

337

Besluit van 24 juni 1993, houdende 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 3 maart 1993, nr. MJZ03393056, 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 17 december 1992, nr. 203);

De Raad van State gehoord (advies van 18 mei 1993, nr. W08.93 0148);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 16 juni 1993, nr. MJZ 16693035, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt gewijzigd als volgt:

A

In Bijlage I vervalt de punt aan het slot en wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

12. Bijzondere voorzieningen:

Uitsluitend bij serviceflatwoningen: bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 11 toegekende punten.

B

In de toelichting bij Bijlage I worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Aan de Inleiding wordt een alinea toegevoegd, luidende:

Indien er sprake is van een serviceflatwoning – de begripsomschrijving is opgenomen onder punt 12 van deze toelichting – wordt het punten-totaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 11 van het

woningwaarderingstelsel met een percentage van 35 verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van dergelijke woningen van de in het woongebouw en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden aanwezige voorzieningen, hetwelk in de waardering van de kwaliteit van de serviceflatwoning volgens de onderdelen 1 tot en met 11 onvoldoende tot zijn recht komt.

2. Aan onderdeel 9 wordt een alinea toegevoegd, luidende:

Bij serviceflatwoningen wordt het puntentotaal ingevolge het waarderingstelsel nog vermeerderd met een toeslag van 35%; verwezen wordt verder naar de toelichting op onderdeel 12.

3. Onder aanduiding van onderdeel 12 als onderdeel 13 wordt een nieuw onderdeel 12 ingevoegd, luidende:

12. Onder serviceflatwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

- a. de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- b. het verstrekken van maaltijden vanwege de verhuurder;
- c. de levering vanwege de verhuurder indien nodig van medische, dan wel paramedische zorg van eenvoudige aard;
- d. het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende ruimten voor recreatie en voor het verstrekken van logies aan door de huurder aangewezen derden;
- e. leveringen en diensten vanwege de verhuurder aan de huurder, strekkende tot het verwezenlijken van het gebruik van de onder d bedoelde ruimten overeenkomstig de bestemming.

Uitdrukkelijk zij vermeld dat bovenstaande opsomming van elementen niet limitatief is; ook andere elementen kunnen onderdeel uitmaken van de overeenkomst.

Essentiële elementen zijn derhalve:

- een in de woning aanwezige noodoproepinstallatie (onderdeel a); in of in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw dient permanent iemand aanwezig te zijn, die op een oproep onmiddellijk reageert;
- het verstrekken aan de huurder vanwege de verhuurder van maaltijden (onderdeel b); de verstrekking van maaltijden kan ook plaatsvinden in speciaal daarvoor bestemde ruimten of in de recreatiezaal;
- de levering indien nodig van (para)medische hulp van eenvoudige aard vanwege de verhuurder (onderdeel c); het betreft het aanbrengen van verbandmiddelen e.d., zo nodig in overleg met de behandelend arts;
- het gebruik van tot het woongebouw of de aanhorigheden behorende ruimten voor recreatie (waar bijvoorbeeld ook hobbies kunnen worden beoefend) en voor het bieden van logies aan familie of kennissen van de huurder bij bezoeken van langer dan een dag (onderdeel d);
- leveringen en diensten vanwege de verhuurder aan de huurder, strekkende tot een gebruik overeenkomstig de bestemming van de hierboven genoemde ruimtes (zoals materiaal voor recreatie en bedden en beddegoed voor logies) (onderdeel e).

Voor de goede orde zij opgemerkt dat de woorden «vanwege de verhuurder» zijn gebruikt om aan te geven dat die vormen van service niet door de verhuurder zelf behoeven te worden verleend, maar ook via een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon kunnen worden verleend, mits het maar op een (mede) door de verhuurder opgezette en met de huurder in onverbreekelijke samenhang met de huurovereenkomst overeengekomen constructie berust.

De aandacht wordt er verder nog op gevestigd dat de jurisprudentie inzake de huurwetgeving (onder meer HR 28 juni 1985, NJ 86-38 en HR 19 februari 1993, NJ 93-247) keer op keer laat zien dat de benaming welke partijen aan hun overeenkomst en aan de verschillende woonruimtevormen hebben gegeven, niet doorslaggevend is.

4. In onderdeel 13 (nieuw) wordt na «eindsaldering» ingevoegd: (met inbegrip van de bij serviceflatwoningen geldende toeslag).

¹ Stb. 1991, 367, laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 6 april 1993, Stb. 221

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 terinzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 10 augustus 1993, nr. 150

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag van de derde kalendermaand na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

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

's-Gravenhage, 24 juni 1993

Beatrix

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

Uitgegeven de zesde juli 1993

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

NOTA VAN TOELICHTING

Inleiding

Het onderhavige besluit voorziet in enkele wijzigingen in Bijlage I (woonruimtewaarderingsstelsel en de toelichting daarop) van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhpw). Deze wijzigingen houden alle verband met de puntenwaardering van de zogenaamde serviceflatwoningen. Zij strekken ertoe door middel van een toeslag deze waardering op een aanvaardbaar niveau te brengen. Hieronder licht ik achtergrond en betekenis van de wijzigingen toe.

Exploitatieproblematiek serviceflatwoningen

Sinds enige jaren kunnen eigenaren/verhuurders van serviceflatwoningen geconfronteerd worden met onvoorziene exploitatieproblemen. Deze exploitatieproblematiek is onder meer een gevolg van het arrest van de Hoge Raad van 28 juni 1985 (NJ 1986, no. 38). Zowel ten tijde van de toepasselijkheid van de Huurwet op huurwoningen (1950-1979) als in de eerste jaren na invoering van de Huurprijzenwet woonruimte gold bij de exploitanten van serviceflats de opvatting dat serviceflatwoningen niet onder de werking van de huurwetgeving van woonruimte zouden vallen. Gevolg van bovengenoemd arrest is dat de meeste serviceflatwoningen wel onder de Huurprijzenwet woonruimte blijken te vallen.

Op grond van de Huurprijzenwet woonruimte worden de huurprijzen afgestemd op de kwaliteit van de woonruimte met behulp van een uniform en voor alle woonruimten geldend woningwaarderings- en huuraanpassingenstelsel, zijnde de Bijlagen I en III, behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit woningwaarderingsstelsel is niet toegesneden op deze serviceflatwoningen, waarbij het verzorgings-element ondergeschikt is aan het huisvestingselement. De additionele voorzieningen en/of ruimten van de flatgebouwen waarbinnen de serviceflatwoningen zijn gelegen, komen onvoldoende in de woningwaardering tot uitdrukking. Bij de wijziging van het woningwaarderingsstelsel per 1 juli 1986 is de nadruk komen te liggen op de waardering van de oppervlakte en niet zo zeer op de gemeenschappelijke voorzieningen en het kwaliteitsniveau. Door de relatief lage waardering van de serviceflatwoningen blijken de meeste geldende huurprijzen zich boven het maximaal redelijke huurprijsniveau te bevinden. In geschillen over huurprijzen van serviceflatwoningen werden door huurcommissie en kantonrechter huurverlagingen uitgesproken, waardoor serviceflatcomplexen met voorheen sluitende exploitaties met tekorten te maken hebben gekregen, die zelfs tot faillissementen hebben geleid.

Om een aantal redenen is het noodzakelijk gebleken deze gang van zaken te veranderen. In de eerste plaats is het redelijk dat huurders voor het medegebruik van voorzieningen betalen. Van een redelijke vergoeding kan veelal niet worden gesproken indien de huurprijs van de serviceflatwoning wordt verlaagd. In de tweede plaats bestaat aan de onderhavige woonvorm een toenemende behoefte – zeker met het oog op de toekomstige vergrijzing. Wanneer serviceflats alleen nog met verlies geëxploiteerd kunnen worden, zal deze woonvorm niet langer gehandhaafd blijven, met alle gevolgen van dien.

