

224

Besluit van 15 april 1982 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 Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 2 maart 1982, nr. 0223943, Centrale Directie Juridische Zaken, afdeling Wetgeving;

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

De Raad van State gehoord, advies van 18 maart 1982, nr. 2114/13/8211;

Gezien het nader rapport van voornoemde Minister van 29 maart 1982, nr. 0329925, Centrale Directie Juridische Zaken, afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

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

A. Artikel 7 wordt gelezen:

Artikel 7

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, in de gevallen 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. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een huurprijs van woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, in het geval bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, met inachtneming van de in bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze van de ten hoogste redelijke huurprijs.

B. In artikel 8 vervalt het tweede lid. Het derde lid wordt vernummerd tot tweede lid.

C. In artikel 8a, laatste volzin, wordt na «de artikelen 6» ingevoegd: eerste lid.

D. Bijlage I wordt gewijzigd als volgt:

1. Onder 3 wordt in plaats van «bij: voor regelbaarheid van de temperatuur per vertrek met thermostaten of thermostatische ventielen: 5» gelezen: bij: voor regelbaarheid van de temperatuur per vertrek afzonderlijk met thermostaten of thermostatische ventielen per woning: 5.

2. Het onder 13 gestelde wordt gelezen:

Woningen met een vloeroppervlakte van vertrekken van minder dan 50 punten doch met ten minste 110 punten in totaal kunnen een kwaliteitsklasse hoger in het huuraanpassingschema en het schema van ten hoogste redelijke huurprijzen worden ingeschaald.

3. In de Toelichting bij het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt het onder 4, 9 en 13 gestelde gelezen:

4. Warmte-isolatie

Maximale puntenbijtelling

De waardering bij aanwezigheid van isolerende beglazing in de woonkamer is bepaald op ten hoogste 5 punten. Is tevens isolerende beglazing in de keuken aangebracht dan wordt dit met ten hoogste 2 punten extra gewaardeerd. Indien één of meer slaapkamers eveneens zijn voorzien van isolerende beglazing kunnen nog ten hoogste 2 punten per geïsoleerde kamer worden bijgeteld. Voor de aanwezigheid van andere isolatievoorzieningen zoals spouwmuur-, vloer- en dakisolatie mogen voorts in totaal nog ten hoogste 5 punten worden bijgeteld.

Warmte-isolatie en de toepassing van bijlage III van dit Besluit

Binnen het huidige woningwaarderingssstelsel kan een puntentoekenning voor warmte-isolatie – bij toepassing van bijlage III van dit Besluit – in sommige gevallen gedurende enige jaren tot extra huurverhoging(en) leiden. Dit zal zich in hoofdzaak voordoen, indien de huurprijs relatief laag is in verhouding tot de woningkwaliteit en de woning vanwege de puntenbijtelling voor warmte-isolatie in een hogere kwaliteitsklasse komt.

Indien die overgang naar een hogere kwaliteitsklasse ertoe leidt dat uit het huuraanpassingschema een meer dan trendmatige huurverhoging voortvloeit, *wat zonder deze aangebrachte warmte-isolatie niet was gebeurd*, moet de waardering van de warmte-isolatie in die mate worden beperkt dat de woning slechts voor een trendmatige huurverhoging in aanmerking komt. In alle andere gevallen dient de puntenbijtelling voor warmte-isolatie niet beperkt te worden. De puntenbijtelling dient dus niet beperkt te worden, indien de woning ook zonder de puntenbijtelling al voor een meer dan trendmatige huurverhoging in aanmerking zou komen. Ook dient de puntenbijtelling niet beperkt te worden, indien de geldende huurprijs al relatief hoog is en de woning zonder de puntenbijtelling voor minder dan de trendmatige huurverhoging in aanmerking zou gaan komen.

Warmte-isolatie en de toepassing van bijlage V van dit Besluit

Bijlage V van dit Besluit geeft de huurprijzen aan die ten hoogste redelijk zijn bij een bepaalde woningkwaliteit. Deze bijlage wordt gehanteerd voor de beoordeling van de nieuwe huurprijs, die ontstaat indien aan een woning een verbetering – bij voorbeeld een isolatievoorziening – wordt getroffen en daarvoor een bedrag in de huurprijs wordt opgenomen. Voor de beoordeling van de nieuwe huurprijs bij het isoleren van een woning aan de hand van deze bijlage V dient de puntenbijtelling voor die voorziening *niet* beperkt te worden, ook niet als de woning door die puntenbijtelling in een hogere kwaliteitsklasse komt.

Bijlage V wordt ook gehanteerd bij de beoordeling van de huurprijs die van de nieuwe huurder van een leeggekomen woning kan worden gevraagd. Ook bij deze toepassing van bijlage V dient de puntenbijtelling voor isolatievoorzieningen *niet* te worden beperkt.

Technische vereisten

De isolatie moet voldoen aan bepaalde technische vereisten. De technische vereisten zijn gelijk aan die welke zijn vermeld in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen. Samengevat komt het erop neer dat het isolatieglas moet zijn voorzien van het KOMO-certificaat, terwijl de montage overeenkomstig de voorschriften van de fabriek moet zijn geschied.

Andere isolatievormen, zoals het aanbrengen van warmte-isolerende lagen tegen de buitenwand, aan de buitenkant van een plat dak, tegen de binnenwand van een schuin dak of op de vloer van de vliering kunnen worden gewaardeerd indien de kwaliteitsklasse «goed» volgens de norm NEN 1068-1964, opgesteld door het Nederlandse Normalisatie Instituut, is bereikt of zo goed mogelijk is benaderd.

De isolatie van de spouwmuren met voor verbetering van de warmte-isolatie geschikt materiaal alsmede vloerisolatie zal in de meeste gevallen ook voor waardering in aanmerking kunnen komen.

9. Veroudering

Aanbevolen wordt in het algemeen een aftrek voor veroudering toe te passen naar ouderdom. Hoewel ouderdom en veroudering niet altijd helemaal gelijk opgaan 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	Aftrek-punten	Ouderdom	Aftrek-punten
6 tot 10 jaar	1	22 tot 26 jaar	7
10 tot 13 jaar	3	26 tot 30 jaar	8
13 tot 16 jaar	4	30 tot 34 jaar	9
16 tot 19 jaar	5	34 tot 38 jaar	10
19 tot 22 jaar	6	38 tot 42 jaar	12
		42 tot 46 jaar	15
		46 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 20 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 wanneer een woning ingrijpend is verbeterd of wanneer aan een woning groot onderhoud is uitgevoerd. Dan dient op het tijdstip van de uitvoering daarvan het aantal jaren dat de woning weer mee kan (de nieuwe restant-levensduur) afgetrokken te worden van de ouderdom van de woning, voor zover deze niet hoger is dan 50 jaar.

Indien de woning ouder is dan 50 jaar, dient op het tijdstip van de uitvoering van het groot onderhoud of van de woningverbetering de ouderdom gesteld te worden op 50 jaar verminderd met het aantal jaren dat de woning weer mee kan.

13. Kleine woningen

Kleine woningen, dat wil zeggen woningen die bij punt 1 (oppervlakte van vertrekken) minder dan 50 punten behalen, kunnen indien zij minimaal 110 punten in totaal tellen, één kwaliteitsklasse hoger worden ingeschaald. Dit geldt zowel voor het huuraanpassingschema (Bijlage IIIA en IIIB) als voor de tabel van ten hoogste redelijke huren (Bijlage V).

De strekking van deze regeling is te voorkomen, dat kleine woningen al te snel voor minder dan trendmatige huurverhoging in aanmerking komen, waardoor een verantwoorde exploitatie gevaar zou lopen. Het is *niet* de bedoeling dat de inschaling in de naasthogere kwaliteitsklasse plaatsvindt indien dit leidt tot een meer dan trendmatige huurverhoging.

E. De bijlagen IIIA, IIIB, V en VI worden vervangen door nieuwe Bijlagen IIIA, IIIB, V en VI zoals deze bij dit besluit zijn gevoegd.

¹ Laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk besluit van 23 april 1981, Stb. 198

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

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1982.

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, 15 april 1982

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M. van Dam

Uitgegeven de *negenentwintigste* april 1982

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Geldende huurprijs in Randstad ¹	Kwaliteitsklasse														
	250 punten en meer	220 tot 250	190 tot 220	160 tot 190	140 tot 160	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
minder dan 113	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*
113 tot 141	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*
141 tot 169	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	
169 tot 198	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	
198 tot 229	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	
229 tot 263	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	
263 tot 297	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	
297 tot 333	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	
333 tot 385	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	—	
385 tot 438	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	—	—	
438 tot 509	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	—	—	—	
509 tot 615	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	—	—	—	—	
615 tot 723	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	—	—	—	—	—	
723 tot 836	10%	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
836 tot 958	6%*	6%*	6%*	3% 0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
958 tot 1087	6%* ²	6%*	3% 0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1087 tot 1217	6%* ²	3% 0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1217 tot 1348	6%* ²	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1348 en hoger	6%* ²	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

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.

² In plaats van deze huurverhoging kan een andere huurprijswijziging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft. De huurprijs kan niet worden verlaagd tot minder dan f 1429 per maand.

* Voor woningen waarvoor uit 's Rijks kas exploitatiebijdragen zijn of worden verstrekt en waarvan de (gemiddelde) bewoningsdatum ligt op of na 1 juli 1972 en

voor de woningen waarvan de huurprijs op voet van artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met ingrijpende woningverbetering nader is vastgesteld moet in plaats van 6%, 4% worden gelezen.

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

Behoort bij Koninklijk besluit van 15 april 1982, Stb. 224

Mij bekend,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M. van Dam

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Geldende huurprijs in overig Nederland	Kwaliteitsklasse														
	250 punten en meer	220 tot 250	190 tot 220	160 tot 190	140 tot 160	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
minder dan 101	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*
101 tot 127	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*
127 tot 152	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*
152 tot 176	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*
176 tot 206	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%
206 tot 237	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%
237 tot 268	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—
268 tot 300	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—
300 tot 348	10%	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—	—	—
348 tot 397	10%	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—	—	—	—
397 tot 463	10%	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—	—	—	—	—
463 tot 559	10%	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—
559 tot 659	10%	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
659 tot 762	10%	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
762 tot 883	6%*	6%*	6%*	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
883 tot 1012	6%* ¹	6%*	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1012 tot 1141	6%* ¹	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1141 tot 1271	6%* ¹	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1271 en hoger	6%* ¹	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

¹ In plaats van deze huurverhoging kan een andere huurprijswijziging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft. De huurprijs kan niet worden verlaagd tot minder dan f 1348 per maand.

* Voor woningen waarvoor uit 's Rijks kas exploitatiebijdragen zijn of worden verstrekt en waarvan de (gemiddelde) bewoningsdatum ligt op of na 1 juli 1972 en voor de woningen waarvan de huurprijs op voet van artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met ingrijpende woningverbetering nader is vastgesteld moet in plaats van 6%, 4% worden gelezen.

NB: 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 huurbevestiging (0%) is aangegeven.

Behoort bij Koninklijk besluit van 15 april 1982, Stb. 224

Mij bekend,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M. van Dam

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 180	tot 40	f 162
40 tot 50	f 210	40 tot 50	f 187
50 tot 60	f 243	50 tot 60	f 219
60 tot 70	f 279	60 tot 70	f 252
70 tot 80	f 315	70 tot 80	f 285
80 tot 90	f 353	80 tot 90	f 318
90 tot 100	f 409	90 tot 100	f 369
100 tot 110	f 465	100 tot 110	f 421
110 tot 125	f 540	110 tot 125	f 491
125 tot 140	f 652	125 tot 140	f 593
140 tot 160	f 767	140 tot 160	f 699
160 tot 190	f 887	160 tot 190	f 808
190 tot 220	f 1016	190 tot 220	f 936
220 tot 250	f 1153	220 tot 250	f 1073
250 en meer	f 1429 of huurprijspeil ter plaatse indien dit hoger is	250 en meer	f 1348 of huurprijspeil ter plaatse indien dit hoger is

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.

Behoort bij Koninklijk besluit van 15 april 1982, Stb. 224

Mij bekend,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M. van Dam

Bijlage VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt.

<i>geldende huurprijs:</i>	<i>huuraanpassing</i>
I lager dan de minimaal redelijke huurprijs	verhoging tot de minimaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 6%
II hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs	huurverhoging van 6%
III hoger dan de maximaal redelijke huurprijs	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 6%

– de ten minste redelijke huurprijs is tot en met 180 punten: f 0,93 vermenigvuldigd met het aantal punten van de woonruimte, het meerdere boven de 180 punten bedraagt f 0,65 per punt.

– de ten hoogste redelijke huurprijs is tot en met 180 punten: f 1,77 vermenigvuldigd met het aantal punten van de woonruimte, het meerdere boven de 180 punten bedraagt f 0,93 per punt.

Behoort bij Koninklijk besluit van 15 april 1982, Stb. 224

Mij bekend,

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M. van Dam

NOTA VAN TOELICHTING

In mijn brief van 23 december 1981 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (zitting 1981-1982 - 17 256, nr. 1) en in de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van wet tot wijziging van het percentage van de jaarlijkse huurverhoging is reeds uiteengezet dat het, gelet op de kostenontwikkeling in de volkshuisvesting, gewenst is in 1982 de trendmatige huurverhoging voor de gesubsidieerde woningen van de laatste tien jaar op vier procent te bepalen en voor de overige woningen op zes procent te handhaven. Het onderhavige ontwerp-besluit strekt er toe de daarvoor benodigde wijzigingen in de bijlagen IIIA, IIIB en V bij het Besluit huurprijzen woonruimte aan te brengen.

De wijzigingen van genoemde bijlagen strekken er voorts toe, overeenkomstig hetgeen in het regeerakkoord is vastgelegd, het systeem van de huurharmonisatie zodanig te wijzigen dat aan de harmonisatiehuurverhogingen een maximum wordt gesteld van 6 procentpunten boven de trend van 4 procent of 4 procentpunten boven de trend van 8 procent. Ter voorkoming van te grote huurstijgingen ineens, die in individuele gevallen de draagkracht ernstig zouden kunnen aantasten, zal de huurverhoging in 1982 dus niet hoger zijn dan 10 procent van de geldende huurprijs.

In de eerdergenoemde gewijzigde bijlagen zijn tevens de minimaal redelijk te achten huurprijzen herzien. Deze huurprijzen waren in 1977 vastgesteld en sedertdien slechts met de trendmatige huurstijging bijgesteld.

Daardoor zijn deze minimaal redelijke huren gaan achterlopen bij de huren van de nieuwbouw, die immers sinds 1977 van jaar tot jaar met meer stegen dan met het trendmatige huurstijgingspercentage. De nieuwe minimaal redelijke huren zijn afgeleid van het gemiddeld huurniveau van de woningwetwoningen van de laatste 5 jaar, zoals dit thans is; te weten: f 438,- in de Randstad en f 397,- in overig Nederland. (In 1977 bedroegen deze niveaus f 300,-, in de Randstad en f 274,- in overig Nederland; geïndexeerd naar heden op basis van de trendmatige huurstijging f 408,- respectievelijk f 373,-).

Overeenkomstig het advies van de Werkgroep kamerhuren wordt thans voorgesteld ten aanzien van niet-zelfstandige woonruimte een minimum- en een maximumwaarde per punt in het Besluit huurprijzen woonruimte op te nemen. Aldus wordt een marge gecreëerd, waarbinnen de huur voor een trendmatige huurverhoging in aanmerking komt. Is de geldende huur lager dan de minimumwaarde vermenigvuldigd met het aantal punten dat de woonruimte telt - hetgeen bij kamers zelden zal voorkomen - dan zou een meer dan trendmatige huurverhoging op zijn plaats zijn. Is de geldende huur al hoger dan de maximumwaarde, vermenigvuldigd met het aantal punten, dan is een huurverlaging redelijk.

Een en ander is zodanig in de voorgestelde nieuwe bijlage VI van het Besluit huurprijzen woonruimte uitgewerkt dat daarbij een puntenwaarde is gekozen, ontleend aan de maxima van het thans geldende huuraanpassingschema. Daarbij is vooropgesteld dat zodanige huurprijzen tot stand moeten kunnen komen, dat een redelijke exploitatie mogelijk is. Er mag niet een zodanige druk op het huurniveau van kamers worden uitgeoefend, dat het aanbod van kamers zal inkrimpen. De waarden per punt zijn anderzijds zo gekozen, dat het niveau van kamerhuren op de particuliere kamermarkt niet al te zeer kan uitstijgen boven wat in de sfeer van de gesubsidieerde huisvesting van studerende en werkende jongeren gangbaar is. Dit wordt gerealiseerd bij een geldwaarde per punt van minimaal f 0,93 per punt en maximaal f 1,77 per punt. Voor zeer grote kamers echter moet een enigszins lagere geldwaarde per punt gelden, omdat bij toename van de oppervlakte boven een zekere maat het meerdere slechts een gering nut toevoegt aan de woonruimte.

Het ontwerp-besluit omvat bovendien enige wijzigingen van technische aard. Ingevolge het huidige artikel 7 dient de huurcommissie ook voor onzelfstandige woonruimte de redelijke huurprijs van woningverbetering te

beoordelen aan de hand van het in bijlage V opgenomen schema van ten hoogste redelijke huurprijzen dat gebaseerd is op de huurprijzen van zelfstandige woningen. De thans voorgestelde wijziging van artikel 7 beoogt ter zake een onderscheid te maken waarbij voor onzelfstandige woonruimte de ten hoogste redelijke huurprijs zal worden afgeleid van de voor die woonruimte geldende bijlage VI.

Het laten vervallen van het tweede lid van artikel 8 hangt samen met de voorgestelde andere opzet van bijlage VI waarbij van een waarde per punt zal worden uitgegaan en er geen sprake meer zal zijn van een hoogste in de bijlage vermeld puntenaantal.

Met de wijziging van artikel 8a wordt een fout hersteld. De wijziging zal tot gevolg hebben dat bij woonruimte welke bestaat uit of deel uitmaakt van een monument, bij de bepaling of een huurverhoging redelijk is, ook de onderhoudstoestand in beoordeling betrokken moet worden. Momenteel kan dit niet, hetgeen niet de bedoeling is.

Ten slotte worden in bijlage I de punten 3 en 13 en in de Toelichting behorend bij Bijlage I, de tekst van de punten 4, 9 en 13 herzien. De bedoeling daarvan is dat daarmee een aantal onduidelijkheden bij de uitleg van het woningwaarderingssysteem worden weggenomen. De bedoelde teksten spreken voor zichzelf.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M. van Dam