
221

Besluit van 6 april 1993 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 27 januari 1993, nr. MJZ27193048, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 15, eerste, tweede en vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte;

Gezien het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (advies van 26 oktober 1992, nr. 200);

De Raad van State gehoord (advies van 17 maart 1993, no. W08.93.0045);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 1 april 1993, nr. MJZ01493023, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt gewijzigd als volgt:

A

In artikel 3 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het derde lid vervalt de zinsnede: , waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar gegeven huuraanpassing,.

2. In het zesde lid wordt «het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Stb. 1976, 469)» vervangen door: het Besluit beheer sociale-huursector.

3. In het zesde lid vervalt «en het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting (Stb. 1976, 472)».

B

In artikel 4, eerste lid, wordt «ingevolge artikel 13, eerste lid» vervangen door: ingevolge artikel 10a, derde lid, 13, eerste lid.

C

In artikel 6 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het tweede lid vervalt de zinsnede: , waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing.

2. Het vierde lid, onder d, komt te luiden:

d. de voorgestelde verlaging bij het van kracht worden daarvan niet tot gevolg heeft dat de huurprijs lager wordt dan 55% van de maximaal redelijke huurprijs, bedoeld in bijlage III bij dit besluit.

D

In artikel 7, eerste en tweede lid, vervalt telkens de zinsnede: , waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing,.

E

In artikel 7a, tweede lid, onder b, wordt «0,91 procent» vervangen door: 0,86 procent.

F

In artikel 8, tweede lid, vervalt de zinsnede: , waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing.

G

Artikel 11 komt te luiden:

Artikel 11

De tenminste redelijke huurprijs, bedoeld in artikel 11a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, is voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, dan wel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, gelijk aan 55% van de maximaal redelijke huurprijs, bedoeld in bijlage III, onderscheidenlijk bijlage VI bij dit besluit.

H

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

ARTIKEL II

Artikel 55 van het Besluit beheer sociale-huursector vervalt.

ARTIKEL III

1. Dit besluit treedt met uitzondering van artikel I, onder A, onderdeel 3, in werking met ingang van 1 juli 1993.

2. Artikel I, onder A, onderdeel 3, treedt in werking met ingang van de dag waarop artikel 53, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector in werking treedt.

¹ Stb. 1991, 367, laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 9 oktober 1992, Stb. 555

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 11 mei 1993, nr. 88

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 6 april 1993

Beatrix

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

Uitgegeven de *tweëntwintigste* april 1993

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 niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverhoging van maximaal 6%, voor zover daarmee de maximaal redelijke huurprijs niet wordt overschreden*
II hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs* **

* 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 6,80, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 7,47 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 1 813,90 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 hier bedoelde 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* **.

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 niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverhoging van maximaal 6%, voor zover daarmee de maximaal redelijke huurprijs niet wordt overschreden*
II hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs*

* de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 2,66, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,38 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 niet redelijk voor zover de huurprijs daardoor zou uitgaan boven de maximaal redelijke huurprijs*.

Inleiding

In de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nrs. 2 en 3) heb ik met betrekking tot het huurprijsbeleid mijn voornemen uiteengezet om te komen tot een beleid dat uitgaat van minder centrale sturing en een grotere flexibiliteit voor de marktpartijen met betrekking tot de jaarlijkse huuraanpassingen, de zogenaamde huursombenadering. Daarmee kan tevens een bijdrage worden geleverd aan de in deze nota geschetste nieuwe ordening in de volkshuisvesting, die uitgaat van een grotere zelfstandigheid van de (sociale) huursector als geheel en van de daarin opererende partijen afzonderlijk. In mijn brief van 27 april 1992 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 1991/92, 22 592, nr. 1) heb ik nader invulling gegeven aan dit beleidsvoornemen. Hierbij is rekening gehouden met hetgeen de leden van de Tweede Kamer De Pree en Koetje in dit verband hebben gesteld in een motie waarin de regering wordt verzocht voorstellen te ontwikkelen voor een meer gedifferentieerd huurbeleid (Kamerstukken II 1991/92, 22 300 XI, nr. 35).

Tijdens een uitgebreide commissievergadering op 9 november 1992 heeft de Tweede Kamer met mij overlegd over de brief van 27 april 1992. Daaruit is gebleken dat van de zijde van de kamer tegen invoering van de huursombenadering geen bezwaren bestonden, mits voor de maximaal redelijke huurstijging per woning zou worden uitgegaan van 6% in plaats van de in de brief genoemde 7.5%. Overeenkomstig de wens van de Tweede Kamer is in dit besluit de maximaal redelijke huurstijging gesteld op 6%.

Kern van de huursombenadering is dat de generieke trendmatige jaarlijkse huuraanpassing wordt vervangen door een systeem waarbij differentiatie in de hoogte van de huuraanpassingen mogelijk wordt. Vraag- en aanbodverhoudingen kunnen hierdoor binnen zekere grenzen weer een rol spelen bij de bepaling van de jaarlijkse huuraanpassing bij individuele zelfstandige en onzelfstandige woonruimten. Op deze wijze kan materieel beter invulling worden gegeven aan het uitgangspunt in de huidige huurprijswetgeving, dat partijen de huurprijs vrij overeenkomen. Van belang is daarbij dat de ministeriële huurprijsvaststelling en de daarop volgende 5 verplichte huurverhogingen bij gesubsidieerde nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering op termijn worden afgeschaft.

Onder de huursombenadering blijft de systematiek van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) en het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW), namelijk beoordeling van de huuraanpassingen aan de hand van het huuraanpassingschema, ongewijzigd. In de beide huuraanpassingschema's is echter wel een aantal wijzigingen aangebracht, welke hierna worden toegelicht.

Naast de hier gepresenteerde wijzigingen van het BHW zijn nog twee zaken voor het functioneren van de huursombenadering van belang.

In artikel 23 van het Besluit beheer sociale-huursector is bepaald dat de totale huuropbrengst van een sociale verhuurder jaarlijks met een bepaald minimum moet stijgen. Voor 1993 is de minimale huursomstijging vastgesteld op 4,75%, geldend voor dat deel van de woningvoorraad waarvoor zich in dat jaar geen bijzondere feiten voordoen, zoals het eerst in de loop van het jaar beschikbaar komen voor verhuur.

De vermindering van objectsubsidies vindt onder de huursombenadering plaats met een normatief «afbraak-percentage». Hiervoor zal in eerste instantie nog het percentage genoemd in artikel 18, eerste lid, tweede volzin, van de HPW worden gehanteerd.

Om te bewerkstelligen dat de huursombenadering op de in de brief van 27 april 1992 beschreven wijze kan functioneren, is het BHW gewijzigd. Hieronder wordt op deze wijziging ingegaan.

Tenslotte wijs ik er nog op dat van de gelegenheid gebruik is gemaakt artikel 4, eerste lid, van het besluit aan te vullen in verband met een bij de inwerkingtreding van de Woningwet aangebrachte wijziging in de HPW (artikel 10a) en in artikel 3, zesde lid, van het besluit de verwijzingen naar het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting te vervangen door een verwijzing naar het Besluit beheer sociale-huursector.

Hoofdlijn van de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte

In het wijzigingsbesluit staan drie onderwerpen centraal:

- voor de beoordeling van de redelijkheid van de jaarlijkse huuraanpassing is een nieuw maximum, namelijk 6 %, geïntroduceerd;
- het begrip maximaal redelijke huur heeft een andere definiëring gekregen, zonder dat dit materiële consequenties heeft;
- de minimaal redelijke huurprijs is afgeschaft; het niveau ervan is evenwel uitgangspunt gebleven voor de ijkpuntfunctie die de minimaal redelijke huurgrens in enkele gevallen vervulde.

Dit heeft ertoe geleid dat de artikelen 3, 6, 7, 8 en 11 van het BHW zijn gewijzigd en dat de huuraanpassingschema's in de bijlagen III en VI zijn aangepast. Tevens zijn de in de bijlagen III en VI genoemde bedragen ter berekening van de maximaal redelijke huurprijs op het niveau gebracht van 1 juli 1993 via de jaarlijkse aanpassing.

Advies van de Raad voor de Volkshuisvesting

Bij brief van 22 juli 1992 heb ik advies aan de Raad voor de Volkshuisvesting gevraagd over het wijzigingsbesluit. In het advies van 26 oktober 1992 (nr. 200) is de Raad akkoord gegaan met de voorstellen in het wijzigingsbesluit.

Daarnaast heeft de Raad geadviseerd over de in de inleiding genoemde brief van 27 april 1992. De Raad onderkent in het advies de noodzaak om tot een meer gedifferentieerd huurbeleid te komen, maar plaatst een aantal kanttekeningen bij het kader waarin de voorstellen met betrekking tot de huursombenadering en huurdifferentiatie zijn gepresenteerd.

