

## 217

### Besluit van 28 april 1986 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 24 maart 1986, no. MJZ 2536001, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 10, vierde lid, 11a, eerste lid, 13, tweede lid, 15, eerste, tweede en vierde lid, 17, 18, vierde lid, 25, derde lid en 28, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15);

De Raad van State gehoord, (advies van 24 april 1986, no. W08.86.0161);

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 25 april 1986, no. MJZ 2546007, 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:

1. In het eerste lid, tweede volzin wordt «met dien verstande dat de huurprijs ten hoogste wordt vastgesteld op het bedrag dat overeenkomstig bijlage V van dit besluit ten hoogste redelijk is» gewijzigd in «met dien verstande dat de huurprijs ten hoogste wordt vastgesteld op het bedrag dat met inachtneming van de in bijlage III onderscheidenlijk bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, ten aanzien van de desbetreffende woonruimte als maximaal redelijke huurprijs moet worden aangemerkt» en wordt «woning» gewijzigd in: woonruimte.

2. In het vierde lid wordt «woning» gewijzigd in: woonruimte.

##### B

Artikel 4 wordt gewijzigd als volgt:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Voor elk door een huurcommissie ingevolge artikel 10, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte uitgebracht advies, alsmede voor elke

door de huurcommissie ingevolge artikel 13, eerste lid, of 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte gedane uitspraak is de verzoeker een vergoeding, groot f 25, aan de Staat verschuldigd.

2. In het tweede lid wordt «postrekening bij de Postcheque- en Girodienst» gewijzigd in «rekening bij de Postbank N.V.» en wordt «de woonruimte, met betrekking waartoe het advies wordt gevraagd,» gewijzigd in: de desbetreffende woonruimte.

## C

Artikel 6 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid wordt «bijlage IIIA of IIIB» gewijzigd in: bijlage III.
2. Het tweede lid komt te luiden:
  2. Een verhoging van de huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, is niet redelijk:
    - a. indien de woonruimte een of meer van de in bijlage IV vermelde zeer ernstige tekortkomingen vertoont;
    - b. indien de huurder zich beroept op een of meer van de in bijlage V vermelde gebreken;
    - c. indien de huurder zich beroept op een of meer andere gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, in geval van de onder b en c bedoelde gebreken of tekortkomingen voor zover die gebreken of tekortkomingen, andere dan de in bijlage V, onder 5 en 7 vermelde, naar het oordeel van de huurcommissie het woongenot ernstig schaden.
  3. Toegevoegd wordt een derde lid, luidende:
    3. De huurcommissie beoordeelt een voorstel tot verlaging van de huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, als redelijk voor zover:
      - a. zich een of meer van de omstandigheden voordoen, bedoeld in het tweede lid, onder a en b;
      - b. in het geval van de omstandigheden, bedoeld in het tweede lid, onder b, wordt voldaan aan de in dat lid gestelde voorwaarde omtrent schade voor het woongenot;
      - c. de huurcommissie in het geval van de omstandigheden, bedoeld in het tweede lid, onder b en c, bij overeenkomstige toepassing van artikel 10 niet oordeelt dat huurverlaging ten gevolge van die overeenkomstige toepassing niet redelijk is en
      - d. de voorgestelde verlaging bij het van kracht worden daarvan niet tot gevolg heeft dat de huurprijs lager wordt dan het bedrag, dat met inachtneming van de in bijlage III van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, als minimaal redelijke huurprijs moet worden aangemerkt.

## D

Artikel 7 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid wordt «met inachtneming van het in bijlage V van dit besluit vervatte schema» gewijzigd in: met inachtneming van de in bijlage III van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, van de maximaal redelijke huurprijs.
2. Het tweede lid wordt gewijzigd als volgt:
  - a. de zinsnede «in het geval bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte» wordt gewijzigd in: in de gevallen, bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte;
  - b. de zinsnede «met inachtneming van de in bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze» wordt gewijzigd in: met inachtneming van de in bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing,.

