



---

## 249

### **Besluit van 29 mei 1991 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 8 mei 1991, no. MJZ 08591038, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 15, eerste en tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331) en op artikel IV van de Wet van 29 mei 1991 tot wijziging van het percentage van de huurverhoging in de Huurwet en de Huurprijzenwet woonruimte en tot wijziging van de wet van 27 juni 1990 tot tijdelijke verhoging van op grond van de Wet individuele huursubsidie toe te kennen bijdragen (Stb. 248);

De Raad van State gehoord (advies van 24 mei 1991, no. W08.91.0237);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 28 mei 1991, no. MJZ 23591084, 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:

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

#### **ARTIKEL II**

Artikel I, onderdelen B en C van het koninklijk besluit van 23 april 1991 (Stb. 190), vervallen.

### ARTIKEL III

<sup>1</sup> Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 23 april 1991, Stb. 190.

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 1991, met uitzondering van artikel II, dat met ingang van 30 juni 1991 in werking treedt.

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, 29 mei 1991

Beatrix

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

Uitgegeven de *dertigste* mei 1991

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 2,68 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40)	huurverhoging van 9½%
II gelijk aan of hoger dan f 2,68 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40), doch lager dan de minimaal redelijke huurprijs*	huurverhoging van 7½%
III gelijk aan of hoger dan de minimaal redelijke huurprijs*, doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs**	huurverhoging van 5½%
IV hoger dan de maximaal redelijke huurprijs**, doch niet hoger dan deze huurprijs, vermeerderd met 5½%	huurverhoging tot de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½%
V hoger dan de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½%	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½%***

\* 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 3,35.

\*\* 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 5,79, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 6,36 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

\*\*\* 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 1629,34 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 de 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 5½\*\*\*.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 29 mei 1991,  
Stb. 249.

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 5½%
II hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs*, doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs**	huurverhoging van 5½%
III hoger dan de maximaal redelijke huurprijs**, doch niet hoger dan deze huurprijs, vermeerderd met 5½%	huurverhoging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5½%
IV hoger dan de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½%	huurverhoging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5½%

\* de minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 1,18, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,81 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 2,27, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,18 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 5½%.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 29 mei 1991, Stb. 249.

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 aanpassing, in verband met de in 1991 vastgestelde huurverhoging, van de in de bijlagen III en VI bij dit besluit opgenomen huuraanpassingschema's.

### Aanpassing huuraanpassingschema's

Per 1 juli 1991 geldt een percentage van de verplichte in de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331) opgenomen trendmatige huurverhoging van 5½.

In overeenstemming hiermee dienen voor de gevallen, waarin de huuraanpassingen niet wettelijk verplicht zijn, doch kunnen worden overeengekomen, de percentages, waarmee ingeval van huuraanpassingen de desbetreffende huurprijzen redelijkerwijze kunnen worden verhoogd, te worden gewijzigd. Deze percentages, vermeld in de bijlagen III en VI, plegen gelijk te zijn aan het percentage van de trendmatige huurverhoging, met uitzondering van de gevallen waarin te verhogen huurprijzen van woonruimte die een zelfstandige woning vormt ver onder dan wel dichterbij de minimaal redelijke huurprijs gelegen zijn. In deze gevallen (nader omschreven in bijlage III en het daarin opgenomen schema onder I en II) geldt steeds een percentage dat 4, respectievelijk 2 procent boven het percentage van de trendmatige huurverhoging gelegen is. Artikel I van het onderhavige besluit regelt de aanpassing van bedoelde percentages door middel van een vervanging van de bijlagen III en VI.

Daarnaast is in bijlage III de «huurverlagingsgrens» vervallen. Deze 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. Ten tijde van de introductie van de huurverlagingsgrens lag deze ruimschoots boven het niveau van de maximaal redelijke huurprijs en had ten doel om al te grote huurverlagingen ingeval de huurprijs ver boven de maximaal redelijke huurprijs lag, te voorkomen. Deze huurverlagingsgrens is thans als gevolg van de voortdurende bevrozing ervan beneden de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met het per 1 juli 1991 geldende trendmatige huurstijgingspercentage, komen te liggen, zodat zij geen betekenis meer heeft.

### Aanpassing van de huurprijzen per kwaliteitspunt

In verband met het in de voorgaande huurperiode als trendmatige huurverhoging geldende percentage van 3%, zijn de in de bijlagen III en VI bij dit besluit opgenomen huurprijzen per kwaliteitspunt ten opzichte van de periode van 1 juli 1990 tot 1 juli 1991 met dit percentage verhoogd. Deze wijziging was, in afwachting van besluitvorming over het trendmatig huurstijgingspercentage, reeds opgenomen in het koninklijk besluit van 23 april 1991, Stb. 190. Deze partiële wijziging van de bijlagen II en VI kon als gevolg van de volledige vervanging van genoemde bijlagen, waarin het onderhavige besluit voorziet, vervallen. Artikel II strekt tot intrekking van deze partiële wijziging.

## **Publicatie**

Ingevolge artikel II van eerdergenoemd Besluit van 23 april 1991 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt de tekst van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals dit per 1 juli 1991 luidt, gepubliceerd.

## **Dereguleringsstoets**

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