Bij brief van 4 november 1992 (Kamerstukken II 1992/93, 22592, nr. 3) heb ik gereageerd op het advies van de Raad en de daarbij gemaakte kanttekeningen. Deze brief is door de Tweede Kamer tijdens de uitgebreide commissievergadering op 9 november 1992 betrokken bij de beraadslagingen.

Introductie nieuw percentage voor de aanpassing van huren, niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs

In de huuraanpassingschema's is een «maximaal» redelijk percentage voor wat betreft de jaarlijkse huuraanpassing bij woningen met een huur beneden de maximaal redelijke huurgrens ingevoerd. De toevoeging van het woord «maximaal» brengt een essentiële wijziging inzake het karakter van dit percentage tot uitdrukking. Mede doordat met de invoering van het onderhavige besluit dit percentage niet meer gelijk is aan het percentage waarmee jaarlijks de objectsubsidies worden verminderd en tegelijkertijd de toegelaten instellingen en gemeentelijke

woningbedrijven tevens zijn ontheven van de verplichting om de huren jaarlijks aan te passen met laatstbedoeld percentage, dient het nieuwe percentage van 6 in de Bijlagen III en VI van het BHW thans niet meer te worden gezien als de leidraad voor de algehele huurstijging in Nederland (de trend). Nu dient het alleen nog ter berekening van de maximaal redelijke huuraanpassing in een individueel geval. Om een redelijke mate van differentiatie in de huuraanpassingen mogelijk te maken was in de brief van 27 april 1992 dit percentage vastgesteld op 7,5 (zijnde de tot voor de invoering van dit besluit geldende trend vermeerderd met het lage harmonisatiepercentage).

In de motie van de kamerleden De Pree en Koetje (Kamerstukken II 1992/93, 22 592, nr. 6) is aangedrongen op een percentage van 6 in plaats van de voorgestelde 7,5.

Bij brief van 13 november 1992 (Kamerstukken II 1992/93, 22 592, nr. 10) heb ik de Voorzitter van de Tweede Kamer meegedeeld dat mijnerzijds geen bezwaar bestaat tegen het gestelde in de motie De Pree/Koetje (een maximaal redelijk huurstijgingspercentage per woning van 6) voor wat betreft het jaar 1993. In de bijlagen III en VI is derhalve een percentage van 6 gehanteerd.

Gezien het maximale karakter van het percentage van 6 ligt het niet voor de hand dat alle huurders van daarvoor in aanmerking komende woningen een huurverhoging van 6 % aangezegd krijgen. In het algemeen mag juist worden verwacht dat de gemiddelde huurverhoging lager zal komen te liggen dan het maximumpercentage volgens het onderhavige besluit.

Nieuwe definiëring van de maximaal redelijke huurgrens

Tot nu toe was de maximaal redelijke huurgrens een grens die nog moest worden vermeerderd met 5,5% voordat er sprake was van een niveau waarboven huurverlaging kon plaatsvinden.

In plaats hiervan heb ik thans – gelet ook op hetgeen op dit punt is vermeld in mijn voornoemde brief van 27 april 1992 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal – gekozen voor opneming van de «werkelijke» maximaal redelijke huurgrens. Hierdoor wordt meer aangesloten bij de betekenis van het woord «maximaal» en wordt de begrijpelijkheid van deze «grens» voor huurders en verhuurders vergroot. Boven maximaal redelijk kan de huur worden verlaagd; onder maximaal redelijk kan een huurverhoging worden opgelegd van 6%, voor zover hierdoor maximaal redelijk niet wordt overschreden.

Om dit te bereiken is als uitgangspunt de maximaal redelijke huur vermeerderd met 5,5% van 1 juli 1992 genomen. Immers, tot vóór de inwerkingtreding van het onderhavige besluit, kon ten aanzien van een woning die qua puntprijs boven deze «grens» lag, huurverlaging tot dit niveau worden opgelegd. Deze laatstbedoelde grens is per 1 juli 1993 verhoogd met 5,5%. Vanwege de veranderde definiëring is de maximaal redelijke huurgrens ten opzichte van de «oude» maximaal redelijke huurgrens dus met twee keer 5,5% verhoogd. Materieel is er echter niets veranderd, aangezien de tweede 5,5% boven op het oude maximumbedrag kwam en thans in het nieuwe maximumbedrag is opgenomen. In de praktijk heeft deze «nieuwe» definiëring derhalve geen gevolgen voor het niveau waarbij huurverlaging kan plaatsvinden.

Als gevolg van het bovenstaande is in de artikelen 3, derde lid, 6, tweede lid, 7, eerste en tweede lid, en 8, tweede lid, de zinsnede geschrapt, waarin ter bepaling van de maximaal redelijke huurgrens de verplichting tot het doorberekenen van de huuraanpassing was opgenomen.

Afschaffing minimaal redelijke huurprijs en nieuwe invulling van het ijkpunt

De minimaal redelijke huurgrens is afgeschaft teneinde een flexibele huuraanpassing voor alle (niet-geliberaliseerde) woningen met een huur beneden de maximaal redelijke huurgrens mogelijk te maken. Voor zelfstandige woonruimten is daardoor de mogelijkheid tot boventrendmatige huurverhoging met het lage dan wel hoge huurharmonisatiepercentage vervallen. Voor onzelfstandige woonruimten is hierdoor de mogelijkheid van harmonisatie ineens (bij zittende bewoners) tot ten hoogste de minimaal redelijke huurgrens vermeerderd met 5,5% afgeschaft.

Zowel alle zelfstandige als alle onzelfstandige woonruimten kunnen thans – indien deze zich qua puntprijs onder de maximaal redelijke huurgrens bevinden – ten hoogste een huurverhoging van 6 % krijgen (voor zover ze hierdoor de maximaal redelijke huurgrens niet overschrijden).

Op een tweetal plaatsen in het BHW werd de minimaal redelijke huurprijs, zoals die was omschreven in de bijlagen III en VI van dit besluit, voor een ander doel gehanteerd dan waarvoor dat begrip in voornoemde bijlagen diende.

In de eerste plaats betreft het de beoordeling door een huurcommissie van een situatie waarin sprake is van zeer ernstige tekortkomingen; een voorgestelde verlaging van de huurprijs mag in een dergelijk geval niet tot gevolg hebben dat deze huurprijs op een te laag niveau komt te liggen. Voor de hoogte van dat niveau was aangesloten bij dat van de minimaal redelijke huurprijs (artikel 6, vierde lid).

In de tweede plaats is dat het geval indien niet een huurprijs – de prijs welke bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte –, maar een prijs – het geheel van de verplichtingen, welke de huurder tegenover de verhuurder bij of ter zake van huur en verhuur van woonruimte op zich neemt – is afgesproken (artikel 11). Voor een dergelijk geval is in artikel 11a van de HPW bepaald dat dan als huurprijs geldt de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven tenminste redelijke huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte. Als zodanig was in het BHW aangewezen de minimaal redelijke huurprijs in de zin van de bijlagen III en VI.

Om het niveau van de minimaal redelijke huurprijs voor bovengenoemde gevallen als ijkpunt te kunnen blijven hanteren is een wijziging terzake aangebracht in de desbetreffende artikelen. Thans kan in dit verband uitgegaan worden van 55% van de maximaal redelijke huurgrens. Zowel voor zelfstandige als voor onzelfstandige woonruimten komt dit percentage (vrijwel) overeen met het niveau dat de minimaal redelijke huurgrens zou hebben gehad bij ongewijzigd beleid.

Bij zelfstandige woonruimten lag het niveau van minimaal redelijk tot en met 80 punten op 57,8% van dat van maximaal redelijk; vervolgens liep dit licht af tot 54,2% bij 250 punten. Bij een gemiddelde woning (± 120 punten) bedroeg de minimaal redelijke huurgrens 55,9% van het maximaal redelijke.

Bij onzelfstandige woonruimten bedroeg het niveau van minimaal redelijk tot en met 180 punten 51,9% van maximaal redelijk. Daarna liep het licht op tot 54,7% bij 250 punten. Nagenoeg alle onzelfstandige woonruimten hebben overigens minder dan 180 punten.

Aangezien de verschillen gering zijn is, teneinde één percentage bij beide categorieën woonruimten te kunnen hanteren, het voornoemde ijkpunt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten vastgesteld op 55% van de maximaal redelijke huur.

Het huuraanpassingschema

Door de afschaffing van de minimaal redelijke huurgrens en de keuze voor een nieuwe definiëring van de maximaal redelijke huurgrens zijn de schema's in de bijlagen III en VI aanzienlijk vereenvoudigd en is het aantal categorieën teruggebracht tot twee. Voor de woningen die zich qua huurprijs onder de maximaal redelijke huurgrens bevinden, bedraagt de maximaal redelijke huurstijging 6% (voor zover hiermee de maximaal redelijke huurgrens niet wordt overschreden), terwijl bij woningen met een huurniveau boven de maximaal redelijke huurgrens, huurverlaging tot deze «grens» redelijk is.

Wetgevingstoets

Het besluit dient ter uitvoering van de huursombenadering en huurdifferentiatie, aangekondigd in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig en verder uitgewerkt in de brief aan de Tweede Kamer van 27 april 1992 betreffende het huurprijsbeleid (respectievelijk Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nrs. 2 en 3, en Kamerstukken II 1991/92, 22 592, nr. 1). Met deze zogenaamde huursombenadering wordt het tot nu toe gevoerde huurprijsbeleid vervangen door een beleid dat uitgaat van minder centrale sturing en een grotere flexibiliteit voor de marktpartijen met betrekking tot de jaarlijkse huuraanpassingen. In het kader van de huurprijsbescherming van de woonconsument zijn bij deze grotere flexibiliteit voor marktpartijen wel enkele randvoorwaarden nodig, waarvan in dit besluit is opgenomen, dat voor iedere individuele bewoner geldt dat het jaarlijkse huurstijgingspercentage niet hoger is dan maximaal 6. Door gebruik van een taalkundig betere en meer begrijpelijke begripsomschrijving van maximaal redelijke huurprijs kon – samen met de uit het voorgaande voortvloeiende wijzigingen – een aanzienlijke vereenvoudiging van de huuraanpassingschema's worden bereikt.

Artikel I, onder A, onderdelen 2 en 3

Voor een toelichting op deze onderdelen wordt verwezen naar de toelichting op artikel II

Artikel I, onder B

Per 1 oktober 1992 is de nieuwe Woningwet in werking getreden; in artikel 141 van die wet is een nieuw artikel 10a in de HPW ingevoerd; bij gebrek aan overeenstemming over de daar geregelde huurverhoging als gevolg van een aanschrijving tot het treffen van een voorziening kunnen partijen daarover een uitspraak vragen aan de huurcommissie. Voor adviezen en uitspraken van de huurcommissie is ingevolge artikel 4 van het BHW een door de verzoeker bij de indiening te betalen vergoeding van f 25 aan de Staat verschuldigd. In de opsomming in voornoemd artikel 4, van de artikelen waarvoor een dergelijke vergoeding geldt, is thans ook artikel 10a van de HPW opgenomen. Tegen het einde van 1993 zal naar verwachting voor het eerst een uitspraak aan een huurcommissie over een dergelijke aanschrijving kunnen worden gevraagd. Dit artikel-onderdeel bewerkstelligt dat in die gevallen de verzoeker eveneens aan de Staat voornoemde vergoeding verschuldigd is.

Artikel I, onder E

Dit onderdeel strekt tot aanpassing van artikel 7a, het artikel dat de eerste aanzet tot liberalisatie bevat. 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 1992 8,1% en wordt evenals vorig jaar vermeerderd met 1,7 procentpunt voor variabele exploitatielasten en een opslag van 0,5 procentpunt. Aangezien de HPW en het BHW uitgaan van bedragen per maand, is in artikel 7a, tweede lid, onder b, het met toepassing van vorenstaande normen verkregen jaarpercentage van 10,3% weergegeven in een maandpercentage van 0,86.

Artikel II

De wijziging van artikel 3 van het besluit, opgenomen in artikel 55 van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), is zodanig geformuleerd dat die wijziging niet kan worden aangebracht. In artikel I, onder A, onderdelen 2 en 3, is de tekst van artikel 3, zesde lid, alsnog gewijzigd in de zin zoals met voornoemd artikel 55 was bedoeld. Hoewel artikel 55 van het BBSH, regelende een uit het BBSH voortvloeiende wijziging van een ander besluit, onmiddellijk na de inwerkingtreding ervan is uitgewerkt en intrekking van een onjuiste wijziging juridisch niet nodig is, is voor de duidelijkheid toch gekozen voor het laten vervallen van dit artikel van het BBSH.

Artikel III

De inwerkingtreding van de wijziging van artikel 3, zesde lid, zoals opgenomen in artikel I, onder A, onderdeel 3, is gekoppeld aan de inwerkingtreding van artikel 53, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector. Zodra dat artikellid in werking treedt, kan de verwijzing naar het Besluit geldelijke steun volkshuisvesting vervallen; naar verwachting zal dat op 1 januari 1994 het geval zijn.

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