



73

Besluit van 15 maart 1989 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 1 februari 1989, no. MJZ 0129001, Centrale Directie Juridische Zaken, afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 10, eerste lid, 15, eerste, tweede en vierde lid, 25, derde lid, en 28, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331);

Gehoord de Raad voor de Volkshuisvesting (advies van 10 november 1988);

De Raad van State gehoord (advies van 1 maart 1989, no. W08.89.0051);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 13 maart 1989, no. MJZ 1339033, 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

Na artikel 7 wordt ingevoegd een nieuw artikel 7a, luidend:

Artikel 7a

1. In afwijking van de artikelen 5, eerste lid, onder a, en tweede lid, 6, 7, eerste lid, en 10 vindt het tweede lid toepassing voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, en waarvoor tevens:

- a. een huurprijs geldt van f 750,- of meer per maand en
- b. geldt dat de eerste bewoning is aangevangen op of na 1 juli 1989.

2. In de gevallen, waarin is voldaan aan de in het eerste lid gestelde vereisten, vindt:

- a. de in artikel 15, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte bedoelde beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte plaats door inachtneming van de waarde in het economische verkeer van die woonruimte en

b. de beoordeling door de huurcommissie van de redelijkheid van een wijziging in de huurprijs dan wel van de redelijkheid van een huurprijs in de gevallen, bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, zodanig plaats dat deze beoordeling geen hogere huurprijs per maand tot gevolg zou hebben dan 0,71 procent van de waarde in het economische verkeer van die woonruimte.

3. Onder de waarde in het economische verkeer van woonruimte wordt voor de toepassing van het tweede lid verstaan de waarde die aan de woonruimte dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger het goed in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou kunnen nemen.

4. In de gevallen, waarin een beoordeling door de huurcommissie met toepassing van het tweede en derde lid een huurprijs van minder dan f 750,- per maand tot gevolg zou hebben, laat de huurcommissie het eerste tot en met derde lid buiten toepassing.

B

In artikel 8a wordt de zinsnede «artikel 1, onder c, van de Monumentenwet (Stb. 1961, 200)» vervangen door «artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988 (Stb. 638)» en wordt «artikel 1, onder f,» vervangen door: artikel 1, onder g,.

C

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 1989.

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, 15 maart 1989

Beatrix

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

Uitgegeven de *elfde* april 1989

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

¹ Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 19 april 1988, Stb. 193

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.

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 2,52 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 2,52 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40), doch lager dan de minimaal redelijke huurprijs*	huurverhoging van 5%
III	gelijk aan of hoger dan de minimaal redelijke huurprijs*, doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **	huurverhoging van 3%
IV	hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **, doch niet hoger dan de huurverlagingsgrens***, vermeerderd met 2%	geen ****
V	hoger dan de huurverlagingsgrens***, vermeerderd met 2%	huurverlaging tot op die grens, vermeerderd met 2%*****

* 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 3,16.

** 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 5,46, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 5,99 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

*** 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.

**** in afwijking hiervan is huurverhoging redelijk voor zover de huurprijs daardoor niet uitgaat boven de maximaal redelijke huurprijs **, vermeerderd met 3%*****.

***** bij woonruimte met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ** 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 huurprijs**, vermeerderd met 3%*****.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 15 maart 1989, Stb. 73, tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte

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

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 *	huurverhoging 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 minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 1,12, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,77 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten

** de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 2,14, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,12 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 huurprijs**, vermeerderd met 3%.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 15 maart 1989, Stb. 73, tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte

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

NOTA VAN TOELICHTING

1. Inleiding

In het regeerakkoord dat voor deze kabinetsperiode is overeengekomen (Stcrt. 1986, 131), is aangekondigd dat huurliberalisatie zal worden ingevoerd boven een huurprijsgrens die is afgestemd op de maximale huurgrens van de individuele huursubsidie (IHS).

