

---

## 69

### **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**

---

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 18 november 1998, nr. MJZ 98112040, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 15, eerste, tweede en vierde lid, en 26a, eerste en derde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, artikel 125, eerste lid, van de Ambtenarenwet 1929 en hoofdstuk III van de Wet op de huurcommissies;

De Raad van State gehoord (advies van 14 januari 1999, nr.W08.98.0536);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 5 februari 1999, nr. MJZ 99139228, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **Artikel I**

Het Besluit huurprijzen woonruimte<sup>1</sup> wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 4 komt te luiden:

#### **Artikel 4**

1. Het bedrag van de bij wijze van voorschot aan de Staat verschuldigde vergoeding, als bedoeld in artikel 26a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte en het bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, als bedoeld in artikel 26a, tweede lid, van die wet worden vastgesteld op f 25.

2. De bij wijze van voorschot aan de Staat verschuldigde vergoeding, als bedoeld in het eerste lid, wordt betaald door storting of overschrijving op een door de huurcommissie aan te geven giro- of bankrekening...

B

Artikel 5, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt «bijlage I» vervangen door: bijlage I, onder A,.
2. In onderdeel b wordt «bijlage Ia» vervangen door: bijlage I, onder C,.
3. In onderdeel c wordt «bijlage II» telkens vervangen door «bijlage I, onder B,» en wordt «bijlage I» vervangen door «bijlage I, onder A,».

C

Artikel 6 komt te luiden:

### **Artikel 6**

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van de huurprijs van woonruimte dan wel een daarin voorgestelde wijziging met inachtneming van het in bijlage III van dit besluit vervatte schema.

2. Bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs ingevolge artikel 17, vijfde lid in verbinding met het tweede lid, of artikel 18, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte neemt de huurcommissie in aanmerking of zich met betrekking tot de woonruimte een of meer van de omstandigheden, bedoeld in bijlage II van dit besluit, voordoet. Daarbij wordt door de huurcommissie ten laagste als de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht, vermeld:

- a. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A, van dit besluit: 25% van de maximale huurprijsgrens;
- b. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie B, van dit besluit: 40% van de maximale huurprijsgrens;
- c. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, van dit besluit: 55% van de maximale huurprijsgrens.

3. Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in het beleid van de huurcommissie inzake de in het tweede lid bedoelde categorieën en de daarbij behorende verlaging van de in rekening te brengen huurprijs die de huurcommissie doorgaans redelijk zal achten, stelt de secretaris van iedere huurcommissie op basis van door de huurcommissie geformuleerde beleidsuitgangspunten een geschrift op, genaamd nulpuntenboek. Het nulpuntenboek is openbaar en ligt bij het secretariaat ter inzage.

4. In het nulpuntenboek, bedoeld in het derde lid, wordt voor ieder van de in bijlage II, onder 1, categorieën A, B en C, van dit besluit bedoelde omstandigheden aangegeven welke de door de betrokken huurcommissie ten laagste uit te spreken in rekening te brengen huurprijs zal zijn.

5. Indien de huurcommissie de in bijlage II, onder 1, van dit besluit beschreven categorieën heeft onderverdeeld naar de mate van de ernst waarin de bewoonbaarheid naar haar oordeel wordt geschaad, is het vierde lid op die onderverdeling van overeenkomstige toepassing.

6. Indien zich tegelijkertijd twee of meer omstandigheden voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorieën A, B en C, van dit besluit wordt voor de toepassing van het tweede lid door de huurcommissie ten laagste als de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht, vermeld de huurprijs, behorend bij de omstandigheid waarvan door de huurcommissie in het nulpuntenboek de laagste in rekening te brengen huurprijs is aangegeven..

D

De artikelen 7 en 8 vervallen.

## E

Artikel 8a wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste volzin wordt «en 17, tweede lid,» vervangen door: 17, tweede lid, en 18, tweede lid.
2. In de tweede volzin wordt «5, 6, eerste lid, 7 en 8, eerste lid» vervangen door: 5 en 6, eerste lid.

## F

De artikelen 9 tot en met 11 vervallen.

## G

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In het opschrift «Het waarderingsstelsel voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt» wordt voor «Het waarderingsstelsel» ingevoegd «A» en vervalt de komma achter «woonruimte».
2. In onderdeel 11 wordt «20 punten» vervangen door: 40 punten.
3. In het opschrift van de toelichting wordt «bijlage I» vervangen door: bijlage I, onder A,.
4. In de toelichting wordt in de tweede volzin van onderdeel 11 «20 punten» vervangen door: 40 punten.
5. In de toelichting worden in onderdeel 11 de derde en vierde volzin vervangen door de volgende volzinnen: Aftrek is uitsluitend mogelijk voor hinderlijke situaties waarmee niet al op andere wijze bij de waardering rekening is gehouden. Hierbij kan vooral worden gedacht aan ernstige geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoor- en vliegverkeer of industrie, aan ernstig verval van de buurt of aan hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten en aan in de directe omgeving van de woning optredende niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging. Onderstaand wordt ingegaan op de voornaamste hinderlijke situaties, waarbij voor geluidsoverlast door verkeersmiddelen en door industrie, alsmede voor stadsvernieuwingsactiviteiten een nadere normering met bijbehorende daarvoor geldende (beperkte) aftrek wordt aangegeven.
6. In de toelichting wordt in onderdeel 11 in de eerste volzin onder het opschrift «Geluidsoverlast» de zinsnede «15 punten» vervangen door: 35 punten.
7. In de toelichting wordt in onderdeel 11 in tabel c «nulpunt<sup>2</sup>» telkens vervangen door «35» en vervalt de bij die tabel behorende voetnoot, aangeduid met het cijfer 2.
8. In de toelichting vervalt in onderdeel 11, de laatste volzin, opgenomen onder het opschrift «Geluidsoverlast».

## H

Bijlage Ia wordt als volgt gewijzigd:

1. Het opschrift «Bijlage Ia bij het Besluit huurprijzen woonruimte» vervalt.
2. In het opschrift «Het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen» wordt voor «Het waarderingsstelsel» ingevoegd: C..
3. In onderdeel I wordt «bijlage I» vervangen door: bijlage I, onder A,.
4. In onderdeel IV wordt «20 punten» vervangen door: 40 punten.
5. In het opschrift van de toelichting wordt «bijlage Ia» vervangen door: bijlage I, onder C,.
6. In de toelichting wordt in onderdeel II «bijlage I» telkens vervangen door: bijlage I, onder A,.
7. In de toelichting wordt in onderdeel IV «20 punten» telkens vervangen door: 40 punten.
8. In de toelichting vervalt in onderdeel IV de vierde volzin.

I

Bijlage II wordt als volgt gewijzigd:

1. Bijlage II wordt geplaatst achter bijlage I, onder A.
2. Het opschrift «Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte» vervalt.
3. In het opschrift «Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt» wordt voor «Waarderingsstelsel» ingevoegd: B..
4. Onderdeel 6, onder f, g, i, p en q, vervalt; de onderdelen h, j, k, l, m, n, o en r worden geletterd f tot en met m.

J

De bijlagen III tot en met VII vervallen.

K

Na bijlage I worden twee bijlagen ingevoegd, gelijk aan de bijlagen A en B bij dit besluit.

## **Artikel II**

Het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies<sup>2</sup> wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het begrip «Gedeputeerde Staten» en de daarna volgende omschrijving vervalt.
2. Onder vervanging van de punt aan het slot van dat artikel door een puntkomma, wordt toegevoegd:  
Centrale vut-overeenkomst overheids- en onderwijspersoneel: overeenkomst die is aangegaan op grond van artikel 2 van de Wet kaderregeling vut overheidspersoneel;  
Pensioenreglement: reglement van de Stichting Pensioenfonds ABP dat is vastgesteld met inachtneming van de overeenkomst, bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Wet privatisering ABP..

B

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «kandidaat» vervangen door «betrokkene» en wordt «verrichte geneeskundige keuring» vervangen door «verricht geneeskundig onderzoek».
2. In het tweede lid wordt «de keuring» vervangen door «het geneeskundig onderzoek» en wordt «kandidaat» vervangen door «betrokkene».
3. In het derde lid wordt «de keuring» vervangen door: het geneeskundig onderzoek.
4. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:  
4. De betrokkene ontvangt een vergoeding van reis- en verblijfskosten op voet van de bepalingen van het Reisbesluit binnenland..

C

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «belanghebbende» vervangen door «betrokkene», wordt «herkeuring» vervangen door «een hernieuwd geneeskundig onderzoek» en komt de tweede volzin te luiden «Artikel 2, derde en vierde

lid, is met betrekking tot het hernieuwd geneeskundig onderzoek van overeenkomstige toepassing.».

2. Het tweede lid vervalt.

3. Het derde en vierde lid worden vernummerd tot tweede en derde lid.

4. In het tweede lid (nieuw) wordt «de herkeuring» vervangen door «het hernieuwd geneeskundig onderzoek» en wordt «de keuring» vervangen door «het geneeskundig onderzoek».

5. In het derde lid (nieuw) wordt de zinsnede beginnend met «artikel 9a» en eindigend met «voorschriften» vervangen door: artikel 10, vierde lid, van het Algemeen Rijksambtenarenreglement vastgestelde nadere regels.

D

Artikel 4 komt te luiden:

#### **Artikel 4**

Indien de betrokkene reis- en verblijfskosten heeft gemaakt terzake van het gevolg geven aan een uitnodiging voor een bezoek aan Onze Minister of een door hem aan te wijzen functionaris worden hem die kosten voor rekening van het Rijk vergoed op voet van de bepalingen van het Reisbesluit binnenland..

