

184

Besluit van 15 april 1992 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 en het Besluit richtlijnen huuradviescommissies

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 27 februari 1992, no. MJZ 2729041, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 15, eerste, tweede en vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1986, 331) en de artikelen 4 en 12, derde lid, van de Huurwet (Stb. 1991, 346);

Gehoord de Raad voor de Volkshuisvesting (advies van 4 december 1991, nr. 195);

De Raad van State gehoord (advies van 20 maart 1992, no. W08.91.0104);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van _____, no. MJZ, _____

Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1991, 367) ¹ wordt gewijzigd als volgt:

A

In artikel 1, onderdeel a, wordt «gebouwd onroerend goed dat» vervangen door: «een gebouwde onroerende zaak die» en wordt «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: een gebouwde onroerende zaak.

B

Artikel 7a wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel a, wordt gewijzigd als volgt:

a: vóór «een huurprijs geldt die» wordt ingevoegd: bij de aanvang van de bewoning;

- b: na «artikel 16» wordt ingevoegd: ,eerste volzin,.
2. In het tweede lid, onderdeel b, wordt «0,92 procent» vervangen door: 0,91 procent.
3. In het derde lid wordt «het goed in de staat waarin het zich bevindt» vervangen door: de zaak in de staat waarin die zich bevindt.
4. In het vierde lid wordt na «artikel 16» ingevoegd: ,eerste volzin,.

C

In artikel 8a wordt na «artikel 1, onder g, van die wet,» ingevoegd: in dit geval voor zover vanwege het behoren tot een beschermd stads- en dorpsgezicht door de verhuurder noodzakelijkerwijs aan deze woonruimte gelden zijn besteed,.

D

In de toelichting, behorende bij bijlage I, wordt telkens «het onroerend goed» vervangen door: de onroerende zaak.

E

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

F

In punt 1 van de bijlagen V en VII wordt «artikel 25, eerste lid,» vervangen door: artikel 14, eerste lid, of artikel 16.

ARTIKEL II

Het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 (Stb. 1964, 355)² wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 4 wordt «gebouwd onroerend goed» vervangen door: gebouwde onroerende zaak.

B

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «gebouwd onroerend goed» vervangen door: gebouwde onroerende zaak.
2. In het tweede lid wordt «gebouwd onroerend goed, dat» vervangen door: een gebouwde onroerende zaak, die.
3. In het derde lid wordt «gebouwde onroerende goederen» vervangen door: gebouwde onroerende zaken.

C

In artikel 7 wordt «een gebouwd onroerend goed dat een zelfstandige woning vormt en dat» vervangen door: een gebouwde onroerende zaak die een zelfstandige woning vormt en die.

D

In artikel 8 wordt «een gebouwd onroerend goed dat niet een zelfstandige woning vormt en dat,» vervangen door: een gebouwde onroerende zaak die niet een zelfstandige woning vormt en die,.

E

In artikel 9 wordt «gebouwd onroerend goed» vervangen door: een gebouwde onroerende zaak.

F

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: «een gebouwde onroerende zaak», wordt «het goed» vervangen door: «de zaak» en wordt «het verbeterde gebouwd onroerend goed» vervangen door: de verbeterde gebouwde onroerende zaak.

2. In het derde lid wordt «gebouwd onroerend goed» vervangen door: een gebouwde onroerende zaak.

G

In artikel 12 wordt «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: «een gebouwde onroerende zaak», wordt «het door verbouwing ontstane gebouwd onroerend goed» vervangen door: «de door verbouwing ontstane gebouwde onroerende zaak» en wordt «vergelijkbaar onroerend goed» vervangen door: een vergelijkbare onroerende zaak.

H

In artikel 13 wordt «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: «een gebouwde onroerende zaak», wordt telkens «dat gebouwd onroerend goed» vervangen door: «die gebouwde onroerende zaak» en wordt «gebouwde onroerende goederen» vervangen door: gebouwde onroerende zaken.

I

In artikel 14 wordt «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: «een gebouwde onroerende zaak» en wordt telkens «gebouwde onroerende goederen» vervangen door: gebouwde onroerende zaken.

J

In artikel 15 wordt telkens «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: «een gebouwde onroerende zaak» en wordt «het gebouwd onroerend goed» vervangen door: de gebouwde onroerende zaak.

K

In artikel 17 wordt «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: «een gebouwde onroerende zaak», wordt «dat gebouwd onroerend goed» vervangen door: «die gebouwde onroerende zaak» en wordt «vergelijkbaar gebouwd onroerend goed» vervangen door: een vergelijkbare gebouwde onroerende zaak.

ARTIKEL III

Het Besluit richtlijnen huuradviescommissies (Stb. 1968, 206) wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, tweede lid, wordt «een gebouwd onroerend goed» vervangen door: een gebouwde onroerende zaak.

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «hetzelfde onroerend goed» vervangen door: dezelfde onroerende zaak.
2. In onderdeel f wordt «het onroerend goed» vervangen door: de onroerende zaak.
3. In onderdeel g wordt «het onroerend goed» vervangen door: «de onroerende zaak», wordt «het goed» vervangen door: «de zaak», wordt «welke het vertoont» vervangen door: «welke die vertoont» en wordt «het goed» vervangen door: de zaak.
4. In onderdeel h wordt telkens «het goed» vervangen door: «de zaak». Tevens wordt in dit onderdeel «artikel 25» vervangen door: artikel 14, eerste lid, of artikel 16.
5. In onderdeel i wordt «het goed» vervangen door: de zaak.

ARTIKEL IV

1. Dit besluit treedt met uitzondering van artikel I, onderdeel B, onder 1, sub b, en onder 4, artikel I, onderdeel F, en artikel III, onderdeel B, onder 4, tweede volzin, in werking met ingang van 1 juli 1992.

2. Indien het bij Koninklijke boodschap van 12 maart 1992 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Wet individuele huursubsidie ter beperking en herschikking van de uitgaven voor individuele huursubsidie (Kamerstukken II, 1991/92, 22 544), tot wet wordt verheven en in werking treedt, treedt op hetzelfde tijdstip artikel I, onderdeel B, onder 1 sub b, en onder 4, in werking.

3. Artikel I, onderdeel F, en artikel III, onderdeel B, onder 4, tweede volzin, treden in werking op het tijdstip waarop hoofdstuk III van de Woningwet (Stb. 1991, 439) 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, 15 april 1992

Beatrix

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

Uitgegeven de achtentwintigste april 1992

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

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.

¹ Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 29 augustus 1991, Stb. 440.

² Laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 22 juni 1990, Stb. 329.

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 2,83 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 2,83 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 7½%
III	gelijk aan of hoger dan de minimaal redelijke huurprijs ¹ , doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ²	huurverhoging van 5½%
IV	hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ² , doch niet hoger dan deze huurprijs, vermeerderd met 5½%	huurverhoging tot de maximaal redelijke huurprijs ² , vermeerderd met 5½%
V	hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ² , vermeerderd met 5½%	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs ² , vermeerderd met 5½% ³

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 3,53.

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 6,11, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 6,71 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

³ 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 1719,12 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 5½%³.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 15 april 1992, Stb. 184.

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

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 5½%
II hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs ¹ , doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ²	huurverhoging van 5½%
III hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ² , 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 ² , vermeerderd met 5½%	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5½%

¹ de minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 1,24, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,85 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 2,39, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,24 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 huurprijs¹ en niet redelijk voor zover de huurprijs daardoor zou uitgaan boven de maximaal redelijke huurprijs², vermeerderd met 5½%.

Deze bijlage behoort bij het koninklijk besluit van 15 april 1992, Stb. 184.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

E. Heerma

NOTA VAN TOELICHTING

Inleiding

Het onderhavige besluit voorziet onder meer in een aantal wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhpw) (Stb. 1991, 367). Zo bevat het besluit de gebruikelijke vervanging van in de bijlagen III en VI van het Bhpw opgenomen huuraanpassingschema's.

Daarnaast wordt het in artikel 7a, tweede lid, onder b, van het Bhpw genoemde percentage aangepast en worden enkele wijzigingen in de artikelen 1 en 8a, in de toelichting bij bijlage I en in de bijlagen V en VII van het Bhpw aangebracht.

In het besluit zijn verder een aantal wijzigingen van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 (Stb. 1964, 355) en van het Besluit richtlijnen huuradviescommissies (Stb. 1968, 206) opgenomen.

Onderstaand worden de afzonderlijke wijzigingen kort toegelicht.

Aanpassing huuraanpassingschema's (bijlagen III en VI van het Bhpw).