In de memorie van toelichting op de begroting 1989 (Kamerstukken II 1988/89, 20 800, hoofdstuk XI, nr. 2) heb ik de voorgenomen uitwerking van eerste stappen naar de in het regeerakkoord opgenomen huurprijsliberalisatie uiteengezet. Deze eerste stappen zullen een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216) per 1 juli 1989 met zich meebrengen.

Voor de langere termijn zal conform het gestelde in de concept-nota Volkshuisvesting in de negentiger jaren een wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331) worden voorbereid.

Deze eerste stap per 1 juli 1989 is een beperkte stap naar huurprijsliberalisatie, want de huurcommissie blijft de redelijkheid van de huurprijs en daarin te brengen wijzigingen beoordelen, al is dat aan de hand van een ander en meer marktgericht kwaliteitscriterium dan het woningwaarderingssysteem zoals dat in bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte is opgenomen, namelijk de waarde in het economische verkeer. Op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte moet de huurcommissie de kwaliteit van de woning als basis voor de beoordeling van de redelijkheid van de huurprijs in aanmerking nemen. Als de Huurprijzenwet woonruimte wordt gewijzigd, zijn volgende stappen naar huurliberalisatie mogelijk.

Over het aanvankelijke voornemen de huren boven f 850 per maand voor alle woningen per 1 juli 1989 op de genoemde wijze te liberaliseren, heb ik advies gevraagd aan de Raad voor de Volkshuisvesting. Allereerst wil ik nu op dit advies ingaan.

2. Commentaar op het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting en wijzigingen in het beleidsvoornemen als gevolg daarvan

Op 25 juli 1988 werd de Raad voor de Volkshuisvesting advies gevraagd over de eerste stappen naar huurprijsliberalisatie. De Raad bracht zijn advies op 10 november 1988 uit. Kern van dit advies was het pleidooi om voor bestaande woningen de voorgenomen maatregel nog niet in te voeren, terwijl voor nieuwe woningen de voorgenomen maatregel werd geaccepteerd. Bij het pleidooi om de maatregel voor bestaande woningen nog niet in te voeren stond de vrees voor uitstralingseffecten naar woningen onder de voorgenomen liberalisatiegrens centraal. Daarmee bedoelde de Raad dat leegkomende woningen, waarvan de oude huurprijs (aanmerkelijk) beneden de liberalisatiegrens lag, bij nieuwe verhuur boven de grens zouden worden getild.

De Raad gaat er voorts van uit dat de huurcommissies niet in staat zullen zijn, mede door het tijdelijke karakter van dit beoordelingscriterium, goede uitvoering te geven aan de maatstaf van de waarde in het economische verkeer. Een beperking tot alleen nieuwbouw zou volgens de Raad dit probleem opheffen, omdat dan de stichtingskosten bekend zijn.

De Raad heeft ook moeite met de mogelijke hoogte van jaarlijkse huurstijgingen en wil die zonodig maximeren, terwijl voorts redelijk lange aanzegtermijnen zouden moeten worden gehanteerd. De Raad heeft tenslotte nog geadviseerd om onder de nieuwbouw ook te begrijpen voormalige koopwoningen met een huur van f 850 of meer en huurwo-

ningen waaraan na overeenstemming met de zittende huurder voorzieningen worden getroffen en een maandhuur boven f 850 wordt overeengekomen.

De door de Raad voor de Volkshuisvesting genoemde mogelijke nadelige uitstralingseffecten zullen door mij worden gezien. Daarom is het aanvankelijk liberalisatievoornemen per 1 juli 1989 uiteindelijk alsnog beperkt tot de nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad vanaf die datum.

Een belangrijke overweging om in de oorspronkelijke voornemens de grens op f 850 per maand te leggen en niet op de IHS-grens van f 750, was dat daarmee uitstralingseffecten naar woningen onder die grens werden beperkt. Nu vóór 1 juli 1989 tot stand gekomen woningen geen deel zullen uitmaken van de liberalisatiemaatregel, is er geen aanleiding meer om niet de IHS-grens per 1 juli 1989 aan te houden. Als liberalisatiegrens zal daarom per 1 juli 1989 een kale huur van f 750 per maand worden aangehouden. Het ligt in het voornemen jaarlijks die grens met het percentage van de trendmatige huurverhoging aan te passen.

Inzake de beoordeling door de huurcommissies ben ik van mening dat de huurcommissies bekwaam genoeg zijn om de waarde in het economische verkeer van een woning vast te stellen en zonodig de door de verhuurder en huurder aangeleverde informatie over de geschatte waarde van de woningen te beoordelen.

Nu de interim-maatregel niet van toepassing is op reeds vóór 1 juli 1989 bestaande woningen is een maximering van de jaarlijkse huurstijgingen niet aan de orde. Bovendien zou die maximering in strijd zijn met het voornemen de markt meer te laten werken. Een extra lange aanzegtermijn hanteren vergt wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte. Die gedachte overnemen, zou de doorvoering van mijn voornemens per 1 juli 1989 onmogelijk maken, terwijl de aanzegtermijnen naar mijn oordeel nu al niet onredelijk zijn.

In de interim-maatregel neem ik de door de Raad geadviseerde uitbreiding van het begrip nieuwbouw niet over. Naar mijn oordeel wordt dan de begrenzing van het geliberaliseerde woningbestand onder de werking van de interim-maatregel te onduidelijk.

3. Werkingsgebied van de huurprijsliberalisatie

In de vorige paragraaf heb ik reeds een aantal opmerkingen gemaakt over het werkingsgebied van de huurprijsliberalisatie. Op deze plaats wil ik nog wat preciezer aangeven in welke gevallen door de huurcommissie in beginsel getoetst wordt aan de waarde van de woonruimte in het economische verkeer.

In het nieuwe artikel 7a, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte is hieromtrent allereerst vastgelegd dat het moet gaan om woonruimte welke een zelfstandige woning vormt. Bij onzelfstandige woonruimte is naar mijn oordeel de marktsituatie niet zodanig, dat daarvoor thans een huurprijsliberalisatie vergelijkbaar met die voor zelfstandige woonruimte mogelijk is. Hierbij speelt ook een rol dat de waarde in het economische verkeer van onzelfstandige woonruimte – die veelal niet afzonderlijk verhandelbaar is – moeilijker te bepalen is.

Vervolgens moet er tussen huurder en verhuurder vóór de toetsing door de huurcommissie reeds een huurprijs gelden van f 750 of meer per maand. In een voorbeeld uitgewerkt betekent dit, dat bij een geldende huurprijs van f 749 en een aan de huurcommissie ter beoordeling voorgelegd voorstel van de verhuurder tot wijziging van de huurprijs in f 760 door de huurcommissie wordt getoetst aan bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte en dus niet aan de waarde in het economische verkeer. Zou het bereiken van de f 750 grens na het ingaan van de ter beoordeling voorgelegde wijziging reeds voldoende zijn om

toetsing aan de waarde in het economische verkeer te bewerkstelligen, dan zou dit voorstellen tot geforceerde huurprijswijzigingen in de hand kunnen werken.

Tenslotte moet het gaan om een woning waarvan de eerste bewoning op of na 1 juli 1989 is aangevangen. Met dit vereiste wordt uitwerking gegeven aan het onder de werking van de interim-maatregel te maken onderscheid tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuwe toevoegingen daaraan.

4. Vaststelling van de waarde in het economische verkeer

Centraal in deze in een nieuw artikel 7a van het besluit vastgelegde stap naar liberalisatie staat de toetsing van de huurprijs aan de waarde in het economische verkeer (in onbewoonde staat). In het tweede lid van het nieuwe artikel 7a is dit beginsel vastgelegd. De nadere omschrijving van het begrip «waarde in het economische verkeer» in artikel 7a, derde lid, is ontleend aan hetgeen in artikel 273, derde lid, van de gemeentewet (Stb. 1931, 89) is bepaald ter zake van de grondslag voor de onroerend goed-belasting. Op grond van deskundigheid zal de huurcommissie, als haar een uitspraak over de redelijkheid van de huurprijs of huurprijswijziging wordt gevraagd, de waarde in het economische verkeer zelf kunnen bepalen. Als dat niet het geval is, kan de huurcommissie op andere wijze de waarde in het economische verkeer vaststellen. Een mogelijkheid zou daarbij kunnen zijn aan te sluiten bij de taxaties die gedaan worden in het kader van de gemeentelijke onroerend goed-belasting. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn gebruik te maken van taxatierapporten van erkende taxateurs als makelaars en dergelijke.

5. Formule voor vaststelling van de maximale huurprijs

De maximale huurprijs zal als percentage van de waarde in het economische verkeer kunnen worden vastgesteld. Dit percentage wordt jaarlijks voor een periode van 1 juli tot en met 30 juni vastgesteld. Uitgangspunt is daarbij het rendementpercentage dat voor staatsleningen in een voorafgaande periode als gemiddelde kan worden bepaald. Daartoe is op basis van CBS-gegevens het gemiddeld effectief rendement van de vijf staatsleningen met de langste gemiddeld resterende looptijd voor de twaalf maanden van 1988 berekend. Het gemiddelde daarvan voor 1988 is 6,29 procent.

Vermeerderd met 1,7 procentpunt voor variabele exploitatielasten en een opslag van 0,5 procentpunt, levert dit het percentage op waarmee de maximale jaarhuur op basis van de waarde in het economische verkeer kan worden vastgesteld. Iedere huuraanpassing, waardoor de huurprijs het hierbedoelde jaarpercentage over de waarde in het economische verkeer niet overschrijdt, is in beginsel redelijk. Aangezien de Huurprijzenwet woonruimte en het besluit steeds uitgaan van bedragen per maand, is in artikel 7a, tweede lid, onder b, het met toepassing van vorenstaande normen verkregen jaarpercentage van 8,49 weergegeven in een maandpercentage van 0,71.

6. Overgang tussen toetsing aan het woningwaarderingstelsel en toetsing aan de waarde in het economische verkeer

Bij een woning die in beginsel overeenkomstig het besproken artikel 7a, eerste lid, onder de liberalisatiemaatregel valt, is het mogelijk dat de huurder zich tot de huurcommissie wendt en de huurprijs of de voorgestelde wijziging daarvan op basis van de waarde in het economische verkeer op redelijkheid laat beoordelen. Als de beoordeling ertoe leidt

dat de maximale huurprijs op grond van de waarde in het economische verkeer onder de liberalisatiegrens valt, zullen het bekende huuraanpassingenstelsel van bijlage III en het woningwaarderingstelsel van bijlage I weer van toepassing zijn. Artikel 7a, vierde lid, voorziet in deze regeling, die voorkomt dat bij redelijke huurprijzen onder de f 750 per maand twee verschillende kwaliteitsbeoordelingssystemen in gebruik zijn, waarvan de toepasselijkheid zou afhangen van het al dan niet tussen huurder en verhuurder afspreken van een onredelijk hoge huurprijs.

7. Overige aspecten van de maatregelen tot huurprijsliberalisatie

In deze paragraaf wil ik nog ingaan op enkele aspecten van de liberalisatiemaatregel die niet de hoofdzakelijke betreffen, maar desondanks in een aantal gevallen van belang zullen zijn. Eerste onderwerp is dan de zogeheten all-in huur, dat wil zeggen de overeengekomen prijs waarin de bestanddelen huurprijs en servicekosten door partijen niet zijn uitgesplitst. Uit de overeenkomst is niet duidelijk in die gevallen op welk bedrag de huurprijs moet worden gesteld en daarom is in artikel 11a van de Huurprijzenwet woonruimte bepaald, dat in dat geval de minimaal redelijke huurprijs als huurprijs geldt. Artikel 11 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat bij zelfstandige woonruimte deze minimaal redelijke huurprijs wordt berekend met inachtneming van bijlage III van genoemd besluit. Het op de liberalisatie betrekking hebbende nieuwe artikel 7a tast het werkingsgebied van artikel 11 van het besluit niet aan. Dit betekent dat all-in huren altijd getoetst zullen worden met toepassing van bijlage III, ook al zou het vermoeden bestaan dat indien partijen de prijs voor de woning wel zelf hadden uitgesplitst de huurprijs ten minste f 750 zou zijn geweest.

Tweede onderwerp van deze paragraaf zijn technische gebreken dan wel de onderhoudstoestand van de woning als maatstaf voor de beoordeling van huurprijzen en daarin te brengen wijzigingen. Het in artikel 6, derde en vierde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte gestelde omtrent de invloed van de onderhoudstoestand op de redelijkheid van huurprijswijzigingen, is in artikel 7a voor de huurprijzen die onder de liberalisatiemaatregel vallen buiten werking gesteld. In het algemeen zullen ernstige gebreken aan de desbetreffende woningen reeds tot uitdrukking komen in de voor deze woningen te hanteren nieuwe kwaliteitsmaatstaf, te weten de waarde in het economische verkeer. In het voor de niet te liberaliseren huurprijzen te handhaven woningwaarderingstelsel van bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, wordt de onderhoudstoestand niet meegewogen, zodat er binnen dat gebied goede redenen waren en nog steeds zijn de onderhoudstoestand als afzonderlijke factor van een bepaalde uitgewerkte regeling te voorzien. In het werkingsgebied van de huurprijsliberalisatie zou een dergelijke uitgewerkte regeling veelal tot een dubbele weging van technische gebreken en/of onderhoudstoestand leiden. Een en ander neemt niet weg dat een wettelijk instrument beschikbaar is, indien de huurcommissie in een concreet geval van oordeel is dat de invloed van een bepaald gebrek aan de woning op het woongenot van de huurder nog onvoldoende tot uitdrukking komt in de waardering van de waarde in het economische verkeer. De huurcommissie kan namelijk rechtstreeks toepassing geven aan de mogelijkheden tot het in afwachting van herstel slechts redelijk achten van een lagere huurprijs, als bedoeld in artikel 17, vijfde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, dan wel tot het in afwachting van dat herstel opschorten van een huurprijswijziging, bedoeld in artikel 25, eerste lid, van genoemde wet.

8. Overige wijzigingen

In artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte heeft bij het voorliggende besluit een technische aanpassing plaatsgevonden in verband met de inwerkingtreding van de Monumentenwet 1988 (Stb. 638). Enige materiële wijziging wordt met deze aanpassing niet beoogd.

Het onderhavige besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte bevat ten slotte nog de gebruikelijke vervanging van de huuraanpassingschema's, opgenomen in de bijlagen III en VI van genoemd besluit. Aangezien het percentage van de trendmatige huurverhoging ten opzichte van 1988 ongewijzigd op 3% blijft, terwijl tevens de harmonisatiepercentages op 5 en 7 gehandhaafd worden, behoeven in de huuraanpassingschema's slechts de bedragen, behorende bij de woningkwaliteitspunten, te worden opgehoogd met het percentage van de trendmatige huurverhoging die in 1988 heeft plaatsgevonden. Deze wijziging is thans aangebracht.

9. Dereguleringsstoets

Het ontwerp-besluit is getoetst op dereguleringsaspecten. Daaruit is gebleken dat uit het oogpunt van deregulering geen bezwaar bestaat tegen het besluit. Er is in het nieuwe artikel 7a vanuit het oogpunt van vermeerdering of vermindering van regelgeving slechts sprake van een ander wettelijk kwaliteitsbeoordelingscriterium dan tot dusverre het geval was voor een beperkt aantal woningen. Het gekozen criterium is zoals eerder opgemerkt bekend uit andere wetgeving.

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