E

In artikel 8, eerste lid, wordt «artikelen 24, 25, 25a, 26, 29, 30, 30a, 30c, 30d en 30e» vervangen door: artikelen 24, 25 en 26.

F

In artikel 10 wordt «artikelen 33 tot en met 34d» vervangen door: artikelen 33 tot en met 34f.

G

Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid vervalt.

2. Het derde en vierde lid worden vernummerd tot tweede en derde lid.

H

In artikel 15 wordt «Reisbesluit 1971» vervangen door: Reisbesluit binnenland.

I

In artikel 16 wordt «artikel 79» vervangen door: artikel 79, derde lid.

J

In artikel 17 wordt «Krankzinnigenwet (Stb. 1884, 96)» vervangen door: Wet bijzondere opnemingen psychiatrische ziekenhuizen.

K

Het opschrift boven artikel 21 komt te luiden: Flexibel pensioen en uittreden.

## L

Artikel 21, eerste lid, komt te luiden:

1. Aan de voorzitter die ontslag vraagt met het oog op een uitkering op grond van de Regeling flexibel pensioen en uittreden, bedoeld in artikel 3 van de Centrale vut-overeenkomst overheids- en onderwijspersoneel, en artikel 1.5 van het Pensioenreglement wordt ontslag verleend, indien het bestuur van de Stichting fonds vrijwillig vervroegd uittreden overheids-personeel alsmede het bestuur van de Stichting Pensioenfonds ABP op grond van een desbetreffende aanvraag hebben vastgesteld dat recht bestaat op een uitkering op grond van die regeling. Artikel 94a, tweede lid, tweede volzin, en derde lid, van het Algemeen Rijksambtenarenreglement is van overeenkomstige toepassing..

## M

Artikel 22 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onder b, komt te luiden:

b. ongeschiktheid tot het verrichten van zijn arbeid wegens ziekte.

2. Onder vernummering van het tweede lid tot derde lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. Met betrekking tot het eerste lid, aanhef en onder b, is artikel 98, derde tot en met elfde lid, van het Algemeen Rijksambtenarenreglement van overeenkomstige toepassing..

### **Artikel III**

In de gevallen waarin de overgangsregeling, zoals opgenomen in artikel III, derde lid, van het besluit van 2 september 1996 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (bodemsanering, verkeerslawaaï) en het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (Stb. 459), op het tijdstip waarop dit besluit in werking treedt, wordt toegepast, blijft deze ook na de inwerkingtreding van dit besluit van kracht.

### **Artikel IV**

Indien 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 (introductie 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) tot wet wordt verheven en in werking treedt, treedt dit besluit op hetzelfde tijdstip in werking.

<sup>1</sup> Stb. 1994, 541, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 26 februari 1998, Stb. 133.

<sup>2</sup> Stb. 1988, 103, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 28 mei 1998, Stb. 340.

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.

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

's-Gravenhage, 6 februari 1999

Beatrix

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

Uitgegeven de *drieëntwintigste* februari 1999

De Minister van Justitie,  
A. H. Korthals

## **Bijlage A, behorend bij artikel I, onder K**

### **Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte**

#### *1. CATEGORIEËN VAN OMSTANDIGHEDEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 6, TWEEDE LID, VAN HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE*

##### **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 hoofdwoonvertrek, 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;

b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld in artikel 101 van het Bouwbesluit.

5. a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte als bedoeld in artikel 102 van het Bouwbesluit;

b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte als bedoeld in artikel 102 van het Bouwbesluit.

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.

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.

##### **CATEGORIE B. ERNSTIGE GEBREKEN AAN EN TEKORTKOMINGEN TEN AANZIEN VAN DE WOONRUIMTE**

1. Op de woonruimte rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen op grond van artikel 14, eerste lid, van de Woningwet, voorzover de aan de aanschrijving ten grondslag liggende gebreken of tekortkomingen het woongenot van de gehuurde woonruimte ernstig schaden, aan welke aanschrijving nog niet is voldaan.

2. Op de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, rust een aanschrijving tot het treffen van verbeteringen op grond van artikel 15, eerste lid, of van ingrepen als bedoeld in artikel 15a, eerste lid, van de Woningwet, voorzover deze verbeteringen dan wel ingrepen nog niet zijn aangebracht.



3. In keuken, woon- of slaapvertrekken is als gevolg van de bouwkundige staat van de woonruimte sprake van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich zodanige schimmelvorming of houtrot in balken of vloerdelen voordoet, dat de bruikbaarheid van deze vertrekken ernstig is aangetast.

4. De bruikbaarheid van de woonruimte is ernstig belemmerd tengevolge van lekkage van de buitenschil van de woonruimte waardoor hemelwater de woonruimte binnendringt.

