
170

Besluit van 6 april 1990 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 5 maart 1990, no. MJZ 05390016, 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 20 maart 1990, no. W08.90.0093);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 30 maart 1990, no. MJZ30390048, 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 7a wordt gewijzigd als volgt:

1. Het eerste lid, onderdeel a, komt te luiden:

a. een huurprijs geldt die herleid tot een bedrag per jaar hoger is dan het op de datum van aanvang van de bewoning in artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie (Stb. 1988, 343) genoemde bedrag, en.

2. In het tweede lid, onderdeel b, wordt «0,71 procent» vervangen door: 0,78 procent.

3. In het vierde lid wordt «een huurprijs van minder dan f 750,- per maand» vervangen door: een tot een bedrag per jaar herleide huurprijs, gelijk aan of lager dan het op het tijdstip van ingang van die huurprijs in artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie genoemde bedrag.

B

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

Artikel II

¹ Laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk besluit van 15 maart 1989, Stb. 73.
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.

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1990.

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, 6 april 1990

Beatrix

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

Uitgegeven de zesentwintigste april 1990

De Minister van Justitie,
E.M.H. Hirsch Ballin

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 2,60 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 2,60 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 3,25.

** 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 5,62, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 6,17 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 6 april 1990, Stb. 170

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 1,15, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,79 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 2,20, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,15 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 6 april 1990, Stb. 170

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

Nota van toelichting

Inleiding

Het onderhavige besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216) bevat de gebruikelijke vervanging van de in de bijlagen III en VI van laatstgenoemd besluit opgenomen huuraanpassingschema's en enkele noodzakelijke aanpassingen van artikel 7a, het artikel dat de eerste aanzet tot liberalisatie van huurprijzen bevat.

Aanpassing huuraanpassingschema's

In de Rijksbegroting (Kamerstukken II 1989/90, 21 300-XI, nr. 2, p. 49) was al aangekondigd dat in 1990 kan worden volstaan met een trendmatige huurverhoging van 3%. Dit is vervolgens bevestigd in het regeerakkoord (Kamerstukken II 1989/90, 21 132, nr. 8, p. 41). Aangezien het percentage van de trendmatige huurverhoging ten opzichte van 1989 ongewijzigd blijft, terwijl tevens de harmonisatiepercentages op 5 en 7 gehandhaafd worden, behoeften binnen de in de bijlagen III en VI van laatstgenoemd besluit opgenomen huuraanpassingschema's slechts de bedragen, behorende bij de woningkwaliteitspunten, te worden opgehoogd met het percentage van de trendmatige huurverhoging die in 1989 mogelijk was, te weten 3 procent. Deze wijziging is thans in de desbetreffende bijlagen aangebracht. Ook bij de onderhavige wijziging worden de prijzen per kwaliteitspunt, behorende bij de zogeheten huurverlagingsgrens in bijlage III, niet verhoogd, in het kader van het beleid deze grens uiteindelijk te laten samenvallen met de maximaal redelijke huurprijs.

Liberalisatie

Met ingang van 1 juli 1989 is in het Besluit huurprijzen woonruimte een nieuw artikel 7a gevoegd (Stb. 1989, 73). Dit artikel bevat de eerste uitwerking van een huurprijsliberalisatie voor woningen in de duurdere sector.

Artikel 7a, zoals het aanvankelijk luidde, had betrekking op zelfstandige woonruimte met een huurprijs van f 750,- of meer per maand, waarvan de eerste bewoning is aangevangen op of na 1 juli 1989. Op grond van deze interim-maatregel toetste de huurcommissie bij de beoordeling van de redelijkheid van een aanvangshuur en van een voorstel tot wijziging van de huurprijs van bedoelde woonruimte niet meer, zoals vóór 1 juli 1989, aan het woningwaarderingstelsel en het daaraan gekoppelde huuraanpassingschema, maar aan de waarde in het economische verkeer, waarbij de huurprijs als gevolg van die beoordeling niet kon stijgen tot een bedrag, hoger dan 0,71% van die waarde.

Artikel 7a is om twee redenen gewijzigd:

1. het percentage van de waarde in het economische verkeer waarmee de maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald, diende in verband met een wijziging van de hieraan ten grondslag liggende cijfers te worden vervangen;
2. aangezien de koppeling met de maximaal subsidiabele huurprijs in de Wet individuele huursubsidie (Wet IHS; Stb. 1988, 343) zal worden gehandhaafd en dit bedrag in de in 1989 tot stand gekomen tekst van artikel 7a uitdrukkelijk werd genoemd (f 750,-), moest aanpassing volgen aan de stijging van dit bedrag in 1990 naar f 775,- en een regeling worden getroffen voor het niet per 1 juli 1990 ongedaan maken van de liberalisatie bij reeds aangevangen bewoningen waarbij de huurprijs gelegen is tussen de oude en de nieuwe prijsgrens.

De maximale jaarhuur bedraagt een bepaald percentage van de

waarde in het economische verkeer. Uitgangspunt bij de vaststelling van dit percentage is het jaarlijks op basis van CBS-gegevens te bepalen gemiddeld effectief rendement van de vijf staatsleningen met de langste gemiddeld resterende looptijd in het laatst verstreken kalenderjaar. Dit gemiddelde was voor 1989 7,21% en wordt evenals vorig jaar vermeerderd met 1,7 procentpunt voor variabele exploitatielasten en een opslag van 0,5 procentpunt. Aangezien de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331) en het Besluit huurprijzen woonruimte uitgaan van bedragen per maand, is in artikel 7a, tweede lid, onderdeel b, het met toepassing van vorenstaande normen verkregen jaarpercentage van 9,41 weergegeven in een maandpercentage van 0,78.

De koppeling met de Wet IHS is door het onderhavige besluit in artikel 7a, eerste lid, thans explicieter geformuleerd dan het geval was bij de introductie van dat artikel in 1989, waarbij de eis dat de eerste bewoning is aangevangen op of na 1 juli 1989, is gehandhaafd. Bij het tweede criterium ten behoeve van de bepaling of een woning als geliberaliseerd geldt, wordt thans niet meer een concreet bedrag als grens genoemd, maar is bepaald dat de liberalisatie alleen geldt voor die woningen waarvan de huurprijs op jaarbasis hoger is dan het op de datum van aanvang van de bewoning in artikel 16 van de Wet IHS genoemde bedrag.

Gevolg hiervan is dat de interim-maatregel:

1. blijft gelden voor de woningen waarop gedurende het tijdvak 1 juli 1989 tot en met 30 juni 1990 artikel 7a van toepassing is geworden, ook al stijgt de huurprijs van die woningen binnen het kader van de desbetreffende bewoning niet boven het verhoogde bedrag van de maximaal subsidiabele huurprijs in de Wet IHS (zoals gezegd vanaf 1 juli 1990 f 775,-), en

2. van toepassing zal zijn op de op of na 1 juli 1989 voor het eerst bewoonde woningen waarvan de huidige bewoning is aangevangen op of na 1 juli 1990 met een huurprijs, hoger dan het bij de aanvang van die huidige bewoning geldende bedrag van de maximaal subsidiabele huurprijs in de Wet IHS.

Aldus wordt bereikt, dat op het tijdstip van aanvang van de bewoning steeds duidelijk is of de huurcommissie in beginsel zal toetsen aan de waarde in het economische verkeer dan wel aan het huuraanpassings-schema dat in bijlage III van het Besluit huurprijzen woonruimte is opgenomen. Blijkt bij toetsing aan de waarde in het economische verkeer de huurprijs uit te komen onder de actuele liberalisatiegrens voor nieuwe bewoningen, dan geldt het per 1 juli 1989 reeds ingevoerde beginsel in artikel 7a, vierde lid, dat alsnog getoetst wordt aan bijlage III van het Besluit. Dit om te voorkomen dat bij redelijke huurprijzen onder de liberalisatiegrens van f 775,- per maand (peil 1 juli 1990) twee verschillende kwaliteitsbeoordelingssystemen in gebruik zijn. Vindt een dergelijke terugval in de normen van bijlage III plaats, dan behoeft dat niet blijvend te zijn. Vanwege het thans in het eerste lid van artikel 7a neergelegde beginsel dat de liberalisatiegrens bij aanvang van de bewoning beslissend is, wordt een volgend voorstel tot huuraanpassing weer eerst getoetst aan de waarde in het economische verkeer.

Aan de hand van de Aanwijzingen inzake de toetsing van ontwerpen van wet en van algemene maatregel van bestuur (Stcrt. 1985, 18) is getoetst of bij de voorbereiding van dit besluit in voldoende mate aandacht is besteed aan de Aanwijzingen inzake terughoudendheid met regelgeving (Stcrt. 1984, 232). Geconcludeerd is dat het besluit uit het oogpunt van deregulering geen bezwaar ontmoet.

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