

---

## 290

### **Besluit van 13 april 1994 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing maximaal redelijke huurprijs)**

---

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 23 februari 1994, nr. MJZ 23294033, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

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

De Raad van State gehoord (advies van 22 maart 1994, no. W08.94.0107);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 5 april 1994, nr. MJZ05494018, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

De bijlagen III en VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte<sup>1</sup> worden vervangen door nieuwe bijlagen III en VI, zoals deze bij dit besluit zijn gevoegd.

#### **ARTIKEL II**

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1994.

<sup>1</sup> Stb. 1991, 367, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 11 april 1994, Stb. 281

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 25a, vierde lid jo derde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State

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

's-Gravenhage, 13 april 1994

Beatrix

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

Uitgegeven de *achtentwintigste* april 1994

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

**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 7,17, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 7,88 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 1 913,20 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\* \*\*.

**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 2,81, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,46 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\*.

## NOTA VAN TOELICHTING

Het onderhavige besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte bevat de aanpassing van de puntprijzen voor de maximaal redelijke huurprijs per 1 juli 1994.

De maximaal redelijke huurprijs is in dit besluit aangepast met hetzelfde percentage als waarmee de huurgrenzen in de Wet individuele huursubsidie worden aangepast. De huurgrenzen in de Wet individuele huursubsidie worden ingevolge artikel 25 van die wet jaarlijks per 1 juli aangepast met het percentage, genoemd in artikel 18, eerste lid, tweede volzin, van de Huurprijzenwet woonruimte, zijnde 5,5%. In de brief van 27 april 1992 inzake de invoering van de huursombenadering (Kamerstukken II 1992/93, 22 592, nr. 1) is aangegeven dat de maximaal redelijke huurprijs met hetzelfde percentage zal worden verhoogd als de huurgrenzen in de Wet individuele huursubsidie. Als gevolg daarvan is de maximaal redelijke huurprijs per 1 juli 1994 eveneens met 5,5% verhoogd.

Daardoor is een huuraanpassingschema ontstaan waarin de maximaal redelijke huurprijs gelijk is aan die van 1 juli 1993, vermeerderd met 5,5%.

De maximaal redelijke huurprijs is van belang voor het volgende. Boven de maximaal redelijke huurprijs kan de huur worden verlaagd; onder de maximaal redelijke huurprijs kan een huurverhoging worden opgelegd van 6%, voor zover hierdoor de maximaal redelijke huurprijs niet wordt overschreden.

Als gevolg van het bovenstaande zijn de bijlagen III en VI vervangen door nieuwe bijlagen III en VI, in welke bijlagen uitsluitend het niveau van de maximaal redelijke huurprijs is gewijzigd.

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