

216

Besluit van 18 april 1979 tot uitvoering van de artikelen 7, eerste lid, 9, eerste lid, 10, vierde lid, 15, eerste en tweede lid, en 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Besluit huurprijzen woonruimte)

Wij Juliana, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, drs. M.P.A. van Dam, van 7 september 1977, nr. 0902932, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Gelet op de artikelen 7, eerste lid, 9, eerste lid, 10, vierde lid, 15, eerste en tweede lid, en 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 18 januari 1979, Stb. 1979, 15);

De Raad van State gehoord, advies van 22 november 1978, nr. 13;

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 april 1979, nr. 0221927, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. woonruimte: gebouwd onroerend goed dat een zelfstandige woning vormt, of een tot bewoning bestemd gedeelte van een gebouwd onroerend goed, een en ander met zijn onroerende aanhorigheden;
- b. huurprijs: de prijs, die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte;
- c. huurcommissie: de commissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies;
- d. Onze Minister: Onze Minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

Artikel 2

Als categorie van woonruimte, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, wordt aangewezen woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, voor zover in de exploitatie als onzelfstandige woonruimte uit 's Rijks kas geldelijke steun is of wordt verstrekt.

Artikel 3

1. De huurprijs bedoeld in artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte wordt door Onze Minister vóór de aanvang van de verbeteringswerkzaamheden vastgesteld op een bedrag, uitmakende het bedrag van de jaarhuurprijs geldend op het tijdstip van de vaststelling vermeerderd met een bedrag, gelijk aan 2¹/₂ procent van de geraamde kosten van de verbetering, doch ten hoogste op het bedrag, dat overeenkomstig bijlage V ten hoogste redelijk is.

2. Bij de toepassing van het eerste lid op woonruimte, die deel uitmaakt van een complex, kan als uitgangspunt voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs worden genomen de huurprijs, die op het tijdstip van de vaststelling gemiddeld geldt voor woonruimte van gelijk type binnen dat complex, en kan de verhoging, voorzover deze verbeteringen van gelijke of nagenoeg gelijke aard betreft, worden berekend over de gemiddelde kosten.

3. Onze Minister kan in daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende gevallen de huurprijs, bedoeld in artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte, in afwijking van het in het eerste en tweede lid bepaalde vaststellen.

Artikel 4

1. Voor elk door een huurcommissie ingevolge de artikelen 10 of 13 van de Huurprijzenwet woonruimte uitgebracht advies is door de verzoeker een vergoeding, groot f 10,-, aan de Staat verschuldigd.

2. De vergoeding, bedoeld in het eerste lid, wordt bij de indiening van het verzoek betaald door storting of overschrijving op de postrekening bij de Postcheque- en Girodienst van de huurcommissie, binnen welker ressort de woonruimte, met betrekking waartoe het advies wordt gevraagd, is gelegen.

Artikel 5

1. De in artikel 15, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte bedoelde beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte vindt plaats:

a. voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting.

b. voor woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage II van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de bij bijlage I gegeven toelichting voorzover deze mede op bijlage II van toepassing is.

2. De huurcommissie kan, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van woonruimte beoordelen in afwijking van het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 6

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt met inachtneming van het in bijlage III van dit besluit vervatte schema.

2. Indien de kwaliteit van de woonruimte, in punten uitgedrukt met inachtneming van het in artikel 5, eerste lid, onder a, bedoelde waarderingsstelsel, het hoogste aantal punten, vermeld in het in het eerste lid bedoelde schema, te boven gaat, beoordeelt de huurcommissie de redelijkheid van de huurprijswijziging aan de hand van het huurpeil ter plaatse met dien verstande, dat de huurprijs ten hoogste mag worden vermeerderd met een bedrag gelijk aan het hoogste in bijlage III van dit besluit genoemde percentage van de vóór de wijziging geldende huurprijs.

3. Een verhoging van de huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, is niet redelijk, indien de woonruimte een of meer van de

in de bijlage IV van dit besluit vermelde ernstige gebreken of tekortkomingen vertoont en voorts indien de huurder zich beroept op andere gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, die naar het oordeel van de huurcommissie het woongenot ernstig schaden.

Artikel 7

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een huurprijs als bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte met inachtneming van het in bijlage V van dit besluit vervatte schema.

2. Indien de kwaliteit van de woonruimte, in punten uitgedrukt met inachtneming van het in artikel 5, eerste lid, onder a, bedoelde waarderingssstelsel, het hoogste aantal punten, vermeld in het in het eerste lid bedoelde schema, te boven gaat, beoordeelt de huurcommissie de redelijkheid van de huurprijs aan de hand van het huurpeil ter plaatse.

Artikel 8

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, met inachtneming van het in bijlage VI van dit besluit vervatte schema.

2. Indien de kwaliteit van de woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, in punten uitgedrukt met inachtneming van het in artikel 5, eerste lid, onder b, bedoelde waarderingssstelsel, het hoogste aantal punten, vermeld in het in het eerste lid bedoelde schema, te boven gaat, beoordeelt de huurcommissie de redelijkheid van de huurprijswijziging aan de hand van het huurpeil ter plaatse met dien verstande, dat de huurprijs ten hoogste mag worden vermeerderd met een bedrag gelijk aan het hoogste in bijlage VI van dit besluit genoemde percentage van de vóór de wijziging geldende huurprijs.

3. Een verhoging van de huurprijs is niet redelijk, indien de huurder zich beroept op gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, die naar het oordeel van de huurcommissie het woongenot ernstig schaden.

Artikel 9

Onverminderd het bepaalde in artikel 15, derde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte beoordeelt de huurcommissie de kwaliteit van woonruimte en de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs naar de toestand op het tijdstip waarop de wijziging van de huurprijs is voorgesteld.

Artikel 10

De huurcommissie slaat bij haar oordeel acht op de omstandigheid of de huurder gedurende de huurtijd de gebreken, waarop hij zich ter weigering van een huurverhoging beroept, zo spoedig mogelijk na het optreden ervan aan de verhuurder heeft gemeld, tenzij deze gebreken van zodanige aard of samenhang zijn, dat zij ook zonder melding door de huurder aan de verhuurder bekend moesten zijn.

Artikel 11

1. De in de bijlagen III, V en VI genoemde bedragen worden telken jare, voor de eerste keer in het jaar 1980, met ingang van 1 juli verhoogd met een bedrag, gelijk aan een percentage van genoemde bedragen, dat overeenkomt met het percentage, waarmede in het voorafgaande jaar de huurprijzen van woonruimte, bedoeld in de artikelen 8 en 9 van de Huurprijzenwet woonruimte, ingevolge het in artikel 18, eerste lid, van die wet bepaalde, zijn verhoogd. De aldus verhoogde bedragen worden naar boven afgerond op hele guldens.

2. Onze Minister plaatst de in het eerste lid bedoelde bijlagen met de met ingang van 1 juli geldende verhoogde bedragen jaarlijks in de Staatscourant.

Artikel 12

Onze Minister kan een besluit, als bedoeld in artikel 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, nemen, indien de woonruimte, bedoeld in de artikelen 8 en 9 van genoemde wet, een of meer van de in bijlage IV van dit besluit vermelde ernstige gebreken of tekortkomingen vertoont.

Artikel 13

Onze Minister kan nadere voorschriften geven omtrent de uitvoering van dit besluit.

Artikel 14

1. Dit besluit kan worden aangehaald als Besluit huurprijzen woonruimte.
2. Het treedt in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen, dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Soestdijk, 18 april 1979

Juliana

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

Uitgegeven de *zesentwintigste* april 1979

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

Bijlage I met toelichting en tabellen a en b, bijlage II, bijlage III, bijlage IV, bijlage V en bijlage VI behorende bij Koninklijk besluit van 18 april 1979, Stb. 216.