In de memorie van toelichting bij de begroting 1992 (Kamerstukken II 1991/92, 22 300, hoofdstuk XI, nr. 2, p. 48-49) is reeds uiteengezet waarom het gewenst is per 1 juli 1992 de trendmatige huurverhoging op 5,5% te bepalen. Dit percentage is gelijk aan het percentage dat per 1 juli 1991 werd gehanteerd. Aangezien het percentage van de trendmatige huurverhoging ten opzichte van 1991 ongewijzigd blijft, terwijl tevens de harmonisatiepercentages op 7½ en 9½ gehandhaafd worden, behoeften binnen de in de bijlagen III en VI van het Bhpw opgenomen huuraanpassingschema's uitsluitend de bedragen, behorende bij de woningkwaliteitspunten, te worden opgehoogd met het percentage van de trendmatige huurverhoging die in 1991 mogelijk was, te weten 5½.

Wijziging van artikel 7a van het Bhpw.

Artikel 1, onderdeel B, voorziet in aanpassing van artikel 7a, het artikel dat de eerste aanzet tot liberalisatie van huurprijzen bevat.

Onderdeel B, onder 2.

Het percentage van de waarde in het economische verkeer waarmee de maximaal redelijke huurprijs volgens dit artikel wordt bepaald, diende in verband met een wijziging van de hieraan ten grondslag liggende cijfers te worden vervangen. 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 1991 8,74% en wordt evenals vorig jaar vermeerderd met 1,7 procentpunt voor variabele exploitatielasten en een opslag van 0,5 procentpunt. Aangezien de Huurprijzenwet woonruimte (Hpw) (Stb. 1986, 331) en het Bhpw uitgaan van bedragen per maand, is in artikel 7a, tweede lid, onderdeel b, het met toepassing van vorenstaande normen verkregen jaarpercentage van 10,94 weergegeven in een maandpercentage van 0,91.

Onderdeel B, onder 1.

Sub a.

De toevoeging van de woorden «bij de aanvang van de bewoning» in artikel 7a, eerste lid, onderdeel a, beoogt uitsluitend de desbetreffende bepaling te verduidelijken. Het is bij het in bedoeld artikelonderdeel opgenomen criterium steeds de bedoeling geweest dat de huurprijs die geldt bij de aanvang van de bewoning, wordt vergeleken met de op dat moment ingevolge de Wet individuele huursubsidie geldende maximum-

huurprijs (zie ook de nota van toelichting bij het Besluit van 6 april tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, Stb. 1990, 170, p. 7). Met de onderhavige toevoeging wordt dit nog eens buiten twijfel gesteld.

Wijziging van artikel 8a van het Bhpw.

De onderhavige wijziging (artikel I, onderdeel C) strekt ertoe om in beginsel het gebruikelijke woningwaarderings- en huuraanpassings-schema voor de beoordeling van de redelijkheid van huurprijzen en huurprijswijzigingen met ingang van 1 juli 1992 mede van toepassing te doen zijn op woonruimte, niet bestaande uit of deel uitmakend van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988 (Stb. 1988, 638), maar wel gelegen in een gebied dat tot beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen.

Ingevolge artikel 8a (oud) van het Bhpw wordt de huurprijs(-wijziging) van woonruimte, gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988, door de huurcommissie beoordeeld met inachtneming van de door de verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten. Daarbij blijven ingevolge dit artikel onder meer het woningwaarderings- en huuraanpassingsstelsel, neergelegd in de Bijlagen I, II, III en VI van het Bhpw, buiten toepassing.

Toen voor bedoelde woonruimte dit afwijkende voorschrift van toepassing werd, was het de algemene verwachting, dat de instandhouding van beeldbepalende elementen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten voor de eigenaar/verhuurder aanzienlijke extra kosten met zich zou brengen. Deze verwachting is niet uitgekomen. De onderhoudskosten van deze woonruimte blijken in het algemeen niet noemenswaardig af te wijken van de onderhoudskosten van soortgelijke woonruimte die niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen is. Uit een oogpunt van exploitatie is een beoordeling van de huurprijs van deze woonruimte aan de hand van een afwijkende systematiek derhalve in de regel niet noodzakelijk.

In de praktijk heeft artikel 8a (oud) tot gevolg, dat op alle woonruimte, gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, het woningwaarderings- en huuraanpassingsstelsel niet van toepassing zijn.

Met de onderhavige wijziging wordt beoogd te voorkomen dat ongerechtvaardigde verschillen ontstaan in het huurprijsniveau van gelijkwaardige woningen. De wijziging leidt ertoe dat in die gevallen waarin geen noodzaak bestaat voor een afwijkende wijze van beoordelen, de huurcommissie de huurprijs volgens de gebruikelijke regels zal toetsen.

In de – weinig te verwachten – gevallen, waarin de instandhouding van beeldbepalende elementen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten voor de eigenaar/verhuurder wél extra kosten met zich brengt, blijft vanzelfsprekend aanleiding bestaan af te wijken van het woningwaarderings- en huuraanpassingsstelsel, neergelegd in de bijlagen van het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit is tot uitdrukking gebracht in de thans aangebrachte wijziging in artikel 8a.

Het maakt overigens bij de hier aan de orde zijnde wijziging van artikel 8a niet uit of de woonruimte gelegen is in een gebied dat vóór dan wel op of na 1 juli 1992 – de datum van inwerkingtreding van dit besluit – is aangewezen tot beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook in het eerste geval zal de thans aangebrachte wijziging van het huurprijnsregime voor de exploitatie van de desbetreffende woningen niet bezwaarlijk zijn. Immers, voor zover géén aantoonbare extra kosten voor de instand-

houding van de beeldbepalende elementen zijn gemaakt, is er geen aanleiding het voorheen geldende huurprijsregime, waarbij het woningwaarderings- en huuraanpassingenstelsel buiten toepassing werden verklaard, te handhaven. Voor zover deze extra kosten wél aantoonbaar zijn, blijft het voorheen geldende, afwijkende systeem ook thans van kracht. Dit zal ook het geval zijn indien de koopprijs bij een (recente) eigendomsoverdracht van een dergelijke woonruimte is afgestemd op de instandhoudingskosten van de beeldbepalende elementen. Het zal voor de nieuwe eigenaar in de regel niet moeilijk zijn om aan de hand van over te leggen rekeningen van de voormalige eigenaar aan te tonen dat hier sprake is van bedoelde instandhoudingskosten.

Het voorstel, zoals dit aan de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) voor advies is voorgelegd, behelst, behoudens uitzonderingen, de toepassing van artikel 8a Bhpw uit te sluiten voor woningen in gebieden die op of na de inwerkingtreding van de wijziging van artikel 8a Bhpw worden aangewezen tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

De RAVO heeft echter in zijn op 4 december 1991 uitgebrachte advies (adviesnummer 195) gepleit de toepassing van artikel 8a ook uit te sluiten voor woningen, gelegen in gebieden die ten tijde van de wijziging van genoemd artikel reeds tot beschermd stads- en dorpsgezicht zijn aangewezen. In zijn advies heeft de RAVO daarbij het accent gelegd op het feit dat zich ook in reeds aangewezen gebieden woningen bevinden waarvoor geen extra instandhoudingskosten voor beeldbepalende elementen worden gemaakt. Evenzeer voor deze woningen geldt het argument, aldus de RAVO, dat ongerechtvaardigde verschillen in huurprijsniveau van gelijkwaardige woningen dienen te worden tegengegaan.

De door de RAVO gedane suggestie is in het besluit overgenomen. Zoals hierboven reeds aangegeven, maakt het gewijzigde artikel geen onderscheid tussen al dan niet reeds tot beschermd stads- of dorpsgezicht aangewezen gebieden.

Voorts heeft de RAVO voorgesteld in de nieuwe tekst van artikel 8a Bhpw en de toelichting daarop duidelijker vast te leggen dat de huurcommissies bedoelde instandhoudingskosten per individueel geval beoordelen en niet meer zoals wel voorkomt, uit te gaan van normen of gegevens die als een niet onredelijk gemiddelde voor een heel gebied kunnen gelden. Evenzo zou moeten worden vastgelegd dat huurcommissies overigens zoveel mogelijk aansluiten bij de reguliere systematiek zoals neergelegd in het woningwaarderings- en huuraanpassingenstelsel.

Meer in het algemeen zij met betrekking tot deze suggesties van de RAVO het volgende opgemerkt. Het aantal gevallen waarin de verhuurder aantoonbare extra instandhoudingskosten voor beeldbepalende elementen heeft gemaakt, is dermate gering dat het niet zinvol wordt geacht voor de beoordeling daarvan – zoals de RAVO voorstelt – aanvullende dwingende aanwijzingen te geven. De huurcommissies moeten in staat worden geacht in die weinige zaken waarin wordt verzocht de redelijkheid van de huurprijs(wijziging) in relatie tot de aantoonbare extra kosten voor instandhouding van de beeldbepalende elementen uit te spreken, hierover een voldoende afgewogen oordeel te geven.

Met betrekking tot de concrete aanwijzing die beoogt de beoordeling door de huurcommissies in geval van dergelijke woonruimte zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het woningwaarderings- en huuraanpassingenstelsel, wordt nog opgemerkt dat die aanwijzing impliceert dat deze woonruimte vergelijkbaar is met gebruikelijke, niet tot die categorie behorende woonruimte. Dit nu is geenszins het geval. Het woningwaarderingstelsel is in belangrijke mate geënt op een gemiddelde woningwoning. Bij woonruimte, gelegen in stads- of dorpsgezichten, met

beeldbepalende elementen spelen factoren als uitzonderlijke ligging, specifieke bouwwijze en kwaliteitsaspecten van de gebruikte materialen een belangrijke rol. De op bovengenoemde factoren betrekking hebbende (instandhoudings-)kosten komen bij een redelijkheidsbeoordeling van de huurprijs(-wijziging), die aansluit op het woningwaarderingstelsel niet tot hun recht.

Het moge duidelijk zijn dat de onderhavige wijziging geen betrekking heeft op de beoordeling van de huurprijs en huurprijswijziging van woonruimte, bestaande uit of deel uitmakend van een beschermd monument, aangezien aan de instandhouding hiervan wel specifieke kosten verbonden zijn.

Wijzigingen in verband met de invoering van het nieuwe Burgerlijk Wetboek

De wijzigingen van artikel 1 en artikel 7a, derde lid, van het Bhpw (artikel I, onderdeel A en onderdeel B, onder 2), van de toelichting bij bijlage I van het Bhpw (artikel I, onderdeel D), alle in het besluit opgenomen wijzigingen van het Besluit bijzondere huurprijzen 1954 (artikel II) en alle wijzigingen van het Besluit richtlijnen huuradviescommissies op één na (artikel III, met uitzondering van de in dat artikel in onderdeel B, onder 4, tweede volzin, opgenomen wijziging), houden verband met de invoering van het nieuwe Burgerlijk Wetboek op 1 januari 1992 en de daarmee samenhangende wijzigingen die bij de Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 nieuw B.W. (zevende gedeelte) (Stb. 1989, 616) in de Hpw en in de Huurwet zijn aangebracht; zij zijn louter van redactionele aard.

Wijzigingen in verband met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet

De in artikel I, onderdeel F, en artikel III, onderdeel B, onder 4, tweede volzin, opgenomen wijzigingen houden verband met de totstandkoming van de herziene Woningwet (Stb. 1991, 439). De aanschrijving tot het opheffen van achterstallig onderhoud, waarop in punt 1 van de bijlagen V en VII van het Bhpw en in artikel 2, onder h, van het Besluit richtlijnen huuradviescommissies wordt gedoeld, is in de herziene Woningwet geregeld in de artikelen 14 en 16. Daarom is de verwijzing naar de Woningwet gewijzigd. Gelet op de in artikel 127 van de herziene Woningwet opgenomen overgangsbepaling kan met een verwijzing naar de nieuwe artikelen 14 en 16 van de herziene Woningwet worden volstaan; op grond van genoemd overgangsartikel gelden aanschrijvingen die nog op basis van de Woningwet van 12 juli 1962 zijn uitgevaardigd als aanschrijvingen als bedoeld in de herziene Woningwet. De onderhavige wijzigingen gaan ingevolge artikel IV, onderdeel 2, in op het tijdstip waarop hoofdstuk III (waar de artikelen 14 en 16 deel van uitmaken) van de herziene Woningwet in werking treedt.

Wijzigingen in verband met het bij koninklijke boodschap van 12 maart 1992 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Wet individuele huursubsidie ter beperking en herschikking van de uitgaven voor individuele huursubsidie (Kamerstukken II 1991/92, 22 544).

In artikel 7a, eerste lid, onderdeel a, en vierde lid (artikel I, onderdeel B, onder 1, sub b, en onder 4) zijn een tweetal technische wijzigingen aangebracht, die verband houden met de in bovenvermeld wetsontwerp voorgestelde invoering van een afwijkende maximumhuurgrens in de Wet individuele huursubsidie voor huurders jonger dan 23 jaar (in artikel 16 van die wet). De onderhavige wijzigingen gaan uiteraard slechts gelden indien het betreffende onderdeel van meerbedoeld wetsvoorstel

tot wet wordt verheven en in werking treedt. Zie voor de inwerkingtre-
dingsbepaling artikel IV, tweede lid.

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