



215

Besluit van 13 april 1995, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassing en enkele andere wijzigingen)

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 24 januari 1995, nr. MJZ24195001, 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 13 maart 1995, nr. W08.95.0038);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 11 april 1995, nr. MJZ 11495036, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt gewijzigd als volgt:

A

In artikel 6 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Het tweede lid vervalt onder vernummering van het derde en vierde lid tot tweede en derde lid.
2. In het derde lid (nieuw) worden in de onderdelen a, b en c de woorden «derde lid» telkens vervangen door: tweede lid.

B

In artikel 8 vervalt het tweede lid onder vernummering van het derde lid tot tweede lid.

C

In artikel 11 wordt «artikel 11a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: artikel 11a, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte.

D

In bijlage III bij het besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «*», worden de bedragen van «f 7,17» en «f 7,88» vervangen door onderscheidenlijk «f 7,49» en «f 8,23».
2. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «**», wordt «f 1913,20» vervangen door «f 1999,29».
3. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «**», wordt «artikel 6, vierde lid» vervangen door «artikel 6, derde lid».

E

In bijlage VI bij het besluit worden in de noot onder het schema, aangeduid met het teken «*», de bedragen van «f 2,81» en «f 1,46» vervangen door onderscheidenlijk «f 2,94» en «f 1,53».

ARTIKEL II

1. Dit besluit treedt met uitzondering van artikel I, onder A, B en D, onderdeel 3, in werking met ingang van 1 juli 1995.
2. Artikel I, onder A, B en D, onderdeel 3, treedt in werking met ingang van 1 augustus 1995.

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

's-Gravenhage, 13 april 1995

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel

Uitgegeven de *vijfentwintigste* april 1995

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

¹ Stb. 1994, 541.

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.

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

§ 1. Inleiding

Het besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

1. aanpassing van de puntprijzen voor de maximaal redelijke huurprijs.
2. afschaffing van de tijdelijke regeling overheveling servicekosten.

De wijziging onder 1 is door de ondergetekende aangekondigd in zijn brief van 17 februari 1995 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II 1994/95, 23 900, nr. 47). Die brief is een reactie op het verhandelde tijdens het overleg dat de ondergetekende op 9 februari 1995 had met de vaste Commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu van de Tweede Kamer over de brief van 1 december 1994 van de ondergetekende over het huur(prijs)beleid voor 1995 (Kamerstukken II 1994/95, 23 900 XI, nrs. 39 en 51). Deze wijziging en de wijziging onder 2 worden in de paragrafen 2 en 3 besproken.

§ 2. De aanpassing van de puntprijzen voor de maximaal redelijke huurprijs

De maximaal redelijke huurprijs is in dit besluit aangepast met een percentage van 4½. Het voornemen was aanvankelijk om een aanpassing te doen plaatsvinden met hetzelfde percentage als geldt voor de afbraak van de rijksbijdragen (5½). Tijdens het overleg dat de ondergetekende met de Tweede Kamer heeft gevoerd over het huur(prijs)beleid voor 1995 hebben nagenoeg alle woordvoerders bedenkingen geuit tegen het voorstel de maximaal redelijke huurprijs met 5½% te verhogen (zie de Kamerstukken, genoemd in § 1). Dat heeft de ondergetekende aanleiding gegeven de bijstelling van de maximaal redelijke huurprijs te doen plaatsvinden met een lager percentage, te weten 4½, dan aanvankelijk voorgesteld (zie de brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan de Tweede Kamer van 17 februari 1995, Kamerstukken II 1994/95, 23 900, nr. 47).

In de brief van 27 april 1992 inzake de invoering van de huursom-benadering (Kamerstukken II 1992/93, 22 592, nr. 1) is nog aangegeven dat de maximaal redelijke huurprijs met hetzelfde percentage zou worden verhoogd als de huurgrenzen in de Wet individuele huursubsidie. De puntprijzen uit het woningwaarderingstelsel zijn echter om boven aangegeven redenen aangepast met 4½%. Dat percentage wijkt licht af van het percentage van de feitelijke huurprijsontwikkeling, welk percentage bij aanpassingen van de huurgrenzen voor de individuele huursubsidie wordt gehanteerd. Bij de behandeling van de begroting is uiteengezet, dat een aanpassing met een percentage gelijk aan de subsidie-afbraak (5½) noodzakelijk zou zijn om verhuurders die een exploitatie-bijdrage ontvangen voor woonruimte waarvan de huur op of nabij het maximaal redelijke huurniveau ligt (na de balansverkortingsope-ratie: uitsluitend particuliere verhuurders), de gelegenheid te bieden de geldende subsidie-afbraak van 5½% aan de huurders in rekening te brengen. Nu de aanpassing plaatsvindt met een lager percentage zouden er mogelijkere situaties kunnen ontstaan waarin een verhuurder bovenbedoelde gelegenheid niet heeft en daardoor de subsidie-afbraak niet in de huurprijs tot uitdrukking zou kunnen brengen. De verwachting is overigens dat een verhuurder door complexgewijze exploitatie zelden in een dergelijke situatie terecht zal komen. Voor zover dat wel het geval zou zijn, zal compensatie worden geboden.

Als gevolg van deze aanpassing van de puntprijzen zijn de maximaal redelijke huurprijzen per 1 juli 1994 ook met 4½% verhoogd. Daardoor is

een huuraanpassingschema ontstaan waarin de maximaal redelijke huurprijs gelijk is aan die van 1 juli 1994, vermeerderd met 4½%.

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. Tenslotte is de maximaal redelijke huurprijs tevens van belang voor het bepalen van de ten minste redelijke huurprijs (= 55% van de maximaal redelijke huurprijs), die wordt toegepast bij all-in huren en bij huurverlaging in het geval van nulpunten.

§ 3. Overheveling servicekosten

Vanaf 1 juli 1987 hebben verhuurders bij gelegenheid van de jaarlijkse huurverhoging de mogelijkheid gehad onder bepaalde voorwaarden kosten die deel zouden moeten uitmaken van de huurprijs, doch als servicekosten bij de huurder in rekening worden gebracht, over te hevelen naar de z.g. «kale» huurprijs. Bij de invoering van deze mogelijkheid is aangekondigd dat het om een tijdelijke maatregel zou gaan.

Bij een door Bouwcentrum-Advies B.V. te Rotterdam op verzoek van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer gehouden evaluatie-onderzoek (Evaluatie van de regeling «overheveling oneigenlijke servicekosten», mei 1993, rapport nr. 6617) onder (koepelorganisaties van) woningbouwcorporaties en de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is gebleken dat de regeling in een duidelijke behoefte heeft voorzien en over het algemeen aan de verwachtingen heeft voldaan. Op basis van de afname van het aantal overhevelingen in de loop der jaren concluderen de onderzoekers dat het gebruik ten einde loopt en dat beëindiging van de regeling binnen redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Hierbij is eveneens rekening gehouden met het feit dat voor nieuwbouwwoningen die na 1 juli 1987 in exploitatie zijn genomen maar nog wel op basis van de Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 gebouwd zijn, pas op 1 juli 1993 de eerste mogelijkheid heeft bestaan om deze zogenoemde oneigenlijke servicekosten naar de huurprijs over te hevelen.

Vrijwel alle geënquêteerde partijen beamen dat intrekking binnen redelijke termijn kan plaatsvinden. De ROZ heeft zich uitgesproken voor intrekking na 1 juli 1994, hetgeen ook de conclusie is van het bedoelde onderzoeksbureau.

Op grond van het bovenstaande zijn in het besluit de artikelen die overheveling van servicekosten mogelijk maakten (de artikelen 6, tweede lid, en 8, tweede lid), vervallen.

ARTIKELN

Artikel I, onder C

In artikel 11 van het besluit is de hoogte van de tenminste redelijke huurprijs, bedoeld in artikel 11a van de Huurprijzenwet woonruimte, bepaald. Bij de aanduiding van die huurprijs werd ten onrechte verwezen naar artikel 11a, eerste lid, van de wet, terwijl de tenminste redelijke huurprijs laatstelijk is opgenomen in het tweede lid van dat artikel. De verwijzing is met dit besluit gecorrigeerd.

Artikel II

Voor intrekking van de zogenoemde overhevelingsregeling per 1 augustus 1995 is gekozen omdat de particuliere verhuurders van de (eerste) aankondiging van de intrekking van de maatregel in de circulaire

over het huurbeleid voor de periode 1 juli 1994 tot en met 30 juni 1995 (circulaire van 3 mei 1994, MG 94-20, bijlagen I A en I B) niet tot nauwelijks kennis hebben kunnen nemen. Deze tot gemeenten gerichte circulaire is namelijk niet in de Staatscourant geplaatst. Deze categorie verhuurders heeft derhalve niet altijd de wetenschap gehad dat op 1 juli 1994 voor het laatst de mogelijkheid bestond eventuele oneigenlijke servicekosten naar de huurprijs over te hevelen. Om die reden is besloten deze categorie verhuurders door middel van een artikel in huis-aan-huis bladen terzake te informeren en de intrekking van de maatregel te doen plaatsvinden per 1 augustus 1995, zodat zij in de gelegenheid zijn om op 1 juli 1995 nog van de mogelijkheid om over te hevelen gebruik te maken.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel