geldt voor deze woning het percentage van 75% = f 891,08

Terugkeerder samengevoegde woning hoogbouw Disteldorp plus nieuwe badkamer. De woning kent 146 punten op basis van de werkelijke investering. De maximale huur hierbij is f1321,30. De werkelijke investering bedraagt f157.559,-. Dit neutraliseert een aftrek van 30 punten volledig en dat betekent dat de investering van de badkamer niet meer in mindering gebracht kan worden op de verouderingsaftrek. Het puntenaantal blijft hetzelfde en de huur wordt vastgesteld op 70% van de maximale huur en dat is f924,91. Hier bovenop komt de kostendeekkende huurverhoging van bijvoorbeeld f 61,- voor het geval de badkamer beneden is gelocaliseerd.

- Bij een nieuwe huurder voor deze woning kent de huur een percentage van 75% van de maximale huur en dat is f990,97. Hierbij zit geen nieuwe badkamer.

Huurbeleid

Bij het huurbeleid voor bewoners die terugkeren spelen twee zaken:

- de huurverhogingen gedurende de renovatie;
- de huurverhogingen na de renovatie.

1. Tijdens de renovatie worden de hierboven vastgestelde huurprijzen verhoogd met het

percentage van de huur met een maximale huurhoogte? met een maximale huurprijs

percentage waarmee de overheid jaarlijks de maximale huren verhoogt. Op deze wijze wordt ervoor gezorgd dat na afronding van de gehele renovatie gelijkwaardige woningen een zelfde huurhoogte kennen. Dus huurders waarvan de woning later wordt opgeleverd betalen uiteindelijk een zelfde huur als voor eerder opgeleverde woningen die gelijkwaardig zijn.

2. Na renovatie geldt het reguliere huurbeleid van De Key. Dat wil zeggen jaarlijkse huuraanpassingen op basis van het verschil tussen de feitelijke huur en de huur die bij de kwaliteit past. Voor elk puntenaantal is dat een bepaald percentage van de maximale huur. Hierbij kennen dus bepaalde woningen een puntenaantal dat gebaseerd is op een fictieve investering.

De huurprijs bij 120 punten voor huurders die terugkeren naar de dorpen is vastgesteld op 70% van de maximale huur; voor 100 punten is 75% en bij 80 punten 80%. *Hier*
Afhankelijk van de grootte van het verschil tussen de feitelijke huur en de huur die bij de kwaliteit past kan een huurverhoging plaatsvinden die afwijkt van het gemiddelde. *huurbeleid*

De huurprijs bij 120 punten voor nieuwe huurders of bewoners uit de dorpen met een tijdelijk contract is, als boven reeds gemeld, vastgesteld op 75% van de maximale huur; voor 100 punten is dit 80% en bij 80 punten 85%. In de vaststelling van het percentage van de maximale huur heeft een marktweging plaats gevonden. Dit is conform het reguliere huurbeleid. De huren voor de nieuwe huurders komen dus overeen met de kwaliteit die bij woning past. Afgelopen jaar kregen deze woningen een huurverhoging van 2.45%. Een kwart % boven de inflatie. *2*

Voorbeeld huurbeleid terugkeerder eigen woning hoogbouw Vogeldorp (woning met 81 punten). Huur bedraagt f 491,49. De huur die bij de kwaliteit (81 punten) past volgens het huurbeleid van De Key bedraagt f 558,90. De feitelijke huur wijkt 12 % af van de huur die bij de kwaliteit past. Afgelopen jaar kregen woningen met een dergelijke afwijking 3.5% huurverhoging. Als de afwijking minder zou zijn dan 10% bedroeg de huurverhoging afgelopen jaar 2.45%.

Voor een nieuwe huurder zou de huur van deze woning f 666,67 bedragen. Dit is de huur die bij de kwaliteit past. De nieuwe huurder zou in dat geval vorig jaar een huurverhoging van 2.45% hebben gekregen.

Samenvattend

Puntentellingen en huren voor zittende huurders die terugkeren naar hun eigen woning of doorschuiven naar een samengevoegde woning (zonder nieuwe badkamer).

