

184

Besluit van 21 april 1987 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 28 januari 1987, no. MJZ2817022, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 9, eerste en vierde lid, 15, eerste, tweede en vierde lid, 25, derde lid en 28, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331);

De Raad van State gehoord, (advies van 10 maart 1987, no. W08.87.0036);

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 16 april 1987, no. MJZ 1647003, 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 3 wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid vervallen de woorden «vóór de aanvang van de verbeteringswerkzaamheden»;
2. Onder vernummering van het derde tot en met vijfde lid tot vierde tot en met zesde lid wordt een nieuw derde lid ingevoegd, luidende:
 3. In afwijking in zoverre van het eerste en tweede lid wordt, indien het bedrag van de jaarhuurprijs, die op het tijdstip van de vaststelling van de nieuwe huurprijs al dan niet als gemiddelde huurprijs van het complex geldt, lager is dan f 1920, het hier genoemde bedrag als uitgangspunt genomen voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs, met dien verstande dat genoemd bedrag f 12 lager is per procentpunt dat de geraamde kosten van de verbetering lager zijn dan 80 procent van de bouwkosten van een naar het oordeel van Onze Minister vergelijkbare nieuwe woonruimte;
 3. In het vierde en vijfde lid (nieuw) worden de woorden «eerste en tweede lid» vervangen door: eerste tot en met derde lid;
 4. In het zesde lid (nieuw) worden de woorden «eerste, tweede, derde en vierde lid» vervangen door: eerste tot en met vijfde lid.

B

Artikel 6 wordt gewijzigd als volgt:

1. Onder vernummering van het tweede en derde lid tot derde lid, onderscheidenlijk vierde lid, wordt een nieuw tweede lid ingevoegd, luidende:

2. Indien door de verhuurder aan de huurder ter zake van huur en verhuur van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, laatstelijk als onderdeel van de prijs, maar niet van de huurprijs een vergoeding in rekening is gebracht voor de kosten van een of meer tot de woonruimte behorende voorzieningen, terwijl een dergelijke vergoeding uitsluitend in de huurprijs tot uitdrukking kan komen, beoordeelt – in aanvulling op hetgeen in bijlage III van dit besluit is vermeld – de huurcommissie als redelijk een verhoging van de huurprijs die 80 procent bedraagt van de laatstelijk in rekening gebrachte bedragen met betrekking tot bedoelde voorzieningen. Het in de vorige volzin genoemde percentage wordt vervangen door een percentage van 90, voor zover de voorzieningen bestaan uit:

- a. een centrale verwarmingsinstallatie;
- b. een lift;
- c. een centrale warmwatervoorziening;
- d. een installatie voor het opvoeren van de waterdruk (hydrofoor) of
- e. een installatie voor mechanische luchtverversing.

De huurcommissie beoordeelt ook in dit geval echter de totale voorgestelde verhoging niet als redelijk voor zover de maximaal redelijke huurprijs zou worden overschreden. De maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald met inachtneming van de in bedoelde bijlage III vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing.

2. In het vierde lid (nieuw) worden in de onderdelen a, b en c de woorden «tweede lid» vervangen door: derde lid.

C

In artikel 8 wordt onder vernummering van het tweede lid tot derde lid een nieuw tweede lid ingevoegd, luidende:

2. Indien door de verhuurder aan de huurder ter zake van huur en verhuur van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, laatstelijk als onderdeel van de prijs, maar niet van de huurprijs een vergoeding in rekening is gebracht voor de kosten van een of meer tot de woonruimte behorende voorzieningen, terwijl een dergelijke vergoeding uitsluitend in de huurprijs tot uitdrukking kan komen, beoordeelt – in aanvulling op hetgeen in bijlage VI van dit besluit is vermeld – de huurcommissie als redelijk een verhoging van de huurprijs die 80 procent bedraagt van de laatstelijk in rekening gebrachte bedragen met betrekking tot bedoelde voorzieningen. Het in de vorige volzin genoemde percentage wordt vervangen door een percentage van 90, voor zover de voorzieningen bestaan uit:

- a. een centrale verwarmingsinstallatie;
- b. een lift;
- c. een centrale warmwatervoorziening;
- d. een installatie voor het opvoeren van de waterdruk (hydrofoor) of
- e. een installatie voor mechanische luchtverversing.