E

Ingevoegd wordt een nieuw artikel 11, luidende:

### **Artikel 11**

De tenminste redelijke huurprijs, bedoeld in artikel 11 a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, is voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, dan wel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, gelijk aan het bedrag, dat met inachtneming van de in bijlage III onderscheidenlijk bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, als minimaal redelijke huurprijs moet worden aangemerkt.

F

In artikel 12 wordt «een of meer van de in bijlage IV van dit besluit vermelde ernstige gebreken of tekortkomingen vertoont» gewijzigd in: een of meer van de zeer ernstige tekortkomingen vertoont, bedoeld in bijlage IV, dan wel een of meer van de gebreken, bedoeld in bijlage V, en laatstbedoelde gebreken het woongenot ernstig schaden.

G

De bijlagen IIIA en IIIB, IV, V en VI worden vervangen door nieuwe bijlagen, onderscheidenlijk genummerd III, IV, V en VI, zoals deze bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd.

H

In het opschrift boven de linkerkolom van bijlage VIII wordt «woning» gewijzigd in: woonruimte.

### **ARTIKEL II**

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1986, met dien verstande dat de onderdelen B, onder 1, D, onder 2, a, en E van artikel I eerst in werking treden, indien het bij koninklijke boodschap van 24 mei 1982 bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (Kamerstukken II, 1981-1982, 17 431) tot wet wordt verheven en in werking treedt, in welk geval genoemde onderdelen van artikel I gelijktijdig met die wet in werking treden.

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, 28 april 1986

Beatrix

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

Uitgegeven de *negenentwintigste* april 1986

De Minister van Justitie,  
F. Korthals Altes

<sup>1</sup> Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 28 november 1985, Stb. 622.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 13 mei 1986 nr. 89

### Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

De in deze bijlage bedoelde «punten» worden berekend met toepassing van bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

| Geldende huurprijs   | huuraanpassing  |
|--|---|
| I lager dan f 2,35 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40)   | huurverhoging van 6%  |
| II gelijk aan of hoger dan f 2,35 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40), doch lager dan de minimaal redelijke huurprijs <sup>1</sup> | huurverhoging van 4%  |
| III gelijk aan of hoger dan de minimaal redelijke huurprijs <sup>1</sup> , doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs <sup>2</sup>  | huurverhoging van 2%  |
| IV hoger dan de maximaal redelijke huurprijs <sup>2</sup> , doch niet hoger dan de huurverlagingsgrens <sup>3</sup> , vermeerderd met 2%   | van 0% tot ten hoogste 2% huurverhoging <sup>4</sup>            |
| V hoger dan de huurverlagingsgrens <sup>3</sup> , vermeerderd met 2%   | huurverhoging tot op die grens, vermeerderd met 2% <sup>5</sup> |

<sup>1</sup> De minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door het totale aantal punten van de woonruimte (met een minimum van 40 en een maximum van 250) te vermenigvuldigen met f 2,95.

<sup>2</sup> De maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met een minimum van 40) te vermenigvuldigen met f 5,10, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 5,60 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

<sup>3</sup> De huurverlagingsgrens is de grens die wordt berekend door de eerste 80 punten van de woonruimte (met een minimum van 40) te vermenigvuldigen met f 5,85, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 6,45 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

<sup>4</sup> Huurverhoging is redelijk voor zover de huurprijs daardoor niet uitgaat boven de maximaal redelijke huurprijs<sup>2</sup>, vermeerderd met 2%<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Bij woonruimte met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximaal redelijke huurprijs<sup>2</sup> bij een puntentotaal van 250, kan een afwijkende huuraanpassing plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan f 1595,79 per maand, behoudens toepassing van artikel 6, derde lid.

In afwijking van hetgeen hiervóór in deze bijlage is vermeld is na het wegnemen van de zeer ernstige tekortkomingen, bedoeld in bijlage IV van dit besluit, dan wel de gebreken, bedoeld in bijlage V van dit besluit, voor zover het bestaan van deze tekortkomingen of gebreken tot een verlaging van de huurprijs heeft geleid, redelijk een verhoging van de huurprijs tot de laatstelijk vóór de hierbedoelde verlaging door de huurder verschuldigde huurprijs, tot ten hoogste de huurverlagingsgrens<sup>3</sup> en met inachtneming van een huuraanpassing op de dan verkregen huurprijs overeenkomstig het schema onder I tot en met V, een en ander op grond van een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs.

## Bijlage IV bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Lijst van zeer ernstige tekortkomingen van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

1. De woonruimte vertoont een of meer van de volgende tekortkomingen:

- er is geen tot de woning behorend toilet met waterspoeling binnen het woongebouw;
- er is geen kookgelegenheid binnen de woning;
- er is geen daglichttoetreding in hoofdwoonvertrek of slaapvertrek;
- er zijn geen mogelijkheden tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid of bad of doucheruimte of hoofdwoonvertrek of slaapvertrek;
- er is geen aansluiting op het openbaar rioleringsnet of op een eigen drekstoffenverwerking;
- er is geen aansluiting op het openbaar distributienet voor water, respectievelijk elektriciteit, terwijl de woning op minder dan 50 meter respectievelijk 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde leiding van een distributienet is gelegen;
- de gasleidingen of elektrische installatie zijn zo onveilig, dat het energiebedrijf niet meer bereid is gas of elektriciteit te leveren.

2. De woonruimte is, als gevolg van de toestand waarin de fundering, de muren, het dak, de trappen, de vloeren, de schoorstenen, de balkons, de galerijen of de balustrades zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt ter bewoning.

3. De maximale grenswaarde van geluidsbelasting, als omschreven in de Wet geluidhinder of de Luchtvaartwet, voor bestaande situaties, wordt overschreden (Verkeer: 75dB(A), Industrie: 65dB(A) etmaalbelastinggevelwaarde; Vliegtuiglawaai: 65Ke).

4. Het nader onderzoek in het kader van de Interimwet bodemsanering heeft aangegeven dat er sprake is van een zodanige verontreiniging van de bodem onder of in de directe omgeving van de woning, dat ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu bestaat.

## Bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Lijst van gebreken van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

1. Op de woning rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen op grond van artikel 25, eerste lid, van de Woningwet.
2. Er treedt ernstige overlast op in keuken dan wel in woon- of slaapvertrekken van doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich ernstige schimmelvorming of ernstige houtrot in balken of vloerdelen, of ernstige aantasting van de bruikbaarheid van voornoemde vertrekken voordoet.
3. Er is ernstige lekkage in de woning van hemelwater.
4. Er is onvoldoende of gebrekkige afvoer van rook- of verbrandingsgassen voor de hoofdverwarming van de woning.
5. Er is zodanige scheefstand of verzakking van gevels of helling van vloeren of een zodanige toestand van plafonds of binnenwanden dat de bewoonbaarheid van de woning ernstig wordt geschaad.
6. Het binnenhuisriool functioneert niet of slecht.
7. Er treedt ernstige en voortdurende stankoverlast binnen de woning op door onvoldoende bodemafluiting.
8. Er is sprake van een zeer slechte algehele staat van onderhoud.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Van een zeer slechte algehele staat van onderhoud is slechts sprake, als zich een cumulatie van ernstige onderhoudsgebreken voordoet ((zeer slechte toestand buitenschil-derwerk bij alle gevels, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van steen-achtige delen van de gevels (voeg- en metselwerk), ernstig kierende buitendeuren en ramen)).