	OTT '97	fictieve invest. '97	huur '00/'01	werkelijke invest. '00	huur '00/'01
Hoogbouw Vogeldorp Lange Vogelstraat 1	75	81	f492	92	
Hoogbouw Disteldorp Distelweg 16	80	80	f485	90	
Laagbouw Disteldorp 2 ^o Disteldwarsstraat 16	77	72	f437	81	
Samenvoeging laagbouw Vogeld. Tek. P915BBC1/2	110			128	f805
Samenvoeging Laagbouw Disteld. tek.P915BBC1/2	115			132	f832
Samenvoeging Hoogbouw Disteldorp tek. P915 bas1/2	131			146	f925

Uit de tabel is af te lezen dat er bij de hoogbouwwooning in Vogeldorp sprake is van een substantiële toename van het puntenaantal (+6), terwijl de laagbouwwooning in Disteldorp juist substantieel minder punten (-5) krijgt. De afwijkingen worden hieronder puntsgewijs verklaard. Eerst alle afwijkingen die leiden tot toename van de punten, daarna de afwijkingen die tot een afname leiden.

Verklaringen puntentoeenames:

1. Privé-buitenruimten:

Er wordt door De Key gerekend met een achtertuin en een voortuin. Het OTT rekende alleen met voortuinen. Verschil:

Alle woningen : + 2 punten

*2 punten = 25 m² OTT
juist
zie woonwandelstelsel nov '99
\$ 25 m²*

2. Sanitair:

Bij de hoogbouwwoonings is in het OTT slechts één wastafel meegeteld, terwijl er als de badkamer beneden is een 2^e wastafel op de overloop komt, en als de badkamer boven is een fonteintje in het toilet. Verschillen:

Lange Vogelstraat 1 : + 1 punt
Distelweg 16 : + 1 punt
Samenv. laagbouw DD : + 1 punt
Overige woningen : 0

3. Verwarming:

Uitgaande van het verwarmde vertrekken (keuken, kamer, badkamer, slaapkamers) en het aantal verwarmde overige ruimten (halletje achterdeur en overloop, halletje voordeur niet meegeteld) is het puntentotaal voor de hoogbouwwoonings hoger dan in het OTT berekend:

Lange Vogelstraat 1 : + 2 punt
Distelweg 16 : + 2 punt
Tweede Disteldwarsstr.6 : - 1 punt
Alle samenvoegingen : + 3 punten

is dit juist?

*10 m²? glas?
OTT 16 punten
5 CV
1 Met water
(1 Badkamer)
16 =*

4. Warmte-isolatie:

Door het aanbrengen van dubbel glas in de proefwoning Lange Vogelstraat, de laagbouw Disteldorp, en de samenvoegingen, worden daar punten extra toegekend:

Lange Vogelstraat 1 : + 2 punt
Distelweg 16 : 0
Tweede Disteldwarsstr.6 : + 2,4 punten
Samenv. laagbouw VD : + 4 punten
Samenv. laagbouw DD : + 4 punten
Samenv. hoogbouw DD : + 2,8 punten

Hoewel m² by - Vogelstr 1

*= 15 m²?
15 m²?
was reeds berekend !!!
alle berekend*

Verklaringen puntenafname:

1. Oppervlakte vertrekken:

De oppervlakte van de vertrekken in de drie proefwoningen en de hoogbouw samenvoeging is kleiner dan die van de gehanteerde generieke woningtypen uit het OTT. Per m² wordt een punt toegekend. Verschillen:

Lange Vogelstraat 1 : - 0,3 punt
Distelweg 16 : - 2,3 punt
Tweede Disteldwarsstr.6 : - 3,7 punt

Hoewel m² = L. Vogelstr. 1

Samenv. laagbouw VD :	+ 3 punten
Samenv. laagbouw DD :	+ 3 punten
Samenv. hoogbouw DD :	- 9,4 punten

2. Oppervlakte overige ruimten:

De overige ruimten in de drie proefwoningen zijn in de L. Vogelstraat en de 2^e Disteldwarsstraat kleiner dan 2 m² en mogen dan niet meegerekend worden in de puntentelling. In de samenvoegingen is er weinig verschil, behalve bij de hoogbouw: daar is door een ander ontwerp nu veel meer bergruimte op de overloop aanwezig.

Gevolg:

Lange Vogelstraat 1 :	- 0,75 punt
Distelweg 16 :	+ 0,75 punt
Tweede Disteldwarsstr.6 :	- 0,38 punt
Samenv. laagbouw VD :	- 0,68 punten
Samenv. laagbouw DD :	- 0,68 punten
Samenv. hoogbouw DD :	+ 3,22 punten

Welke overige ruimte is dit? L. Vogelstr.

3. Keuken:

Het OTT gaat uit van een keuken met een aanrecht >2,1 m. in de hoogbouwoningen. Op de Distelweg is een korter aanrechtblad toegepast. Voor de hoogbouwproefwoning is in het OTT een kleine aanrecht gedacht, daar komt nu een grotere in.

Distelweg 16 :	- 4 punten
Samenv. hoogbouw DD :	+ 3 punten

*Keuken L. Vogelstr. ?
- 1 - 6 punten*

4. Woonomgeving:

Het HUCO-puntenboek voorziet in een aftrek van 25% van de punten voor de woonomgeving indien de totale oppervlakte van de woonruimten < 35 m². Dit is het geval bij de Tweede Disteldwarsstraat. Gevolg:

2 ^e Disteldwarsstr.6 :	- 3,5 punten
overige woningen :	0

Uit de tabel blijkt dat er nadat de werkelijke investering in mindering is gebracht op de verouderingsaftrek (meest rechtse kolom) een substantiële toename van de puntenaantallen plaatsvindt bij de proefwoningen en samenvoegingen. In meest linkse kolom staan de punten die het OTT toekent aan de generieke types, dus deze punten zijn niet specifiek voor de betreffende woningen berekend.

De verklaringen voor de toe- en afname van het aantal punten zoals weergegeven blijven van toepassing bij deze berekening. Hier komt de lagere verouderingsaftrek bij:

Verouderingsaftrek:

Op de verouderingsaftrek wordt voor de investering bij renovatie 1 punt per fl. 5000,- in mindering gebracht. In het OTT wordt met een investering gerekend die leidt tot een aftrek van ca. 16 tot 20 punten, afhankelijk van het woningtype.

Uitgaande van een investering per woning op basis van de bouwkosten (Moerkerke Broekzitter, 15.03.00) loopt de verouderingsaftrek nu terug naar 7 tot 13 punten. Dit leidt tot een aanzienlijk lagere verouderingsaftrek. Verschillen:

Lange Vogelstraat 1 :	+ 10,8 punten
Distelweg 16 :	+ 9,9 punten

*nie OTT per. 60.
niet in verouderingsafte
de proceskosten!!!
en gaat verhoogde
niet kosten*

*nie OTT afname
per. 60*

Tweede Disteldwarsstraat 6	:	+ 8,3 punten
Samenv. laagbouw VD	:	+ 6,5 punten
Samenv. laagbouw DD	:	+ 5,9 punten
Samenv. hoogbouw DD	:	+ 9,5 punten

De bijlagen tonen 3 puntentellingen van samengevoegde proefwoningen.

Informatie over huursubsidie volgt bij ~~eenvolgende mailing.~~

PROEFWONINGEN	Hoogbouw Vogeldorp / Lange Vogelstr. 1		Hoogbouw Disteldorp / Distelweg 16		Laagbouw Disteldorp / 2e Disteldwarsstr 6	
	OTT (feb.97)	DeKey (aug.00)	OTT (feb.97)	DeKey (aug.00)	OTT (feb.97)	DeKey (aug.00)
1 Oppervlakte vertrekken	37,30	37,00	37,30	35,00	34,70	31,00
2 Oppervlakte overig	0,75	0,00	0,75	1,50	0,38	0,00
3 Verwarming	16,00	18,00	16,00	18,00	16,00	15,00
4 Warmte-isolatie	2,00	4,00	2,00	2,00	2,00	4,40
5 Keuken	7,00	7,00	7,00	4,00	4,00	4,00
6 Sanitair	8,00	9,00	8,00	9,00	8,00	8,00
7 Veroudering	-19,90	-9,14	-19,55	-9,66	-16,44	-8,15
8 Privé-buitenruimten	2,00	4,00	2,00	4,00	2,00	4,00
9 Woonvorm	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
10 Woonomgeving (HUUCO)	14,75	14,75	14,00	14,00	14,00	10,50
11 Hindertelijke situaties	-5,00	-5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totalen	74,90	80,85	79,50	89,84	76,64	80,75

SAMENVOEGINGEN VOLGENS TEKENING	Samenvoeging Laagbouw Vogeldorp tek. P915BBC1/2		Samenvoeging Laagbouw Disteldorp tek. P915BBC1/2		Samenvoeging Hoogbouw Disteldorp tek. P915bas1/2	
	OTT (feb.97)	DeKey (aug.00)	OTT (feb.97)	DeKey (aug.00)	OTT (feb.97)	DeKey (aug.00)
1 Oppervlakte vertrekken	57,00	60,00	57,00	60,00	77,60	68,00
2 Oppervlakte overig	5,93	5,25	5,93	5,25	2,78	6,00
3 Verwarming	16,00	19,00	16,00	19,00	18,00	21,00
4 Warmte-isolatie	2,00	6,00	2,00	6,00	2,00	4,80
5 Keuken	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	7,00
6 Sanitair	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	9,00
7 Veroudering	-6,51	0,00	-5,92	0,00	-9,50	0,00
8 Privé-buitenruimten	2,00	4,00	2,00	4,00	2,00	4,00
9 Woonvorm	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
10 Woonomgeving (HUUCO)	14,75	14,75	14,00	14,00	14,00	14,00
11 Hindertelijke situaties	-5,00	-5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totalen	110,17	128,00	115,01	132,25	130,88	145,80

PUNTEN	OTT, feb. '97		DeKey, aug. '00	
	(generieke woning types)	met inv.afrek OTT	werk.inv.afrek	werk.inv.afrek
Hoogbouw Vogeldorp / Lange Vogelstr. 1	75	81	92	92
Hoogbouw Disteldorp / Distelweg 16	80	80	90	90
Laagbouw Disteldorp / 2e Disteldwarsstr 6	77	72	81	81
Samenvoeging Laagbouw Vogeldorp tek. P915BBC1/2	110		128	
Samenvoeging Laagbouw Disteldorp tek. P915BBC1/2	115		132	
Samenvoeging Hoogbouw Disteldorp tek. P915bas1/2	131		146	

HUREN (netto per maand)	OTT, feb. '97		DeKey, aug. '00	
	(generieke woning types)	zittende huurders (met OTT-inv.) excl. extra badk.	incl. extra badk.*	nieuwe huurders (werk.inv./stfhr)
Hoogbouw Vogeldorp / Lange Vogelstr. 1	455	492	593	667
Hoogbouw Disteldorp / Distelweg 16	485	485	546	651
Laagbouw Disteldorp / 2e Disteldwarsstr 6	467	437	-	594
Samenvoeging Laagbouw Vogeldorp tek. P915BBC1/2	686	805	-	858
Samenvoeging Laagbouw Disteldorp tek. P915BBC1/2	718	832	-	888
Samenvoeging Hoogbouw Disteldorp tek. P915bas1/2	824	925	-	985

* voor zittende huurders geldt voor een nieuwe badkamer hoogbouw een toeslag indien oude badkamer technisch goed

samenvoeging laagbouw Vogeldorp op basis van werkelijke investering

Adres	Vogeldorp	Opgemaakt d.d. (jaar verplicht)	: 13-okt 2000
Type	-	Bouwjaar (verplicht)	: 1918
Maakt door	Laagbouw B/C samenvoeging	Opmerkingen	: prijspeil 1 juli 2000
	DE LIJN, Lucas de Boer	Opknopbeurt d.d.	: 2000

RUIMTE	CODE	OPP(M2)	PNT
Woonkamer incl. open keuken	0101	31,12	
	0102		
Slaapkamer 1 (straatzijde)	0103	14,40	
Slaapkamer 2 (achterzijde)	0104	11,87	
Slaapkamer 3	0105		
Slaapkamer 4	0106		
Studeerkamer	0107		
Keuken	0108		
Badkamer/doucheruimte - 1m2 wc	0109	3,10	
		60,49	60,00

Zolder zonder vaste trap	0201		
	0202		
Zolder met vaste trap	0211		
Zolder met vaste trap	0212		
Berging 1	0213	3,36	
Berging 2	0214	3,36	
Berging 3	0215		
Kelder	0216		
Garage	0217		
Schuur	0218		
		7,00	5,25

VERWARMING	CODE	AANTAL	PNT
Aantal verwarmde vertrekken	0301	5	10,00
Verwarmde overige vertrekken	0302	3	3,00
Therm.st. ventielen p. vertr.	0303		0,00
Individuele c.v.	0304		0,00
Individuele c.v.-combi	0305	1	1,00
Individuele c.v. (HR)	0306	1	5,00
Collectieve c.v. (HR)	0307		0,00
Doorstroommeters (coll. c.v.)	0308		0,00
Individuele intergraal	0309		0,00
			19,00

WARMTE ISOLATIE	CODE	M2/KEUZE	PNT
Dubbelglas : woonkamer (opp.)	0420	2,98	
slaapkamers (opp.)	0421	3,52	
keuken (opp.)	0422	1,54	
hal (opp.)	0423	0	
bergingen (opp.)	0424	2	4,00
Spouwisolatie(ja=1)	0460		0,00
Vloerisolatie(eengez.huizen, ja=1)	0470		0,00
Dakisolatie (eengez.huizen, ja=1)	0480	1	2,00
Gevelisolatie(eengez.huizen, ja=1)	0490		0,00
de volgende 3 items punten eerst handmatig uitrekenen			
Vloensol.(meergez.huizen)(punten)	0471	0,00	0,00
Dakisol.(meergez.huizen)(punten)	0481	0,00	0,00
Gevelisol.(meergez.huizen)(punten)	0491	0,00	0,00
		6	6,00

100% maximaal redelijke huur	1149,97
70% max.red.	804,98 (OTT)
85% max.red.	977,48

KEUKENBLOK	CODE	KEUZE	PNT
Aanrecht <1m (ja=1)	0501		0,00
Aanrecht 1tot2m (ja=1)	0511	1	4,00
Aanrecht >2m (ja=1)	0521		0,00

SANITAIR	CODE	AANTAL	PNT
Wastafel/fonteintje	0601	1	1,00
Toilet	0611	1	3,00
Douche	0621	1	4,00
Bad	0631		0,00
Bad + afz. douche	0641		0,00
Lavet	0651		0,00
Lavet + douchegarnituur	0661		0,00

VEROUDERING	CODE	JAAR	PNT
Ouderdom	0700	1918	-30,00
Bijtelling renovatie (bouw+bijk. kosten)	0703	117.450	30,00

PRIVE-BUITENRUIMTEN	CODE	M2/KEUZE	PNT
Geen buitenruimte (ja=1)	0801		0,00
Carport (ja=1)	0802		0,00
Voortuin (opp.)	0850	10,00	2,00
Zijtuin (opp.)	0851		0,00
Achtertuintuin (opp.)	0852	10,00	2,00
Terras (opp.)	0853		0,00
Balkon (opp.)	0854		0,00

WOONVORM	CODE	KEUZE	PNT
a. Eengezinshuizen			
Vrijstaand (ja=1)	0901		0,00
Hoekwoning (ja=1)	0902		0,00
Tussenwoning (ja=1)	0903	1	12,00
b. Meergezinshuizen			
Begane grond met lift (ja=1)	0905		0,00
1e verdieping met lift (ja=1)	0906		0,00
2e verdieping met lift (ja=1)	0907		0,00
3e verd. en hoger met lift (ja=1)	0908		0,00
16 of minder per lift (ja=1)	0909		0,00
Begane grond zonder lift (ja=1)	0910		0,00
1e verdieping zonder lift (ja=1)	0911		0,00
2e verdieping zonder lift (ja=1)	0912		0,00
3e verd. en hoger zonder lift (ja=1)	0913		0,00
Duplex bovenwoning (ja=1)	0914		0,00
Duplex benedenwoning (ja=1)	0915		0,00

LIGGING/WOONOMGEVING	CODE	PUNTEN	PNT
Huco puntenboek (max. 25 pnt)	1001	14,75	14,75
25% aftrek (tot. opp. vertr. < 35 m2)			0,00
HINDERLIJKE SITUATIE			
	1101	5,00	-5,00

TOTALE WONINGWAARDERING 128,00

stad Woningwaardering samenvoeging B/C Disteldorp op basis van werkelijke investering

Disteldorp	Opgemaakt d.d. (jaar verplicht)	: 12-okt 2000
Hoogbouw A samenvoeging	Bouwjaar (verplicht)	: 1918
DE LIJN, Lucas de Boer	Opmerkingen	: prijspeil 1 juli 2000
	Opknapbeurt d.d.	: 2000

RUIMTE	CODE	OPP(M2)	PNT
Woonkamer, excl. schoorst.	0101	24,62	
	0102		
Slaapkamer klein, voor	0103	6,00	
Slaapkamer klein, achter	0104	5,61	
Slaapkamer groot	0105	12,34	
	0106		
	0107		
Eetkeuken	0108	15,98	
Badkamer/doucheruimte	0109	3,50	
		68,05	68,00

Zolder zonder trap	0201		
Zolder zonder trap	0202		
Zolder met vaste trap	0211		
Zolder met vaste trap	0212		
Berging b.g.	0213	3,75	
Kast 1 (woonkamer)	0214		bij woonkam.
Kast 2 (onder trap)	0215	0,00	
berging op overloop	0216	4,42	
Garage	0217		
Schuur	0218		
		8,00	6,00

VERWARMING	CODE	AANTAL	PNT
Aantal verwarmde vertrekken	0301	6	12,00
Verwarmde overige vertrekken	0302	3	3,00
Therm.st. ventielen p. vertr.	0303		0,00
Individuele c.v.	0304		0,00
Individuele c.v.-combi	0305	1	1,00
Individuele c.v. (HR)	0306	1	5,00
Collectieve c.v. (HR)	0307		0,00
Doorstroommeters (coll. c.v.)	0308		0,00
Individuele intergraal	0309		0,00
			21,00

WARMTE ISOLATIE	CODE	M2/KEUZE	PNT
Dubbelglas : woonkamer (opp.)	0420	4,06	
slaapkamers (opp.)	0421	0,00	
keuken (opp.)	0422	3,06	
hal (opp.)	0423	0	
zolder (opp.)	0424		2,80
Spouwisolatie(ja=1)	0460		0,00
Vioenisolatie(eengez.huizen, ja=1)	0470		0,00
Dakisolatie (eengez.huizen, ja=1)	0480	1	2,00
Gevelisolatie(eengez.huizen, ja=1)	0490		0,00
de volgende 3 items punten eerst handmatig uitrekenen			
Vioensol.(meergez.huizen)(punten)	0471	0,00	0,00
Dakisol.(meergez.huizen)(punten)	0481	0,00	0,00
Gevelisol.(meergez.huizen)(punten)	0491	0,00	0,00
		4,8	4,80

KEUKENBLOK	CODE	KEUZE	PNT
Aanrecht <1m (ja=1)	0501		0,00
Aanrecht 1tot2m (ja=1)	0511		0,00
Aanrecht >2m (ja=1)	0521	1	7,00

SANITAIR	CODE	AANTAL	PNT
Wastafel/fonteintje	0601	2	2,00
Toilet	0611	1	3,00
Douche	0621	1	4,00
Bad	0631		0,00
Bad + afz. douche	0641		0,00
Lavet	0651		0,00
Lavet + douchegarnituur	0661		0,00

VEROUDERING	CODE	JAAR	PNT
Ouderdom	0700	1918	-30,00
Bijtelling renovatie (invest.) ex proceskst	0703	157.559	31,51

PRIVE-BUITENRUIMTEN	CODE	M2/KEUZE	PNT
Geen buitenruimte (ja=1)	0801		0,00
Carport (ja=1)	0802		0,00
Voortuin (opp.)	0850	12,00	2,00
Zijtuin (opp.)	0851		0,00
Achtertuintuin (opp.)	0852	12,00	2,00
Terras (opp.)	0853		0,00
Balkon (opp.)	0854		0,00

WOONVORM	CODE	KEUZE	PNT
a. Eengezinshuizen			
Vrijstaand (ja=1)	0901		0,00
Hoekwoning (ja=1)	0902		0,00
Tussenwoning (ja=1)	0903	1	12,00
b. Meergezinshuizen			
Begane grond met lift (ja=1)	0905		0,00
1e verdieping met lift (ja=1)	0906		0,00
2e verdieping met lift (ja=1)	0907		0,00
3e verd. en hoger met lift (ja=1)	0908		0,00
16 of minder per lift (ja=1)	0909		0,00
Begane grond zonder lift (ja=1)	0910		0,00
1e verdieping zonder lift (ja=1)	0911		0,00
2e verdieping zonder lift (ja=1)	0912		0,00
3e verd. en hoger zonder lift (ja=1)	0913		0,00
Duplex bovenwoning (ja=1)	0914		0,00
Duplex benedenwoning (ja=1)	0915		0,00

LIGGING/WOONOMGEVING	CODE	PUNTEN	PNT
Huco puntenboek (max. 25 pnt)	1001	14,00	14,00
25% aftrek (tot. opp. vertr. < 35 m2)			0,00