Oplossing van de problematiek door toeslag op reguliere punten van het woningwaarderingsstelsel

Vorengenoemde redenen wogen zwaar genoeg om de exploitatieproblematiek van serviceflatgebouwen tot een oplossing te brengen.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, verklaart de relatief lage waardering van de kwaliteit van de serviceflatwoning in belangrijke mate het grote verschil tussen geldende huurprijs en maximaal redelijke huurprijs volgens bijlage III van het onderhavige besluit. Om nu in de meest voorkomende gevallen een onredelijke huurverlaging uit te sluiten wordt het thans mogelijk gemaakt om door middel van een toeslag van punten het maximaal redelijke huurprijsniveau van de serviceflatwoning op te hogen.

Aan Bijlage I, behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte, is een aspect «serviceflatwoning» toegevoegd. Met het aspect «serviceflatwoning» kan het totale aantal punten dat de serviceflat scoort, met 35% worden opgehoogd; deze zogenoemde 35%-norm is van toepassing indien de serviceflatwoning aan de bij dit aspect in de toelichting opgenomen definitie van een serviceflatwoning voldoet.

Uit cijfermateriaal blijkt dat door een toeslag van 35% op het totaal aantal waarderingspunten het maximaal redelijke huurprijsniveau in een groot aantal gevallen voldoende zal zijn opgehoogd om te zorgen dat de geldende huurprijs niet meer boven de maximaal redelijke huurprijs ligt. Een huurverlaging in de toekomst ondanks een behoorlijk kwaliteitsniveau wordt daarmee uitgesloten dan wel aanzienlijk beperkt, waardoor de exploitatie van serviceflatgebouwen niet in gevaar zal komen en derhalve deze woonvorm vooralsnog voldoende toekomstperspectief kan hebben. Een definitieve oplossing op termijn wordt, met name voor de grotere flats, geboden indien het voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte in verband met de decentralisatie van de subsidiëring van de volkshuisvesting en de liberalisatie van huurprijzen van duurdere woningen (Kamerstukken II 1991/92, 22 350) in werking treedt. Dit voorstel van wet voorziet immers in de mogelijkheid om met nieuwe huurders huurovereenkomsten te sluiten die niet onder het werkingsgebied van de Huurprijzenwet woonruimte vallen.

De oplossing (ophoging van het maximaal redelijke huurprijsniveau) leidt in beginsel voor zittende huurders niet tot extra huurverhogingen. Huurprijzen die niet door huurcommissie of kantonrechter zijn gecorrigeerd, worden in feite onaantastbaar gemaakt. Huurprijzen die als gevolg van een uitspraak van een huurcommissie of kantonrechter zijn verlaagd, kunnen ingevolge de Huurprijzenwet woonruimte bij zittende huurders jaarlijks worden verhoogd met niet meer dan het ingevolge het Bhpw geldende maximale huurstijgingspercentage van 6; wordt desalniettemin een huurverhoging aangezegd met een hoger percentage, dan kan de huurder via de in de Huurprijzenwet woonruimte opgenomen procedure (artikel 20 e.v.) bereiken dat de huurverhoging wordt gesteld op niet meer dan voornoemde 6 %, behalve in beginsel als die verhoging voortvloeit uit een in de huurovereenkomst opgenomen huuraanpassingsclausule. Bij nieuwe verhuur van een serviceflatwoning is een verhoging van de huur tot ten hoogste het maximaal redelijke huurprijsniveau dat behoort bij de nieuwe puntenwaardering, in beginsel wel steeds mogelijk.

Advies van de Raad voor de Volkshuisvesting

Op 3 juli 1992 is de Raad voor de Volkshuisvesting advies gevraagd over de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte in verband met exploitatieproblematiek serviceflatwoningen. De Raad heeft op 17 december 1992 zijn advies (nummer 203) terzake uitgebracht. De kern van het advies is dat het overgrote deel van de RAVO het wijzigingsvoorstel van het Besluit huurprijzen woonruimte steunt.

De exploitatieproblematiek heeft zich tot dusver toegespitst op serviceflatwoningen in de particuliere huursector. Daarop is ook de oplossing met name gericht. De RAVO merkt op dat de toeslag van 35%

veelal niet zal kunnen worden toegepast op servicewoningen van toegelaten instellingen. Hiervoor zouden andere criteria moeten gelden. Volgens de RAVO zou een oplossing daarvoor kunnen zijn dat van een andersoortige definitie wordt uitgegaan. De RAVO is echter van mening dat hiertoe vooralsnog niet moet worden overgegaan omdat op dit moment de effecten hiervan nog niet te overzien zijn. Ik heb de RAVO daarin gevolgd.

Met betrekking tot de definitie van serviceflatwoning wordt door de RAVO een aantal technische wijzigingen voorgesteld. De RAVO merkt op dat de definitie enkele detailleringen bevat die tot ongewenste beperkingen kunnen leiden voor wat betreft woningen die als serviceflatwoning kunnen worden aangemerkt.

De suggestie van de RAVO de definitie met laagbouwoningen uit te breiden neem ik niet over aangezien alleen voor de categorie serviceflatwoningen duidelijk gebleken is van exploitatieproblemen. De overige door de RAVO voorgestelde wijzigingen van de definitie zijn qua strekking in het besluit verwerkt.

Ten aanzien van de opmerking van de RAVO over de gehanteerde cijfers is onderstaand een verduidelijking ten aanzien van het gebruikte cijfermateriaal opgenomen.

Tot slot wijs ik nog op het in het RAVO-advies vermelde minderheidsstandpunt dat er op neerkomt dat inbreuk zou worden gemaakt op het in de Huurprijzenwet woonruimte gehanteerde onderscheid tussen de huurprijs (de prijs voor het enkele gebruik van de woonruimte) en de overige leveringen en diensten die op grond van de artikelen 12 tot en met 14 van de Huurprijzenwet woonruimte aan de huurder kunnen worden doorberekend.

Dit berust op een misverstand dat wellicht is ingegeven door de tekst van de eerste vijf regels van hoofdstuk 3 van het advies van de Raad. In die tekst – die niet ontleend is aan het voor advies gezonden besluit – wordt gesteld dat de in de definitie genoemde elementen geacht worden onderdeel van de huurprijs uit te maken, terwijl bedoeld moet zijn dat de elementen geacht worden onderdeel uit te maken van de overeenkomst van huur en verhuur.

De 35%-norm dient te worden geabstraheerd van de elementen in de definitiebepaling. De definitiebepaling geeft de elementen aan op grond waarvan een zelfstandige woonruimte is aan te merken als een specifieke «serviceflatwoning». Dit om alle andere woningen met service waarvoor de voorgenomen bijtelling niet bedoeld is, daarvan uit te zonderen. De 35%-norm daarentegen is gebaseerd op de gemeenschappelijke voorzieningen, die onlosmakelijk met de «serviceflatwoning» zijn verbonden en het kwaliteitsniveau van de woning.

Onderbouwing toeslagpercentage

Om de problematiek kwantitatief in beeld te krijgen is aan de organisaties van verhuurders cijfermateriaal gevraagd. De Vereniging van Directies van Serviceflats (VDS) en de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) hebben cijfermateriaal inzake de bestaande serviceflatwoningen in de vorm van een onderzoeksrapport eind 1991 aangeleverd. Het betreft cijfermateriaal gebaseerd op een a-selecte steekproef waarbij 1680 van de in totaal 10 245 serviceflatwoningen zijn betrokken. De woningen liggen verspreid over Nederland en zijn gebouwd in de jaren 1965 tot en met 1979. De huurprijzen zijn gebaseerd op het niveau van 1 juli 1991. Toetsing van het cijfermateriaal heeft ertoe geleid dat nadere informatie aan de VDS en de ROZ over de representativiteit, de spreiding en de woningkwaliteit van de in het onderzoek betrokken woningen met bijbehorende huurprijzen is gevraagd. Ook zijn door de VDS (geanonimiseerde versies van) huurovereenkomsten overgelegd. Op grond van het

voorgaande luidt de conclusie dat de cijfers in het onderzoeksrapport een beeld geven waarop dit beleid kan worden gebaseerd. Het toeslagpercentage van 35 is dan ook afgeleid van de door de VDS en de ROZ gepresenteerde cijfers. In onderstaand schema is naast het geldende huurprijsniveau te zien hoeveel punten extra bijgeteld moeten worden om de maximaal redelijke huurprijs op het niveau van de geldende huurprijzen van de serviceflatwoningen te krijgen.

| type serviceflat | kwaliteit in punten | geldende huurprijs | max.red. huurprijs | extra punten | max. RED. huurprijs |
|------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------|---------------------|
| 1-kamerwoning | 84 p | f 734 | f 515 | 33 p | f 737 |
| 2-kamerwoning | 109 p | f 930 | f 683 | 37 p | f 932 |
| 3-kamerwoning | 129 p | f 1359 | f 817 | 81 p | f 1361 |
| 4-kamerwoning | 127 p | f 1777 | f 804 | 154 p | f 1765 |

Bij bovenstaande cijfers moeten twee opmerkingen gemaakt worden. In de eerste plaats betreffen het gemiddelde huurprijzen; in de tweede plaats kunnen voor additionele ruimten/voorzieningen ook zonder de thans geregelde toeslag punten worden bijgeteld. Het aandeel additionele ruimten/voorzieningen kan variëren van 1 tot zo'n 40%. Uit ervaring blijkt dat gemiddeld 1% aandeel additionele ruimten overeenkomt met 1 waarderingspunt volgens het woningwaarderingstelsel. Bij 40% zullen derhalve 40 punten kunnen worden bijgeteld. Naarmate het aandeel additionele ruimten groter is, zal de geldende huurprijs van de serviceflatwoning hoger zijn.

In de bestaande voorraad serviceflatwoningen zijn de 1- en 2-kamerwoningen de grootste groep, gevolgd door de 3-kamerwoningen. De 4-kamerwoningen nemen een zeer beperkte plaats in. Bij het oplossen van het probleem is daarom vooral het effect bij de 1- en 2-kamerwoningen bezien.

Uitgaande van de bovengenoemde gemiddelde huurprijzen per type serviceflatwoning met een aandeel van 15% additionele ruimten, geeft een 35%-toeslag de volgende uitkomst:

| | | | |
|---------------|------------|-------|-----------|
| 1-kamerwoning | 99 punten | + 35% | 35 punten |
| 2-kamerwoning | 124 punten | + 35% | 43 punten |
| 3-kamerwoning | 144 punten | + 35% | 50 punten |
| 4-kamerwoning | 142 punten | + 35% | 50 punten |

Voor de meer bijzondere gevallen met een groter aandeel van de additionele ruimten, bijvoorbeeld een aandeel van 40%, geeft de toeslag de volgende uitkomst:

| | | | |
|---------------|------------|-------|-----------|
| 1-kamerwoning | 124 punten | + 35% | 43 punten |
| 2-kamerwoning | 149 punten | + 35% | 52 punten |
| 3-kamerwoning | 169 punten | + 35% | 59 punten |
| 4-kamerwoning | 167 punten | + 35% | 59 punten |

Uiteraard zullen individuele gevallen doorgaans enigszins van deze gemiddelden afwijken.

Definitie van serviceflatwoning

De definitie heeft tot doel oneigenlijk gebruik van het aan het woningwaarderingstelsel (Bijlage I behorende bij het Besluit huurprijzen

woonruimte) toevoegen van het aspect «serviceflatwoning» en de daaraan verbonden toeslag tegen te gaan.

De opsomming van elementen in de definitie is niet limitatief. Ook andere elementen kunnen onderdeel uitmaken van de overeenkomst van huur en verhuur. Toetsing aan de begripsomschrijving bepaalt uiteindelijk of er van een serviceflatwoning sprake is. Voor de definitie en de toelichting daarop verwijs ik naar de toelichting bij Bijlage I, onderdeel 12, van het Besluit huurprijzen woonruimte.

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). Tevens is het besluit getoetst aan de aanwijzingen 254 e.v. van de Aanwijzingen voor de regelgeving, die voornoemde aanwijzingen met ingang van 1 januari 1993 hebben vervangen. Geconcludeerd is dat het besluit uit een oogpunt van deregulering geen bezwaar ontmoet.

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