



232

Besluit van 18 april 1996 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassing en wijzigingen in verband met de zogenaamde huursombenadering)

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 maart 1996, nr. MJZ96013583, 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 29 maart 1996, nr. W08.96.0101);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 17 april 1996, nr. MJZ 96022267, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt gewijzigd als volgt:

A

Artikel 3 vervalt.

B

Artikel 12 vervalt.

C

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

1. «maximaal 6%» wordt vervangen door: maximaal 6½%.
2. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «*», worden de bedragen van «f 7,49» en «f 8,23» vervangen door onderscheidenlijk «f 7,79» en «f 8,56».
3. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «**», wordt «f 1999,29» vervangen door: f 2078,40.

4. In de laatste alinea wordt de passage «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» vervangen door: achtereenvolgens zou zijn verhoogd met 5½%, voor zover het betreft kalenderjaren vóór 1996, en 4%, voor zover het betreft kalenderjaren na 1995.

D

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

1. «maximaal 6%» wordt vervangen door: maximaal 6½%.
2. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «*», worden de bedragen van «f 2,94» en «f 1,53» vervangen door onderscheidenlijk «f 3,06» en «f 1,59».
3. In de laatste alinea wordt de passage «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» vervangen door: achtereenvolgens zou zijn verhoogd met 5½%, voor zover het betreft kalenderjaren vóór 1996, en 4%, voor zover het betreft kalenderjaren na 1995.

ARTIKEL II

Artikel 3 van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals dat luidde onmiddellijk vóór het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit, blijft van toepassing op woonruimte waarop de in artikel IV, eerste en tweede lid, van het bij koninklijke boodschap van 21 november 1995 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (kamerstukken II 1995/96, 24 507, nrs. 1-2) opgenomen regeling van toepassing is.

¹ Stb. 1994, 541, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 24 januari 1996, Stb. 60.

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vierde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat.

ARTIKEL III

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1996.

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

's-Gravenhage, 18 april 1996

Beatrix

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

Uitgegeven de *vijftiende* april 1996

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

NOTA VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

§ 1. Inleiding

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

- a. aanpassing van het maximale percentage van de jaarlijkse huurverhoging;
- b. aanpassing van de puntprijzen voor de maximaal redelijke huurprijs;
- c. wijzigingen die het gevolg zijn van de in het voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering (kamerstukken II 1995/96, 24 507, nrs. 1-2) opgenomen regeling.

De wijzigingen, onder a en b, zijn door mij aangekondigd in mijn brief van 17 november 1995 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal over het volkshuisvestingsbeleid (kamerstukken II 1995/96, 24 508, nr. 1, § 2.2.1, pag. 4 en 5). Deze wijzigingen, alsmede de wijziging onder c, worden in de paragrafen 2 tot en met 4 besproken.

§ 2. Het maximale percentage van de jaarlijkse huurverhoging

De maximaal redelijke huurstijging per woning is verhoogd van 6 naar 6½ procent. De volgende overwegingen hebben daarbij een rol gespeeld. In het kader van de balansverkortingsoperatie heb ik de inspanningsverplichting op me genomen de maximale huurverhoging met ingang van 1 juli 1995 vast te stellen op een percentage van ten minste 6½ en ten hoogste 7½. Aangezien op 1 juli 1995 nog niet een wettelijke regeling voor de zogenaamde procesvereisten in procedure was gebracht, is bedoeld percentage toen nog op 6 gehandhaafd. Inmiddels is een wetsvoorstel, strekkende tot het tot stand brengen van een dergelijke regeling (kamerstukken I 1995/96, 24 465, nr. 189), door de Eerste Kamer verworpen. Toch acht ik het, gelet op de grote mate waarin verhuurders hebben aangegeven toch informatie te zullen leveren aan de huurders en daarover overleg te voeren, verantwoord voornoemde inspanningsverplichting na te komen en, rekening houdend met een gematigde huurontwikkeling, per 1 juli 1996 het maximale percentage te stellen op 6½.

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

De maximaal redelijke huurprijs is in dit besluit aangepast met de te verwachten huurstijging, zijnde een percentage van 4. In § 2.2.1 van eerdergenoemde brief van 17 november 1995 aan de Tweede Kamer heb ik de huurparameters, waaronder die met betrekking tot de bedragen van de maximaal redelijke huurprijs, in hun onderlinge verband nader toegelicht. Daardoor is een huuraanpassingschema ontstaan waarin de maximaal redelijke huurprijs gelijk is aan die van 1 juli 1995, vermeerderd met 4%.

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 gerealiseerd van ten hoogste 6½%, 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.

§ 4. Wijzigingen die het gevolg zijn van de wijzigingswet in verband met de zogenaamde huursombenadering

De wijzigingen die het gevolg zijn van de in het voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en de Wet individuele huursubsidie in verband met de zogenaamde huursombenadering opgenomen regeling, hebben betrekking op het volgende:

- a. het vervallen van de artikelen 3 en 12;
- b. de aanpassing van de passages in de aanpassingschema's waarin wordt verwezen naar artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte, dat bij die wet is komen te vervallen.

De wijzigingen, onder a, zijn een rechtstreeks gevolg van voornoemde wet. De regeling die opgenomen was in artikel 3, heeft door het vervallen van artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte geen betekenis meer, aangezien vanaf de inwerkingtreding van voornoemde wet de huurprijzen van woonruimte die met geldelijke steun op voet van de Woningwet ingrijpend is of wordt verbeterd, binnen de marges van de Huurprijzenwet woonruimte vrij zijn. Artikel 12 is een uitwerking van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte. Als gevolg van het vervallen van voornoemd artikel 18 diende ook artikel 12 van het besluit te vervallen.

De wijzigingen, onder b, zijn noodzakelijk als gevolg van het vervallen van artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte. De verwijzingen naar dat artikel moesten daarom worden vervangen; daarvoor in de plaats zijn de geldende percentages nu in de bijlage zelf opgenomen.

Ter toelichting diene nog het volgende. De Bijlagen III en VI bevatten ieder een tabel waarin het maximale huurverhogingspercentage voor het desbetreffende huurverhogingsjaar is opgenomen. Voorts bevatten deze bijlagen een van de tabel afwijkende bepaling dat onder nader aangegeven omstandigheden een hoger percentage dan dit maximum redelijk is. Deze afwijkende bepaling wordt ook wel de «inhaal»-regeling genoemd.

Bijlage III, die geldt voor zelfstandige woningen, en bijlage VI, die geldt voor onzelfstandige woningen, geven aan dat in het geval van een verlaagde huurprijs deze eerst kan worden teruggebracht op het oorspronkelijke niveau en dat voorts de «inhaal» van de achtergebleven huurverhogingen beperkt dient te blijven tot maximaal de in de laatste drie verstreken kalenderjaren niet berekende huurverhogingen, die bovendien niet hoger mogen zijn dan het in artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage, het zogenoemde trendpercentage.

Doordat in het kader van de verdere decentralisering van de huurwetgeving artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte is vervallen, diende de desbetreffende afwijkende bepaling per gelijke datum te worden aangepast. Het vervangen van de verwijzing naar artikel 18 van de Huurprijzenwet woonruimte door het noemen van het percentage van 5½ voor de kalenderjaren vóór 1996 en van het percentage van 4 voor de kalenderjaren na 1995 sluit aan bij de regeling, zoals deze tot en met 1995 heeft gegolden en vanaf 1996 geldt bij de meest daarvoor in aanmerking komende gehandhaafde parameter, te weten de stijging van de maximaal redelijke huurprijs.

Tenslotte is in artikel II geregeld dat ten aanzien van woonruimte waarop ingevolge de in bovengenoemd wetsvoorstel opgenomen regeling onder andere de artikelen 9 en 18, nog beperkte tijd van toepassing kunnen zijn, het daarmee verband houdende artikel in het besluit (artikel 3) gedurende die periode blijft gelden.

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