De huurcommissie beoordeelt ook in dit geval echter de totale voorgestelde verhoging niet als redelijk voor zover de maximaal redelijke huurprijs zou worden overschreden. De maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald met inachtneming van de in bedoelde bijlage VI vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing.

D

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

ARTIKEL II

In de gevallen, waarin aan de gemeente voor 1 januari 1988, onderscheidenlijk voor 1 januari 1989 door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ten behoeve van een plan voor het treffen van voorzieningen geldelijke steun is verstrekt waarop artikel 9, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte van toepassing is, wordt op verzoek van de verhuurder van de desbetreffende woonruimte voor de toepassing van het bij dit besluit vastgestelde artikel 3, derde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte in plaats van het aldaar genoemde bedrag van f 1920 als uitgangspunt voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs een bedrag genomen van f 1440 onderscheidenlijk f 1680.

¹ Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 23 april 1986, Stb. 217

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 12 mei 1987, nr. 89.

ARTIKEL III

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1987.

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

's-Gravenhage, 21 april 1987

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Uitgegeven de *achtentwintigste* april 1987

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

**BIJLAGEN III EN VI BEHOREN BIJ KONINKLIJK BESLUIT VAN
21 APRIL 1987, STB. 184**

Mij bekend,

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en
Milieubeheer,
E. Heerma

Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

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

De in deze bijlage bedoelde «punten» hebben betrekking op de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte.

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

¹ 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 3,01

² 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 5,20, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 5,71 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

³ 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.

⁴ huurverhoging is redelijk voor zover de huurprijs daardoor niet uitgaat boven de maximaal redelijke huurprijs², vermeerderd met 2%⁵.

⁵ bij woonruimte met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximaal redelijke huurprijs² 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, vierde lid.

In afwijking van hetgeen hiervóór in deze bijlage is vermeld, is na het wegnemen van de gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, die hebben geleid tot het verlagen van de huurprijs, onderscheidenlijk in twee of meer kalenderjaren tot het uit dien hoofde ongewijzigd blijven van de huurprijs dan wel tot zowel verlaging van de

huurprijs als het ongewijzigd blijven daarvan, op grond van een voorstel van de verhuurder redelijk een verhoging van de huurprijs als hierna is vermeld. De hierbedoelde verhoging van de huurprijs is redelijk tot een bedrag, waarbij na het van kracht worden van de wijziging de huurprijs gelijk is aan het bedrag, dat deze zou hebben bedragen indien de laatstelijk vóór het intreden van de hiervóór omschreven gevolgen van gebreken of tekortkomingen verschuldigde huurprijs in de laatst verstreken kalenderjaren, met een maximum van drie, waarin geen verhoging van de huurprijs met toepassing van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte heeft plaatsgevonden, achtereenvolgens zou zijn verhoogd met het percentage, dat in die kalenderjaren met ingang van 1 juli heeft gegolden voor de huurprijs van woonruimte waarop artikel 18, eerste lid, van genoemde wet van toepassing is. De berekende verhoging is echter niet redelijk voor zover de huurprijs daardoor zou uitgaan boven de maximaal redelijke huurprijs², vermeerderd met 2%⁵.

Bijlage VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte

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

De in deze bijlage bedoelde «punten» hebben betrekking op de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte.

| geldende huurprijs (in bedragen per maand) | huuraanpassing |
|--|---|
| I lager dan de minimaal redelijke huurprijs ¹ | huurverhoging tot de minimaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 2% |
| II hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs ¹ , doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ² | huurverhoging van 2% |
| III hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ² | huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 2% |

¹ de minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 1,07, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,74 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten

² de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 2,04, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,07 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten

In afwijking van hetgeen hiervóór in deze bijlage is vermeld, is na het wegnemen van de gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, die in twee of meer kalenderjaren hebben geleid tot het uit dien hoofde ongewijzigd blijven van de huurprijs, op grond van een voorstel van de verhuurder redelijk een verhoging van de huurprijs als hierna is vermeld. De hierbedoelde verhoging van de huurprijs is redelijk tot een bedrag, waarbij na het van kracht worden van de wijziging de huurprijs gelijk is aan het bedrag, dat deze zou hebben bedragen indien de laatstelijk vóór het intreden van de hiervóór omschreven gevolgen van gebreken of tekortkomingen verschuldigde huurprijs in de laatst verstreken kalenderjaren, met een maximum van drie, waarin geen verhoging van de huurprijs met toepassing van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte heeft plaatsgevonden, achtereenvolgens zou zijn verhoogd met het percentage, dat in die kalenderjaren met ingang van 1 juli heeft gegolden voor de huurprijs van woonruimte waarop artikel 18, eerste lid, van genoemde wet van toepassing is. De berekende verhoging is echter in ieder geval redelijk tot de minimaal redelijke huurprijs en niet redelijk voor zover de huurprijs daardoor zou uitgaan boven de maximaal redelijke huurprijs², vermeerderd met 2%.

NOTA VAN TOELICHTING

In mijn brief van 22 december 1986 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II, 1986-1987, 19823, nr. 1) heb ik het voorgenomen beleid ten aanzien van de huurprijzen van woonruimte in 1987 uiteengezet. Aangezien het percentage van de trendmatige huurverhoging ten opzichte van 1986 ongewijzigd op 2% blijft, terwijl tevens de huurharmonisatiepercentages op 4 en 6 gehandhaafd worden, behoeft in de huuraanpassingschema's, opgenomen in bijlage III en VI van het Besluit huurprijzen woonruimte, slechts de bedragen, die per kwaliteitspunt van de woonruimte gelden, te worden opgehoogd met het percentage van de trendmatige huurverhoging die in 1986 gold. Het onderhavige besluit strekt in de eerste plaats tot het aanbrengen van deze wijziging.

In de tweede plaats wordt uitvoering gegeven aan hetgeen in bovengenoemde brief is vermeld over het invoeren van een minimum-huurprijs, waarvan zal worden uitgegaan bij het berekenen van de huurverhoging bij gesubsidieerde woningverbetering van ingrijpende aard. Doel van die maatregel is het streven naar een ten minste kostendekkende huur na woningverbetering, zodat uit die huur voldoende reserveringen kunnen plaatsvinden voor onvoorziene kapitaaluitgaven en onderhoud voor de resterende levensduur van de woning. Als zodanig is er een direct verband met de woningverbetering, omdat met de instandhouding van de woning tevens de zin van de investering in het verbeteren van de woning wordt gewaarborgd. De minimum-huurprijs is opgenomen in een nieuw in artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte ingevoegd derde lid en bedraagt op maandbasis f 160.

Artikel II van het onderhavige besluit bevat een overgangsregeling, die het de verhuurder van een met subsidie te verbeteren woning mogelijk maakt de minister te doen besluiten tot het aanhouden van een oude huurprijs van op maandbasis f 120 respectievelijk f 140, indien de verstrekking van de rijkssubsidie heeft plaatsgevonden voor 1 januari 1988, respectievelijk 1 januari 1989. De aanleiding voor een verzoek in die richting van de verhuurder aan de minister kan bijvoorbeeld gelegen zijn in reeds tussen huurder en verhuurder gevoerde besprekingen over de uit te voeren woningverbetering, waarbij nog is uitgegaan van het niet bestaan van een vloer in het niveau van de oude huurprijs.

Overigens kon in verband met de per 1 januari 1987 ingevoerde decentralisatie van de subsidiëring niet langer worden vastgehouden aan de bepaling, dat de minister de huurprijs die na de woningverbetering zal gelden reeds voor de aanvang van de verbeteringswerkzaamheden vaststelt. In artikel I, onder A, 1, is deze tijdsbepaling dan ook uit artikel 3, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte geschrapt. De subsidieregeling voor woningverbetering, waarop hier gedomd wordt, is de Regeling geldelijke steun voorzieningen aan huurwoningen 1987 (Stcrt. 1986, 251).

