

## 136

### Besluit van 25 april 1984 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, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 22 maart 1984, no. MJZ2234037, Centrale Directie Juridische Zaken, afdeling Wetgeving;

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

De Raad van State gehoord, advies van 16 april 1984, no. W08.84.0140/19.4.15;

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 18 april 1984, no. MJZ 1844021, Centrale Directie Juridische Zaken, afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### ARTIKEL I

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

A. Artikel 3 wordt gewijzigd als volgt:

Het eerste lid komt te luiden:

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, dat gelijk is aan een door Onze Minister vast te stellen percentage van de geraamde kosten van de verbetering. Bij de vaststelling neemt Onze Minister het schema in acht, dat vervat is in bijlage VIII van dit besluit, met dien verstande dat de huurprijs ten hoogste wordt vastgesteld op het bedrag dat overeenkomstig bijlage V van dit besluit ten hoogste redelijk is, of, zo dit lager is, op het bedrag dat gelijk is aan 90 procent van de huurprijs van een naar het oordeel van Onze Minister vergelijkbare nieuwe woning.

Onder vernummering van het derde lid tot vijfde lid worden twee nieuwe leden ingevoegd, luidende:

3. Indien de werkelijke kosten van de verbetering lager blijken te zijn geweest dan de bij de toepassing van het eerste en tweede lid geraamde kosten, wordt de huurprijs door Onze Minister nader vastgesteld met inachtneming van de werkelijke kosten van de verbetering, waarbij voor het overige het eerste en tweede lid van overeenkomstige toepassing zijn.

4. Onze Minister maakt in de Nederlandse Staatscourant bekend, hoe bij te nemen besluiten omtrent vaststelling van de huurprijs, als bedoeld in het eerste en tweede lid, wordt bepaald wat de bouwkosten van een vergelijkbare nieuwe woning zijn en hoe de daarmee verband houdende huurprijs van een zodanige woning wordt bepaald.

In het vijfde lid (nieuw) wordt de zinsnede «in afwijking van het in het eerste en tweede lid bepaalde vaststellen» gewijzigd in: in afwijking van het in het eerste, tweede, derde en vierde lid bepaalde vaststellen of nader vaststellen.

B. De bijlagen III A, III B, V en VI worden vervangen door nieuwe bijlagen III A, III B, V en VI, zoals deze bij dit besluit zijn gevoegd.

C. Toegevoegd wordt een bijlage VIII, zoals deze bij dit besluit is gevoegd.

<sup>1</sup> Laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk besluit van 21 april 1983, Stb. 216.

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 1984.

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, 25 april 1984

Beatrix

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

Uitgegeven de *zevenentwintigste* april 1984

De Minister van Justitie,  
F. Korthals Altes

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

Geldende huurprijs Randstad <sup>1</sup>	Kwaliteitsklasse																
	250 pun- ten 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	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	
118 tot 147	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%
147 tot 176	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	3%
176 tot 206	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	3%	1%
206 tot 239	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	0%
239 tot 274	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	0%	—
274 tot 309	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—
309 tot 347	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—
347 tot 401	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—
401 tot 456	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—
456 tot 530	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
530 tot 640	6%	6%	6%	3%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
640 tot 752	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
752 tot 870	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
870 tot 997	3%*	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
997 tot 1131	3%*	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1131 tot 1266	3%*	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1266 tot 1402	3%*	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1402 tot hoger	3%*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

<sup>1</sup> 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 gemeente Almere.

\* 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 1445 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%) aangegeven is.

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

Geldende huurprijs in overig Nederland	Kwaliteitsklasse															
	250 pun- ten 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	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%
106 tot 133	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%
133 tot 159	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%
159 tot 184	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%
184 tot 215	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%
215 tot 247	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—
247 tot 279	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—
279 tot 312	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—
312 tot 362	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—
362 tot 413	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—
413 tot 482	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—
482 tot 582	6%	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
582 tot 686	6%	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
686 tot 793	6%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
793 tot 919	3%*	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
919 tot 1053	3%*	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1053 tot 1187	3%*	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1187 tot 1322	3%*	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1322 en hoger	3%*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

\* 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 1362 per maand.

NB. Indien de redelijke huuraanpassing is aangegeven met een liggend streepje houdt dit in, dat de huurprijs wordt verlaagd tot het hoogste niveau waarbij — gegeven het aantal punten — nog huurbevrozing (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 <sup>1</sup>		Overig Nederland	
punten	de huurprijs is redelijk tot	punten	de huurprijs is redelijk tot
tot 40	f 182	tot 40	f 164
40 tot 50	f 213	40 tot 50	f 190
50 tot 60	f 247	50 tot 60	f 222
60 tot 70	f 283	60 tot 70	f 255
70 tot 80	f 319	70 tot 80	f 288
80 tot 90	f 358	80 tot 90	f 322
90 tot 100	f 414	90 tot 100	f 373
100 tot 110	f 470	100 tot 110	f 426
110 tot 125	f 546	110 tot 125	f 497
125 tot 140	f 660	125 tot 140	f 600
140 tot 160	f 775	140 tot 160	f 707
160 tot 190	f 897	160 tot 190	f 817
190 tot 220	f 1027	190 tot 220	f 947
220 tot 250	f 1165	220 tot 250	f 1085
250 en meer	f 1445 of huurprijspeil ter plaatse indien dit hoger is	250 en meer	f 1362 of huurprijspeil ter plaatse indien dit hoger is

<sup>1</sup> 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 gemeente 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 3%
II. hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs	huurverhoging van 3%
III. hoger dan de maximaal redelijke huurprijs	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 3%

- 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.

Bijlage VIII bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van huuraanpassingen in het kader van de toepassing van artikel 9, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte

Kosten van de verbetering in percentage van de bouwkosten van een naar het oordeel van Onze Minister vergelijkbare nieuwe woning	Huurverhoging uitgedrukt in percentage van de kosten van de verbetering
Schijf 0% — 20%	1
Schijf 20% — 50%	2
Schijf 50% en hoger	3

Bijlagen IIIA, IIIB, V, VI en VIII behorende bij het Koninklijk besluit van 25 april 1984, Stb. 136

Mij bekend,

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

## NOTA VAN TOELICHTING

In mijn brief van 29 december 1983 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Tweede Kamer, Vergaderjaar 1983-1984, 18 213, nr. 1) en in de memorie van toelichting bij het ontwerp van wet tot wijziging van het percentage van de huurverhoging in 1984 en tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (Tweede Kamer, vergaderjaar 1983-1984, 18 241), is reeds uiteengezet, dat het gewenst is in 1984 de trendmatige huurverhoging voor alle categorieën van woonruimte op 3% 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 3, eerste lid. Het huidige artikellid bepaalt dat de huurprijs van woonruimte bij ingrijpende, gesubsidieerde woningverbetering door de minister wordt vastgesteld op het bedrag van de oude (jaar)huurprijs, vermeerderd met 2½% van de geraamde kosten van de verbetering. De nieuwe huurprijs wordt niet hoger vastgesteld dan in verhouding tot de nieuwe woningkwaliteit ten hoogste redelijk is.

De verhoging van de huurprijs met in de regel een vast percentage van 2½ dient te worden gewijzigd. Deze wijziging houdt verband met het in het Meerjarenplan Stadsvernieuwing (Tweede Kamer, zitting 1982-1983, 17 970, nr. 2) aangekondigde nieuwe subsidiesysteem voor groot-onderhoud en verbetering van huurwoningen. De huurverhoging na ingrijpende woningverbetering zal volgens het zogenoemde 1, 2, 3-systeem worden vastgesteld. Dit betekent dat de huurverhoging volgens een schijventarief zal worden bepaald, afhankelijk van de hoogte van de investering, uitgedrukt in percentages van de bouwkosten van vergelijkbare nieuwe woningen. De nieuwe huurprijs zal niet hoger worden vastgesteld dan op het bedrag dat ten hoogste redelijk is ten opzichte van de kwaliteit van de woning. Voorts zal de nieuwe huurprijs nimmer méér bedragen dan 90% van de huurprijs van een, naar het oordeel van de minister, vergelijkbare nieuwe woning. De wijziging van artikel 3, eerste lid, alsmede het toevoegen van een bijlage VIII aan het Besluit huurprijzen woonruimte strekken ertoe de huidige wijze van huurprijsvaststelling te vervangen door het 1, 2, 3-systeem.

Het nieuwe derde lid van artikel 3 bepaalt dat, indien de werkelijke kosten van de verbetering bij gereedmelding lager blijken te zijn dan de geraamde kosten, de huurprijs, die vóór de verbetering was vastgesteld, in verband hiermee nader wordt vastgesteld.

Het toevoegen van een nieuw vierde lid aan artikel 3 houdt verband met de invoering van het 1, 2, 3-systeem. In verband met de omstandigheid dat in dit systeem de kosten van de ingreep worden uitgedrukt in percentages van de bouwkosten van, naar het oordeel van de minister, vergelijkbare nieuwe woningen, bepaalt het nieuwe vierde lid van artikel 3, dat wordt bekendgemaakt op welke wijze bij te nemen besluiten omtrent vaststelling van de huurprijs wordt bepaald wat die bouwkosten zijn. Omdat als gezegd de huurprijs na woningverbetering niet hoger zal worden vastgesteld dan op 90% van de huurprijs van een vergelijkbare nieuwe woning, zal de hierbedoelde bekendmaking tevens een aanduiding van het huurprijsniveau van deze vergelijkbare woningen bevatten. Deze bekendmaking door de minister zal in de Staatscourant worden geplaatst.

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