

STAATSBLAD VAN HET KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

206 **BESLUIT** van 25 april 1968 tot vaststelling van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huurwet (Besluit richtlijnen huuradviescommissies).

WIJ JULIANA, BIJ DE GRATIE GODS, KONINGIN DER NEDERLANDEN, PRINSES VAN ORANJE-NASSAU, ENZ., ENZ., ENZ.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 5 april 1968, nr. 0405926, afdeling Juridische Zaken;

Gelet op artikel 12, derde lid, van de Huurwet (wet van 13 oktober 1950, Stb. K 452);

De Raad van State gehoord (advies van 10 april 1968, nr. 58);

Gezien het nader rapport van Onze voornoemde Minister van 24 april 1968, nr. 0419926, afdeling Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1. 1. Indit besluit wordt onder Onze Minister verstaan: Onze Minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

2. In dit besluit wordt onder huurder mede verstaan degene, die krachtens huurbescherming in het genot van een gebouw onroerend goed is.

Artikel 2. Bij de beoordeling van de vraag of een door de verhuurder aan de huurder gedaan aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerend goed redelijk is, nemen de huuradviescommissies, bedoeld in artikel 10 van de Huurwet, de volgende richtlijnen in acht:

a. Het aanbod moet worden gezien tegen de achtergrond van het streven naar een harmonisch opgebouwd huurpatroon ter plaatse;

b. Het aanbod moet in zijn geheel worden beschouwd, ook al zouden de bezwaren van de huurder zich slechts tegen een bepaald onderdeel of bepaalde onderdelen van de nieuwe overeenkomst richten;

c. Nagegaan wordt waarom de huurder het aanbod niet heeft willen aanvaarden; geen acht wordt geslagen op beweegredenen, die kennelijk elke redelijke grond missen;

d. Voorzover de nieuwe huurovereenkomst een huurprijs bevat, welke hoger is dan de tot dusverre betaalde, wordt onderzocht of deze huurprijs, gelet op het in de Huurwet gestelde maximum, geoorloofd is;

e. Wanneer een verhoging van de huurprijs een punt van geschil tussen de verhuurder en de huurder uitmaakt, worden in elk geval de motieven en omstandigheden, welke de hogere prijs zouden rechtvaardigen afgewogen tegen die, welke zich zouden verzetten;

f. Bij deze afweging wordt nagegaan of de huurder en de verhuurder in het algemeen behoorlijk aan hun verplichtingen over en weer hebben voldaan, zulks met inachtneming van

hetgeen partijen ter zake zijn overeengekomen en, voor zoveel nodig, van plaatselijke gebruiken en omstandigheden; van belang is voorts of de huurder onverplicht eigener beweging voorzieningen ten behoeve van het onroerend goed heeft getroffen;

g. Rekening wordt verder gehouden met stand en ligging van het onroerend goed, met de staat van onderhoud, waarin het goed verkeert en met gebreken, welke het vertoont, voorzover deze gebreken van wezenlijke invloed zijn op het wonen of op het gebruik, waartoe het goed wordt verhuurd;

h. Acht wordt geslagen op hetgeen de verhuurder gedurende de laatste jaren aan het goed ten koste heeft gelegd en op zijn bereidheid om eventuele gebreken of tekortkomingen in het onderhoud op te heffen; daarbij wordt nagegaan of met betrekking tot het goed een aanschrijving, als bedoeld in artikel 25 van een Woningwet, is uitgegaan;

i. Van belang is of aan het goed verbonden vaste lasten zoals straat- of rioolbelasting, rioolafvoerrechten, waterschaps- en polderlasten en dergelijke, voorzover zij van de verhuurder worden geheven, in de laatste jaren een aanmerkelijke stijging hebben ondergaan of nieuw zijn ingevoerd;

j. Bij woningen welke op grond van hun ouderdom en de huurprijs, welke op 31 december 1965 daarvoor gold, met ingang van 1 januari 1966 en 1 juli 1967 ingevolge de Huurwet niet voor huurverhoging in aanmerking kwamen, wordt acht geslagen op de tijd gedurende welke zij vermoedelijk nog voor huisvesting zullen moeten dienen en wordt nagegaan of zij eventueel in een sanerings- of reconstructieplan zijn begrepen.

Artikel 3. Onze Minister kan met het oog op de juiste uitvoering van dit besluit nadere voorschriften uitvaardigen en de huuradviescommissies voor de goede toepassing van de hiervoor bedoelde richtlijnen aanwijzingen geven.

Artikel 4. Dit besluit kan worden aangehaald als Besluit richtlijnen huuradviescommissies. Het treedt in werking met ingang van 1 mei 1968.

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met de daarbij behorende nota van toelichting in het *Staatsblad* zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Soestdijk, 25 april 1968.

JULIANA.

De Minister van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening

W. F. SCHUT.

Uitgegeven de negentwintigste april 1968.

De Minister van Justitie,
C. H. F. POLAK.

NOTA VAN TOELICHTING

Artikel 12, derde lid, van de Huurwet zoals dat zal luiden, indien het thans bij de Eerste Kamer aanhangige voorstel tot wijziging van deze wet wordt aanvaard, bepaalt dat de huuradviescommissie bij de beoordeling van de vraag of een door de verhuurder gedaan aanbod voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot hetzelfde onroerende goed redelijk is, bij of krachtens algemene maatregel van bestuur gegeven richtlijnen in acht neemt. Het onderhavige ontwerp strekt tot vaststelling van zodanige algemene maatregel van bestuur.

De ondergetekende heeft in de Memorie van Antwoord naar aanleiding van het Voorlopig Verslag van de Tweede Kamer over bovenvermeld wetsontwerp reeds doen uitkomen, dat hij de huuradviescommissies, wat bedoelde beoordeling betreft, niet in een te nauw keurslijf zou willen persen. Hun moet, naar het hem voorkomt, ter zake zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vrijheid worden gelaten, opdat zij elk hun voorggelegd geval op zijn eigen merites kunnen beoordelen. De in het onderhavige ontwerp-besluit vervatte richtlijnen zijn derhalve beperkt in aantal en in algemene bewoordingen gesteld. Zij pretenderen ook niet een uitputtende opsomming te geven van met betrekking tot de beoordeling van de redelijkheid van een aanbod relevante factoren. Zij beogen slechts de aandacht van de huuradviescommissie te vestigen op een aantal aspecten van de zaak, dat naar het zich laat aanzien, bij de hun voorgede gevallen regelmatig zal voorkomen. Bij de beoordeling van deze gevallen zal steeds belangenafweging plaats moeten vinden. Aangezien het in de lijn der verwachting ligt, dat het in vele gevallen vooral zal gaan om de redelijkheid van de huurprijs, is de noodzaak van zodanige afweging hierbij nog eens onderstreept (vgl. artikel 2, onder e.). Opgemerkt zij hierbij, dat zuiver persoonlijke omstandigheden, zoals financieel onvermogen, daarbij in het algemeen geen rol zullen mogen spelen.

De richtlijnen gaan er overigens van uit, dat er tussen partijen al onderhandelingen hebben plaats gehad. Ook al is thans tengevolge van de aanneming van een amendement in het voorgestelde tweede lid van artikel 12 van de Huurwet niet meer als eis gesteld, dat de verhuurder zijn huurder of gewezen huurder moet hebben gedagvaard, de aan dit lid ten grondslag liggende gedachte is toch gebleven, dat — zoals de ondergetekende het in eerdergenoemde Memorie van Antwoord heeft uitgedrukt — partijen niet tot elkander zijn kunnen komen en de verhuurder deswege een onruimingsgeding overweegt. De richtlijn dat de huuradviescommissie moet nagaan, waarom de huurder het aanbod niet heeft willen aanvaarden (zie arti-

kel 2, onder c.), steunt op deze overweging. De reden van de weigering kan relevant zijn voor de verdere beoordeling; kennelijk onredelijke motieven, bijvoorbeeld een hette weigering zonder meer, kunnen daarvoor zelfs beslissend zijn.

De ondergetekende meent, dat de onderscheidene richtlijnen na deze algemene beschouwing nauwelijks nadere toelichting behoeven; de meeste spreken eigenlijk voor zich zelf. Een uitzondering zou hij slechts willen maken voor die genoemd in artikel 2, onder a. en j. Wat de eerstgenoemde betreft zou hij er aan willen herinneren, dat alle sedert 1964 tot stand gekomen zgn. algemene huurverhogingen mede in het teken hebben gestaan van — in het bijzonder wat woningen aangaat — de harmonisatie van het huurpatroon. Met name de verhogingen van 1966 en 1967 kenmerkten zich, met het oog op die harmonisatie, door een vèrgaande differentiatie, variërend van 0-15%, al naar gelang van de ouderdom en de huurprijs van bestaande woningen. De overgang naar het facultatieve huurverhogingsstelsel heeft in de harmonisatiegedachte geen verandering gebracht. Integendeel, een van de redenen, waarom bij de jongste wijziging van de Huurwet een voorziening op het stuk van de huurprijzen in niet-geliberaliseerd gebied is getroffen, is juist geweest, dat bij gebreke van zodanige voorziening het streven naar harmonisatie weer op losse schroeven zou komen te staan. De ondergetekende meent dan ook, dat een aanbod voor het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst steeds tegen de achtergrond van dat streven zal moeten worden bezien.

Betreffende richtlijn j. zou hij het volgende willen opmerken.

Deze richtlijn heeft betrekking op voor 1 januari 1921 tot stand gekomen woningen, waarvan de huurprijs op 31 december 1965 (nog) zo laag lag, dat dit als het ware een indicatie vormde voor de kwaliteit van deze woningen. Zulks neemt niet weg, dat er zich onder die woningen nog vele zullen bevinden, welke zeker nog jaren zullen mee moeten. Huurverhoging ook voor deze woningen kan dan ook stellig gerechtvaardigd zijn; zij verdienen echter bijzondere aandacht.

Artikel 3 bevat een bepaling, welke grosso modo overeenkomt met die van artikel 8 van het Koninklijk besluit van 31 maart 1960, Stb. 117. Deze bepaling heeft haar nut in de praktijk bewezen.

*De Minister van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening,*

W. F. SCHUT.