De derde thans in het Besluit huurprijzen woonruimte aangebrachte wijziging heeft zijn beslag gekregen in Artikel I, onderdelen B en C, van het onderhavige besluit. Daardoor wordt een regeling getroffen om voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte mogelijk te maken dat kosten, die door de verhuurder ten behoeve van de huurder worden gemaakt en als servicekosten in rekening worden gebracht of - voor een nog steeds geleverde voorziening - in het verleden in rekening zijn gebracht, terwijl zij naar hun aard in de huurprijs thuishoren, alsnog in die huurprijs worden ondergebracht bij gelegenheid van een normale (jaarlijkse) huuraanpassing. Aanleiding voor deze wijziging in de artikelen 6 en 8 van het Besluit huurprijzen woonruimte is het feit, dat in een aantal op voet van de artikelen 13 en 14 van de Huurprijzenwet woonruimte gevoerde procedures door huurcommissies en kantonrechters is uitgemakt dat de hierbedoelde kosten geen deel kunnen uitmaken van de

servicekosten, ook al staat vast dat de huurder die kosten niet reeds betaalt via een met het bestaan van die kosten rekening houdend niveau van de afgesproken huurprijs.

Gelet op de begripsomschrijvingen in de Huurprijzenwet woonruimte zijn deze uitspraken in servicekostengeschillen direct duidelijk: in artikel 1 van die wet wordt «huurprijs» omschreven als de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte, terwijl volgens artikel 12 de elementen uit de huurovereenkomst die niet onder «het enkele gebruik» vallen als servicekosten berekend mogen worden en artikel 37 regelt dat de toepasselijkheid van de wet niet bij overeenkomst kan worden uitgesloten of beperkt. Indien een voorziening gerekend moet worden tot het «enkele gebruik» te behoren, is er dus geen ruimte in de servicekosten daarvoor een vergoeding te vragen.

Dat er in dit verband toch een aantal problemen is ontstaan, is echter goed verklaarbaar uit het feit dat verhuurders in de praktijk een groot aantal voorzieningen leveren van zeer uiteenlopende aard, waarvan niet altijd meteen duidelijk is geweest dat zij juridisch gesproken onder «het enkele gebruik» gerangschikt moesten worden. Het rapport van de werkgroep servicekosten (Kamerstukken II, 1983-1984, 18 100, XI, nr. 139) heeft in dit opzicht veel verduidelijkt, maar bracht uiteraard geen wijziging in lopende overeenkomsten en bovendien zal in een bepaald grensgebied bij partijen aarzeling kunnen blijven bestaan of in de concrete situatie sprake is van een kostenpost die via de huurprijs verrekend moet worden of via de servicekosten. Vooral in gevallen waarin van oudsher bij voorbeeld de vergoeding voor het gebruik van een recreatie- of parkeervoorziening, dan wel een bij een woningverbetering aangebrachte centrale verwarmingsinstallatie bij wijze van servicekosten in rekening worden gebracht, ontstond voor de verhuurder een zorgelijke financiële situatie, indien in een servicekostenprocedure deze post door de kantonrechter werd geschrapt.

In diverse procedures, waarin niet de servicekosten maar huurprijswijzigingen inzet van het geding waren, is de kwestie weliswaar opgelost doordat de kantonrechter de verhuurder bevoegd achtte eenzijdig de tot dan toe verkeerd gerubriceerde kostenpost bij de huurprijs op te tellen, maar een wettelijk hulpmiddel is daarmee niet overbodig geworden. Weliswaar is de aangeduide oplossing namelijk bevredigend vanuit de overweging, dat het redelijk is dat de huurder voor geleverde voorzieningen betaalt, tezamen met de overweging dat de aangeduide optelling niets principieels inhoudt, omdat in overeenstemming met de Huurprijzenwet woonruimte alles wat het «enkele gebruik» betreft een bestanddeel van de huurprijs oplevert, waarbij de totale huurprijs wordt berekend door die bestanddelen bij elkaar op te tellen, maar men stuit dan in een aantal gevallen bij die optelling toch wel op onbillijkheden. Het belangrijkste voorbeeld daarvan is de onvermijdelijkheid dat over een bedrag, dat in bepaalde gevallen voor een aantal jaren vastlag, na overheveling in de huurprijs voortaan de jaarlijkse huuraanpassingen worden meeberekend.

Bovendien is niet zeker of bijvoorbeeld in een geval, waarin de huurder pas bij de specificatie van de servicekosten na afloop van het boekjaar heeft kunnen ontdekken dat in het voorschotbedrag ook posten waren opgenomen voor het enkele gebruik en hij toen al de eerste keer niet akkoord is gegaan met de eindafrekening van de servicekosten, er gesproken kan worden over een buiten de huurprijs gebleven maar toch overeengekomen kostenpost, die bij wijze van administratief-technische handeling in de huurprijs opgenomen kan worden.

Ik heb gemeend dat, nu op dit punt het systeem van de Huurprijzenwet woonruimte zelf niet ter discussie staat, omdat het daarin gemaakte onderscheid tussen de huurprijs enerzijds en de overige betalingsverplichtingen anderzijds een logisch geheel vormt, in het onderhavige besluit een hulpmiddel te moeten geven voor het oplossen van de problemen die door een verkeerde rubricering van kostenposten zijn ontstaan. Indien

partijen het niet eens worden ter zake van de «overheveling» van een kostenpost vanuit de servicekosten naar de huurprijs, zijn zij op grond van de Huurprijzenwet woonruimte zonder meer bevoegd dit meningsverschil mede te betrekken bij hun onderhandelingen over de jaarlijkse huurprijswijziging. Indien zij het over de hoogte van de wijziging, inclusief de alsnog juist te rubriceren servicekosten, niet eens worden, kunnen zij op de gebruikelijke wijze het geschil voorleggen aan de huurcommissie en daarna eventueel aan de kantonrechter.

Het nieuwe thans geboden hulpmiddel is dat in de beoordelingsnormen, waaraan huurcommissie en kantonrechter in het Besluit huurprijzen woonruimte worden gebonden, ruimte is geschapen voor het element van deze categorie servicekosten. De artikelen 6, tweede lid, en 8, tweede lid van genoemd besluit, zoals zij thans zijn komen te luiden, bevatten hiertoe een aanvulling op de huuraanpassingschema's, die in bijlage III en bijlage VI zijn opgenomen. De huurcommissie zal in het kader van deze regeling eerst de gewone huuraanpassing beoordelen en vervolgens bezien welke verhoging van de huurprijs los van de gewone huuraanpassing redelijk is, teneinde de verkeerd ondergebrachte servicekosten in de huurprijs tot uitdrukking te brengen. Deze twee aanpassingen worden vervolgens samengeteld.

Door de plaats waar de huurverhoging ter zake van de hierbedoelde servicekosten in het Besluit huurprijzen woonruimte is ondergebracht, wordt vastgelegd dat indien geen normale huurverhoging mogelijk is in verband met tekortkomingen of gebreken in de toestand van de woonruimte, tevens geen huurverhoging in verband met overheveling van servicekosten mogelijk is; de reeds bestaande bepalingen die in algemene bewoordingen een huurverhoging in verband met gebreken aan de woning blokkeren zijn namelijk thans binnen de artikelen 6 en 8 van het Besluit huurprijzen woonruimte zodanig opgeschoven, dat zij zijn geplaatst na de bepalingen over deze bijzondere huurverhoging en gelden derhalve mede voor deze huurverhoging. Een en ander is logisch vanwege het feit, dat ook als het om een normale huurverhoging gaat, bij de beoordeling van de redelijkheid daarvan in verband met onderhoudsproblemen niet wordt gekeken of de exploitatiekosten van de woonruimte nog wel gedekt zijn bij het niet doorgaan van de huurverhoging. Vanuit dezelfde redenering is het logisch dat, zoals ook uitdrukkelijk bepaald is, de totale huurverhoging er ook in het geval van een overheveling van servicekosten niet toe mag leiden dat de huurprijs het peil overschrijdt van de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met de laatst toegestane trendmatige huuraanpassing, die thans 2% bedraagt.

De tekst van de in dit verband in het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen bepalingen spreken over de hierbedoelde servicekosten als een vergoeding die laatstelijk in de prijs, maar niet in de huurprijs van de woonruimte in rekening is gebracht. In deze tekst zitten verschillende elementen. Een daarvan is dat de verhuurder desgewenst zal moeten aantonen dat de laatstelijk geldende huurprijs niet ook al geacht moet worden een vergoeding te bevatten voor de desbetreffende kosten. Deze situatie zal zich onder meer voordoen, indien partijen in het verleden reeds overeenstemming hebben bereikt over een woningkwaliteit, gemeten volgens bijlage I of bijlage II van het Besluit huurprijzen woonruimte, waarin voor de desbetreffende voorziening waarderingspunten waren opgenomen, met feitelijke consequenties voor de door de huurder betaalde huurprijs.

Een tweede element is dat deze vergoeding moet zijn «in rekening gebracht». Hiermee is hetzelfde woordgebruik aangehouden als in artikel 12, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte ten aanzien van servicekosten in het algemeen wordt gebruikt. De term maakt duidelijk dat de verhuurder niet plotseling ter gelegenheid van een huurprijswijziging als argument ter ondersteuning daarvan kan aanvoeren, dat hij een

bepaalde kostenpost in het verleden altijd vergeten is. Indien vervolgens ook nog is voldaan aan de voorwaarde dat de vergoeding – wettelijk – uitsluitend in het niveau van de huurprijs tot uitdrukking kan komen, beoordeelt de huurcommissie in dit verband een huurprijswijziging als redelijk.

Ten aanzien van het op deze wijze in de huurprijs op te nemen bedrag wordt voor voorzieningen, welke niet tot de hierna genoemde voorzieningen behoren, een overhevelingspercentage van 80 procent van het bedrag dat vóór de overheveling in de servicekosten was opgenomen, bepaald. Een percentage van 90 procent van dat bedrag geldt, indien de voorziening een centrale verwarmingsinstallatie, een liftinstallatie, een centrale warmwatervoorziening, een hydrofoor of een afzuigingsinstallatie betreft.

Met deze vaste percentages wordt beoogd, de huurcommissie in deze vaak niet eenvoudige zaken een helder uitvoeringscriterium te geven dat recht doet aan zowel het belang van de verhuurder uit het oogpunt van een verantwoorde exploitatie van de voorziening als aan het belang van de huurder, dat bestaat uit het voorkomen dat meer betaald wordt dan uit datzelfde oogpunt van een verantwoorde exploitatie noodzakelijk is, terwijl daarmee tevens beoogd wordt de landelijke uniformiteit in de maatstaven voor de redelijkheid van huuraanpassingen ook op dit bijzondere onderdeel te waarborgen.

De keuze voor de hoogte van de percentages wordt in het hiernavolgende toegelicht.

De in de servicekosten opgenomen kosten bestaan in de regel uit de jaarlijkse kapitaal- en onderhoudskosten van de voorziening, welke kostendekkend in rekening worden gebracht bij de huurders. Omdat de jaarlijkse kapitaalslasten bijna altijd zijn bepaald aan de hand van de gelijkblijvende annuïteitenmethode, vindt geen jaarlijkse stijging plaats. Bij de onderhoudskosten vindt een nacalculatie plaats, hetgeen betekent dat deze achteraf zowel in boven- als benedenwaartse richting kunnen worden bijgesteld, indien daar aanleiding toe bestaat.

Wijziging van het door de huurder betaalde bedrag vindt in de oude situatie met name plaats, indien vervanging van de voorziening noodzakelijk is. De verhuurder zal in dat geval de in de regel in prijs gestegen voorziening wederom kostendekkend, eventueel na aftrek van een van rijkswege verstrekte subsidie, in rekening brengen bij de huurders.

In de oude situatie zal derhalve vrijwel steeds sprake zijn van een kostendekkende exploitatie door de verhuurder, zonder dat de huurder teveel betaalt. Door de overheveling ontstaat de situatie dat niet langer exact is aan te geven of van een kostendekkende exploitatie sprake is. Zowel overschotten als tekorten bij de verhuurder kunnen zich voordoen. Immers de huurprijs stijgt jaarlijks met de trendmatige huurverhoging, welke van jaar tot jaar kan verschillen en mede afhankelijk is van de hoogte van de rente en de ontwikkeling van de bouwkosten en onderhoudskosten van woningen.

Daarnaast is de hoogte van de rente bij een eventuele conversie van de lening, waarmee de voorziening is gefinancierd of bij vervanging van de voorziening, alsmede het kostenniveau van de voorziening bij vervanging, op het moment van overheveling niet met zekerheid te bepalen. Ook vervalt door de overheveling voor de verhuurder de mogelijkheid om een noodzakelijke vervanging van de voorziening kostendekkend in rekening te brengen bij de huurders.

Daar staat tegenover dat het overgehevelde bedrag gedurende de gehele verdere levensduur van de woning door de huurders zal dienen te worden betaald en dat indien de verhuurder de voorziening tegelijkertijd met het uitvoeren van een verbeteringsingreep vervangt, in principe subsidie van rijkswege verkregen kan worden, terwijl als gevolg van het verbeteringsplan de huurder een huurverhoging op basis van het 1, 2, 3-stelsel verschuldigd is.

Uit het voorgaande moge duidelijk zijn dat bij de bepaling van de percentages voor de overheveling overschotten dan wel tekorten voor de verhuurder in enig jaar niet uitgesloten kunnen worden. Dit neemt niet weg dat op basis van een realistische inschatting van de trendmatige huurverhoging, rente en bouwkostenontwikkeling de kans op enigszins omvangrijke overschotten of tekorten voor de verhuurder gedurende de restant levensduur van de woning tot een minimum kan worden beperkt. Op langere termijn is uitgegaan van een gemiddelde rente van 6 procent, een gemiddelde huurstijging van 2 procent en een gemiddelde bouwkostenontwikkeling van 1 procent.

Op basis hiervan moet als overhevelingspercentage voor alle niet met name genoemde voorzieningen een percentage van 80 procent redelijk worden geacht. Voor de met name genoemde voorzieningen, waarbij de invloed van de van belang zijnde parameters een hoger risico met zich meebrengt, mede omdat deze voorzieningen gedurende de restant levensduur van de woning een onbekend aantal keren moeten worden vervangen, wordt op basis van de huidige verwachtingen een percentage van 90 procent redelijk geacht.

De vierde in het Besluit huurprijzen woonruimte aangebrachte wijziging is vervat in zowel bijlage III als bijlage VI van dat besluit. Naast de reeds vermelde wijziging van genoemde bijlagen betreffende de verhoging met 2% van een aantal daarin vervatte bedragen, wordt aan beide bijlagen tevens een onderdeel toegevoegd. Dit heeft betrekking op het bedrag van de huurverhoging, dat redelijk is na het wegnemen door de verhuurder van gebreken of tekortkomingen aan de woonruimte, welke gedurende een of meer kalenderjaren hebben geleid tot het wat zelfstandige woonruimte betreft verlagen van de huurprijs dan wel gedurende twee of meer kalenderjaren tot het zowel wat zelfstandige als onzelfstandige woonruimte betreft ongewijzigd blijven daarvan.

Op deze wijziging, die eveneens is aangekondigd in voormelde brief van 22 december 1986, is aangedrongen door de Eerste Kamer tijdens de behandeling van de wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies (Kamerstukken I, vergaderjaar 1985-1986, 17 431, nr. 117a). Het Besluit huurprijzen woonruimte zoals dat tot het inwerkingtreden van de onderhavige wijziging luidde, gaf geen regeling voor het «inhalen» van aangezegde huurverhogingen die op grond van de aanwezigheid van één of meer zogenoemde nulpunten of andere gebreken aan de woonruimte geen doorgang hebben gevonden. Dit nu betekent dat, nadat het gebrek dat gedurende twee of meer kalenderjaren tot huurbevrozing, of, ingeval van zelfstandige woonruimte, gedurende één of meer kalenderjaren tot huurverlaging heeft geleid, is opgeheven, bij de eerstvolgende mogelijkheid om de huur te verhogen alleen het voor dat betreffende jaar redelijke huurverhogingspercentage kan worden gerealiseerd bovenop de bevroren huurprijs of de huurprijs zoals die voor de verlaging gold. De in de jaren van huurbevrozing of huurverlaging aangezegde huurverhogingspercentages kunnen niet alsnog aan de zittende huurder in rekening worden gebracht. Het niveau van de huurprijs blijft in het geval van een zittende huurder altijd achterlopen bij het niveau dat hij zou kunnen hebben bereikt, indien de huurverhoging(en) gewoon doorgang had(den) gevonden. Deze situatie is voor de verhuurder weinig bevredigend.

Daartegenover staat dat het introduceren van een mogelijkheid alle overgeslagen huurverhogingen zonder meer te kunnen realiseren voor de huurder tot een ongewenste situatie kan leiden. In dat geval kan nl. een verhuurder die jarenlang heeft nagelaten een gebrek of tekortkoming aan de woonruimte op te heffen, tengevolge waarvan in die jaren de huurprijs bevroren of verlaagd is of beide, nadat dat gebrek of die tekortkoming uiteindelijk is weggenomen, de huurder in één keer confronteren met een zeer forse huurverhoging.

De thans in de bijlagen III en VI aangebrachte wijziging houdt met beide bovengenoemde aspecten rekening. De wijziging maakt nl. een beperkte «inhaal» van overgeslagen huurverhogingen mogelijk. De tekstwijziging strekt ertoe ten hoogste drie overgeslagen huurverhogingen te kunnen inhalen. Uitgangspunt voor de verhoging is ofwel de bevroren huurprijs, ofwel, ingeval eerst een huurverlaging heeft plaatsgevonden, de huurprijs zoals die gold vóór de verlaging.

Die huurprijs kan in beginsel ten hoogste worden verhoogd tot het niveau dat de huurprijs zou hebben bereikt, indien de huurprijs in de kalenderjaren waarin geen verhoging heeft kunnen plaatsvinden achter-eenvolgens zou zijn verhoogd met het zogenoemde trendmatige percentage, evenwel met dien verstande dat daarbij nooit meer dan drie kalenderjaren in aanmerking genomen mogen worden. Het gaat daarbij om reeds verstreken kalenderjaren, omdat na de hierbedoelde inhaalhuurverhoging met behulp van een afzonderlijk voorstel de huurverhoging van het lopende kalenderjaar op grond van artikel 4, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte alsnog zal kunnen plaatsvinden volgens de gebruikelijke regeling (in dit artikel 4, tweede lid, is tevens de reden gelegen dat de thans in het leven geroepen bijzondere regeling niet meteen na het eerste huurbevroeringsjaar nodig is).

Met het bij de inhaalhuurverhoging in aanmerking te nemen trendmatige percentage wordt het percentage bedoeld dat in artikel 18, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte voor de betreffende jaren voor gesubsidieerde woonruimte of ingrijpend verbeterde woonruimte in de eerste vijf jaren na het totstandkomen of verbeteren van die woonruimte als huurverhogingspercentage heeft gegolden.

De keuze voor het trendmatige percentage beoogt verschil van inzicht te voorkomen over de vraag welk huurverhogingspercentage voor de betreffende woonruimte redelijk zou zijn geweest, indien geen huurverlaging of bevroering zou hebben plaatsgevonden.

Wat de categorie van de onzelfstandige woonruimte betreft, is de betreffende in te halen verhoging in ieder geval redelijk tot de minimaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 2%. Bij deze categorie woonruimte is dat immers ook zonder dat van een inhaalverhoging sprake is al redelijk, blijkens de tekst onder punt I van het in bijlage VI van het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen huuraanpassingschema. De berekende huurverhoging mag bij zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte niet leiden tot een huurprijs die uitgaat boven de respectievelijk in bijlage III en in bijlage VI vermelde maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 2%.

Ik verwacht dat de in de nieuwe bijlagen III en VI opgenomen regeling een bevredigende oplossing kan bieden voor de problematiek van de door de aanwezigheid van gebreken of tekortkomingen aan de woonruimte overgeslagen huurverhogingen.

Het ontwerp-besluit is getoetst op dereguleringsaspecten. Daaruit is gebleken dat uit het oogpunt van deregulering geen bezwaar bestaat tegen het besluit.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma