



166

Besluit van 7 april 1999, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (jaarlijkse aanpassing)

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 5 februari 1999, nr. MJZ 99137275, 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 23 februari 1999, no. W08.99.0053/V);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 1 april 1999, nr. MJZ99157595, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 11 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 12

Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximaal redelijke huurprijzen aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) zoals jaarlijks in januari in de Staatscourant bekendgemaakt, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele centen.

B

Bijlage III wordt als volgt gewijzigd:

1. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «*», worden «f 8,31», «f 9,13», «f 8,85» en «f 9,67» vervangen door onderscheidenlijk «f 8,48», «f 9,31», «f 9,03» en «f 9,86».

2. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «**», wordt «f 2216,90 per maand» vervangen door: de maximaal redelijke huurprijs behorende bij woonruimte met een puntentotaal van 250.

3. In de tekst onder het schema wordt in onderdeel 2 «en 3,1 %, voor zover het betreft 1998» vervangen door: 3,1 %, voor zover het betreft 1998, en 2,9%, voor zover het betreft 1999.

C

Bijlage VI wordt als volgt gewijzigd:

1. In de noot onder het schema, aangeduid met het teken «*», worden «f 3,27» en «f 1,70» vervangen door onderscheidenlijk «f 3,34» en «f 1,73».

2. In de tekst onder het schema wordt «en 3,1 %, voor zover het betreft 1998» vervangen door: 3,1 %, voor zover het betreft 1998, en 2,9%, voor zover het betreft 1999.

ARTIKEL II

In bijlage A bij het koninklijk besluit van 6 februari 1999 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (onder meer wijziging formulering en indeling gebreken en tekortkomingen, alsmede verzwaring van de daarbij behorende sancties) en het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies (Stb. 69) wordt in onderdeel I categorie A vervangen door de in de bijlage bij dit besluit opgenomen categorie A.

ARTIKEL III

1. Op het tijdstip waarop het bij koninklijke boodschap van 5 juli 1997 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introdactie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak van de huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies) (kamerstukken I 1997/98, 25 445, nr. 272), na tot wet te zijn verheven, in werking treedt, wordt in artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte «maximaal redelijke huurprijzen» vervangen door: maximale huurprijsgrenzen.

2. Indien het in het eerste lid bedoelde wetsvoorstel, na tot wet te zijn verheven, eerder in werking treedt dan 1 januari 2000, gaat, in afwijking van het eerste lid, de in dat lid bedoelde wijziging van het begrip «maximaal redelijke huurprijzen» in op 1 januari 2000.

ARTIKEL IV

1. Artikel I, onderdeel A, treedt in werking met ingang van 1 januari 2000.

2. De artikelen I, onderdelen B en C, II en III treden in werking met ingang van 1 juli 1999.

¹ Stb. 1994, 541, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 6 februari 1999, Stb. 69.

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vijfde lid jo vierde lid, onder b van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

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

's-Gravenhage, 7 april 1999

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

Uitgegeven de *twintigste* april 1999

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

CATEGORIE A. ZEER ERNSTIGE GEBREKEN AAN EN TEKORTKOMINGEN TEN AANZIEN VAN DE WOONRUIMTE

1. Er is geen aansluiting van de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, op het openbaar riool, als bedoeld in artikel 91 van het Bouwbesluit, of op een alternatief verwerkingssysteem voor huishoudelijke afvalstoffen.

2. Er is geen mogelijkheid tot toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht van de toiletruimte, het vertrek waarin de kookgelegenheid zich bevindt, het hoofd woonvertrek, het slaapvertrek of de badruimte, als bedoeld in de artikelen 92 tot en met 94 van het Bouwbesluit.

3. Er is geen daglichttoetreding in het hoofdwoon- of slaapvertrek, als bedoeld in artikel 98 van het Bouwbesluit.

4. a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld in artikel 101 van het Bouwbesluit die is voorzien van een toiletput die is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën, en van een waterspoelinrichting die is aangesloten op de drinkwatervoorziening;

b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld onder a.

5. a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte als bedoeld in artikel 102 van het Bouwbesluit waarin een bad, douche of wastafel aanwezig is dat, onderscheidenlijk die, is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën en voorzien van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening;

b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte als bedoeld onder a.

6. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel, als bedoeld in artikel 103 van het Bouwbesluit, waarvan de aanrecht is voorzien van een spoelbak die is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën, en van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.

7. De toegang tot de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, of de toegang van een op de gemeenschappelijke ruimte uitkomend vertrek van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet afsluitbaar.

8. De woonruimte is, als gevolg van de toestand waarin de fundering van de woning, het chassis van de woonwagen, de bodem van de standplaats voor de woonwagen, de muren van de woning, de wanden van de woonwagen, het dak, de trappen, de vloeren, de schoorstenen, de balkons, de galerijen of de balustrades zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt voor bewoning.

NOTA VAN TOELICHTING

A. Algemeen

§ 1. Achtergrond

Sinds 1995 zijn de puntprijzen aangepast aan de verwachte gemiddelde huurstijging. Deze methodiek had tot gevolg dat, gezien de jaarlijks lager wordende gemiddelde huurstijging, de puntprijzenstijging eveneens elk jaar minder was ten opzichte van het daaraan voorafgaande jaar. Naar aanleiding van het algemeen overleg van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) met de Tweede Kamer op 11 november 1998 over het huurprijsbeleid voor 1999 (kamerstukken II, 1998/99, 26 247, nr. 2) is besloten de trend van een jaarlijks lager wordende puntprijzenstijging versterkt door te zetten door de puntprijzen te indexeren met het inflatiepercentage. In de circulaire van de Staatssecretaris van VROM van 25 november 1998 (MG 98-30) heb ik de verhuurders- en huurdersorganisaties via de colleges van Burgemeester en Wethouders daaromtrent geïnformeerd.

De methodiek van een aanpassing met het inflatiepercentage sluit ook aan op de afspraken die zijn vastgelegd in het convenant dat de Staatssecretaris van VROM op 7 oktober 1998 heeft gesloten met vertegenwoordigers van de sectororganisaties van verhuurders. In dat convenant is – ter voorkoming van overschrijding van de maximale huurgrens huursubsidie – vastgelegd, dat de verhuurdersorganisaties zich nadrukkelijk ervoor inspannen dat hun leden in het segment van huurprijzen dat ligt tussen 98% en 100% van bedoelde huurgrens, gedurende de komende periode van 2 jaar een huuraanpassing ter hoogte van maximaal het inflatiepercentage vragen aan huursubsidie-ontvangers. Tevens wordt met de aanpassing aan het inflatiepercentage aangesloten bij de aanpassingsmethodiek zoals die is vastgelegd in de Huursubsidiewet.

§ 2. Inhoud besluit

Het inflatiepercentage wordt afgeleid uit de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie. Medio januari van ieder jaar wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) een (voorlopig) prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie gepubliceerd. Later in het jaar volgt dan de publicatie van het definitieve prijsindexcijfer. Omdat verhuurders ter voorbereiding van de jaarlijkse huuraanzeggingen ieder jaar uiterlijk in april over de nieuwe puntprijzen moeten kunnen beschikken, is er in het onderhavige besluit voor gekozen de aanpassingen te baseren op de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie, zoals die in januari door het CBS worden gepubliceerd.

In afwijking van de huidige methodiek tot aanpassing van de puntprijzen, wordt in het onderhavige besluit geregeld dat de maximaal redelijke huurprijzen zullen worden aangepast. Een methodiek tot aanpassing van de maximaal redelijke huurprijzen in plaats van aanpassing van de puntprijzen heeft twee voordelen. Ten eerste sluit een dergelijke aanpassing meer aan op de praktijk van aanpassing van de tussen partijen overeengekomen huurprijzen die op het niveau van de maximaal redelijke huurprijs liggen. Omdat de berekening van de aanpassing van de puntprijzen op hele centen wordt afgerond, treedt bij de berekening van de daaruit voortvloeiende maximaal redelijke huurprijs een afrondingsverschil op dat een veelvoud is van het afrondingsverschil van de puntprijs, afhankelijk van het aantal woningwaarderingspunten. Dit kan tot gevolg hebben dat het percentage waarmee uiteindelijk de maximaal redelijke huurprijs wordt verhoogd, hoger of lager is dan het percentage waarmee de puntprijs is verhoogd. Door te kiezen voor een methodiek waarbij niet de puntprijs wordt aangepast en afgerond, maar

de maximaal redelijke huurprijs wordt aangepast en afgerond, kunnen dergelijke grote afrondingsverschillen worden voorkomen. Ten tweede kan de huurder bij de toetsing van de overeen te komen of overeengekomen huurprijs aan de maximaal redelijke huurprijs volstaan met aflezing van die redelijke huurprijs in de tabel in plaats van een berekening te maken met behulp van de puntprijzen en de woningwaarderingpunten.

Gezien de wijziging in de methodiek waarbij niet de puntprijzen maar de maximaal redelijke huurprijzen zullen worden aangepast, in combinatie met het tijdstip van publicatie van het prijsindexcijfer door het CBS, ligt het in de rede om verandering aan te brengen in de bestaande procedure tot jaarlijkse wijziging van de bijlagen III en VI van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het onderhavige besluit voorziet er om die reden in dat jaarlijkse aanpassing aan de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie zal plaatsvinden bij ministeriële regeling. Die regeling zal tabellen bevatten waarin voor de diverse categorieën woonruimten de maximaal redelijke huurprijzen worden aangegeven.

B. Artikelen

Artikel I, onderdeel A

Dit artikel biedt de basis voor de jaarlijkse aanpassing van de maximaal redelijke huurprijzen aan de ontwikkelingen van de consumentenprijzen (alle huishoudens). De maximaal redelijke huurprijzen zullen jaarlijks worden verhoogd met het inflatiepercentage. De uit die berekening voortvloeiende bedragen zullen worden afgerond op hele centen.

Artikel I, onderdelen B en C

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. De bijlagen III en VI, die gelden voor zelfstandige respectievelijk 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 in de laatste drie verstreken kalenderjaren niet berekende huurverhogingen, die bovendien niet hoger mogen zijn dan het voor de desbetreffende jaren in de bijlagen genoemde percentage. Het percentage dat in dat geval voor 1999 geldt, is 2,9. Dat percentage komt overeen met de verwachte gemiddelde huurprijsstijging – exclusief harmonisatie ineens – per 1 juli 1999, welk stijgingspercentage de afgelopen jaren is gebruikt ten behoeve van de «inhaal»-regeling en de jaarlijkse aanpassing van de puntprijzen. In de bijlagen is het voor 1999 geldende percentage toegevoegd.

Artikel II

Het besluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, dat ingevolge dit artikel wordt gewijzigd, is gebaseerd op het wetsvoorstel, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introduktie van een afzonderlijke huurcommissie-procedure ter bevordering van het opheffen van gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte, wijziging van de regeling met betrekking tot de aan de Staat verschuldigde vergoeding voor een advies of een uitspraak door de huurcom-

missie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies) (kamerstukken I 1997/98, 25 445, nr. 272). De bij dat wijzigingsbesluit behorende bijlage A wordt, voorzover het gaat om bijlage II, onderdeel I, categorie A, alsnog aangepast aan de op 1 januari 1999 in werking getreden wijziging van het Bouwbesluit (Stb. 1998, 531). In het Bouwbesluit, zoals dat luidt per 1 januari 1999, wordt niet meer geëist dat onder meer voor bestaande woningen in de toiletruimte een toilet met waterspoeling, in de badruimte enige wasgelegenheid of in de keuken een aanrecht, voorzien van afvoer en stromend water aanwezig is. In het in dit artikel bedoelde wijzigingsbesluit dient de afwezigheid van de in die ruimten benodigde voorzieningen evenwel nog wel als een zeer ernstig gebrek of zeer ernstige tekortkoming aan de woning, opgenomen ter bescherming van de belangen van de huurders, te worden aangemerkt. Handhaving in de bijlage van het in dit artikel bedoelde wijzigingsbesluit van een verwijzing naar het Bouwbesluit zonder vermelding van de in het Bouwbesluit geschrapte voorzieningen zou die bescherming onbedoeld aantasten. Daarom is die bescherming alsnog aangebracht.

Artikel III

Dit artikel voorziet in een aanpassing van artikel 12 aan de terminologie in de Huurprijzenwet woonruimte en artikel 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals die wet en dat besluit komen te luiden op het tijdstip dat het in de toelichting op artikel II genoemde wetsvoorstel tot wet wordt verheven en in werking treedt. Het hiervoor genoemde artikel 6 is opgenomen in het koninklijk besluit van 6 februari 1999 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (onder meer wijziging formulering en indeling gebreken en tekortkomingen, alsmede verzwaaring van de daarbij behorende sancties) en het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies (Stb. 69). Artikel III, tweede lid, ziet op het geval dat het hiervoor bedoelde wetsvoorstel tot wet wordt verheven en in werking treedt voor 1 januari 2000. Artikel III, eerste lid, betreft de situatie dat het wetsvoorstel, na tot wet te zijn verheven, op of na 1 januari 2000 in werking treedt.

Artikel IV

Het artikel in het onderhavige besluit dat de basis biedt voor de jaarlijkse aanpassing aan de ontwikkeling van de consumentenprijzen (alle huishoudens) (onderdeel A van artikel I), treedt in werking met ingang van 1 januari 2000. De overige wijzigingen treden in werking met ingang van 1 juli 1999. Voor het huurverhogingsjaar 1999 is er derhalve nog gekozen voor de gebruikelijke jaarlijkse aanpassing van het besluit. De puntprijzen van het huurverhogingsjaar 1998, zoals die zijn opgenomen in respectievelijk de bijlagen III en VI van het Besluit huurprijzen woonruimte, zijn daartoe aangepast aan de ontwikkeling van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie, zoals dat in januari 1999 door het CBS is bekendgemaakt.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes