



34

Besluit van 14 december 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 23 september 1993, nr. MJZ 23993011, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

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

Gezien de adviezen van de Raad voor de Volkshuisvesting (adviezen van 13 september 1991, nr. 189, en van 3 april 1992, nr. 198);

De Raad van State gehoord (advies van 17 november 1993, nr. W08.93.0655);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 10 december 1993, nr. MJZ 10d93006, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt gewijzigd als volgt:

A

In Bijlage I wordt na onderdeel 6 een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:

6a. Ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten:
per f 500,- van door de verhuurder
aan de voorziening bestede kosten

1 punt

B

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

1. In de Inleiding komt de alinea, beginnend met «Ten behoeve van gehandicapten» en eindigend met «gewaardeerd» als volgt te luiden:

Ten behoeve van een gehandicapte kan in of aan een woonruimte een ingreep als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten worden verricht. Indien in de kosten van een dergelijke

ingreep door de gemeente ter uitvoering van genoemde wet een financiële tegemoetkoming wordt verleend en ook de verhuurder een deel van die ingreep heeft bekostigd, kan op grond van onderdeel 6a van het woningwaarderingstelsel aan die ingreep een waardering worden toegekend; deze waardering is gerelateerd aan de door de verhuurder aan de ingreep bestede kosten. Indien het een ingreep betreft, waarvoor geldelijke steun uit 's Rijks kas is verstrekt op voet van een vóór de inwerkingtreding van genoemde wet geldend voorschrift, mag het verrichten van deze ingreep niet leiden tot lagere of hogere punten-toekenning zolang de woning door de gehandicapte wordt bewoond.

2. Na onderdeel 6 wordt een passage ingevoegd, luidende:

6a. Ingrenen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten

Per f 500,- van door de verhuurder aan de ingreep als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, 1 punt worden toegekend. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingreep, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van de gemeente).

ARTIKEL II

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

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

's-Gravenhage, 14 december 1993

Beatrix

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

Uitgegeven de twintigste januari 1994

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

¹ Stb. 1991, 367, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 24 juni 1993, Stb. 337
Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 25a, vijfde lid jo. vierde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State

NOTA VAN TOELICHTING

Inleiding

Het onderhavige besluit voorziet in enkele wijzigingen in Bijlage I (woonruimtewaarderingsstelsel en de toelichting daarop) van het Besluit huurprijzen woonruimte (BHW). Deze wijzigingen houden alle verband met de puntenwaardering van woonvoorzieningen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten (WVG). De wijzigingen strekken ertoe de mogelijkheid te bieden (extra) punten toe te kennen aan in of aan de woning aangebrachte woonvoorzieningen ingevolge de WVG, voor zover de verhuurder daaraan kosten heeft besteed en deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de kwaliteit van de voorzieningen. Hieronder worden achtergrond en betekenis van de wijzigingen toegelicht.

Wet voorzieningen gehandicapten

Dit besluit treedt tegelijk met artikel 17, onder A, van de WVG in werking. Deze wet voorziet in een zorgplicht voor gemeenten met betrekking tot onder andere woonvoorzieningen voor gehandicapten. In artikel 5, tweede lid, van die wet is bepaald dat de hoogte van de financiële tegemoetkomingen kan worden afgestemd op het inkomen van de gehandicapte en zijn echtgenoot. In het derde lid van dat artikel is geregeld dat een financiële tegemoetkoming voor een bouwkundige of woontechnische ingreep in of aan een woonruimte wordt verleend aan de eigenaar van de woonruimte. Een en ander betekent dat een deel van de woonvoorziening voor rekening kan komen van de huurder (eigen bijdrage) en een deel voor rekening van de verhuurder (namelijk het deel dat niet uit de eigen bijdrage en de financiële tegemoetkoming ingevolge de WVG kan worden betaald). Ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, zoals dat bij de inwerkingtreding van artikel 17 van de WVG komt te luiden, kan de verhuurder de door hem bestede kosten aan de woonvoorzieningen doorberekenen in de huurprijs. Om te voorkomen dat daardoor de maximaal redelijke huurprijs voor de desbetreffende woonruimte zou kunnen worden overschreden – met de risico's die dat voor de verhuurder meebrengt –, is het nodig in de puntenwaardering de door de verhuurder aan de woonvoorziening bestede kosten tot uitdrukking te laten komen. In het besluit is daarin voorzien doordat in het waarderingsstelsel een wijziging is aangebracht, waardoor één punt per f 500,- van de door de verhuurder gepleegde investeringskosten kan worden gegeven, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geleverde kwaliteit.

Bespreking advies van de Raad voor de Volkshuisvesting

Op 3 april 1992 heeft de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) advies uitgebracht inzake het voorstel van wet voorzieningen gehandicapten WVG (adviesnummer 198). Op 13 september 1991 bracht de RAVO reeds advies uit inzake de woningaanpassingen gehandicapten in verband met de brief van 6 mei 1991 van de Staatssecretarissen van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 1990/91, 22 089, nr. 1) inzake de voornemens van het kabinet op het terrein van de voorzieningen voor gehandicapten (adviesnummer 189). Deze adviezen zijn besproken in de memorie van toelichting bij het voorstel van wet voorzieningen gehandicapten (Kamerstukken II 1992/93, 22 815, nr. 3). Onderstaand wordt ingegaan op de onderdelen van dit advies, die van belang zijn voor de onderhavige wijziging van het BHW.

De Raad erkent in zijn advies van 3 april 1992 dat een wijziging van het BHW nodig is om te voorkomen dat ten gevolge van het doorberekenen van gehandicapten-voorzieningen in de huur, het maximaal redelijke huurniveau van de desbetreffende woning wordt overschreden. De Raad is van mening dat daarin kan worden voorzien door een zodanige aanpassing van het woningwaarderingstelsel, dat aan de aangebrachte voorzieningen kwaliteitspunten kunnen worden toegekend. De Raad constateert dat de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer daarbij denkt aan het toekennen van één punt per nader te bepalen bedrag dat de verhuurder zelf heeft moeten investeren. De aanpassing van het waarderingstelsel wordt door de Raad aangemerkt als een noodgreep, al erkent de Raad dat het een praktische en wellicht de enige werkbare oplossing is voor het gesignaleerde probleem met de maximaal redelijke huren.

Met betrekking tot het advies van de Raad kan worden opgemerkt dat naar de mening van de ondergetekende geen andere werkbare oplossing voor het geschetste probleem voorhanden is. Bij de uitwerking van de oplossing is voor de waardering aansluiting gezocht bij de waardering voor extra kwaliteit bij warmte-isolatie, keuken en sanitair. Hiermee wordt niet de hoogte van de huurverhoging ter zake van de voorziening bepaald, maar wordt de maximaal redelijke huurprijsgrens hoger waardoor er meer ruimte ontstaat voor het overeenkomen van een kostendekkende huurverhoging.

De Raad merkt in zijn advies verder op dat het de Raad niet geheel duidelijk is of de huurcommissies zich bij de beoordeling van geschillen moeten baseren op vastgestelde normen of beoordelingscriteria. Een goede inhoudelijke toetsing vergt, aldus de Raad, dat rekening gehouden kan worden met een grote variatie in afschrijvingstermijnen en onderhoudskosten, met de jaarlijkse huurverhogingen, verschillende rentevoeten en met de exploitatierisico's die niet door afspraken met de gemeente of subsidies worden afgedekt. Er zal dus naar de mening van de Raad sprake moeten zijn van specifiek op het individuele geval afgestemde beoordelingen.

Daarover wordt dezerzijds opgemerkt, dat ten aanzien van de redelijkheid van een huurverhoging ter zake van woningverbetering in de Huurprijzenwet woonruimte aan de huurcommissies en kantonrechters de vrijheid wordt gegeven eigen criteria te ontwikkelen ter beoordeling. Huurcommissies en kantonrechters dienen deze beleidsvrijheid ook ten aanzien van woningaanpassing in het kader van de WVG te hebben en te houden; een beperking van die vrijheid via nadere regelgeving – anders dan via de boven beschreven hogere waardering – wordt gezien de diversiteit aan voorzieningen en de grote verschillen in levensduur, mede tegen de achtergrond van de dereguleringsgedachte, ongewenst geacht.

Genoemde instanties kunnen naast de door de verhuurder gedane investeringskosten rekening houden met bovenbedoelde aspecten, zoals de gemiddelde levensduur en daarmee de economische afschrijvingstermijn van de voorziening, de rentestand op het moment van de investering en de voor de verhuurder komende onderhouds- en vervangingskosten van de ingreep. Voorts kan in de beoordeling worden betrokken het feit dat over het in de huurprijs opgenomen vergoedingsbedrag jaarlijks de huuraanpassing wordt berekend.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,