5. Vanwege de bouwkundige staat van het afvoerkanaal voor de hoofdverwarming is sprake van een zodanig gebrekkige afvoer van de rook- of verbrandingsgassen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

6. Er is door verzakking een zodanige scheefstand van buitenmuren van de woning of van buitenwanden van de woonwagen dan wel sprake van een zodanige helling van vloeren of van een zodanige toestand van plafonds of binnenwanden, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

7. Het rioleringsstelsel functioneert niet of zodanig, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

8. Er treedt vanwege het feit dat de direct boven de bodem liggende vloer niet afsluit, een voortdurende en zodanige stankoverlast binnen de woonruimte op dat de bewoonbaarheid ernstig wordt geschaad.

9. Er is sprake van een zodanige cumulatie van onderhoudsgebreken, zoals: zeer slechte toestand van het buitenschilderwerk bij alle gevels, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van voeg- en metselwerk van de gevels, ernstig kierende buitendeuren en -ramen en zeer slechte staat van het dak, goten, overstekken en schoorstenen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

#### CATEGORIE C. OVERIGE ERNSTIGE GEBREKEN AAN EN TEKORTKOMINGEN TEN AANZIEN VAN DE WOONRUIMTE ZELF:

De woonruimte vertoont een gebrek dat of een tekortkoming die:

a. niet behoort tot de gebreken of tekortkomingen, bedoeld in de categorieën A en B, en

b. ernstig het woongenot schaadt, waarvan bijvoorbeeld sprake is bij:  
– onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid, bad- of doucheruimte of woon- of slaapvertrek waardoor ernstige stank- en vochtoverlast ontstaat;

– een verwarmingsinstallatie die onvoldoende warmte-afgifte in een of meer verwarmde vertrekken van de woonruimte levert zodat adequate verwarming voor het gebruik waartoe dat vertrek of die vertrekken bestemd is of zijn, niet mogelijk is;

– voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties;

– ernstige lekkage in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water;

– onvoldoende daglichttoetreding in het hoofdwoonvertrek;

– slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleisterwerk;

– onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende binnenmuren, binnenwanden, vloeren of plafonds;

– gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voorzover die het woongenot ernstig schaadt;

– ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.

## **2. AANVULLENDE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN**

De combinatie huurwoonwag en op een huurstandplaats wordt – in afwijking van artikel 1 van het besluit – voor wat betreft het voorzieningenniveau als bedoeld onder 1, categorie A, aangemerkt als zelfstandige «woning». De artikelen 161, 162 tot en met 164, 166 en 169 tot en met 171 van het Bouwbesluit zijn van toepassing op de omstandigheden, genoemd de punten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 van onderdeel 1, categorie A. Dit geldt ook als er sprake is van de combinatie eigen woonwag en op een huurstandplaats, voorzover dit betreft de punten 1, 4 en 5 van onderdeel 1, categorie A. Maatgevend voor de beoordeling is het tijdstip waarop de huurovereenkomst is ingegaan. Indien partijen in onderling overleg wijziging in de situatie hebben gebracht, geldt de gewijzigde situatie als uitgangspunt. Onderhoudsgebreken of tekortkomingen, als bedoeld in punt 8 van onderdeel 1, categorie A, of als bedoeld in onderdeel 1, categorie B of C, aan de eigen woonwag en kunnen nimmer van invloed zijn op de huurprijs van de standplaats.

## Bijlage B bij artikel I, onder K

### Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

*Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte (puntprijzen per 1 juli 1998)*

De in deze bijlage bedoelde 'punten' hebben betrekking op de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 5, eerste lid.

geldende huurprijs (in bedragen per maand)	huuraanpassing
I. niet hoger dan de maximale huurprijsgrens <sup>1</sup>	huurverhoging van maximaal 6,5%, voorzover daarmee de maximale huurprijsgrens niet wordt overschreden <sup>1</sup>
II. hoger dan de maximale huurprijsgrens <sup>1</sup>	huurverlaging tot de maximale huurprijsgrens <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, is de maximale huurprijsgrens de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met een minimum van 40 punten) te vermenigvuldigen met f 8,31, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 9,13 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

Voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, daaronder niet begrepen een woonwagen, is de maximale huurprijsgrens de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 3,27, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,70 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

Voor een woonwagen, onderscheidenlijk een standplaats, is de maximale huurprijsgrens de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met een minimum van 40 punten) te vermenigvuldigen met f 8,85, onderscheidenlijk f 8,31, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 9,67, onderscheidenlijk f 9,13, en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

<sup>2</sup> Bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximale huurprijsgrens<sup>1</sup> bij een puntentotaal van 250, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woonruimte daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan f 2216,90 per maand, behoudens toepassing van artikel 6, tweede en derde lid.

## NOTA VAN TOELICHTING

### A. ALGEMEEN

#### *§ 1. Inleiding*

Overeenkomstig de aankondiging in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel, houdende wijziging van de Huurprijzenwet woonruimte, de Wet op de huurcommissies en enkele andere wetten (introductie 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 huurcommissie en wijziging van het toezicht op de huurcommissies) (kamerstukken II 1996/97, 25 445, nr. 3) – verder te noemen wetsvoorstel onderhoud, leges, toezicht – is met name het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) gelijktijdig met de inwerkingtreding van voornoemd wetsvoorstel op een aantal punten gewijzigd. Het wijzigingsbesluit heeft in het bijzonder betrekking op:

- a. het geven van toetsingscriteria voor de huurcommissie en sancties bij de nieuw geïntroduceerde onderhoudsprocedure en bij de reeds bestaande procedure ingevolge artikel 17 van de Huurprijzenwet woonruimte;
- b. het aanpassen van de lijsten van de zogenoemde absolute en relatieve nulpunten en toevoeging daaraan van een lijst met overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf;
- c. het aanbrengen van een zuiverder onderscheid tussen gebreken en tekortkomingen, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A, en de aftrekpunten voor hinderlijke situaties.

De belangrijkste wijzigingen worden onderstaand in § 2 samengevat en kort toegelicht. Vervolgens wordt in de daaropvolgende paragrafen op die onderwerpen nog wat dieper ingegaan.

#### *§ 2. Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen*

De huurcommissie moest tot nu toe bij gebleken gebreken en tekortkomingen die vallen onder de zogenoemde absolute nulpunten, bij een voorstel tot verlaging van de huurprijs het voorstel als redelijk beoordelen, voorzover de huurprijs daarmee niet lager werd dan 55% van de maximale huurprijsgrens voor die woonruimte; een sterkere verlaging was niet toegestaan. Door de onderhavige wijziging in het besluit zal het voor de huurcommissie mogelijk zijn om zonder dat de huurder een huurverlagingsvoorstel doet een lagere in rekening te brengen huurprijs als redelijk te beoordelen, en wel tot ten laagste het niveau van 25% van de maximale huurprijsgrens (artikel 6, tweede lid, onder a (nieuw), van het Bhw). De huurder behoeft slechts de verhuurder in gebreke te stellen en zonodig vervolgens aan de huurcommissie te verzoeken uitspraak te doen. Een minder zware sanctie is afhankelijk van de specifieke (onderhouds-) omstandigheden waarin de woonruimte verkeert – ook mogelijk. Bij de bepaling van de huurprijsstraf kan de huurcommissie overigens ook de hoogte van de geldende huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijsgrens betrekken. Ook voor de zogenoemde relatieve nulpunten is thans een zwaardere sanctie mogelijk: voorheen kon de huurcommissie in bepaalde gevallen een huurbevrozing of bij een huurverlagingsvoorstel een huurverlaging uitspreken, afhankelijk van het voorstel, tot ten laagste 55% van de maximale huurprijsgrens. Thans dient zij bij het constateren van een gebrek of tekortkoming, uit bijlage II, onder I, categorie B, een lagere in rekening te brengen huurprijs uit te spreken,

die echter niet lager mag liggen dan 40% van de maximale huurprijsgrens (artikel 6, tweede lid, onder b (nieuw), van het Bhw). De overige gebreken of tekortkomingen die voorheen niet als een nulpunt konden worden aangemerkt maar wel voor de huurcommissies aanleiding gaven tot huurbevrozing als bedoeld in artikel 6, tweede lid, onder c (oud), van het Bhw, zijn thans ondergebracht in een aparte lijst. De door de huurcommissie uit te spreken lagere in rekening te brengen huurprijs kan evenwel niet lager zijn dan 55% van de maximale huurprijsgrens (artikel 6, tweede lid, onder c (nieuw), van het Bhw).

De inhaalregeling, bedoeld om verhuurders in staat te stellen om gemiste huurverhogingen met een maximum van drie in te halen nadat de onderhoudsgebreken opgeheven zijn, is komen te vervallen.