HINDERLIJKE SITUATIE	CODE	PUNTEN	PNT
	1101	0,00	0,00

TOTALE WONINGWAARDERING 146,00

100% maximaal redelijke huur	1321,21
70% max.red.	924,85 (OTT)
85% max.red.	1123,03

Blad Woningwaardering Samenvoeging B/C Disteldorp op basis van werkelijke investering

Type	Disteldorp	Opgemaakt d.d. (jaar verplicht)	: 12-okt 2000
Maakt door	-	Bouwjaar (verplicht)	: 1918
	Laagbouw B/C samenvoeging	Opmerkingen	: prijspeil 1 juli 2000
	DE LIJN, Lucas de Boer	Opknopbeurt d.d.	: 2000

RUIMTE	CODE	OPP(M2)	PNT
Woonkamer incl. open keuken	0101	31,12	
	0102		
Slaapkamer 1 (straatzijde)	0103	14,40	
Slaapkamer 2 (achterzijde)	0104	11,87	
Slaapkamer 3	0105		
Slaapkamer 4	0106		
Studeerkamer	0107		
Keuken	0108		
Badkamer/doucheruimte - 1m2 wc	0109	3,10	
		60,49	60,00

Zolder zonder vaste trap	0201		
	0202		
Zolder met vaste trap	0211		
Zolder met vaste trap	0212		
Berging 1	0213	3,36	
Berging 2	0214	3,36	
Berging 3	0215		
Kelder	0216		
Garage	0217		
Schuur	0218		
		7,00	5,25

VERWARMING	CODE	AANTAL	PNT
Aantal verwarmde vertrekken	0301	5	10,00
Verwarmde overige vertrekken	0302	3	3,00
Therm.st. ventielen p. vertr.	0303		0,00
Individuele c.v.	0304		0,00
Individuele c.v.-combi	0305	1	1,00
Individuele c.v. (HR)	0306	1	5,00
Collectieve c.v. (HR)	0307		0,00
Doorstroommeters (coll. c.v.)	0308		0,00
Individuele intergraal	0309		0,00
			19,00

WARMTE ISOLATIE	CODE	M2/KEUZE	PNT
Dubbelglas woonkamer (opp.)	0420	2,98	
slaapkamers (opp.)	0421	3,52	
keuken (opp.)	0422	1,54	
hal (opp.)	0423	0	
bergingen (opp.)	0424	2	4,00
Spouwisolatie(ja=1)	0460		0,00
Vloerisolatie(eengez.huizen, ja=1)	0470		0,00
Dakisolatie (eengez.huizen, ja=1)	0480	1	2,00
Gevelisolatie(eengez.huizen, ja=1)	0490		0,00
de volgende 3 items punten eerst handmatig uitrekenen			
Vloerisol.(meergez.huizen)(punten)	0471	0,00	0,00
Dakisol.(meergez.huizen)(punten)	0481	0,00	0,00
Gevelisol.(meergez.huizen)(punten)	0491	0,00	0,00
		6	6,00

100% maximaal redelijke huur	1188,03
70% max.red.	831,62 (OTT)
85% max.red.	1009,82

KEUKENBLOK	CODE	KEUZE	PNT
Aanrecht <1m (ja=1)	0501		0,00
Aanrecht 1tot2m (ja=1)	0511	1	4,00
Aanrecht >2m (ja=1)	0521		0,00

SANITAIR	CODE	AANTAL	PNT
Wastafel/fonteintje	0601	1	1,00
Toilet	0611	1	3,00
Douche	0621	1	4,00
Bad	0631		0,00
Bad + afz. douche	0641		0,00
Lavet	0651		0,00
Lavet + douchegarnituur	0661		0,00

VEROUDERING	CODE	JAAR	PNT
Ouderdom	0700	1918	-30,00
Bijtelling renovatie (bouw+bijk. kosten)	0703	151.728	30,35

PRIVE-BUITENRUIMTEN	CODE	M2/KEUZE	PNT
Geen buitenruimte (ja=1)	0801		0,00
Carport (ja=1)	0802		0,00
Voortuin (opp.)	0850	10,00	2,00
Zijtuin (opp.)	0851		0,00
Achtertuintuin (opp.)	0852	10,00	2,00
Terras (opp.)	0853		0,00
Balkon (opp.)	0854		0,00

WOONVORM	CODE	KEUZE	PNT
a. Eengezinshuizen			
Vrijstaand (ja=1)	0901		0,00
Hoekwoning (ja=1)	0902		0,00
Tussenwoning (ja=1)	0903	1	12,00
b. Meergezinshuizen			
Begane grond met lift (ja=1)	0905		0,00
1e verdieping met lift (ja=1)	0906		0,00
2e verdieping met lift (ja=1)	0907		0,00
3e verd. en hoger met lift (ja=1)	0908		0,00
16 of minder per lift (ja=1)	0909		0,00
Begane grond zonder lift (ja=1)	0910		0,00
1e verdieping zonder lift (ja=1)	0911		0,00
2e verdieping zonder lift (ja=1)	0912		0,00
3e verd. en hoger zonder lift (ja=1)	0913		0,00
Duplex bovenwoning (ja=1)	0914		0,00
Duplex benedenwoning (ja=1)	0915		0,00

LIGGING/WOONOMGEVING	CODE	PUNTEN	PNT
Huco puntenboek (max. 25 pnt)	1001	14,00	14,00
25% aftrek (tot. opp. vertr. < 35 m2)			0,00
HINDERLIJKE SITUATIE			
	1101	0,00	0,00

TOTALE WONINGWAARDERING 132,00

Blad 1: extra investering badkamers en daaraan gekoppelde extra huurverhoging

Hoogbouw

	netto-direct	incl. staarkosten en btw (tot. 33%)	huurverhoging per maand
tussenwoning			
A badcel beneden	6.532,00	8.687,56	56,00
wastafel boven	559,00	743,47	5,00
totaal		9.431,03	61,00
B			
badcel boven (incl. trap en verzwaren balklaag + wanden)	8.473,00	11.269,09	73,00
wc beneden	4.500,00	5.985,00	19,50
electrameter verplaatsen		1.175,00	8,00
totaal		18.429,09	101,00
hoekwoning			
C badkamer boven (incl. wastafel)	7.788,00	10.358,04	67,00
wc beneden opnieuw betegelen	1.576,00	2.096,08	-
totaal		12.454,12	67,00

LET OP!!!!!!

Bij toevoegen van een badkamer worden de waarderingspunten van de woning hoger, dit resulteert in een hogere huur.
 Op basis van de punten per woning incl. badkamer moet tenminste 55,- ruimte zitten tussen OTT huurafpraak + huurverhoging(basis) en eerder genoemde 55,-.
 Bij variant B is dit 87,- en bij variant C is dit 45,-

Wendt

Bron: De Principaal, R. de Waal, 31 augustus 2000

Verouderingsaftrek was 7-27.60
 BT werd 7-19.90
 in de heff 7-10.8

Blad 1: "werkelijke investering" (in mindering gebracht op verouderingsaftrek)

Type A Lange Vogelstraat

aanneemsom	92024	
badk. boven		
HR glas	2589	
bijkomende kosten	9681	
erfpacht		
woonomgeving		
totaal	<u>104293</u>	+

uit M&B "overzicht aanneemsommen van de aannemer" 23.06.00

uit kostenopstelling 22-11-99

20 punten = 1000 x 20 = 100.000

Type A Distelweg 16

aanneemsom	92024	
bijkomende kosten	9681	
erfpacht		
woonomgeving		
totaal	<u>101705</u>	+

uit M&B "overzicht aanneemsommen van de aannemer" 23.06.00

uit kostenopstelling 22-11-99

idem
 stelpost

Type BC, 2e Disteldwarsstr 6

aanneemsom	99555	incl. toesi. Kopgevels
bijkomende kosten	9681	
erfpacht		
woonomgeving		
totaal	<u>109236</u>	+

uit M&B "overzicht aanneemsommen van de aannemer" 23.06.00

uit kostenopstelling 22-11-99

idem
 stelpost

Samenvoeging B/C Vogeldorp met asbest

aanneemsom	160524	
bijkomende kosten	<u>17484</u>	+
	178008	

naar het boek
 verrekend in

Samenvoeging B/C Disteldorp zonder asbest

aanneemsom	138825	
bijkomende kosten	<u>12903</u>	+
	151728	

18.46

Samenvoeging A Vogeldorp

aanneemsom	140075	
bijkomende kosten	<u>17484</u>	+
	157559	

18

27.60
 9.14
 18.46
 =