
304

Besluit van 26 april 1994, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (waardering woonwagens en standplaatsen)

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 1 februari 1994, nr. MJZ01294018, 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 28 november 1991, nr. 187);

De Raad van State gehoord (advies van 15 april 1994, no. W08.94.0058);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 22 april 1994, nr. MJZ 22494022, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1

1. In dit besluit wordt onder de begrippen woonruimte, woonwagen, standplaats, huurprijs, huurcommissie en Onze Minister verstaan hetgeen daaronder wordt verstaan in de Huurprijzenwet woonruimte.

2. Onder woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een woonwagen of een combinatie van een standplaats en een woonwagen.

3. Onder woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een standplaats.

B

In artikel 5, eerste lid, wordt, onder aanduiding van onderdeel b als c, na onderdeel a een nieuw onderdeel b ingevoegd, luidende:

b. voor een woonwagen of een standplaats overeenkomstig het in bijlage Ia van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting;.

C

In artikel 6 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het eerste lid wordt na «van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt» ingevoegd: , van een woonwagen of van een standplaats.

2. In het tweede lid wordt in de eerste volzin na «van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt,» ingevoegd: «van een woonwagen of van een standplaats» en wordt in de tweede volzin na «Het in de vorige volzin bedoelde percentage wordt» ingevoegd: bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt,.

3. Het derde lid komt te luiden:

3. Een verhoging van de huurprijs van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, van een woonwagen of van een standplaats is niet redelijk:

a. indien de woonruimte een of meer van de in bijlage IV onderscheidenlijk bijlage IVa vermelde zeer ernstige tekortkomingen vertoont;

b. indien de huurder zich beroept op een of meer van de in bijlage V onderscheidenlijk bijlage Va vermelde gebreken;

c. indien de huurder zich beroept op een of meer andere gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte,

in geval van de onder b en c bedoelde gebreken of tekortkomingen voor zover die gebreken of tekortkomingen, andere dan de onder 5 en 7 van bijlage V onderscheidenlijk bijlage Va vermelde, naar het oordeel van de huurcommissie het woongenot ernstig schaden.

4. In het vierde lid wordt na «van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt,» ingevoegd: van een woonwagen of van een standplaats.

D

In artikel 7, eerste lid, wordt na «van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt,» ingevoegd: van een woonwagen of van een standplaats.

E

In artikel 11 wordt na «voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt,» ingevoegd: voor een woonwagen of voor een standplaats.

F

Na bijlage I wordt de bij dit besluit gevoegde bijlage Ia ingevoegd.

G

In bijlage III, zoals gewijzigd overeenkomstig het koninklijk besluit van 13 april 1994 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing maximaal redelijke huurprijs) (Stb. 290) worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In het opschrift wordt na «voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt» ingevoegd: , voor een woonwagen of voor een standplaats.

2. De tekst, beginnend met het teken *, komt als volgt te luiden:

* de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, een minimum van 40 punten) 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. De hiervoor genoemde bedragen worden met f 0,50 verhoogd, indien het een woonwagen betreft.

H

Na bijlage IV wordt de bij dit besluit gevoegde bijlage IVa ingevoegd.

I

Na bijlage V wordt de bij dit besluit gevoegde bijlage Va ingevoegd.

ARTIKEL II

De tekst van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt in het Staatsblad geplaatst.

ARTIKEL III

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop het bij koninklijke boodschap van 11 oktober 1993 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en het Burgerlijk Wetboek in verband met de uitbreiding van de huurprijs- en huurbescherming tot overeenkomsten van huur en verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen (Kamerstukken II 1993/94, 23 443, nrs. 1-2), na tot wet te zijn verheven, in werking treedt.

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

's-Gravenhage, 26 april 1994

Beatrix

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

Uitgegeven de *negenentwintigste* april 1994

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

¹ Stb. 1991, 367, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 13 april 1994, Stb. 290

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 10 mei 1994, nr. 88

HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN**I. BASISWAARDERING WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN****A. Woonwagens:**

Woonwagens met een lengte tot en met 9.1 meter zonder sanitair : 38 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 11.1 meter zonder sanitair: 44 punten

of met sanitair: 52 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 13 meter zonder sanitair: 49 punten

of met sanitair: 57 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 15 meter zonder sanitair: 55 punten

of met sanitair: 63 punten

Aanbouw extra slaapvoorziening : 11 punten

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van keuken en sanitair extra punten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I).

B. Standplaatsen:

Standplaatsen kleiner dan 145 m² met berging en sanitair : 39 punten
of met berging maar zonder sanitair: 23 punten

Standplaatsen van 145 m² tot 170 m² met berging en sanitair : 46 punten

of met berging maar zonder sanitair: 30 punten

Standplaatsen vanaf 170 m² met berging en sanitair : 53 punten

of met berging maar zonder sanitair: 37 punten

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van sanitair extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I). Bij standplaatsen, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting, onder I, punt 7).

II. WOONOMGEVING:

Maximaal 25 punten bij te tellen bij de basiswaardering van de standplaats.

III. VEROUDERING:

Ten hoogste 10 punten af te trekken van de basiswaardering van de woonwagen en ten hoogste 10 punten van de basiswaardering van de standplaats.

IV. HINDERLIJKE SITUATIES:

Ten hoogste 20 punten af te trekken van de basiswaardering van de standplaats.

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE IA, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN

Inleiding

In verband met het streven om te komen tot een minder gedetailleerd waarderingsstelsel is de kwaliteitsbepaling van woonwagens en standplaatsen toegespitst op een viertal onderdelen: de basiswaardering, de woonomgeving, de veroudering en de aanwezigheid van hinderlijke situaties.

De basiswaardering van woonwagens is verricht op basis van de karakteristieken van standaard Vrom-woonwagens zonder extra slaapvoorziening (zoals beschreven in artikel 9 van de inmiddels vervallen Regeling geldelijke steun huurwoonwagens). Het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte is daarbij uitgangspunt geweest. Allereerst is er een onderscheid gemaakt in woonwagens met en woonwagens zonder sanitair. Binnen deze groepen worden de wagens naar lengte onderverdeeld, waarbij zij opgemerkt dat er geen woonwagens worden gebouwd met een lengte van minder dan 9.1 meter en voorzien van sanitair. Bij standplaatsen is de primaire verdeling toegepast naar standplaatsen voorzien van berging en sanitair en naar standplaatsen met alleen een berging. Binnen deze verdeling zijn de standplaatsen in drie groepen naar oppervlak onderverdeeld.

Naar afmeting en basisvoorzieningen zijn woonwagens in grote lijnen te onderscheiden in:

- woonwagens van 9.1 meter zonder sanitair;
- woonwagens van 11.1 meter zonder of met sanitair;
- woonwagens van 13 meter zonder of met sanitair;
- woonwagens van 15 meter zonder of met sanitair.

Bij standplaatsen zijn de volgende soorten te onderscheiden:

- standplaatsen met een oppervlakte tot 145 m² met berging en sanitair of alleen met berging;
- standplaatsen met een oppervlakte van 145 tot 170 m² met berging en sanitair
of alleen met berging;
- standplaatsen met een oppervlakte vanaf 170 m² met berging en sanitair
of alleen met berging.

Bij de toepassing van het waarderingsstelsel wordt de basiswaardering van de woonwagen verlaagd met de punten als gevolg van veroudering. In verband met het kenmerk van verplaatsbaarheid van een woonwagen zijn voor het bepalen van de kwaliteit van de wagen de aspecten woonomgeving en hinderlijke situaties, die plaatsgebonden zijn, buiten de waardering van de wagen gehouden.

De basiswaardering van de standplaats wordt verhoogd met de waarderingspunten voor woonomgeving en verlaagd met de punten als gevolg van verouderingsaftrek en eventuele hinderlijke situaties.

Hierna is per aspect onderbouwd hoe de basiswaardering per soort wagen en standplaats tot stand is gekomen. Voor de huurcommissie en de kantonrechter kan deze toelichting tevens als leidraad dienen in uitzonderingssituaties. Daarbij vindt de afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

In de samenvatting van deze toelichting is de onderbouwing van de basiswaardering in een overzicht verwerkt.

I. De basiswaardering woonwagens en standplaats

1. Oppervlakte van vertrekken (alleen voor wagens): 1 punt per m².

De maten en de puntentaallen zijn, zoals hiervoor reeds is vermeld, gerelateerd aan de standaardafmetingen van de zogenaamde VROM-huurwagens. Meting van de oppervlakte geschiedt met inachtneming van de richtlijnen die zijn neergelegd in bijlage I van dit besluit. De standaardlengten bij wagens zijn 9,1m, 11,1m, 13m en 15m bij een standaardbreedte van 3,5 m.

Dit geeft afgerond het volgende resultaat:

	woonwagens						
	zonder sanitair			met sanitair			
lengte woonwagen in m	9,1	11,1	13	15	11,1	13	15
1. opp. vertrekken	26 p	31 p	35 p	40 p	31 p	35 p	40 p

Bij woonwagens met een lengte groter dan 15 m en/of breder dan 3,5 m kan gekozen worden voor een afwijkende basiswaardering.

Voor de aangebouwde extra slaapvoorziening geldt een waardering van 11 punten uitgaande van een genormeerde afmeting van 3 m x 3,5 m.

2. Oppervlakte van overige ruimten: 3/4 punt per m².

Onder overige ruimten wordt verstaan: bergingen, schuren, garages, zolders en kelders. Bij woonwagens komen deze voorzieningen niet of slechts sporadisch voor. Derhalve is dit aspect bij de basiswaardering van woonwagens buiten beschouwing gelaten.

Bij de standplaats is er per definitie sprake van overige ruimten in het voorzieningengebouw. De gemiddelde afmeting buitenwerks gemeten van een berging met sanitair is 3m x 5m of 15 m². Het oppervlak van een afzonderlijke berging is de helft daarvan. Uitgegaan is van een waardering van respectievelijk 10 en 5 punten (afgerond).

3. Verwarming:

Woonwagens en voorzieningengebouwen op standplaatsen zijn niet voorzien van ruimteverwarming. Derhalve is bij de waardering geen rekening gehouden met dit aspect. Voorzover sprake is van stadsverwarming of anderszins geschiedt de waardering van dit aspect analoog aan de waardering bij zelfstandige woonruimte.

4. Warmte-isolatie:

Bij de woonwagens zou bij een individuele waardering met gebruikmaking van het waarderingsstelsel voor zelfstandige woningen, maximaal 15 punten voor warmte-isolatie kunnen worden toegekend:

Dubbelglas	0,4 punt per m ²
Spouwisolatie	1 punt
Vloerisolatie	2 punten
Dakisolatie	2 punten
Gevelisolatie aan de buitenzijde	6 punten

Rekening houdend met de beperkte afmetingen van woonwagens vergeleken met woningen, is uitgegaan van 11 punten voor de 15 m-wagen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt of er wel of geen

in pandig sanitair aanwezig is. De reden hiervoor is dat dit onderscheid niet wezenlijk is in relatie tot de warmte-isolatie.

Voor de warmte-isolatie bij woonwagens geldt de navolgende waardering :

lengte woonwagen in m	9,1	11,1	13	15
4. Warmte-isolatie	8 p	9 p	10 p	11 p

Voor het aspect warmte-isolatie bij standplaatsen is uitgegaan van een beperkte waardering :

- voor sanitaire ruimte en berging : 3 punten
- voor alleen een berging : 0 punten

5. Keuken:

De waardering van de keukeninstallatie wordt bij woningen bepaald naar de lengte van het aanrecht. Voor woonwagens is voorgeschreven een keukenblok van tenminste 1,5 meter. Bij de basiswaardering is derhalve voor alle woonwagens voor dit aspect uitgegaan van 4 punten.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het kwaliteitsniveau overschrijdt dat bij woonwagens gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten (maximaal 4 punten) worden toegekend boven de basiswaardering.