## 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 <sup>1</sup>   | huurverhoging tot de minimaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 2% |
| II hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs <sup>1</sup> , doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs <sup>2</sup> | huurverhoging van 2%  |
| III hoger dan de maximaal redelijke huurprijs <sup>2</sup>   | huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 2% |

<sup>1</sup> De minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 1,05, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,73 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

<sup>2</sup> De maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 2,00, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,05 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

Bijlage III, IV, V en VI behoren bij het koninklijk besluit van 23 april 1986, Stb. 217

Mij bekend,

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

## NOTA VAN TOELICHTING

### Algemeen

In mijn brief van 24 mei 1985 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II, 1984-1985, 18 600, hoofdstuk XI, nr. 107) heb ik mijn beleidsvoornemens inzake een wijziging van het woningwaarderingsstelsel en van de huuraanpassingsschema's, beide vervat in bijlagen bij het Besluit huurprijzen woonruimte, uiteengezet. De wijziging van het woningwaarderingsstelsel heeft door middel van een wijziging van voormeld besluit (Stb. 1985, 622) inmiddels plaatsgevonden en zal in werking treden met ingang van 1 juli 1986. De vervroegde besluitvorming over het woningwaarderingsstelsel was nodig met het oog op een tijdige bekendmaking naar huurders en verhuurders.

In het onderhavige besluit worden de overige wijzigingen als vermeld in mijn brief van 24 mei 1985 aangebracht. Deze wijzigingen betreffen allereerst de hoogte van de trendmatige en boventrendmatige huurverhogingen in de huuraanpassingsschema's en de jaarlijkse herziening van de minimaal en maximaal redelijke huren. In dit verband verwijs ik gaarne naar mijn brief van 13 december 1985 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II, 1985/1986, 19 350, nr. 1), waarin reeds is uiteengezet dat het gewenst is in 1986 de trendmatige huurverhoging voor alle categorieën van woonruimte op 2% te bepalen.

De overige wijzigingen betreffen de invoering van de zogenoemde glijdende schaal, een wijziging van de omschrijving van ernstige gebreken of tekortkomingen aan de woning en ten slotte een aantal wijzigingen dat noodzakelijk zal zijn, indien het voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (Kamerstukken II, 1981-1982, 17 431) dat thans bij de Eerste Kamer der Staten-Generaal aanhangig is, tot wet wordt verheven en in werking treedt. Met de invoering van de zogenoemde glijdende schaal voor zelfstandige woningen wordt beoogd onredelijke verschillen in de minimaal of maximaal redelijke huren tussen vrijwel identieke woningen tegen te gaan. Voor geheel Nederland wordt uitgegaan van een vaste prijs per punt van f 2,95 voor de minimaal redelijke huur en van een schijventarief van f 5,10 per kwaliteitspunt tot en met 80 punten en van f 5,60 per elk volgend punt voor de maximaal redelijke huur. De genoemde puntprijzen hebben als peildatum 30 juni 1984, de peildatum van het onderzoek op basis waarvan ik de bedragen heb bepaald, vermeerderd met de voor 1984 en 1985 geldende trendmatige percentages van telkens 3.

De puntprijzen bij de minimaal redelijke huren zijn zodanig gekozen dat er zich geen veranderingen in harmonisatiekloof voordoen, gerekend over de gehele woningvoorraad en over onderscheidene woningcategorieën.

Er zullen zich bij individuele woningen ongetwijfeld verschuivingen in het niveau van de redelijke huren voordoen, maar per saldo is sprake van financiële neutraliteit. De maximaal redelijke huren zijn zodanig gekozen dat zich met name bij particuliere verhuurders en beleggers geen wijzigingen zullen voordoen in het percentage van hun woningen dat voor huurbevriezing of huurverlaging in aanmerking komt. Het schijventarief heeft tot gevolg dat de afstand tussen minimaal en maximaal redelijke huren toeneemt met de woningkwaliteit. Daarmee wordt de vrijheid van onderhandeling voor huurder en verhuurder over de huurhoogte bij de kwalitatief betere woningen vergroot. Het onderscheid tussen de Randstad en Overig Nederland vervalt: naar mijn oordeel zijn er geen dwingende redenen om verschillende redelijke huren te hanteren bij kwalitatief gelijkwaardige woningen.

Met betrekking tot de wijziging inzake de omschrijving van ernstige gebreken of tekortkomingen aan de woning, merk ik op, dat hiermee wordt beoogd het gewicht van ernstige technische gebreken of verwaarlozing van de woning bij het bepalen van de huuraanpassing te verzwaren.



Daartoe is enerzijds de lijst van nulpunten opnieuw geformuleerd, anderzijds een lijst van gebreken in of aan de woning toegevoegd. De sanctie op de aanwezigheid van nulpunten of ernstige gebreken is verzwaard: naast huurbevrozing wordt de mogelijkheid geopend van huurverlaging tot ten laagste de minimaal redelijke huur bij woningen met een huur die dit minimum overschrijden. Na herstel van de gebreken kan de huurverlaging bij de eerstvolgende mogelijkheid tot wijziging van de huurprijs ongedaan worden gemaakt, op grond van een daartoe strekkend voorstel van de verhuurder.

### **Commentaar op het tweede advies van de Raad voor de Volkshuisvesting**

Op 22 juni 1984 werd de Raad voor de Volkshuisvesting advies gevraagd over de inmiddels verder ontwikkelde beleidsvoornemens. De Raad bracht zijn advies in oktober 1984 uit. Kern van dit advies was het pleidooi voor uitstel van de invoeringsdatum van de nieuwe voorstellen tot na 30 juni 1986. Aan dit pleidooi is gehoor gegeven. Bovendien hechtte de Raad sterk aan een tweede adviesaanvraag, welke op 22 maart 1985 uitging. Inmiddels heeft de Raad zijn tweede advies over de wijzigingen in het huuraanpassingensysteem uitgebracht. Het commentaar op dit advies is vermeld in meergenoemde brief aan de Tweede Kamer van 24 mei 1985 (Kamerstukken II 1984/1985, 18 600, hoofdstuk XI, nr. 107).

Het tweede advies van de Raad over de beleidsvoornemens tot wijziging van het woningwaarderingssysteem en de huuraanpassingsschema's kent een meerderheids- en minderheidsstandpunt.

Het minderheidsstandpunt, dat wordt onderschreven door vertegenwoordigers van de woonconsumenten, door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en door enkele onafhankelijke leden, betreft in belangrijke mate het niveau van de redelijk te achten huren. Voortbouwend op het eerste advies van de Raad, wordt het standpunt ingenomen dat de minimaal redelijke huren 30 procent beneden de «volkshuisvestingsprijs» moeten liggen.

Het is duidelijk dat dit standpunt leidt tot een veel lager harmonisatieniveau dan het thans voorgestelde niveau van f 2,95 per kwaliteitspunt. De meerderheid van de Raad, waartoe zich vertegenwoordigers van verhuurderszijde rekenen, acht deze verlaging thans niet wenselijk, maar bepleit niettemin invoering van de volkshuisvestingsprijs op termijn als ijkpunt voor de redelijke huren.

Introductie van de volkshuisvestingsprijs acht ik niet opportuun. Noch als basis voor subsidiëring van aanvangshuren, noch als basis voor de bepaling van de huuraanpassingen. Overeenkomstig het regeerakkoord wordt ernaar gestreefd om de subsidies op nieuwe woningen te verminderen door een verhoging van de vraaghuurpercentages, en om de ontwikkeling van de kostprijs sterker in de huurvaststelling te laten doorklinken. Deze nadruk op de kostprijsontwikkelingen gaat niet samen met een beleid dat een inkomensmaatstaf voor de huurhoogte bij nieuwbouw en bij de huurvaststelling in de voorraad centraal stelt.

Evenmin ben ik voorstander van het zeer lage harmonisatieniveau dat in het minderheidsadvies wordt bepleit. Hiermee zou een belangrijke randvoorwaarde worden doorbroken, namelijk dat de wijziging in het huuraanpassingensysteem over het geheel genomen voor bewoners, verhuurders en overheid financieel neutraal dient te geschieden, een randvoorwaarde die in het eerste advies door de Raad werd onderschreven.

De meerderheid van de raad wijst de voorstellen af met betrekking tot de nulpunten en ernstige gebreken, de minderheid is er voorstander van. Ik wil deze voorstellen in hoofdlijnen handhaven. Met de gekozen oplossing om in de sfeer van de nulpunten de formulering aan te scherpen is naar

mijn opvatting een alleszins acceptabele uitwerking verkregen, die bovendien nauw aansluit aan de praktijk die door veel huurcommissies wordt gevolgd. Niet alleen vormen deze voorstellen een direct uitvloeisel van het in het eerste advies unaniem door de Raad voor de Volkshuisvesting geformuleerde verlangen om aan het vraagstuk van de waardering van de bouwtechnische staat en de nulpunten nadere aandacht te besteden.

Bovendien wordt met de voorgestelde maatregelen een krachtig instrument verkregen tot instandhouding van de voorraad, dat een subsidiebeleid ter zake flankeren kan.

### **De aanpassingsmethodiek van de minimaal en maximaal redelijke huren**

De redelijke huren worden jaarlijks met de trend verhoogd. Deze aanpassingsmethode wil ik handhaven.

Naast de jaarlijkse aanpassing van de redelijke huren kan er ook een periodieke aanpassing plaatsvinden, indien de minimaal redelijke huren sterk gaan afwijken van de vraaghuren van nieuwe woningwetwoningen. Deze periodieke aanpassing werd in 1982 toegepast en resulteerde in een abrupte verhoging van de redelijke huren. Ik ben voornemens om het uitgangspunt te handhaven dat de minimaal redelijke huren een consistent verband moeten blijven vertonen met de vraaghuur van nieuwe woningwetwoningen. De huren van nieuwe gesubsidieerde woningen behoren binnen het gebied van de minimaal- en maximaal redelijke huren te liggen. Bij de nu vastgestelde minimaal redelijke huren liggen de gemiddelde vraaghuren van woningwetwoningen ongeveer twintig procent boven het minimaal redelijke niveau. Bij de jaarlijkse aanpassing van de redelijke huren en van de aanvangshuren wordt ernaar gestreefd om dit verschil globaal constant te houden. Naar de mate waarin dit slaagt kan van een periodieke herijking van de redelijke huren worden afgezien.

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 besluit uit dereguleringsoogpunt niet relevant is.

### **Artikelen**

#### *Artikel 1, onder A (artikel 3)*

De wijziging van het eerste lid van artikel 3 houdt vooral verband met de omstandigheid dat het schema van maximaal redelijke huurprijzen voor zelfstandige woningen, dat wordt gehanteerd in het kader van de vaststelling van huurprijzen na ingrijpende gesubsidieerde woningverbetering (en tevens voor de beoordeling van huurprijzen bij een nieuwe huurovereenkomst of na andere dan de zojuist genoemde woningverbeteringen) niet meer zal zijn vervat in een aparte bijlage (V), maar zal kunnen worden afgeleid uit de nieuwe bijlage III te weten het huuraanpassings-schema voor zelfstandige woonruimte. De vervanging van het woord «woning» door «woonruimte» in het eerste en vierde lid van dit artikel is noodzakelijk, aangezien de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op grond van artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte na ingrijpende gesubsidieerde woningverbetering de huurprijs moet kunnen vaststellen ook van onzelfstandige woonruimte. Dit vormt tevens de verklaring voor de in het eerste lid van artikel 3 opgenomen verwijzing naar de maximaal redelijke huurprijs met toepassing van bijlage VI, waarin ook thans weer het huuraanpassings-schema voor onzelfstandige woonruimte is opgenomen, en vormt bovendien de achtergrond voor de in bijlage VIII aangebrachte wijziging, die is geformuleerd in artikel I, onder H.

*Artikel I, onder B (artikel 4)*

De in het eerste lid bedoelde wijziging treedt in werking, indien het thans bij de Eerste Kamer der Staten-Generaal aanhangige voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (Kamerstukken II, 1981-1982, 17 431) tot wet wordt verheven en in werking treedt.

Alsdan zal als gevolg van een wijziging van artikel 13 van de Huurprijzenwet woonruimte het advies van een huurcommissie over servicekosten worden vervangen door een uitspraak. Bovendien zal voor de beoordeling door de huurcommissies ter zake van de huurprijs in overeenkomsten met nieuwe huurders een vergoeding verschuldigd worden door de verzoeker. Deze vergoeding wordt op f 25,- bepaald, tot welk bedrag het nimmer aangepaste bedrag van f 10,- voor de werkzaamheden van de huurcommissie inzake de huurprijs na woningverbetering en inzake de servicekosten bij die gelegenheid wordt opgetrokken.

De eerste wijziging van het tweede lid houdt verband met de oprichting van de Postbank N.V. op 1 januari 1986 en de tweede met de zojuist reeds genoemde wijziging in de juridische status van de beoordeling door de huurcommissie van de servicekosten.

*Artikel I, onder C (artikel 6)*

De wijziging van het tweede lid houdt verband met de in het algemeen deel van de toelichting vermelde herformulering van de nulpuntenlijst betreffende zelfstandige woningen (bijlage IV), en de toevoeging van een voor zelfstandige woningen geldende nieuwe bijlage V houdende ernstige gebreken in of aan een zelfstandige woning. De huurcommissie acht een huurverhoging zonder meer niet redelijk, indien in de woning een nulpunt als vermeld in bijlage IV aanwezig is. Op de gebreken, bedoeld in bijlage V alsmede op andere gebreken dient de huurder zich uitdrukkelijk te beroepen. De huurcommissie beoordeelt in dat geval of die gebreken zodanig zijn, dat een verhoging van de huurprijs niet redelijk is. Het aan dit artikel toegevoegde derde lid geeft aan wanneer een huurcommissie een voorgestelde verlaging van een huurprijs tot ten laagste het in bijlage III vermelde minimaal redelijke niveau redelijk acht.

Dit nu is het geval, indien de huurcommissie wanneer haar een uitspraak zou zijn gevraagd over de redelijkheid van een voorstel tot verhoging van de huurprijs van diezelfde woonruimte, een dergelijke verhoging niet redelijk zou achten op grond van de aanwezigheid van een of meer zeer ernstige tekortkomingen of gebreken, bedoeld in bijlage IV of V. Het ligt voor de hand dat, na opheffing van de zeer ernstige tekortkomingen of gebreken, de huurprijs die in bovengenoemd geval is verlaagd tot ten laagste het minimaal redelijke huurniveau, bij de eerstvolgende huurverhogingsronde op grond van een daartoe strekkend voorstel van de verhuurder weer terug kan naar het vóór de verlaging geldende niveau, verhoogd met de alsdan voor die woonruimte geldende huuraanpassing. De laatste alinea van de nieuwe bijlage III voorziet hierin.

*Artikel I, onder D en E (artikel 7 en artikel 11, nieuw)*

De eerste wijziging van artikel 7, tweede lid, en het nieuwe artikel 11 houden verband met voornoemde wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies, welke thans bij de Eerste Kamer aanhangig is.

De tweede wijziging van artikel 7, tweede lid, is een kleine verduidelijking die in overeenstemming is met onder meer het nieuwe artikel 6, derde lid, en het gewijzigde artikel 3, eerste lid.

*Artikel I, onder F (artikel 12)*

De wijziging van dit artikel houdt verband met de in het algemeen deel van deze toelichting reeds vermelde herformulering van de lijst van nulpunten (bijlage IV) en de toevoeging van een lijst van gebreken in of aan de woning (bijlage V).

*Artikel I, onder G*

De nieuwe bijlage III vervangt de huidige bijlagen IIIA en IIIB en de huidige bijlage V. De splitsing van bijlage III in A en B hield verband met het onderscheid tussen «de Randstad» en «Overig Nederland». Dit onderscheid is losgelaten.

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