Bij bekend,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

BIJLAGE I bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

OPMERKING: ZIE OOK DE HIERNA VOLGENDE TOELICHTING

1. Oppervlakte van vertrekken

Oppervlakte in m ² ¹	Punten	Oppervlakte in m ² ¹	Punten	Oppervlakte in m ² ¹	Punten
1	1				
2	1,5	13	10,5	25	27,5
3	2	14	12	26	28
4	3	15	13,5	27	28,5
5	4	16	15	28	29
6	4,5	17	16,5	29	29,5
7	5	18	18	30	30
8	6	19	19,5	31	30,5
9	7	20	21	32	31
10	7,5	21	22,5	33	31,5
11	8	22	24	34	32
12	9	23	25,5	35	32,5
		24	27	het meerdere	0,5 per m ²
2. — Oppervlakte van berging en zolder					
<i>af:</i> indien de zolder niet bereikbaar is via een vaste trap: ten hoogste				1 m ² =	½
— Oppervlakte van bij de woning behorende garage:				1 m ² =	1
— Oppervlakte van bij de woning behorende carport:				1 m ² =	½
3. Centrale verwarming: per vertrek waarin een radiator is:					
<i>bij:</i> voor meetbaarheid van verbruik per woning: per woning					5
<i>bij:</i> voor regelbaarheid van de temperatuur per vertrek met thermostaten of thermostatische ventielen: per woning					5
4. Sanitair:					
per bad					10
per douche					6
per toilet					3
per wastafel of fonteintje					2
lengte van het aanrecht:					
minder dan 1 m					0
1 tot 2 m					4
2 m en meer					8
5. Eigen voortuin					
6. Eigen zij- en/of achtertuin:					
tot 25 m ²					3
van 25 tot 50 m ²					6
50 m ² en meer					10
7. Woonvorm: vrijstaand huis					
hoekeengezinshuis					20
tusseneengezinshuis					15
etagewoning begane grond					12
etagewoning met lift					8
etagewoning zonder lift:					
1e verdieping					7
2e verdieping					5
3e verdieping					3
4e verdieping					1
duplexwoning beneden					4
duplexwoning boven					1
8. Veroudering: <i>af</i> ten hoogste					
9. Kwaliteitsbijtelling: <i>bij</i> ten hoogste					
10. Ligging en woonomgeving: <i>bij</i> ten hoogste					
11. In extreme situaties kan een aftrek plaatsvinden van ten hoogste 20 punten in verband met zeer ernstige overlast van bij voorbeeld verkeer of hinderlijke bedrijven					

¹ Afronden per vertrek: bij 0,5 m² of meer naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Toelichting bij het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt. Behorende bij bijlage I

1. Oppervlakte van vertrekken

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, speelhal, keuken en bijkeuken, badkamer en doucheruimte. De w.c., gang, hal en verkeersruimten tellen niet mee als vertrekken. Ook zolder, berging, kelder en garage gelden niet als vertrek. (Slaap)kamers op een zolderverdieping tellen wél mee als vertrek, tenzij de zolderverdieping niet bereikbaar is via een vaste trap.

Zie daarvoor onder punt 2.

Het puntenaantal dient per vertrek berekend te worden. De vloeroppervlakte in vaste kasten dient niet te worden meegemeten, echter wel de oppervlakte onder aanrecht en toestellen in de keuken evenals de oppervlakte onder een bad of een douche. De oppervlakte onder losse kasten moet worden afgetrokken (uitgaande van het aantal losse kasten dat door de verhuurder is geleverd en van de vertrekken waarvoor de verhuurder de kasten bestemd heeft).

Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

Vertrekken die met schuifwanden (of schuifdeuren of vouwwallen) met elkaar in verbinding staan dienen als afzonderlijke vertrekken gemeten te worden. Hetzelfde geldt voor zogenaamde open keukens en voor inpandige keukens.

Ten aanzien van een speelhal zij opgemerkt dat een speelhal bestemd is als ruimte om in te verblijven en als zodanig meer is dan alleen een verkeersruimte. Het feitelijke gebruik van de speelhal is niet relevant. Een als speelhal ontworpen ruimte dient dan ook als een vertrek te worden aangemerkt.

Indien door de huurder wijzigingen in de indeling of in de uitrusting van de woning zijn aangebracht, zoals bijvoorbeeld het uitbreken van een tussenwand of het plaatsen van een schuifwand dient de waardering te geschieden op basis van de oude toestand, behalve indien de huurder van de verhuurder een vergoeding heeft ontvangen voor de aangebrachte verbetering. In dat geval dient de nieuwe toestand gewaardeerd te worden.

2. Berging, zolder, garage

Bergingen krijgen een half punt per vierkante meter. Deze waardering geldt voor alle soorten van bergingen, voorzover de oppervlakte ten minste 2 m² is; zoals bijvoorbeeld bergingen achter de woning, bergingen in de onderbouw van flatgebouwen, bergingen onder de kap van etagewoningen, bergingen onder de woning (kelders) en inpandige bergingen. Vaste kasten met een oppervlakte van meer dan 2 m² dienen als berging meegeteld te worden.

Het gedeelte van een zolderverdieping dat door de verhuurder niet tot woon/slaapvertrek is bestemd, heeft meestal de functie van opslag- en bergingruimte. Voor zover dit gedeelte begaanbaar is en het plafond ervan beschoten is (dat wil zeggen dat de dakbedekking door een betimmering aan het oog is onttrokken) moet het als berging worden meegeteld, ongeacht het gebruik dat de bewoner ervan maakt.

Ook hier geldt als oppervlakte dat gedeelte waarboven het plafond minstens 1,50 meter hoog is.

De vloeroppervlakte van een berging moet verminderd worden met de oppervlakte die ingenomen wordt door een door de verhuurder geplaatste centrale verwarmingsinstallatie en/of boilerinstallatie, alsmede met de oppervlakte die wordt ingenomen door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbare trap.

Indien een zolderverdieping niet bereikbaar is met een vaste trap doch uitsluitend via een inschuifbare of vouwbare trap, mag geen van de daar aanwezige ruimten als vertrek worden aangemerkt. Deze ruimten tellen mee als berging, indien de zolder begaanbaar is en het dak beschoten is. Indien geen vaste trap naar een zolder aanwezig is moet het aantal punten voor de vloeroppervlakte daarvan met 5 punten verminderd worden, doch niet met meer punten dan de vloeroppervlakte telt.

Een ruimte onder het dak, die noch via een vaste trap, noch via een inschuifbare of opvouwbare trap te bereiken is (vliering), alsmede niet beloopbare en/of niet beschoten zolders tellen bij de woningwaardering niet mee.

Kelders (en kelderkasten) onder de woning tellen mee als berging, voorzover de hoogte tenminste 1,50 meter is en de oppervlakte tenminste 2 m².

Garages en carports tellen alleen mee, indien in de kale huur van de woning een vergoeding voor het gebruik ervan is begrepen. In dat geval krijgt de oppervlakte van een garage een waardering van één punt per m², terwijl de oppervlakte van een carport een waardering krijgt van een half punt per m². Onder «carport» wordt verstaan aan bij de woning behorende overdekte, maar niet afsluitbare stalling voor een auto.

3. Centrale verwarming

De basiswaardering van een centrale verwarmingsinstallatie is drie punten per verwarmd vertrek.

Alleen die vertrekken moeten worden geteld, die ook onder punt 1 (oppervlakte van vertrekken) zijn meegeteld. Dus *niet* de verkeersruimten, zolder en berging. Indien de keuken in open verbinding staat met de woonkamer en deze centraal wordt verwarmd dient men voor de verwarming van woonkamer en keuken tezamen zes punten te rekenen, ook al heeft de keuken geen radiator.

Met een radiator wordt een convector, een vloerverwarming of een toevoer van hete lucht gelijk gesteld.