6. Sanitair:

Bij de waardering van het sanitair is in de basiswaardering tenminste rekening gehouden met 8 punten. Uitgegaan is van de standaard uitrusting bestaande uit: toilet (3 punten), wastafel (1 punt) en douche (4 punten).

Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat het bij woonwagens en/of standplaatsen gangbare overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten (maximaal 8 punten) worden toegekend boven de basiswaardering.

7. Privé-buitenruimten en woonvorm:

De aspecten privé-buitenruimten en woonvorm zijn alleen van toepassing bij de waardering van de standplaats.

Ten aanzien van de privé-buitenruimte is uitgegaan van de extrapolatie van de waardering van de privé-buitenruimten bij woningen. De oppervlakte van de standaard standplaats wordt verminderd met een genormeerde oppervlakte van 60 m² voor de ruimte die gemiddeld door de wagen en het voorzieningengebouw wordt ingenomen. Hierdoor worden het aantal punten en de huurprijs van de standplaats niet afhankelijk van de omvang en de situering van de daarop geplaatste wagen. Hiermee wordt voorkomen dat bij zodanige plaatsing buitenruimten ontstaan die smaller zijn dan 1,5 m en dus niet meegewaardeerd mogen worden.

Dit geeft het volgende resultaat:

- standplaats met een oppervlakte, kleiner dan 145 m²: 6 punten
- standplaats met een oppervlakte van 145 tot 170 m²: 10 punten
- standplaats met een oppervlakte, groter dan 170 m²: 15 punten*

Voor de vrijstaande danwel de hoek- of tussenwoning worden respectievelijk 17, 15 en 12 punten toegekend. Bij de waardering van de woonvorm is er een relatie gelegd tussen de waardering van de woonvorm (vrijstaand, hoek- of tussenperceel) en de afmeting van de standplaats.

Aangenomen mag worden dat er een samenhang is tussen de afmeting van de standplaats en de situering (vrijstaand, hoek of tussenperceel). Reden waarom de aspecten privé-buitenruimte en woonvorm beschouwd zijn als één geheel.

Dit geeft het volgende resultaat:

Standplaatsen met een oppervlakte, kleiner dan 145m²: 6 punten voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 12 punten voor de woonvorm= 18 punten.

Standplaatsen met een oppervlakte van 145m² tot 170 m²: 10 punten voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 15 punten voor de woonvorm= 25 punten.

Standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 170m²: 15 punten* voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 17 punten voor de woonvorm= 32 punten.

* bij standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé-buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend.

II. Woonomgeving: bijtelling van maximaal 25 punten

Vanwege de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Deze toekenning van punten is alleen bij de waardering van de standplaats van toepassing. Het verdient aanbeveling de kwaliteit van de ligging en de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in de tabel a opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I van dit besluit zijn genoemd. Aan de gekozen aspecten, dient een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal aantal te behalen punten bij waardering van de gekozen aspecten steeds 25 is. In de lijst van aspecten zijn tevens maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is in tabel b opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I van dit besluit.

III. Veroudering: maximale aftrek 20 punten

Deze puntenaftrek strekt ertoe de waardering te corrigeren voor de achteruitgang van de bouwtechnische staat die doorgaans het gevolg is van veroudering en slijtage. Aanbevolen wordt om een aftrek toe te passen naar ouderdom van de woonwagen of de standplaats en wel 0,4 punt per (kalender)jaar, gerekend vanaf het zesde volle kalenderjaar na het bouwjaar.

Voor de veroudering van de woonwagen kunnen maximaal 10 punten worden afgetrokken. De maximale verouderingsaftrek bij standplaatsen is eveneens bepaald op 10 punten. De verouderingsaftrek in punten is zowel voor de woonwagen als voor de standplaats gelijk aan die bij woonruimte. Bij het bepalen van de puntenaftrek per jaar en de maximum-aftrek is niet slechts rekening gehouden met de kortere afschrijvingsperiode van de wagen maar ook met het lagere puntentotaal dat de gemiddelde wagen en standplaats heeft ten opzichte van de gemiddelde zelfstandige woonruimte.

IV. Hinderlijke situaties: maximale aftrek 20 punten

Er kunnen zich gevallen voordoen van zeer grote hinder in de woonomgeving, die het woongenot zeer nadelig beïnvloeden. Indien deze hinder zo groot is, dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van maximaal 20 punten. De aftrek is alleen van toepassing bij de waardering van standplaatsen.

Samenvattend overzicht

In onderstaand overzicht zijn de afzonderlijke aspecten verwerkt, die geleid hebben tot de basiswaardering uitgedrukt in punten.

	woonwagens						standplaatsen		
	zonder sanitair			met sanitair			met sanitair en berging	met berging	
lengte woonwagen in m.	9.1	11.1	13	15	11.1	13	15		
1. Vertrekken	26	31	35	40	31	35	40	-	-
extr slaapvoorz.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Overige ruimten	-	-	-	-	-	-	-	10	5
3. Verwarming	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Warmte-isolatie	8	9	10	11	9	10	11	3	0
5. Keuken	4	4	4	4	4	4	4	-	-
6. Sanitair	-	-	-	-	8	8	8	8	-
7. Privé-buitenruimten en woonvorm.	-	-	-	-	-	-	-	18/25/32	18/25/32
I. Basiswaardering	38	44	49	55	52	57	63	39/46/53 ¹	23/30/37 ¹
II. Woonomgeving.	-	-	-	-	-	-	-	pm	pm
III. Verouderingsafr.	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
IV. Hinderl. situaties	-	-	-	-	-	-	-	pm	pm
totaal									

¹ respectievelijk voor standplaatsen met een oppervlakte, kleiner dan 145 m², of met een oppervlakte van 145 m² tot 170 m² danwel met een oppervlakte, groter dan 170m².

Lijst van zeer ernstige tekortkomingen van woonwagens en standplaatsen.

1. De woonwagen of de standplaats vertoont één of meer van de volgende tekortkomingen:
 - er is geen kookgelegenheid binnen de woonwagen;
 - er is geen daglichttoetreding in hoofdwoonvertrek/slaapvertrek van de woonwagen;
 - er is geen mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid of bad of doucheruimte of slaapvertrek van de woonwagen en/of standplaats;
 - de gasleidingen of elektrische installatie van de woonwagen of standplaats is zo onveilig dat het energiebedrijf niet meer bereid is gas of elektriciteit te leveren;
 - de standplaats heeft geen aansluiting op het rioleringsnet of op een eigen drekstoffenverwerking;
 - de standplaats heeft geen aansluiting op het openbaar distributienet voor water, respectievelijk elektriciteit.

2. - De woonwagen is als gevolg van de toestand waarin het chassis, de wanden, het dak, de vloer en de afvoerkanalen van rookgassen zich bevinden door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt ter bewoning;
 - de berging/sanitaire ruimte van de standplaats is als gevolg van de toestand waarin de fundering, de muren, het dak, de vloer, de rook-afvoerkanalen zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de gebruikers ongeschikt ter gebruik.

3. - De standplaats is als gevolg van verzakking, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor veiligheid en gezondheid van de bewoners, van een op die standplaats geplaatste woonwagen, ongeschikt om als standplaats voor een woonwagen te dienen.

4. - De maximale grenswaarde van geluidbelasting, zoals omschreven in de Wet geluidhinder of de Luchtvaartwet voor bestaande situaties bij standplaatsen, wordt overschreden (Verkeer: 75dB(A), Industrie: 65dB(A) etmaalbelastinggevelwaarde; Vliegtuiglawaai: 65Ke).

5. - Het nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming of de Interimwet bodemsanering heeft aangegeven dat er sprake is van een zodanige verontreiniging van de bodem of van de bodem in de directe omgeving van de standplaats, dat ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu bestaat.

Lijst van gebreken van woonwagens en standplaatsen

1. Op de woonwagen rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen op grond van artikel 14, eerste lid van de Woningwet.
2. Er treedt ernstige overlast in keuken, woon- of slaapvertrekken van doorslaand of optrekkend vocht op, waardoor zich ernstige schimmelvorming of ernstige houtrot in balken of vloerdelen, of ernstige aantasting van bruikbaarheid van de vertrekken van de woonwagen voordoet.
3. Er is ernstige lekkage van hemelwater in de woonwagen en/of berging c.q. de sanitaire ruimte van de standplaats.
4. Er is onvoldoende of gebrekkige afvoer van rook- of verbrandingsgassen in de woonwagen of berging of sanitaire ruimte van de standplaats.
5. Er is zodanige scheefstand of verzakking van wanden of vloeren, of zodanige toestand van plafonds of binnenwanden dat de bewoonbaarheid van de woonwagen of het gebruik van berging c.q. sanitaire ruimte van de standplaats ernstig wordt geschaad.
6. Niet of slecht functionerende riool of eigen drekstoffenverwerking van de standplaats.
7. Er treedt ernstige en voortdurende stankoverlast binnen de woonwagen op.
8. Er is sprake van zeer slechte algemene staat van onderhoud van de woonwagen of van de berging of van de sanitaire ruimte van de standplaats.¹

¹ Hiervan is slechts sprake, als zich een cumulatie van ernstige onderhoudsgebreken voordoet (ernstig klerende buitendeuren en ramen (alleen bij de woonwagens), zeer slechte toestand van buitenschilderwerk bij alle wanden, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van de wanden.)

NOTA VAN TOELICHTING

Inleiding

Het onderhavige besluit voorziet in een aantal wijzigingen in het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW), waarvan de belangrijkste is de toevoeging van enkele nieuwe bijlagen aan het BHW. Deze wijzigingen zijn een noodzakelijk sluitstuk op de wijzigingen die bij de Wet van 14 februari 1994, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en het Burgerlijk Wetboek in verband met de uitbreiding van de huurprijs- en huurbescherming tot overeenkomsten van huur en verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen (Stb. 1994, 133) in de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) zijn aangebracht. Bij voornoemde wet is het begrip woonruimte ruimer gedefinieerd, waardoor daaronder voortaan ook woonwagens en standplaatsen vallen. Daardoor is het nodig ook de begripsomschrijving van woonruimte in het BHW te herzien en deze te doen aansluiten op de nieuwe situatie. De wijzigingen in de artikelen van het BHW en de wijziging in het opschrift van bijlage III strekken daartoe. Daarnaast is door middel van nieuwe bijlagen het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen, inclusief de daarbij behorende lijsten van zeer ernstige tekortkomingen en van gebreken, uitgewerkt. Op het waarderingsstelsel en het door de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) daaromtrent uitgebrachte advies ga ik onderstaand in. Daarbij zij opgemerkt dat in bijlage Ia ook een toelichting op het waarderingsstelsel zelf is opgenomen.

Ten slotte is overeenkomstig de aankondiging in de brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 27 maart 1992 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II 1991/92, 22 059, nr. 5, p. 4) in artikel I, onder G, onder 2, een wijziging opgenomen van het aanpassingschema, inhoudende dat de maximale puntprijs voor de waardering van woonwagens f 0,50 hoger is dan die, geldend voor de overige woonruimten.

Het woningwaarderingssstelsel voor woonwagens en standplaatsen

Het stelsel betreft een gestandaardiseerd waarderingsstelsel, waarbij door categorisering gestreefd is naar een vereenvoudiging, vergeleken met het waarderingsstelsel voor woonruimte. Om te komen tot een minder gedetailleerd waarderingsstelsel conform de dereguleringsgedachte, is volstaan met het geven van een meer globale waardering aan de hand van standaard-typen woonwagens en categorieën van standplaatsen. De RAVO is het in zijn advies inzake het huur- en subsidiebeleid woonwagens en standplaatsen van 28 november 1991 (nr. 187) eens met het uitgangspunt dat is gekozen om voor de kwaliteitswaardering van woonwagens en standplaatsen aansluiting te zoeken bij het vigerende woningwaarderingssstelsel. Hij kan zich redelijk vinden in het daartoe nader uitgewerkte puntenstelsel. De RAVO is van oordeel dat door de sterke normering het stelsel de charme heeft van de eenvoud waardoor het conform de bedoeling gemakkelijk toepasbaar lijkt voor de huurcommissies. Hij kan zich om praktische redenen ook vinden in het los van elkaar waarderen van woonwagen en standplaats. Hiermee wordt voorkomen dat bij mutaties de huurprijs van de standplaats telkens opnieuw moet worden vastgesteld, afhankelijk van het al of niet daarop geplaatst zijn van een huurwoonwagen en de afmetingen daarvan. Niettemin plaatst de RAVO enkele kanttekeningen bij het stelsel, waarop ik hieronder inga.

De RAVO beveelt aan uit te gaan van afzonderlijke puntenwaarderingen voor de te onderscheiden kenmerken van woonwagens en standplaatsen en stelt voor om dan de in het puntenstelsel aangebrachte normering op

te nemen in de toelichting bij het systeem, zodat de huurcommissie bij geschillen toch een eenvoudige toetsing kan uitvoeren. Het punten-systeem blijft daarmee ook toepasbaar voor andere dan standaard-gevallen. Aan deze kanttekening ben ik tegemoetgekomen.

De RAVO is voorts van mening dat de bestaande verschillen in oppervlakte van de standplaatsen te weinig tot uitdrukking komen en beveelt aan om de waardering van de privé-buitenruimte los te koppelen van de oppervlakte omdat de liggingsaspecten dan afzonderlijk kunnen worden gewaardeerd. Dit euvel is echter inherent aan de keuze voor een genormeerd stelsel. Bij extreme afwijkingen van de standaardwoonwageng of -standplaats kan de huurcommissie altijd een aangepaste kwaliteits-waardering toepassen.

De RAVO merkt verder op dat het aanbeveling verdient duidelijk in de toelichting te vermelden dat de waardering van de woonomgeving uitsluitend in de puntentelling van de standplaats wordt opgenomen en in geen geval in de puntentelling van de woonwagens. Deze aanbeveling is gevolgd.

De opmerking van de RAVO betreffende toer- en trekkerswagens behoeft geen bespreking meer, aangezien deze categorie niet onder de begripsomschrijving van woonwageng in de zin van de HPW valt. In de schriftelijke stukken bij het in de inleiding genoemde wetsvoorstel (met name Kamerstukken II 1992/93, 23 443, nr. 3) is daaraan uitvoerig aandacht geschonken.

Met de opmerking van de RAVO betreffende het ontbreken van een waardering voor de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huurwoonwageng is in de toelichting bij Bijlage la rekening gehouden.

De RAVO beveelt aan om de waardering van de privé-buitenruimte los te koppelen van de liggingsaspecten. De motivering voor samenvoeging, namelijk de waardering van de aspecten woonvorm en privé-buitenruimte onafhankelijk te maken van de afmeting van de woonwageng die erop geplaatst wordt en de situering daarvan op de standplaats, acht de RAVO onjuist. Om te voorkomen dat de afmeting en de situering van de woonwageng onbedoeld zouden leiden tot een lager puntenaantal voor de standplaats beveelt hij aan om in de toelichting te verduidelijken dat voor de berekening van de privé-buitenruimte de bruto-oppervlakte van een standplaats ten hoogste mag worden verminderd met de normoppervlakte van 60m² die voor de daarop geplaatste woonwageng wordt aangehouden. Naar aanleiding daarvan merk ik op dat in het stelsel een verband is gelegd tussen het aspect woonvorm, zoals dat bij woonruimte wordt gehanteerd, en het aspect privé-buitenruimte, waarbij de oppervlakte van de kavel wordt verminderd met de normoppervlakte van 60m². Gekozen is voor deze samentrekking van aspecten omdat er een duidelijke samenhang is tussen de grootte van de kavel en de ligging (hoek-, tussen- of eindperceel). Standplaatsen die op een hoek zijn gesitueerd zijn vrijwel altijd groter dan de tussengelegen percelen. De waardering van het aspect woonomgeving geschiedt als bij woonruimte en is alleen van toepassing op standplaatsen. In de toelichting is zulks vermeld.

De RAVO stelt vast dat in sommige gemeenten woonwagens zijn voorzien van stadsverwarming, maar dat in het stelsel geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie. Hij adviseert alsnog in deze lacune te voorzien. Aangezien gekozen is voor een genormeerd stelsel zullen zich situaties voordoen waaraan dit stelsel geen recht kan doen. Bij een geschil over de kwaliteitswaardering is het aan de huurcommissie om gebruik te maken van haar bevoegdheid om van het stelsel af te wijken.

Naast de bijlage die het waarderingsstelsel bevat, zijn naar analogie van de waardering van de overige woonruimten in een tweetal bijlagen lijsten van nulpunten opgenomen.

Het betreft een lijst van absolute en een lijst van relatieve nulpunten. Deze lijsten hebben betrekking op zowel wagens als standplaatsen. Per nulpunt is aangegeven of dit geldt voor de wagen en/of voor de standplaats. De RAVO merkt in zijn advies op dat in de opsomming van zeer ernstige tekortkomingen van huurwoonwagens en huurstandplaatsen het ontbreken van een toilet niet voorkomt. Het ontbreken van een toilet levert aldus geen absoluut nulpunt op, hetgeen bij woningen wel het geval is. De reden is gelegen in het feit dat een toilet geen voorgeschreven voorziening is in de wagen. Een toilet bevindt zich immers vaak (ook) in het voorzieningengebouw op de standplaats. Ik merk op dat niet verwacht mag worden dat zich op dit punt problemen zullen voordoen. De RAVO heeft er niettemin voor gepleit het ontbreken van een toilet op de combinatie woonwagens en standplaatsen aan de lijst toe te voegen. Ik ontken niet dat het ontbreken van een toilet in een dergelijke situatie onaanvaardbaar is. Er is echter voor gekozen om de kwaliteitsbeoordeling van de woonwagen los te zien van die van de standplaats. Het is derhalve strijdig met dit uitgangspunt om een combinatie een nulpunt toe te dichtten, terwijl geen sprake is van een nulpunt in de afzonderlijke waardering van woonwagen of standplaats. De gemeente en de verhuurder dienen een dergelijke situatie te voorkomen door er bij het aangaan van de huurovereenkomst en het verstrekken van de woonvergunning op toe te zien dat standplaats of de woonwagen is voorzien van een toilet.

Artikelen

Artikel I

A

Voor de in het tweede en derde lid opgenomen constructie is gekozen om de bepalingen in het BHW die betrekking hebben op woonruimte, zoals dat was gedefinieerd in het BHW, zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit besluit, zoveel mogelijk ongewijzigd te kunnen laten. Waar nodig is in het BHW de term woonwagen en/of standplaats toegevoegd aan de woorden «woonruimte welke een zelfstandige woning vormt», onderscheidenlijk «woonruimte welke niet een zelfstandige woonruimte vormt» (zie de onderdelen C tot en met E).

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