

332

Besluit van 13 juni 1980 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte

Wij Beatrix, 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 van 22 april 1980, no. 0416932, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Gelet op artikel 15, eerste, tweede en vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15);

De Raad van State gehoord, advies van 27 mei 1980, no. 800521/10;

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 6 juni 1980, no. 0603946, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216)¹ wordt gewijzigd als volgt:

A. Artikel 8, derde lid, wordt gelezen:

3. Een verhoging van de huurprijs van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet redelijk indien de woonruimte een of meer van de in bijlage VII van dit besluit vermelde ernstige gebreken of tekortkomingen vertoont en voorts 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.

B. In artikel 9 wordt in plaats van «tijdstip waarop» gelezen: tijdstip waartegen.

C. Bijlage II wordt vervangen door een nieuwe Bijlage II, zoals deze bij dit besluit is gevoegd.

D. In het opschrift boven Bijlage IV wordt na «tekortkomingen» ingevoegd: van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt.

E. Aan de bijlagen wordt een Bijlage VII toegevoegd, zoals deze bij dit besluit is gevoegd.

ARTIKEL II

Op de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit bij een huurcommissie, als bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies, aanhangige verzoeken als bedoeld in de artikelen 20, eerste of vierde lid, 22 of 23 van de Huurprijzenwet woonruimte, alsmede op de op dat tijdstip bij een kantonrechter aanhangige verzoeken om de huurprijs vast te stellen, wordt beslist met toepassing van de in artikel I bedoelde nieuwe bijlagen II en VII bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL III

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag van de kalendermaand volgende op die, waarin twee maanden zijn verstreken na de datum van uitgifte van het Staatsblad, waarin het wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat dit besluit in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Lage Vuursche, 13 juni 1980

Beatrix

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

Uitgegeven de zesentwintigste juni 1980

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

¹ Laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk besluit van 10 april 1980, Stb. 191.

Het advies van de Raad van State zal niet openbaar worden gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 25a, derde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State.

BIJLAGE II bij het besluit huurprijzen woonruimte

Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandig woning vormt.

| | Punten |
|---|---|
| 1. – <i>Oppervlakte</i> ¹ van kamer(s) en van een keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte per m ² | 5 |
| – Oppervlakte van verwarmde, gemeenschappelijke verblijfsruimten, waaronder begrepen een woonkeuken, van minstens 15 m ² per m ² | 5, te delen door het aantal woonruimten |
| 2. <i>Verwarmingsmogelijkheden</i> | |
| – Bij aanwezigheid van CV, per m ² ²⁾ oppervlakte verwarmde kamer(s) en keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte | ^{3/4} |
| – Bij aanwezigheid van een gasaansluiting en tevens een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal voor gaskachel(s) | 3 |
| – Bij aanwezigheid van uitsluitend een bruikbare schoorsteen | 0 |
| 3. <i>Kookgelegenheid</i> | |
| – Een keuken ³⁾ in een afzonderlijk vertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, of een keuken ³⁾ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek tenminste 25 m ² ²⁾ meet | 20 |
| – Een keuken ³⁾ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek minder dan 25 m ² ²⁾ , doch meer dan 15 m ² ²⁾ meet | 10 |
| – Een keuken ³⁾ , behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, doch gelegen in een gemeenschappelijk vertrek | 10 |
| – Een gemeenschappelijke keuken ³⁾ , behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden | 4 |
| – Een gemeenschappelijke kookgelegenheid, behorende bij meer dan 5 wooneenheden | 0 |
| – Een kookgelegenheid die niet aan de vereisten van een keuken ³⁾ voldoet | 0 |
| 4. <i>Toilet</i> | |
| – Een w.c., behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte | 12 |
| – Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot niet meer dan 5 wooneenheden | 2 |
| – Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot meer dan 5 wooneenheden | 0 |
| – Een w.c. die alleen via de buitenlucht is te bereiken | 0 |
| 5. <i>Wasgelegenheid</i> | |
| – Een douche of bad, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte | 15 |
| – Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot niet meer dan 8 wooneenheden | 3 |
| – Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot meer dan 8 wooneenheden | 0 |

- Een wastafel (of een niet als keuken meegeteld aanrecht) gelegen binnen de onzelfstandige woonruimte of in een ruimte behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte 10
- Een wastafel (géén aanrecht, of fonteintje in toilet) in een gemeenschappelijke, maar afsluitbare ruimte, behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden 2
- Een wastafel behorende tot meer dan 5 wooneenheden 0

6. Kwaliteitsfactoren

- BLJ: a. Bij aanwezigheid van thermostatische regelknoppen op de radiatoren van de CV 3
- b. Bij aanwezigheid van een buitenruimte (balkon, plaatsje, tuin, terras e.d.) uitsluitend behorende tot de onzelfstandige woonruimte: groter dan 10 m² 9
van 4 tot 10 m² 3
- c. Bij aanwezigheid van een buitenruimte voor gemeenschappelijk gebruik: groter dan 10 m² 6
van 4 tot 10 m² 2
- d. Bij aanwezigheid van een fietsenberging, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte 6
- e. Bij aanwezigheid van een gemeenschappelijke fietsenberging 3
- AF: ⁴⁾ f. Bij aanwezigheid van een nulpunt, voor ieder nulpunt -20
- g. Bij sterk verwaarloosd onderhoud van de onzelfstandige woonruimte of van de gemeenschappelijke voorzieningen, niet vallend onder een der nulpunten -15
- h. Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m² -10
- i. Bij extreme overlast door gehorigheid en in ieder geval bij aanwezigheid van scheidingswanden of vloeren van minder dan 5 centimeter tussen vertrekken behorende tot verschillende woonruimten -20
- j. Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren -15
- k. Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is -10
- l. Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift -5
- m. Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m² -10
- n. Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is¹⁾ -10
- o. Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd) woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter -10
- p. Bij het ontbreken van een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal, indien géén CV aanwezig is -20
- q. Bij afwezigheid van een wasgelegenheid en wanneer de enige wasgelegenheid is een aanrecht in een gemeenschappelijke keuken -20
- r. Indien in de onzelfstandige woonruimte en bovendien in de gemeenschappelijke ruimten geen warme maaltijden mogen worden bereid -20

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

²⁾ Afronding: bij 0,5 m² of meer naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

³⁾ Onder «keuken» te verstaan een aanrecht van minstens 1 meter lengte met onderkast, warm en koud water, plaatsingsmogelijkheid en aansluiting voor een kooktoestel, en plaatsingsmogelijkheid en gearde aansluiting voor een koelkast, het geheel voorzien van een ventilatiemogelijkheid.

⁴⁾ In totaal kan *niet meer worden afgetrokken* dan 50% van alle positieve punten.

Behoort bij Koninklijk besluit van 13 juni 1980, Stb. 332

Mij bekend:

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

Ernstige gebreken of tekortkomingen van woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, die een huurverhoging niet toelaten

1. Op het perceel waarin de onzelfstandige woonruimte ligt, rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 25, eerste lid, van de Woningwet, welke aanschrijving betrekking heeft op de onzelfstandige woonruimte.
2. De onzelfstandige woonruimte 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 bijvoorbeeld 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 een keuken, die uitsluitend behoort bij de onzelfstandige woonruimte, of in een keuken of kookgelegenheid, waarvan de huurder van de onzelfstandige woonruimte het medegebruik heeft, zijn noch lichtpunten noch contactdozen aanwezig.
7. In de onzelfstandige woonruimte is geen aansluiting op de waterleiding terwijl ook geen gebruik gemaakt kan worden van een gemeenschappelijke waterkraan.
8. Een toiletruimte (niet een eventuele tweede toiletruimte) die uitsluitend vanuit een woon- of slaapvertrek dan wel vanuit een tot de onzelfstandige woonruimte behorende keuken toegankelijk is, is noch voorzien van een ventilatiekanaal noch van een beweegbaar raam.
9. In een 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 geen beweegbaar raam aanwezig.
11. Bij de onzelfstandige woonruimte behoort geen toilet met waterspoeling, terwijl ook geen gemeenschappelijk toilet met waterspoeling aanwezig is.
12. De onzelfstandige woonruimte is niet voorzien van een afsluitbare toegangsdeur.
13. De onzelfstandige woonruimte is zo gesitueerd dat bewoners van het perceel die niet tot het huishouden van de huurder behoren, hun woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van de onzelfstandige woonruimte kunnen bereiken.
14. Van een toiletruimte kan alleen gebruik gemaakt worden na toestemming of tussenkomst van de hoofdbewoner of een beheerder.
15. In een vertrek, dat tot woon- of slaapvertrek is bestemd, of in een uitsluitend bij de onzelfstandige woonruimte behorende 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.

Behoort bij Koninklijk besluit van 13 juni 1980, Stb. 332

Mij bekend:

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

NOTA VAN TOELICHTING

Na de totstandkoming van het Besluit huurprijzen woonruimte is ernstige kritiek geuit op de daarin vervatte regelingen met betrekking tot de huurprijzen van onzelfstandige woonruimte, zoals kamers, onvrije etages en dergelijke. Deze kritiek had betrekking op de verhouding van huurprijs en kwaliteit van de onzelfstandige woonruimte. De regelingen zouden, waar het het waarderingsstelsel van onzelfstandige woonruimte betrof, onvoldoende zijn afgestemd op de praktijk en, waar het het huurprijsniveau betrof, zou te veel aansluiting zijn gezocht bij de in feite geldende schaarsteprijzen. De huurniveaus per kwaliteitsklasse voor onzelfstandige woonruimte werden daardoor nogal hoog in verhouding tot de prijzen die voor zelfstandige woningen redelijk zijn.

Naar aanleiding van deze kritiek is het Besluit huurprijzen woonruimte, waar het de regeling van de huurprijzen van onzelfstandige woonruimte betrof, bij besluit van 21 november 1979, Stb. 649, reeds zodanig gewijzigd dat voor de gevallen waarin tevoren een huurverhoging van 3% of een huurbevestiging als redelijk stond aangegeven een huurverlaging redelijk werd. Voorts werd daarbij vermeld dat de ten hoogste redelijke huurprijs de huurprijs is waarvoor, gelet op de kwaliteit, nog juist een huurverhoging met het trendmatig huurstijgingspercentage als redelijk wordt aangemerkt, vermeerderd met dat percentage.

Met de thans voorgestelde wijzigingen wordt beoogd verbetering te brengen in het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte. Daartoe wordt het in bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen nogal summiere waarderingsstelsel vervangen door een aanzienlijk uitgebreider stelsel (artikel I, onder C). Hierdoor kunnen de in de praktijk bestaande verschillen in verhuurde onzelfstandige woonruimte beter tot uiting komen in de puntenwaardering en daardoor ook in een daarbij behorende redelijke huurprijs.

Voorts wordt voorgesteld aan het Besluit huurprijzen woonruimte nog een bijlage VII toe te voegen waarop, zoals dat voor zelfstandige woonruimte reeds in bijlage IV bestaat, ernstige gebreken of tekortkomingen worden vermeld op grond waarvan een huurverhoging voor onzelfstandige woonruimte niet toelaatbaar is (artikel I, onder A en D).

Tot het doen van de bovengenoemde voorstellen heeft de door mij ingestelde werkgroep kamerhuren mij geadviseerd in haar voorlopig rapport van 12 februari 1980. Een afschrift van dit rapport, met welks conclusie ik mij kan verenigen, moge hierbij gaan.

Het effect van de nieuwe regels voor de beoordeling van de kwaliteit van onzelfstandige woonruimte op de huurprijsvorming en op het aanbod van dergelijke woonruimte zal nauwkeurig onderzocht worden, opdat zo nodig verdere bijstellingen kunnen plaatsvinden.

Ingevolge artikel II van het ontwerp-besluit zullen de nieuwe bijlagen bij het Besluit huurprijzen woonruimte van toepassing zijn op de beslechting van geschillen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het besluit afhankelijk zijn, doch waarover nog niet is beslist. In de praktijk zal dit tot gevolg hebben dat huurprijswijzigingen die tegen 1 juli 1980 worden aangezegd met het nieuwe recht in overeenstemming moeten zijn.

Ten slotte wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt een misstelling in artikel 9 van het Besluit huurprijzen woonruimte te herstellen (artikel I, onder B).

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