

224

Besluit van 20 april 1985 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 2 april 1985, no. MJZ 0245049, 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 april 1985, no. W08.85.0200/27.5.16;

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 19 april 1985, no. MJZ 1945013, 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, laatste volzin, wordt «artikelen 6, eerste lid, en 7» vervangen door: artikelen 5, 6, eerste lid, 7 en 8, eerste lid,.

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

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1985.

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, 20 april 1985

Beatrix

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

Uitgegeven de zesentwintigste april 1985

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

¹Het 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.

Bijlage III A bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Geldende huurprijs Randstad ¹	Kwaliteitsklasse														
	250 punten of 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 122	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%
122 tot 152	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%
152 tot 182	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%
182 tot 213	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	1%
213 tot 247	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%
247 tot 283	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—
283 tot 319	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—
319 tot 358	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—
358 tot 414	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—
414 tot 470	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—
470 tot 546	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—
546 tot 660	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—
660 tot 775	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
775 tot 897	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
897 tot 1027	3%*	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1027 tot 1165	3%*	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1165 tot 1304	3%*	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1304 tot 1445	3%*	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1445 en hoger	3%*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

¹ Voor de toepassing van dit schema wordt onder Randstad verstaan: de provincie 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 huurprijzen kan niet worden verlaagd tot minder dan f 1489 per maand.

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 huurbevrozing (0%) aangegeven is.

Bijlage III B bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Geldende huurprijs in overig Nederland	Kwaliteitsklasse															
	250 punten of 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 110	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	
110 tot 137	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%
137 tot 164	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%
164 tot 190	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%
190 tot 222	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%
222 tot 255	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—
255 tot 288	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—
288 tot 322	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—
322 tot 373	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—
373 tot 426	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—
426 tot 497	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—
497 tot 600	5%	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—
600 tot 707	5%	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
707 tot 817	5%	3%	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
817 tot 947	3%*	3%	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
947 tot 1085	3%*	3%	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1085 tot 1223	3%*	1%	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1223 tot 1362	3%*	0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1362 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 1403 per maand.

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 huurbevrozing (0%) aangegeven is.

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 1,02 vermenigvuldigd met het aantal punten van de woonruimte, het meerdere boven de 180 punten bedraagt f 0,71 per punt.

— De ten hoogste redelijke huurprijs is tot en met 180 punten:
f 1,94 vermenigvuldigd met het aantal punten van de woonruimte, het meerdere boven de 180 punten bedraagt f 1,02 per punt.

Bijlagen III A, III B en VI behoren bij het Koninklijk besluit van 20 april 1985, Stb. 224.

Mij bekend,

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

NOTA VAN TOELICHTING

In mijn brief van 28 december 1984 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (kamerstukken II 1984/85, 18818, nr. 1) is reeds uiteengezet, dat het gewenst is in 1985 de trendmatige huurverhoging voor alle categorieën van woonruimte op 3% te bepalen. Het onderhavige ontwerp-besluit strekt er toe de daarvoor benodigde wijzigingen in de bijlagen IIIA, IIIB en VI aan te brengen.

Het ontwerp-besluit bevat voorts een wijziging van artikel 8a. De laatste volzin van dit artikel bepaalt dat bij de beoordeling door de huurcommissie van 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 of behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van die wet, de bij het Besluit huurprijzen woonruimte behorende bijlagen III A, III B en V geen rol spelen. Voorts bepaalt bedoelde volzin dat bijlage VI niet van toepassing is bij de beoordeling van de redelijkheid van een huurprijs van onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 8a na woningverbetering. Aangezien in genoemde bijlagen de redelijkheid van een huurprijs of huurprijswijziging afhankelijk is van de kwaliteit van de betreffende woning, welke kwaliteit conform de in bijlage I en II vervatte woningwaarderingsstelsels is uitgedrukt in punten, betekent dit dat bij woonruimte als bedoeld in artikel 8a, bedoelde woningwaarderingsstelsels evenmin van toepassing zijn. Uit recente jurisprudentie is gebleken dat de tekst van artikel 8a op dit punt onvoldoende duidelijk is. Teneinde deze onduidelijkheid op te heffen, wordt in dit ontwerp-besluit een wijziging van de laatste volzin van artikel 8a voorgesteld.

De ondergetekende verwacht dat door deze wijziging voldoende blijkt dat bij de beoordeling van de redelijkheid van een huurprijswijziging of van een huurprijs van de in artikel 8a bedoelde woonruimte noch de woningwaarderingsstelsels noch de daarop gebaseerde huuraanpassingsschema's van toepassing zijn. De huurcommissie zal bij haar beoordeling, conform de tekst van artikel 8a zoals die thans reeds luidt, de door de verhuurder in het kader van de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten in acht dienen te nemen.

Het ontwerp-besluit is aan de hand van de beknopte vragenlijst, zoals opgenomen in de «Aanwijzingen inzake de toetsing van ontwerpen van wet en van algemene maatregelen van bestuur», op dereguleringsaspecten getoetst. Daaruit bleek dat het voorstel uit dereguleringsoogpunt niet relevant is.

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