Boven de basiswaardering kunnen bijtellingen plaatsvinden voor de meetbaarheid van het energieverbruik en de regelbaarheid van de temperatuur in afzonderlijke vertrekken. De bijtelling voor de meetbaarheid van het energieverbruik vindt plaats, indien de woning een individuele centrale verwarmingsinstallatie heeft of indien – bij collectieve verwarmingsinstallaties – de woning of de radiatoren van verbruikmeters zijn voorzien en bovendien de stookkosten in verhouding tot het verbruik worden verrekend. Deze bijtelling bedraagt 5 punten per woning. De bijtelling voor de regelbaarheid van de temperatuur per vertrek vindt plaats – zowel bij individuele als bij collectieve verwarmingsinstallaties – indien de temperatuur in meer dan één vertrek afzonderlijk is te regelen (bijvoorbeeld door middel van thermostatische ventielen). De bijtelling bedraagt in dat geval eveneens vijf punten per woning.

4. Sanitair en keukenuitrusting

Bij de waardering van de sanitaire installatie dient alleen de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen beoordeeld te worden, niet de kwaliteit daarvan. Wat de kwaliteit betreft, deze wordt mede bepaald door de oppervlakte van badkamer, doucheruimte en keuken, die onder 1 (oppervlakte van vertrekken) opgegeven is, en voorts kan deze tot uitdrukking worden gebracht onder de punten 8 en 9 (Veroudering en Kwaliteitsbijtelling).

Geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen baden van verschillende afmetingen: zowel een ligbad als een zitbad kan met tien punten worden gewaardeerd. Indien een bad tevens voorzien is van een (hand-)douche, dient deze douche-installatie niet afzonderlijk te worden meegeteld.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad, bestaande uit leidingen voor warm en koud water, de nodige kranen en sproeier geiser of boiler be-

hoeft dus niet door de verhuurder verstrekt te zijn). Niet afzonderlijk geteld wordt een douche boven een bad. Voorts moet onder de douche-installatie tenminste een waterdichte vloer aanwezig zijn.

Als wastafels moeten worden meegeteld alle bakken voor wassen en spoelen die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht en met uitzondering van een bad en van de spoelbakken in een keukenaanrecht. Een lavet met douche-arm telt dus als douche en niet als wastafel. Een fonteintje in een toilet geldt als wastafel. Ook een bidet dient als wastafel meegeteld te worden.

Elk toilet met waterspoeling dient met drie punten te worden gewaardeerd.

De keukeninstallatie wordt globaal beoordeeld naar de lengte van het aanrecht. De waardering is zodanig dat het merendeel van de keukens vier punten zal scoren, doch zeer kleine keukens nul en betrekkelijk grote acht. De lengte van het aanrecht dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij dient een ingebouwde spoelbak meegeteld te worden. In het aanrecht ingebouwde kookplaten dienen echter niet meegeteld te worden. De uitvoering van de keukeninstallatie kan verder worden beoordeeld onder de punten 8 en 9.

5. *Eigen voortuin*

De waardering van een voortuin is vastgesteld op twee punten. Hierbij is uitgegaan van een zekere minimum-omvang, te weten een diepte van tenminste 1,50 meter. Een strook groen voor de woning smaller dan 1,50 meter, behoeft dus niet als voortuin te worden meegeteld.

Voor de waardering als voortuin is het niet van belang wie het onderhoud ervan verzorgt en betaalt. Alleen de aanwezigheid is beslissend.

In sommige gevallen heeft een voortuin zowel wat betreft de grootte als wat betreft de bestemming de functie van een achtertuin. In die gevallen kan de waardering van punt 6 op die voortuin toegepast worden, met dien verstande dat de (eventuele) achtertuin dan met twee punten als voortuin wordt gewaardeerd. Punt 6 kan dus per woning slechts éénmaal toegepast worden.

6. *Eigen zij- en/of achtertuin*

Als zij- en/of achtertuin moet worden meegeteld de bij de woning behorende grondoppervlakte achter en eventueel opzij van de woning. Niet van belang is of deze grond ook werkelijk als tuin in gebruik is, dan wel bij voorbeeld is betegeld. Van de grondoppervlakte moet worden afgetrokken de ruimte die wordt ingenomen door een vanwege *de verhuurder* ter beschikking gestelde schuur of garage. De oppervlakte onder eigen bouwswel van de huurder mag niet worden afgetrokken, tenzij de verhuurder het bouwwerk als een verbetering heeft aangemerkt en er een vergoeding voor heeft verstrekt aan de huurder. In dat geval moet het bouwwerk onder punt 2 worden meegeteld als berging of – als het om een aangebouwde keuken of vertrek gaat – onder punt 1 (oppervlakte van vertrekken).

Een achtertuin kan soms dienst doen als «voortuin». Zie daarvoor onder punt 5.

7. *Woonvorm*

De punten voor de diverse woonvormen zijn zodanig vastgesteld dat zij de gemiddelde voorkeuren zoveel mogelijk benaderen. Daarbij is geen rekening gehouden met de verschillen tussen de landsdelen. Deze verschillen komen tot op zeker hoogte tot uitdrukking in de uiteenlopende normatieve huurniveaus die voor de randstad enerzijds en het overige deel van het land anderzijds gelden.

Als vuistregel voor het onderscheid tussen beganegrond-woningen en etagewoningen ware aan te houden dat benedenwoningen, die meer dan 1,50 m boven het voergangersniveau liggen, niet meer als beganegrond-woningen maar als etagewoningen worden aangemerkt.

8. Veroudering

Aanbevolen wordt in het algemeen een aftrek voor veroudering toe te passen naar ouderdom. Hoewel ouderdom en veroudering niet altijd helemaal gelijk op gaan is als regel de ouderdom toch wel een indicatie voor slijtage, toepassing van achterhaalde materialen en uit de tijd geraakte woningindeling.

De aftrek naar ouderdom zal bij voorkeur als volgt dienen te zijn:

Ouderdom	Aftrekpunten	Ouderdom	Aftrekpunten
6 tot 10 jaar	1	22 tot 26 jaar	7
10 tot 13 jaar	3	26 tot 36 jaar	8
13 tot 16 jaar	4	36 tot 39 jaar	10
16 tot 19 jaar	5	39 tot 42 jaar	12
19 tot 22 jaar	6	42 tot 45 jaar	15
		45 jaar en ouder	20

Van deze standaardaftrek kan worden afgeweken, indien een woning meer uit de tijd is dan voor een woning van die leeftijd normaal is. De maximale aftrek is echter steeds twintig punten. Eveneens zal van de standaardaftrek afgeweken kunnen worden, indien een woning meer comfort biedt dan op grond van het bouwjaar mag worden verwacht. Dat zal bij voorbeeld het geval zijn wanneer de verhuurder de woning heeft gemoderniseerd (bij voorbeeld de keukenuitrusting heeft vernieuwd, een douche heeft aangelegd, raamkozijnen heeft vervangen en dergelijke).

De ouderdom van een woning wordt bepaald door het bouwjaar. Behalve indien een woning ingrijpend is verbeterd. Dan dient van de ouderdom op het tijdstip van de verbetering als regel 25 jaar afgetrokken te worden.

9. Kwaliteitsbijtelling

Onder dit punt kunnen elementen van de woning gewaardeerd worden die een meer dan gewone kwaliteit hebben. Onder gewone kwaliteit wordt verstaan een uitvoeringsniveau dat voor woningwetwoningen van ongeveer gelijke ouderdom gebruikelijk is. Voorbeelden van redenen om een aantal punten bij te tellen zijn: toepassing van hardhout of van aluminium, luxueus uitgevoerde badkamer en/of sanitair, royale keukenuitrusting, goede thermische isolatie, dubbele woningscheidende wanden of vloeren, grote balcon of terrassen, luxueus uitgevoerde gemeenschappelijke hal, corridor en/of trappehuis, meer liften dan gewoonlijk, beter dan normale afwerking van schilder-, tegel- en stucadoorwerk enz.

De kwaliteitsbijtelling dient zich te beperken tot de woning zelf en de bij de woning behorende, gebouwde toegangsweg (galerij, trap, hal, e.d.). Onder dit punt kan dus geen bijtelling plaatsvinden voor de woonomgeving. Zie daarvoor punt 10 (ligging en woonomgeving). Vanzelfsprekend kan ook geen bijtelling plaatsvinden voor kwaliteitsverhogende voorzieningen die een huurder op eigen kosten heeft getroffen.

10. Ligging en woonomgeving

Voor de waardering van de ligging en de woonomgeving is een puntenmarge aanwezig van 0-25 punten. De toedeling van deze punten is in beginsel vrij. Aanbevolen wordt evenwel de ligging en de woonomgeving te beoordelen op ongeveer 8 à 10 aspecten, bij voorbeeld uit de hierna volgende tabel a. Aan de gekozen aspecten dient daarbij een zodanig gewicht gegeven

te worden dat het maximaal te behalen aantal punten steeds 25 is. Opge-merkt zij dat aspecten gekozen moeten worden die voor de te waarderen woningen relevant zijn. Zo zal men bij voorbeeld de omgeving van bejaardenwoningen niet moeten beoordelen op het aspect van nabijheid van scholen. Anderzijds zal men er goed aan doen, woningen in een binnenstad mede te beoordelen op het aspect van nabijheid van stedelijke voorzieningen.

In de lijst van aspecten zijn tevens, bij wijze van voorbeeld, maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als aanvaardbare loopafstand wordt aanvaard is opgenomen in tabel b.

11. *Extreme situaties in de woonomgeving*

Er kunnen zich bijzondere gevallen voordoen van uitzonderlijk grote hinder in de woonomgeving, die het woongenot zeer nadelig beïnvloeden. Daarvan is met name sprake als de woonomgeving een gevaar oplevert, dat in een normale woonomgeving niet bestaat. Gedacht kan worden aan onbeveiligde spoorweg- of snelwegovergangen in de directe omgeving, werkelijk dreigend ontploffingsgevaar of gevaar voor de gezondheid vanwege industrieën of bedrijven, die niet in een woonomgeving behoren voor te komen, of uitzonderlijke geluidsoverlast.

Indien deze hinder zo groot is dat de waardering onder punt 10 (Ligging en woonomgeving) daaraan geen recht kan doen, kan een extra aftrek worden toegepast van ten hoogste 20 punten.

Tabel a. **Overzicht van liggingsaspecten**

ASPECTEN	MAATSTAVEN
(1) <i>Aankledingsgroen</i> (Zijn er groenstroken, plantsoenen, bomen e.d. in de buurt aanwezig?)	<ul style="list-style-type: none"> — niet aanwezig — in beperkte mate aanwezig
(2) <i>Openbaar gebruiksgroen</i> (Is er een buurt- of wijkpark(je), een bos of ander terrein, geschikt en toegankelijk voor recreatie, in de omgeving van de woning?)	<ul style="list-style-type: none"> — niet binnen loopafstand aanwezig — binnen loopafstand aanwezig — op korte afstand aanwezig
(3) <i>Speelgelegenheid voor jonge kinderen</i> (Is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor jonge kinderen, bijvoorbeeld een speelplaats, zandbak, e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> — niet binnen loopafstand aanwezig — binnen loopafstand aanwezig — op korte afstand aanwezig
(4) <i>Speelgelegenheid voor oudere kinderen</i> (Is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld trapveld, speelweide, e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> — niet binnen loopafstand aanwezig — binnen loopafstand aanwezig — op korte afstand aanwezig
(5) <i>Kleuterschool</i>	<ul style="list-style-type: none"> — niet binnen loopafstand aanwezig — binnen loopafstand aanwezig — op korte afstand aanwezig
(6) <i>Basisschool</i>	<ul style="list-style-type: none"> — niet binnen loopafstand aanwezig — binnen loopafstand aanwezig — op korte afstand aanwezig
(7) <i>Winkels voor dagelijkse levensbehoeften</i>	<ul style="list-style-type: none"> — niet binnen loopafstand aanwezig — binnen loopafstand aanwezig — op korte afstand aanwezig

ASPECTEN

MAATSTAVEN

- | | |
|--|--|
| (8) <i>Stedelijke voorzieningen</i> (grootwinkel-bedrijven, horeca, bioscopen, enz.) | <ul style="list-style-type: none"> — niet aanwezig — in beperkte mate aanwezig — in ruime mate aanwezig |
| (9) <i>Bereikbaarheid van de woningen</i> (Zijn er mogelijkheden om in de directe omgeving van de woning op de openbare weg voor korte tijd te parkeren?) | <ul style="list-style-type: none"> — niet aanwezig — in beperkte mate aanwezig — in ruime mate aanwezig |
| (10) <i>Openbare parkeergelegenheid</i> (Voor lang parkeren) | <ul style="list-style-type: none"> — niet voldoende aanwezig binnen redelijke afstand — voldoende aanwezig binnen redelijke afstand — in ruime mate aanwezig binnen redelijke afstand |
| (11) <i>Halte van het openbaar vervoer</i> (bus of tram) | <ul style="list-style-type: none"> — niet binnen loopafstand aanwezig — binnen loopafstand aanwezig — op korte afstand aanwezig |
| (12) <i>Verkeersoverlast en -onveiligheid</i> (geluidshinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties) | <p><i>woning gelegen aan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — straat met overwegend doorgaand verkeer — straat met overwegend buurtverkeer — straat zonder gemotoriseerd verkeer |
| (13) <i>Onderhoudstoestand woonomgeving</i> (Hoe is de onderhoudstoestand van bestrating en openbaar groen in de buurt?) | <ul style="list-style-type: none"> — slecht onderhouden — redelijk onderhouden — (zeer) goed onderhouden |
| (14) <i>Ligging nabij bedrijven</i> waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling | <ul style="list-style-type: none"> — veel hinder — weinig hinder — geen hinder |

Tabel b. **Aanvaardbare loopafstanden tot de belangrijkste wijkvoorzieningen**

- | | |
|--|-------------------|
| 1. <i>Openbaar gebruiksgroen</i>
(Buurt- of wijkpark, bos of ander terrein geschikt en toegankelijk voor recreatie) | ca. 400—800 meter |
| 2. <i>Speelgelegenheid voor jonge kinderen</i>
(Geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid, zoals een speelplaats, zandbak, e.d.) | ca. 100—200 meter |
| 3. <i>Speelgelegenheid voor oudere kinderen</i>
(Bijvoorbeeld trapveld, speelweide, e.d.) | ca. 400—800 meter |
| 4. <i>Kleuterschool</i> | ca. 400—600 meter |
| 5. <i>Basisschool</i> | ca. 400—800 meter |
| 6. <i>Winkels voor dagelijkse levensbehoeften</i> | ca. 400—800 meter |
| 7. <i>Openbare parkeergelegenheid voor langparkeren</i> | ca. 100—200 meter |
| 8. <i>Halte van het openbaar vervoer</i>
(bus of tram) | ca. 400—800 meter |

Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt

1. Oppervlakte kamer(s) en keuken 5 punten per m²
2. Vermenigvuldigingsfactor voor kwaliteit en onderhoud
- Bij gemiddelde kwaliteit en normale staat van onderhoud: vermenigvuldigingsfactor: 1
 - Vermenigvuldigen¹ met $\frac{4}{5}$ indien:
 - het raam kleiner is dan 1 m²;
 - de kamer over een oppervlakte van minder dan 6 m² hoger is dan 2,1 m;
 - de kamer ligt op de 5e verdieping of hoger zonder lift;
 - de kamer zich bevindt in een verwaarloosd, slecht onderhouden gebouw
3. voorzieningen
- | | <i>eigen</i> | <i>gemeenschappelijk</i> |
|---------------------------------------|--------------|--|
| per wastafel | 10 punten | } aantal punten delen door aantal gebruikers |
| per kookgelegenheid ² | 20 punten | |
| per douche | 15 punten | |
| per toilet | 12 punten | |
| per buitenruimte ³ | 9 punten | 4 punten |
| per fietsenberging | 6 punten | 3 punten |
| voor aanwezigheid centrale verwarming | 20 punten | 20 punten |

¹ De vermenigvuldigingsfactor $\frac{4}{5}$ ten hoogste eenmaal toepassen.

² Hieronder te verstaan een aanrecht met stromend water met plaatsingsmogelijkheden van kooktoestel en koelkast.

³ Balkon, plaatsje, tuin, terras, e.d.

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, in percentages van de geldende huur

Geldende huur in:	Kwaliteit in punten	140 punten en meer	125 tot 140	110 tot 125	100 tot 110	90 tot 100	80 tot 90	70 tot 80	60 tot 70	50 tot 60	40 tot 50	tot 40
Randstad ¹	Overig Nederland		140	125	110	100	90	80	70	60	50	
minder dan 87	minder dan 81	Vergelijking met	9	9	9	9	9	9	8	7	6	5
87 tot 104	81 tot 98	de huurprijzen	9	9	9	9	9	8	7	6	5	5
104 tot 127	98 tot 115	van vergelijk-	9	9	9	9	8	7	6	5	5	5
127 tot 150	115 tot 133	baar onroerend	9	9	9	8	7	6	5	5	5	3
150 tot 173	133 tot 156	goed, doch niet	9	9	8	7	6	5	5	5	3	0
173 tot 202	156 tot 178	meer dan 9	9	8	7	6	5	5	5	3	0	—
202 tot 229	178 tot 207		8	7	6	5	5	5	3	0	—	—
229 tot 258	207 tot 236		7	6	5	5	5	3	0	—	—	—
258 tot 299	236 tot 270		6	5	5	5	3	0	—	—	—	—
299 tot 344	270 tot 316		5	5	5	3	0	—	—	—	—	—
344 tot 402	316 tot 368		5	5	3	0	—	—	—	—	—	—
402 tot 487	368 tot 448		5	3	0	—	—	—	—	—	—	—
487 tot 594	448 tot 533		3	0	—	—	—	—	—	—	—	—
594 tot 701	533 tot 640		0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
701 en hoger	640 en hoger		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

¹ Voor de toepassing van dit schema wordt onder Randstad verstaan: de provincies Utrecht, Zuid-Holland met uitzondering van Goeree-Overflakkee en Noord-Holland met uitzondering van het gebied benoorden de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de tot de Zuidelijke IJsselmeerpolders behorende groeikern Almere.

N.B. Indien de redelijke huuraanpassing is aangegeven met een liggend streepje houdt dit in, dat de huurprijs wordt verlaagd tot het hoogste huurprijsniveau waarbij — gegeven het aantal punten — nog een huurbevriezing (0) is aangegeven.

Ernstige gebreken of tekortkomingen die een huurverhoging niet toelaten

1. Op de woning rust een aanschrijving, als bedoeld in artikel 25, eerste lid, van de Woningwet, tot het treffen van voorzieningen.
2. De woning is, als gevolg van de toestand, waarin de fundering of de muren (ernstige scheuren of scheefstand) of het dak of de trappen of de vloeren of de balkons (ernstige scheefstand of onvoldoende draagvermogen) zich bevinden, ongeschikt ter bewoning.
3. De schoorsteen die voor de hoofdverwarming van het vertrek, dat tot hoofdwoonvertrek is bestemd, wordt benut kan als gevolg van bij voorbeeld lekkage of doorslag niet op veilige wijze worden gebruikt.
4. Er is geen daglichttoetreding in het vertrek dat tot hoofdwoonvertrek is bestemd.
5. De aanwezige elektrische installatie of de aanwezige gasleiding is zodanig onveilig dat het bevoegde energiebedrijf niet langer bereid is elektriciteit of gas te leveren.
6. In een vertrek, dat tot woon- of slaapvertrek is bestemd, of in de keuken zijn noch lichtpunten noch wandcontactdozen aanwezig.
7. De woning heeft geen aansluiting aan het distributienet van de waterleiding, terwijl de woning op minder dan 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde leiding van een distributienet is gelegen.
8. Een toiletruimte (niet een eventuele tweede toiletruimte) die uitsluitend vanuit een woon- of slaapvertrek dan wel uit de keuken toegankelijk is, is noch voorzien van een ventilatiekanaal noch van een beweegbaar raam.
9. In het vertrek, dat tot keuken of tot bad- of doucheruimte bestemd is, is noch een ventilatiekanaal noch een beweegbaar raam aanwezig.
10. In een vertrek, dat tot woon- of slaapvertrek is bestemd, is noch een beweegbaar raam noch mechanische ventilatie aanwezig.
11. Een toilet met waterspoeling ontbreekt.
12. Een op de omvang van de woning afgestemde gelegenheid, ingericht voor het bereiden van spijzen, ontbreekt.
13. In een vertrek, dat tot woon- of slaapvertrek is bestemd, of in de keuken zijn blijvend of vrijwel blijvend vocht- of schimmelplekken ter grootte van meer dan een kwart vierkante meter of verrotte vloerdelen of plinten aanwezig als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.

BIJLAGE V bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van huurprijzen die voor de toepassing van de artikelen 10 en 17 van de Huurprijzenwet woonruimte alsmede voor de toepassing van artikel 3 van dit besluit ten hoogste als redelijk worden aangemerkt

Randstad ¹		Overig Nederland	
punten	de huurprijs is redelijk tot:	punten	de huurprijs is redelijk tot:
tot 40	f 134,—	tot 40	f 121,—
40 tot 50	f 158,—	40 tot 50	f 140,—
50 tot 60	f 182,—	50 tot 60	f 164,—
60 tot 70	f 213,—	60 tot 70	f 187,—
70 tot 80	f 241,—	70 tot 80	f 218,—
80 tot 90	f 271,—	80 tot 90	f 248,—
90 tot 100	f 314,—	90 tot 100	f 284,—
100 tot 110	f 362,—	100 tot 110	f 332,—
110 tot 125	f 423,—	110 tot 125	f 387,—
125 tot 140	f 512,—	125 tot 140	f 471,—
140 en meer	beoordeling aan de hand van het huurpeil ter plaatse	140 en meer	beoordeling aan de hand van het huurpeil ter plaatse

¹ In dit verband wordt onder Randstad verstaan: de provincies Utrecht, Zuid-Holland met uitzondering van Goeree-Overflakkee, Noord-Holland met uitzondering van het gebied benoorden de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de in de zuidelijke IJsselmeerpolders gelegen groeikernen Almere.

BIJLAGE VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van redelijke huuraanpassingen voor onzelfstandige woonruimten, in percentages van de geldende huur

Geldende kale huur in gulden	270 en meer	230 tot 270	195 tot 230	165 tot 195	140 tot 165	120 tot 140	105 tot 120	90 tot 105	75 tot 90	60 tot 75	45 tot 60	30 tot 45	tot 30
tot 81	Vergelijking	9	9	9	9	8	7	6	5	5	5	3	0
81 tot 97	met huurpeil	9	9	9	8	7	6	5	5	5	3	0	—
97 tot 113	ter plaatse	9	9	8	7	6	5	5	5	3	0	—	—
113 tot 129	doch niet	9	8	7	6	5	5	5	3	0	—	—	—
129 tot 150	meer dan 9%	8	7	6	5	5	5	3	0	—	—	—	—
150 tot 177		7	6	5	5	5	3	0	—	—	—	—	—
177 tot 209		6	5	5	5	3	0	—	—	—	—	—	—
209 tot 247		5	5	5	3	0	—	—	—	—	—	—	—
247 tot 289		5	5	3	0	—	—	—	—	—	—	—	—
289 tot 338		5	3	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—
338 tot 391		3	0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
391 tot 450		0	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
450 en meer		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

N.B. Indien de redelijke huuraanpassing is aangegeven met een liggend streepje houdt dit in, dat de huurprijs wordt verlaagd tot het hoogste huurprijsniveau, waarbij — gegeven het aantal punten — nog een huurbevrozing (0) is aangegeven.

Paragraaf 1. Inleiding

De Huurprijzenwet woonruimte biedt het kader waarbinnen verhuurders en huurders van woonruimte huurprijzen kunnen overeenkomen. Een aantal voorschriften waaraan huurprijsovereenkomsten moeten voldoen, is in deze wet geregeld. Ook regelt deze wet de procedure die door partijen moet worden gevolgd, wanneer zij het niet eens kunnen worden over een wijziging van de huurprijs.

De criteria voor het beoordelen van de redelijkheid van huurprijzen of van wijzigingen daarvan zijn niet in de wet gegeven. Ingevolge artikel 15 van de wet worden deze, evenals regelen voor de beoordeling van de woningkwaliteit, gegeven bij of krachtens algemene maatregel van bestuur. Voorts wordt overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen regelen de huurprijs vastgesteld van woonruimte die met subsidie wordt verbeterd of wordt verbeterd ter voldoening aan een aanschrijving, als bedoeld in artikel 46a, eerste lid, van de Woningwet.

Deze twee categorieën van regelen vormen de hoofdonderwerpen van dit besluit.

Paragraaf 2 van deze toelichting is gewijd aan de criteria voor het beoordelen van huurprijzen en huurprijswijzigingen; paragraaf 3 aan de verhoging van de huurprijs na woningverbetering. In deze paragrafen wordt telkens, voorzover dit nodig is, het artikel genoemd waarin de desbetreffende regeling is vervat. Een afzonderlijke artikelsgewijze toelichting is derhalve achterwege gelaten.

Paragraaf 2. De redelijkheid van huurprijzen en huurprijswijzigingen

1. Woonruimte die een zelfstandige woning vormt

Indien huurder en verhuurder geen overeenstemming kunnen bereiken over een wijziging van de huurprijs, kan de huurcommissie worden verzocht over de redelijkheid daarvan uitspraak te doen. De huurcommissie zal de voorgestelde huurprijswijziging beoordelen op grond van de verhouding van de geldende huurprijs ten opzichte van de kwaliteit van de woonruimte. Welke factoren bepalend zijn voor het uit te spreken oordeel wordt nader toegelicht onder de punten:

- a. het woningwaarderingsstelsel;
- b. de onderhoudstoestand en technische gebreken;
- c. het nulpuntenstelsel.

Voorts zal de huurcommissie in een door haar aan de Minister ingevolge artikel 16 van de Huurprijzenwet woonruimte uit te brengen advies dienen te vermelden, welke huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte redelijk is.

Ten slotte moet de huurcommissie ingevolge de artikelen 10 en 17 van genoemde wet in bepaalde gevallen een advies geven of een uitspraak doen over de huurprijs na woningverbetering respectievelijk over de huurprijs die de verhuurder met een nieuwe huurder is overeengekomen.

Deze adviezen of uitspraken verstrekt de huurcommissie aan de hand van in dit besluit gegeven regelen.

a. *Het woningwaarderingsstelsel*

Artikel 5 van het besluit bepaalt dat de huurcommissie de kwaliteit van woonruimte beoordeelt met behulp van een waarderingsstelsel. Dit stelsel is gegeven in de bijlagen I en II van dit besluit. (Een op de praktijk gerichte nadere toelichting maakt deel uit van bijlage I zelf). Met het woningwaarderingsstelsel kan de kwaliteit van de woonruimte globaal worden benaderd. De kwaliteit wordt in punten uitgedrukt.

Van het totaal aantal punten kan niet exact de redelijk te achten huurprijs worden afgeleid. Het puntenstelsel dient slechts de marge te bepalen waarbinnen de huurprijs redelijkerwijs behoort te liggen en waarbinnen de normale, trendmatige huurprijswijzigingen gelding hebben. Buiten deze marge zal het vaak redelijk zijn van de trendmatige huurverhoging af te wijken.

De marges waarbinnen trendmatige huurprijswijzigingen redelijk worden geacht, dienen verschillend te zijn voor woningen in de Randstad en in overig Nederland. De reden hiervoor is het structurele verschil in huurniveau tussen deze gebieden¹.

De huurniveaus in beide gebieden zijn bepaald door de gemiddelde huurprijzen op 31 maart 1977 te berekenen van de woningen van de laatste vijf jaar van toegelaten instellingen en gemeenten.

Deze huren bedroegen: in de Randstad f 300,- en in overig Nederland f 274,-, bij een gemiddelde woningkwaliteit volgens het waarderingsstelsel van 140 punten (een 4, 5 V.E. rijenwoning).

Uitgaande van dit gegeven is een schema opgesteld van normatieve huurniveaus per kwaliteitsklasse. Deze normatieve niveaus zijn de minimale, respectievelijk de maximale huurprijzen, die bij een gegeven kwaliteit passend worden geacht. Bij het opstellen van dit schema is in aanmerking genomen, dat naarmate de woningkwaliteit hoger is, een meer dan evenredig hogere huur redelijk is. Dit correspondeert met de algemene regel dat naarmate van een produkt de kwaliteit hoger is, de prijs meer dan proportioneel toeneemt. Voor de toepassing in de praktijk is dit schema zo samengesteld, dat bij een gegeven woningkwaliteit de redelijke huurprijswijziging is af te lezen. Bij de huuraanpassingen van 1976, 1977 en 1978 zijn met een dergelijk schema reeds ervaringen opgedaan.

Het schema dat geldt voor huurprijswijzigingen op of na 1 juli 1979 is weergegeven in bijlage III van het besluit, waarnaar artikel 6, eerste lid, verwijst.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van het besluit zal dit schema jaarlijks worden bijgesteld in verband met de huurprijsontwikkeling in het voorafgaande jaar.

In het schema is een maximale huurverhoging voorzien van 9%. Dit maximum is krachtens artikel 15, tweede lid, van de wet gesteld, teneinde te grote huurverhogingen ineens te vermijden. Met nadruk zij erop gewezen dat dit maximum alleen geldt voor uitspraken van de huurcommissies en van de kantonrechter. Indien partijen in vrijheid een grotere huurverhoging ineens willen overeenkomen wordt dat niet door dit maximum, dat in geschillen geldt, verhinderd.

Indien de huurcommissie constateert dat een geldende huurprijs van een woning is achtergebleven bij de minimaal redelijk te achten huur, of indien zij vaststelt dat de geldende huur uitgaat boven de maximaal redelijk te achten huur, bepaalt zij de redelijke huuraanpassing eveneens aan de hand van bijlage III van dit besluit.

Te lage huren zullen in dit systeem meer dan trendmatige huurverhogingen krijgen; te hoge huren zullen hetzij een gematigde of geen huurverhoging krijgen of zullen zelfs – in uitzonderlijke gevallen, in de bijlage aangegeven met een liggend streepje – verlaagd kunnen worden.

Bij verlaging wordt de huur gesteld op het maximale huurbedrag waarbij nog een huurbevrozing (0%) op haar plaats zou zijn. In feite worden de te hoge huren op deze wijze stapsgewijs (eerst een verlaging, daarna wellicht enkele jaren 0%, vervolgens 3%) op een aanvaardbaar peil gebracht.

Wanneer de huurcommissie vaststelt dat de kwaliteit van een woning 140 of meer punten bedraagt, kan zij niet aan de hand van het schema bepalen wat de redelijke huuraanpassing is. Zij zal daarover ingevolge artikel 6, tweede lid, van het besluit uitspraak moeten doen aan de hand van de huurprijzen ter plaatse, doch zij zal daarbij niet verder gaan dan de als maximum gestelde verhoging van 9%.

Ook wanneer de huurcommissie zich ingevolge artikel 10 of artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte moet uitspreken omtrent de huurprijs na

¹ In dit verband wordt onder Randstad verstaan: de provincies Utrecht, Zuid-Holland met uitzondering van Goeree-Overflakkee, Noord-Holland met uitzondering van het gebied benoorden de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de in de Zuidelijke IJsselmeerpolders gelegen groeikern Almere.

woningverbetering dan wel over de huurprijs, die met een nieuwe huurder is overeengekomen, moet zij het woningwaarderingstelsel toepassen. Welke huurprijs bij een gegeven kwaliteit van minder dan 140 punten ten hoogste als redelijk is aan te merken, is vermeld in bijlage V van dit besluit, waarnaar artikel 17 verwijst.

Ingevolge het tweede lid van dit artikel zal bij een in punten uitgedrukte kwaliteit van 140 en meer de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs dienen te worden getoetst aan het huurpeil ter plaatse.

Het kan zich in uitzonderlijke gevallen voordoen dat de huurcommissie van mening is dat het puntenstelsel onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning. Dat zal in het bijzonder het geval zijn bij woningen, die door een zeer geringe oppervlakte geen 140 punten halen, doch wel van uitstekende kwaliteit zijn; bij voorbeeld zeer kleine, doch luxueuse appartementen. De huurcommissie heeft daarom op grond van het in artikel 5, tweede lid, bepaalde de bevoegdheid in dergelijke uitzonderlijke gevallen de kwaliteit van de woning, en dus de redelijke huurprijs of huurprijswijziging, in afwijking van het schema vast te stellen.

Deze bevoegdheid heeft de commissie zowel bij het beoordelen van een geschil over een huurverhoging als bij het beoordelen van de betalingsverplichting na woningverbetering, bedoeld in artikel 10 van de wet, alsmede bij het beoordelen van de ten hoogste redelijke huurprijs bedoeld in artikel 17 van de wet. Vanzelfsprekend zal een dergelijke uitspraak met redenen omkleed moeten zijn.

b. De onderhoudstoestand en technische gebreken

Het ontbreken van overeenstemming over een voorgestelde huurprijswijziging houdt veelal verband met de staat waarin de woonruimte verkeert. Bij de beoordeling van klachten over deze staat zal de huurcommissie als maatstaf dienen te hanteren de mate, waarin het woongenot wordt geschaad. Indien de toestand van de woning zodanig is dat het woongenot ernstig wordt geschaad zal de huurcommissie ingevolge artikel 6, derde lid, en artikel 8, derde lid, een huurverhoging niet redelijk mogen achten.

Gebreken die het gevolg zijn van constructiefouten zijn dikwijls alleen tegen uitzonderlijke hoge kosten te verhelpen. In dergelijke gevallen zal de huurcommissie toch moeten uitspreken dat een huurverhoging niet redelijk is wanneer het woongenot ernstig wordt geschaad. De mate van hinder moet in deze gevallen op grond van het bepaalde in de artikelen 6, derde lid, of 8, derde lid, door de commissie worden beoordeeld.

Naast de mogelijkheid, dat het woongenot ernstig wordt geschaad door gebreken die het gevolg zijn van constructiefouten bij de bouw, zal een aantasting van het woongenot ook verband kunnen houden met onvoldoende onderhoud.

Bij klachten over het onderhoud zal de huurcommissie van geval tot geval moeten beoordelen of de tekortkoming in de staat van de woning aan de verhuurder kan worden verweten. Daarbij zal de commissie moeten letten op de verdeling van onderhoudsverplichtingen tussen verhuurder en huurder. Voorts zal de commissie moeten onderzoeken of de verhuurder door de huurder tijdig over eventuele klachten is ingelicht. Wat dit laatste betreft, de huurcommissie zou slechts tot de uitspraak moeten komen dat er aan de verhuurder te verwijten onderhoudsgebreken zijn, indien gebleken is dat de verhuurder verzuimd heeft binnen redelijke tijd na de melding van de onderhoudsklachten voorzieningen te treffen.

De staat van onderhoud zal veelal als onvoldoende moeten worden aangemerkt, indien de bewoners ernstige hinder ondervinden van bij voorbeeld lekkages, doorslaand of optrekkend vocht, kapotte regenwaterafvoeren, van defecten aan het huisriool (niet echter van gewone verstoppingen; die zijn meestal voor rekening van de huurder) of van ernstige wateroverlast op balkons, platten e.d. Ook kan er sprake zijn van onvoldoende onderhoud, indien materialen (ramen, houtwerk) zodanig zijn aangetast, dat ernstige hinder voor de bewoners optreedt.

Gebreken aan het stop- en verfwerk daarentegen hebben meestal betrekkelijk weinig invloed op het woongenot. Slechts wanneer ernstige verwaarlozing van het stop- en verfwerk wordt geconstateerd, of wanneer behalve gebreken van deze aard nog andere gebreken aanwezig zijn, kan er aanleiding zijn het onderhoud in zijn geheel als onvoldoende aan te merken.

In dit verband zij er op gewezen, dat woningen van uiteenlopende bouwjaar vanzelfsprekend een verschillend uitvoeringsniveau hebben; de toegepaste materialen en installaties kunnen, technisch gezien, uit de tijd of zelfs minderwaardig zijn in vergelijking met hedendaagse producten. Dit mag niet verward worden met onvoldoende onderhoud. De technische veroudering, alsmede de normale slijtage door gebruik kan met het woningwaarderingstelsel tot uitdrukking worden gebracht.

Voorts zij opgemerkt, dat geen woning op elk tijdstip van haar levensduur geen enkele tekortkoming zal vertonen. Dat zich ten gevolge van het gebruik en de slijtage tekortkomingen gaan openbaren is normaal. Soms zelfs kunnen slijtageverschijnselen zich voortijdig, bij voorbeeld ten gevolge van de materiaalkeuze, gaan voordoen. Er hoeft dan nog niet van onvoldoende onderhoud sprake te zijn. Dat zal pas het geval zijn, indien de tekortkomingen ernstige beletselen voor een ongestoord gebruik gaan vormen. Veel tekortkomingen hebben geen ernstiger gevolgen dan een minder plezierig aanzien of een wat beperkter comfort. Bovendien kunnen veel gevolgen van op zichzelf ernstige gebreken, zoals bij voorbeeld houtrot – althans voor beperkte tijd – met eenvoudige middelen afdoende worden bestreden. Indien de verhuurder er voor zorgt dat – in afwachting van meer definitieve voorzieningen – de hinder voor de bewoners door tijdelijke maatregelen tot een minimum beperkt blijft, behoeft niet van onvoldoende of slecht onderhoud gesproken te worden.

Bij de beoordeling van door de huurder kenbaar gemaakte klachten over de staat van de woning dient er voorts rekening mee te worden gehouden, dat veel huurders weinig inzicht hebben in de technische samenhang van gebreken. Dikwijls klagen zij over symptomen, terwijl zij de eigenlijke oorzaken niet vermelden. Daarom zal de huurcommissie bij klachten over de staat van de woning een rapport van het voorbereidend onderzoek moeten laten opmaken, dat behalve het door de huurder opgegeven gebrek de gehele woning – zij het globaal – bestrijkt.

c. Het nulpuntenstelsel

Een aantal technische en woontechnische gebreken is volgens de overheid zo ernstig dat zij zonder meer een verhoging van de huurprijs in de weg staan. Als zodanig worden ingevolgd artikel 6, derde lid, aangemerkt de ernstige gebreken, die zijn opgenomen in bijlage IV van dit besluit. Deze gebreken worden in de praktijk «nulpunten» genoemd. Wanneer een dergelijk gebrek aanwezig is behoeft de huurcommissie de ernst van de hinder niet te beoordelen, doch moet zij zonder meer uitspreken, dat verhoging van de huur niet redelijk is. Zij moet deze uitspraak zelfs ook doen, indien de huurder zich niet met name op dit gebrek beroept.

De aanwezigheid van een gebrek, als hier bedoeld, wordt vanwege het gevaar dat het meebrengt onaanvaardbaar geacht. Het gebrek zou dan ook zo spoedig mogelijk moeten worden opgeheven of de bewoning zou moeten worden gestaakt. Zolang echter de bewoning, ondanks de onaanvaardbare toestand, voortduurt, is verhoging van de huurprijs niet redelijk. Evenals bij onbewoonbaar verklaarde woningen zal de huurprijs ongewijzigd dienen te blijven zolang het gebrek niet is opgeheven.

In deze gevallen zendt de secretaris van de huurcommissie ingevolge het bepaalde in artikel 19, vierde lid, van de Wet op de huurcommissies een afschrift van de uitspraak aan de inspecteur van de volkshuisvesting en aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen.

De in bijlage IV van dit besluit genoemde ernstige gebreken kunnen op grond van artikel 12 van het besluit tevens reden zijn voor de Minister van

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om te besluiten, dat de huurprijs van een gesubsidieerde woning, die nog geen vijf verplichte huurverhogingen heeft gehad, niet wordt verhoogd voordat de gebreken zijn opgeheven. Normaal zijn krachtens artikel 18 van de wet de huurverhogingen voor deze woningen gedurende vijf jaren verplicht. Ingevolge het vierde lid van dit artikel echter kunnen op grond van bij of krachtens algemene maatregel van bestuur aan te wijzen ernstige gebreken de verplichte huurverhogingen worden opgeschort.

II. *Niet-zelfstandige woonruimte*

De wet opent de mogelijkheid dat categorieën van onzelfstandige woonruimte worden aangewezen, waarvan de huurprijs door de Minister wordt vastgesteld. Met andere woorden: voor aan te wijzen soorten onzelfstandige woonruimte worden de huurverhogingen door de Minister vastgesteld; zij verbinden de verhuurder. Voor de achtergronden van deze regeling zij verwezen naar de memorie van toelichting bij de wet.

In dit besluit wordt in artikel 2 aangewezen als categorie, waarvoor verplichte huurverhogingen worden vastgesteld, de niet-zelfstandige woonruimte, waarvoor exploitatiesubsidies uit 's Rijks kas zijn of worden verstrekt. Deze aanwijzing omvat dus onder meer de gesubsidieerde studentenkamers, alsmede gesubsidieerde wooneenheden voor werkende jongeren, migranten en soortgelijke gesubsidieerde woonruimten.

Deze aanwijzing dient goed onderscheiden te worden van een eventuele ministeriële aanwijzing van – niet winst beogende – instellingen, waarvan de huurders voor een individuele huursubsidie in aanmerking kunnen komen. Individuele huursubsidies zijn geen exploitatiesubsidies, zoals in dit besluit bedoeld.

Voor de overige niet-zelfstandige woonruimten gelden, op enkele uitzonderingen na, de normale bepalingen van de Huurprijzenwet woonruimte. Daaronder valt bij voorbeeld ook een onzelfstandig gedeelte van een woning, ook al is of wordt voor deze woning zelf wel een jaarlijkse bijdrage verstrekt.

Ingevolge deze bepalingen kunnen partijen, indien zij het over een huurprijswijziging niet eens worden, aan de huurcommissie een uitspraak vragen over de redelijkheid van een wijziging. Ook in deze gevallen doet de huurcommissie uitspraak aan de hand van bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven regels. De hoofdregel voor het beoordelen van de kwaliteit van onzelfstandige woonruimte is eveneens neergelegd in artikel 5 van dit besluit, dat voor wat de onzelfstandige woonruimten betreft, verwijst naar bijlage II. Deze bijlage bestaat uit een globaal waarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte. Evenals bij woningen luidt de uitkomst in punten. Dit puntental bepaalt de marges waarbinnen wijzigingen van de huurprijzen redelijk zijn. De huurprijswijzigingen die bij deze marges passen zijn weergegeven in bijlage VI van dit besluit, waarnaar artikel 8 verwijst.

Krachtens dit artikel is ook voor onzelfstandige woonruimte geen huurverhoging redelijk indien de toestand ervan zodanig is dat het woongenot ernstig wordt geschaad. Het nulpuntenstelsel van bijlage IV is evenwel niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten. Ingevolge het bepaalde in artikel 10, eerste lid, van dit besluit worden de huurprijzen genoemd in bijlage VI jaarlijks bijgesteld in verband met de huurontwikkeling in het voorafgaande jaar. Opgemerkt zij dat het stelsel voor het bepalen van de redelijke huurprijswijziging voor onzelfstandige woonruimte, evenals dat voor zelfstandige woonruimte uitsluitend betrekking heeft op de prijs voor het enkele gebruik van de woonruimte, de zogenaamde kale huur.

Indien de huurovereenkomst meer omvat, zoals bij voorbeeld het gebruik van meubilair of stoffering, kan daarvoor boven de kale huur een vergoeding overeengekomen worden overeenkomstig artikel 12 van de wet.

De marges waarbinnen een normale huurprijswijziging redelijk is, zijn afgestemd op wat als huur voor een onzelfstandige woonruimte aanvaardbaar

kan worden geacht. Een vast punt daarbij vormen de huurprijzen van kamers in gesubsidieerde studentenhuizen. Deze kamers scoren in het algemeen rond 100 punten, waarbij volgens het schema kale huurprijzen behoren van f 81,- à f 129,- (bij 90-105 punten) Dit niveau stemt redelijk overeen met wat in werkelijkheid de (kale) huurprijzen voor studentenkamers zijn.

Voorts zijn de huurniveaus zo gekozen dat enerzijds zo veel als mogelijk is excessen in de huurstelling worden tegengegaan, terwijl anderzijds toch een zodanige huurprijs overeengekomen kan worden dat het verhuren van goede onzelfstandige woonruimte niet geheel onaantrekkelijk wordt gemaakt.

Wat dit betreft is het redelijk geachte huurniveau meer op de praktijk gericht dan voorheen krachtens de strakke regels van de Huurwet, die onder meer daardoor vrijwel een dode letter waren. Niettemin is het te verwachten dat zolang er een ernstige schaarste aan onzelfstandige woonruimte is, de huurders (en potentiële huurders) niet altijd gebruik zullen maken van de mogelijkheden die deze nieuwe regeling biedt.

Paragraaf 3. Verhoging van de huurprijs na woningverbetering

Artikel 3, eerste lid bepaalt dat de huurprijs na woningverbetering enerzijds in relatie dient te staan tot de kosten van de woningverbetering doch anderzijds niet hoger mag zijn dan overeenstemt met de kwaliteit van de woning. De relatie met de verbeteringskosten is uitgedrukt in een vast percentage van $2\frac{1}{2}$. Als regel zal dus de geldende huurprijs worden verhoogd met $2\frac{1}{2}$ procent van de kosten van de verbetering. Vervolgens moet worden nagegaan of deze nieuwe huurprijs, gelet op de kwaliteit van de woning na de woningverbetering, nog redelijk is. Dit systeem biedt aan de huurder vooraf de waarborg dat de huurprijs na de woningverbetering niet hoger zal worden dan de woningkwaliteit rechtvaardigt. Bij het vaststellen van het percentage van $2\frac{1}{2}$ is ervan uitgegaan dat bij een doorsnee-woningverbetering globaal de ene helft van de kosten betrekking heeft op het opheffen van technische gebreken, waarvoor in beginsel geen huurverhoging kan worden gevraagd, en de andere helft op de verhoging van het woongerief, waarvoor een huurverhoging wel redelijk is.

Het percentage van $2\frac{1}{2}$ is de helft van het aanvangsniveau (als percentage van de stichtingskosten) van de huurprijzen die voor gemiddelde nieuwe woningwetwoningen worden nagestreefd.

De huurverhoging van $2\frac{1}{2}$ % wordt berekend over de geraamde kosten en vóór de aanvang van de verbetering vastgesteld. Omdat tussen de peildatum van de raming en de gereedkoming van de verbetering kostenstijgingen kunnen optreden zal daarmee bij de kostenraming rekening moeten worden gehouden.

Het tweede lid van artikel 3 voorkomt dat toevallige huurprijsverschillen binnen een complex die niet met de woningkwaliteit verband houden, na die verbetering blijven bestaan. Voorts wordt voorkomen dat bij complexgewijze verbetering de huurverhoging voor iedere woning afzonderlijk berekend zou moeten worden op basis van de verbeteringskosten per woning.

Het derde lid van artikel 3 biedt aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid om in daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende gevallen de huurprijs bedoeld in artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte, in afwijking van het in het eerste en tweede lid bepaalde vast te stellen. Gedacht is hier bij voorbeeld aan de verbetering van woningen met waarde als monument.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx