

184

Besluit van 21 april 1983, houdende 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, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 15 maart 1983, no. MJZ1533042, 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 8 april 1983, no. W 08.83.0164/15.3.14;

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 19 april 1983, no. MJZ 1943 031, 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. In artikel 8a wordt na «Monumentenwet (Stb. 1961, 200)» ingevoegd: en indien woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder f, van die wet,.

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

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1983.

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

's-Gravenhage, 21 april 1983

Beatrix

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

Uitgegeven de achtentwintigste april 1983

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

¹Laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk besluit van 15 april 1982, Stb. 224.

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.

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Geldende huurprijs 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 118	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%
118 tot 147	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%
147 tot 176	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%
176 tot 206	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%
206 tot 239	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%
239 tot 274	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—
274 tot 309	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—
309 tot 347	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—
347 tot 401	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—
401 tot 456	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—
456 tot 530	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—
530 tot 640	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—
640 tot 752	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
752 tot 870	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
870 tot 997	5% ²	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
997 tot 1131	5% ²	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1131 tot 1266	5% ²	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1266 tot 1402	5% ²	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1402 en hoger	5% 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 1473 per maand.

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 huurbevrozing (0%) is aangegeven.

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 106	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%
106 tot 133	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%
133 tot 159	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	
159 tot 184	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	
184 tot 215	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	
215 tot 247	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	
247 tot 279	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	
279 tot 312	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	
312 tot 362	10%	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	
362 tot 413	10%	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	
413 tot 482	10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	
482 tot 582	10%	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	
582 tot 686	10%	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	
686 tot 793	10%	5%	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	
793 tot 919	5% ¹	5%	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
919 tot 1053	5% ¹	5%	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1053 tot 1187	5% ¹	3%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1187 tot 1322	5% ¹	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1322 en hoger	5% 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 1389 per maand.

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 huurbevriezing (0%) aangegeven is.

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 185,-	tot 40	f 167,-
40 tot 50	f 217,-	40 tot 50	f 194,-
50 tot 60	f 251,-	50 tot 60	f 226,-
60 tot 70	f 288,-	60 tot 70	f 260,-
70 tot 80	f 325,-	70 tot 80	f 293,-
80 tot 90	f 365,-	80 tot 90	f 328,-
90 tot 100	f 422,-	90 tot 100	f 381,-
100 tot 110	f 479,-	100 tot 110	f 434,-
110 tot 125	f 557,-	110 tot 125	f 507,-
125 tot 140	f 672,-	125 tot 140	f 612,-
140 tot 160	f 790,-	140 tot 160	f 721,-
160 tot 190	f 914,-	160 tot 190	f 833,-
190 tot 220	f 1047,-	190 tot 220	f 965,-
220 tot 250	f 1188,-	220 tot 250	f 1106,-
250 en meer	f 1473,- of huurprijspeil ter plaatse indien dit hoger is	250 en meer	f 1389,- 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 benoor-

den de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Heemskerk en Castricum, alsmede de in de Zuidelijke IJsselmeerpolders gelegen groeikern Almere.

Bijlage VI. Bij het Besluit huurprijzen woonruimte

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

Geldende huurprijs:	Huuraanpassing:
I. lager dan de minimaal redelijke huurprijs	verhoging tot de minimaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5%
II. hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs	huurverhoging van 5%
III. hoger dan de maximaal redelijke huurprijs	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5%

- de ten minste redelijke huurprijs is tot en met 180 punten: f 0,99 vermenigvuldigd met het aantal punten van de woonruimte, het meerdere boven de 180 punten bedraagt f 0,69 per punt.

de ten hoogste redelijke huurprijs is tot en met 180 punten: f 1,88 vermenigvuldigd met het aantal punten van de woonruimte, het meerdere boven de 180 punten bedraagt f 0,99 per punt.

Bijlagen IIIA, IIIB, V en VI behoren bij Koninklijk besluit van 21 april 1983,
Stb. 184

Mij bekend,

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

NOTA VAN TOELICHTING

In mijn brief van 29 december 1982 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Zitting 1982-1983, 17 600 hoofdstuk XI, nr. 18) en in de memorie van toelichting bij het ontwerp van wet tot wijziging van het percentage van de huurverhoging in 1983, is reeds uiteengezet dat het gewenst is in 1983 de trendmatige huurverhoging voor alle categorieën van woonruimte op vijf procent te bepalen. Het onderhavige ontwerp-besluit strekt ertoe de daarvoor benodigde wijzigingen in de bijlagen IIIA, IIIB, V en VI aan te brengen.

Het ontwerp-besluit bevat voorts een wijziging van artikel 8a. Het huidige artikel 8a bepaalt dat de redelijkheid van een huurprijswijziging of van een huurprijs van woonruimte welke bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet, wordt beoordeeld met inachtneming van de door de verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten. Deze bepaling beoogt verhuurders van dergelijke panden zekerheid te geven dat zij een redelijke vergoeding zullen ontvangen voor de door hen gedane grote en van cultuurhistorisch belang zijnde investeringen. Deze uitzonderingsregel ten aanzien van de beoordeling van de huurprijs is niet van toepassing op woonruimte welke behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Dit betekent dat voor deze woonruimte de normale regels betreffende de beoordeling van de huurprijs gelden, zonder dat rekening wordt gehouden met de door de verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten. Een dergelijk onderscheid acht ik ongewenst. De wijziging van artikel 8a strekt er toe bovenbedoelde uitzonderingsregel ten aanzien van de beoordeling van de huurprijs eveneens van toepassing te doen zijn op woonruimte welke behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet.

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