

193

Besluit van 19 april 1988 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 maart 1988, no. MJZ 0238044, Centrale Directie Juridische Zaken, afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 15, eerste, tweede en vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331);

De Raad van State gehoord, advies van 21 maart 1988, no. W08.88.0108;

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 6 april 1988, no. MJZ 0648001, 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 6, vierde lid, onder c, vervalt de zinsnede: en c.

B

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

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1988.

¹ Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 21 april 1987, Stb. 184

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.

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, 19 april 1988

Beatrix

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

Uitgegeven de *achtentwintigste* april 1988

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

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 2,45 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40)	huurverhoging van 7%
II gelijk aan of hoger dan f 2,45 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 5%
III gelijk aan of hoger dan de minimaal redelijke huurprijs ¹ , doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ²	huurverhoging van 3%
IV hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ² , doch niet hoger dan de huurverlagingsgrens ³ , vermeerderd met 2%	geen 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 3,07.

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 5,30, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 5,82 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 in afwijking hiervan is huurverhoging redelijk voor zover de huurprijs daardoor niet uitgaat boven de maximaal redelijke huurprijs², vermeerderd met 3%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 3%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 3%
II hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs ¹ , doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ²	huurverhoging van 3%
III hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ²	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 3%

¹ de minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 1,09, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,75 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 2,08, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,09 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 3%.

Bijlagen III en VI behoren bij het Koninklijk besluit van 19 april 1988, Stb. 193

Mij bekend,

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

NOTA VAN TOELICHTING

In de memorie van toelichting bij de Rijksbegroting 1988 voor het onderdeel Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (Kamerstukken II, 1987/88, 20 200, hoofdstuk XI, nr. 2, blz. 39 t/m 42) heb ik het voorgenomen beleid ten aanzien van de huurprijzen van woonruimte in 1988 uiteengezet.

Aangezien van dit beleid deel uitmaakt een trendmatig huurverhogingspercentage van 3%, terwijl dit percentage in 1987 nog 2 bedroeg, diende bij de jaarlijkse nadere vaststelling van de huuraanpassings-schema's, opgenomen in de bijlagen III en VI van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216), in beginsel overal waar het percentage van 2 voorkwam dit per 1 juli 1988 in 3 te worden gewijzigd. Het onderhavige besluit strekt tot het aanbrengen van deze wijziging, naast de gebruikelijke aanpassing van de bedragen die per kwaliteitspunt van de woonruimte gelden, met de trendmatige huurverhoging die het vorig jaar gold en als gezegd 2% bedroeg. Verhoging van de bedragen per kwaliteitspunt is evenals in 1987 achterwege gelaten bij de in bijlage III voorkomende zogenaamde derde grens, die de overgang van huurbe- vriezing naar huurverlaging aangeeft. Zulks in verband met het streven naar het geleidelijk doen samenvallen van de derde grens met het maximaal redelijk huurniveau. Ditzelfde streven had tot gevolg dat onder IV en V van het in bijlage III voorkomende huuraanpassingschema de eerder genoemde vervanging van het percentage van 2 door een percentage van 3 niet heeft plaatsgevonden en dat ook het in de laatste voetnoot van deze bijlage opgenomen bedrag van f 1595,79 gelijk is aan hetgeen reeds gold vóór de onderhavige wijziging.

In genoemde memorie van toelichting bij de Rijksbegroting 1988 is mede vermeld dat ik ook voor 1988 voor zelfstandige woningen een gedifferentieerde huurharmonisatie gerechtvaardigd acht, ten einde de huren van ten opzichte van de kwaliteit zeer goedkope woningen versneld naar redelijk niveau op te trekken, en dat evenals in 1986 en 1987 het boventrendmatig huurstijgingspercentage in 1988 daarom 2 respectievelijk 4% zal zijn. Gegeven de stijging van het trendmatig percentage van 2 naar 3 dienden de harmonisatiepercentages in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte te worden verhoogd van 4 onderscheidenlijk 6 naar 5 onderscheidenlijk 7. Het onderhavige besluit voorziet hierin.

Ter voorkoming van misverstanden is in artikel 6, vierde lid, onder c, de verwijzing naar het derde lid, onder c, van hetzelfde artikel geschrapt. Deze verwijzing was zinloos, aangezien onderdeel a van het vierde lid het toepassingsgebied van dat lid, waarin maatstaven voor de beoordeling van een voorstel tot huurverlaging zijn gegeven, beperkt tot de woning- gebreken die in het derde lid, onder a en b, zijn aangeduid, waardoor een verwijzing verderop in het vierde lid naar de woninggebreken die in het derde lid, onder c, zijn aangeduid, geen betekenis kan hebben.

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

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