Indien diverse voorgenomen huurverhogingen in verband met het aanwezig blijven van het gebrek of de tekortkoming niet konden worden gerealiseerd, kan overigens na herstel op grond van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte slechts één huurverhoging, en wel tot uiterlijk het einde van het huurverhogingsjaar dat volgt op het huurverhogingsjaar waarin bevrozing plaatsvond, worden ingelopen. Dit is overigens een andere «inhaal» dan die van bijlage III, namelijk met het oog op de frequentie van huurverhogingen, terwijl die van bijlage III geënt is op de hoogte van het percentage waarvan op grond van de inhaalregeling van het jaarlijkse maximale percentage mag worden afgeweken. Op grond van de nieuwe bijlage is een hoger percentage dan in deze bijlage genoemd, niet meer mogelijk. Het afschaffen van de inhaalregeling van bijlage III is minder ingrijpend dan op het eerste gezicht lijkt omdat, zoals hiervoor reeds aangeven, artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte één inhaal van een huurverhoging toestaat en vervolgens bij de reguliere huurverhogingen in plaats van het gebruikelijke huurverhogingspercentage (thans gemiddeld 3,2) de verhuurder het maximale huurverhogingspercentage van 6,5 kan voorstellen en realiseren. Op deze wijze kunnen de op grond van het vervallen van de inhaalregeling niet meer direct in te halen gemiste huurverhogingen van de laatst verstreken drie kalenderjaren (gemaximeerd tot achtereenvolgens 4, 3,5 en 3,1 procent), zoals dat voorheen ook gold, geleidelijk worden gerealiseerd.

Het overgangsrecht, zoals dit is opgenomen in het besluit van 2 september 1996 (Stb. 459), met betrekking tot een door de huurcommissie geconstateerd oud nulpunt voor ernstige bodemverontreiniging terwijl dat nulpunt door invoering van voornoemd besluit is komen te vervallen, blijft ook na de inwerkingtreding van dit besluit op grond van artikel III van het besluit van kracht. Dit betekent dat de daarin geregelde gefaseerde driejarige «inhaal» onder de nieuwe regeling gewoon kan worden afgehandeld.

Daarnaast zijn ook nog enkele vereenvoudigingen en verbeteringen aangebracht:

- De bijlagen I, Ia en II met de waarderingsstelsels voor onderscheidenlijk woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, woonwagens en standplaatsen, en woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, zijn samengevoegd tot één nieuwe bijlage I en waar nodig aangepast.
- De bijlagen III en VI met de huuraanpassingsstelsels voor onderscheidenlijk woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, woonwagens en standplaatsen, en woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, zijn samengevoegd tot één nieuwe bijlage III.
- De bijlagen IV, IVa, V, Va en VII met absolute en relatieve nulpunten zijn overeenkomstig het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (RAVO) van 6 november 1998 (adviesnummer 236) inzake de integrale herziening van de huurprijswetgeving op een aantal punten gewijzigd en

opgenomen in een nieuwe bijlage II. Het betreft onder andere de samenvoeging van de aparte lijsten voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt en voor woonwagens en standplaatsen.

– Er is een zuiverder onderscheid aangebracht tussen de nulpunten enerzijds en de aftrekpunten anderzijds in het kader van hinderlijke situaties (bodem- en luchtverontreiniging en geluidshinder) als bedoeld in het woningwaarderingstelsel.

### *§ 3. Sanctiemogelijkheden bij gebreken of tekortkomingen, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A*

De huurcommissie heeft een toetsingskader waarbinnen zij een afweging maakt omtrent de ernst waarin geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte het woongenot schaden. De daarbij passende sanctie was tot nu toe een huurbevrozing, dan wel een verlaging van de huurprijs indien de huurder daartoe een verzoek had ingediend.

Hierbij maakte de huurcommissie tot nu toe gebruik van de zogenoemde «absolute nulpuntenlijsten». De absolute nulpuntenlijsten waren voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, neergelegd in bijlage IV (oud) van het Bhw, voor woonwagens en standplaatsen in bijlage IVa (oud) en voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, in bijlage VII (oud). Indien bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, een absoluut nulpunt werd geconstateerd (zeer ernstige tekortkomingen, zoals het ontbreken van een riool of een zodanig slechte toestand van de fundering dat deze gevaar oplevert voor de veiligheid van de bewoners), moest de huurcommissie een voorstel tot huurverlaging als redelijk aanmerken, voorzover de huurprijs daarmee niet beneden het niveau van 55% van de maximale huurprijsgrens zou komen te liggen. De maximale grens wordt bepaald aan de hand van de woningwaardering (op grond van een aantal kwaliteitskenmerken) en de voor de desbetreffende woonruimte geldende puntprijzen. Huurverlaging bij woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, wegens het bestaan van een absoluut nulpunt was tot de inwerkingtreding van dit besluit slechts mogelijk tot ten laagste de (op grond van aftrekpunten verlaagde) maximale huurprijsgrens.

Zoals in de brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 17 november 1995 (kamerstukken II, 1995–1996, 24 508, nr. 1) is aangekondigd en boven reeds aangegeven, is dit niveau bij gebreken en tekortkomingen uit bijlage II, onder 1, categorie A, voor alle woonruimten thans verlaagd tot ten laagste 25% van de maximale huurprijsgrens. Regelmatig is namelijk gebleken dat de verschuldigde huurprijs van woonruimte met een dergelijk nulpunt zodanig laag was, dat van de door de huurcommissie uitgesproken (beperkte) verlaagde huurprijs geen financiële prikkel meer uitging om over te gaan tot opheffing van de geconstateerde gebreken of tekortkomingen.

Zolang een door de huurcommissie geconstateerd gebrek of een door haar geconstateerde tekortkoming niet is opgeheven, kunnen de geldende huurprijs en de (eventueel) door de huurcommissie uitgesproken in rekening te brengen (lagere) huurprijs krachtens artikel 4, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte niet worden verhoogd.

Indien er sprake is van door de huurcommissie geconstateerde gebreken of tekortkomingen en de door huurder te betalen huurprijs reeds lager is dan het minimum dat door de huurcommissie zou kunnen worden uitgesproken, beoordeelt de huurcommissie die huurprijs als de redelijke in rekening te brengen huurprijs. Dit impliceert, dat ook in die gevallen

eerst sprake kan zijn van een huurverhoging, nadat de door de huurcommissie geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zijn opgeheven.

*§ 4. Sanctiemogelijkheden bij gebreken of tekortkomingen, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorieën B en C*

Ook bij gebreken of tekortkomingen, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie B, heeft ondergetekende gemeend de sanctiemogelijkheden te moeten vergroten. Hoewel deze gebreken of tekortkomingen in bepaalde gevallen eveneens de bewoonbaarheid aanzienlijk kunnen schaden, zijn zij in het algemeen minder zwaar dan die uit bijlage II, onder 1, categorie A. Waar de huurcommissie voorheen weinig mogelijkheden had tot het uitspreken van een huurverlaging (alleen in het geval van een huurverlagingsvoorstel), heeft de huurcommissie thans de mogelijkheid om bij constatering van een of meer gebreken of tekortkomingen uit categorie B een lagere in rekening te brengen huurprijs uit te spreken tot een niveau van ten laagste 40% van de maximale huurprijsgrens en bij gebreken of tekortkomingen, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, tot ten laagste 55% van de maximale huurprijsgrens.

Naast de toetsing aan de hand van de relatieve nulpuntenlijsten bestond in het tot de inwerkingtreding van dit besluit bestaande stelsel nog een derde toetsingsmogelijkheid voor de huurcommissie voor andere – niet daarin genoemde – gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte die naar haar oordeel het woongenot ernstig schaadden (artikel 6, tweede lid, onder c (oud), van het Bhw). Deze gebreken of tekortkomingen kon de huurcommissie alleen betrekken in een huurverhogingsprocedure; bij constatering ervan sprak de huurcommissie uit dat de huurverhoging niet redelijk was. Thans zijn bedoelde gebreken of tekortkomingen opgenomen in een aparte categorie C van bijlage II, onder 1, als overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf. De huurcommissie heeft voortaan de ruimte te oordelen dat een geconstateerd gebrek dat, of een geconstateerde tekortkoming die, het woongenot ernstig schaadt, is aan te merken als een gebrek of tekortkoming, als in deze lijst bedoeld. Ook in die gevallen kan de huurcommissie uitspreken, dat verlaging van de in rekening te brengen huurprijs – tot in dat geval 55% van de maximale huurprijsgrens – redelijk is.

Het bestaan van een gebrek of tekortkoming, uit categorie B of C van bijlage II, onder 1, dient in afwijking van de voorheen geldende regeling in alle gevallen aanleiding te geven tot een sanctie tot verlaging van de in rekening te brengen huurprijs, dan wel tot vaststelling van de geldende huurprijs als de redelijke in rekening te brengen huurprijs indien deze geldende huurprijs reeds lager is dan de minimum huurprijs die door de huurcommissie in dat geval zou kunnen worden uitgesproken.

In bepaalde gevallen kan het voorkomen dat een gebrek aan of een tekortkoming ten aanzien van een woonruimte in beginsel kan worden aangemerkt als een gebrek of tekortkoming uit zowel categorie B als categorie C. Een voorbeeld hiervan is het gebrek, bedoeld onder 3 van categorie B (vochtklachten met schimmelvorming) en het als laatste voorbeeld beschreven gebrek uit categorie C (vocht- of schimmelplekken). Het zal daarbij veelal om grensgevallen gaan. Het verdient dan ook aanbeveling dat de huurcommissie in alle gevallen het geconstateerde gebrek of de geconstateerde tekortkoming nauwkeurig in haar uitspraak beschrijft en vervolgens aangeeft waarom zij van oordeel is dat het desbetreffende gebrek of de desbetreffende tekortkoming is te beschouwen als een gebrek of tekortkoming uit de door haar gekozen

categorie. De verwachting is dat een motivering als hiervoor bedoeld, procedures bij de kantonrechter kan voorkomen.

Het gestelde in de twee laatste alinea's van § 3 is van overeenkomstige toepassing op situaties waarin de huurcommissie een gebrek of tekortkoming, uit bijlage II, onder 1, categorie B of C, heeft geconstateerd.

In de artikelsgewijze toelichting zal nader worden ingegaan op de verschillende mogelijkheden van een huurprijssanctie.

Overigens zij opgemerkt, dat het een taak van het gemeentebestuur is om via een aanschrijving op grond van artikel 14, 15, eerste lid, of 15a, eerste lid, van de Woningwet er voor te zorgen, dat de geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zo spoedig mogelijk worden opgeheven. Mede in dat kader wordt, indien de huurcommissie een of meer ernstige gebreken of tekortkomingen vaststelt, op voet van artikel 19, vierde lid, van de Wet op de huurcommissies afschrift van de uitspraak verzonden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de woonruimte is gelegen. Indien de Inspecteur van de Volkshuisvesting, welke eveneens een dergelijk afschrift krijgt, van mening is, dat de betrokken gemeente onvoldoende adequaat reageert op bedoeld afschrift, zal deze met de gemeente contact opnemen en de gemeente wijzen op de noodzaak van aanschrijving. Het is en blijft uiteraard de verantwoordelijkheid van de gemeente om een aanschrijving uit te laten gaan.

Gaat men in beroep bij de kantonrechter, dan dient deze zich in zijn beschikking op het verzoekschrift te houden aan artikel 15 van de Huurprijzenwet woonruimte (HPW). Dat is geregeld in artikel 28, eerste lid, van die wet. Dat betekent dat hij het bepaalde in het Bhw inzake gebreken en tekortkomingen in acht moet nemen. Uiteraard heeft de kantonrechter zijn eigen beoordelingsvrijheid met betrekking tot de feiten. Aan de puntenboeken die een huurcommissie opstelt, en waarin is aangegeven welke sancties de huurcommissie in beginsel oplegt bij aanwezigheid van gebreken of tekortkomingen, is de kantonrechter niet gebonden. Het ligt echter voor de hand dat hij zich daar wel naar richt bij zijn beschikking. Dat is aannemelijker naarmate de huurcommissies onderling hun beleid op dit punt meer op elkaar afstemmen. In het voorstel van wet, houdende integratie Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies in een Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte onder gelijktijdige overheveling van een deel van de tekst van de Huurprijzenwet woonruimte naar de nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) (kamerstukken II, 1997/98, 26 090, nrs. 1-2) wordt de onderlinge afstemming binnen de huurcommissies nader geregeld.

#### *§ 5. Inhaalregeling*

De zogenoemde «inhaalregeling», opgenomen in de bijlagen III en VI (oud) van het besluit, is komen te vervallen. Deze inhaalregeling behelsde, dat de verhuurder na het opheffen van de gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte met ingang van het tijdstip daarvan tot een maximum van drie jaarlijkse huurverhogingen in één keer kon inhalen, indien hij die huurverhogingen was misgelopen als gevolg van een uitspraak van de huurcommissie terzake van een (onderhouds)-gebrek of tekortkoming. Deze regeling voorzag tevens in de mogelijkheid om gelijktijdig met de inhaal van de achtergebleven jaarlijkse huurverhogingen de op grond van een gebrek of tekortkoming verlaagde huurprijs in één keer weer op het oorspronkelijke niveau te brengen. Voorheen was de gedachte, dat de verhuurder met dat vooruitzicht wellicht eerder geneigd zou zijn om het gebrek of de tekortkoming te



verhelpen. Daar is in de praktijk echter nauwelijks van gebleken. Bovendien blijkt deze regeling voor alle betrokkenen erg ingewikkeld en omslachtig. De belangrijkste motivering echter om de inhaalregeling te schrappen is dat de verhuurder vooraf kan bedenken, dat hij huurverhogingen gaat mislopen als hij niet (tijdig) zijn onderhoudsverplichtingen nakomt. Als zodanig kan het ontbreken van een inhaalregeling ook stimulerend werken: de verhuurder is er immers bij gebaat om zo snel mogelijk weer op de oorspronkelijke overeengekomen huurprijs terecht te komen. Bovendien kan hiervan een preventieve werking uitgaan: de verhuurder weet immers dat een vermindering van zijn onderhoudszorg, met als gevolg het ontstaan van een gebrek of tekortkoming, negatieve gevolgen kan hebben op de huurprijsontwikkeling. Daarnaast is een inhaalregeling niet alleen niet wenselijk maar ook in belangrijke mate overbodig geworden. Omdat de huurcommissie niet de redelijkheid uitspreekt van een lagere huurprijs maar van een lagere in rekening te brengen huurprijs, blijft de overeengekomen huurprijs van kracht. Na het opheffen van het gebrek treedt deze huurprijs weer in de plaats van de (lagere) in rekening gebrachte huurprijs. Voor de volledigheid wordt aangetekend dat in het wetsvoorstel onderhoud, leges, toezicht in het kader van het overgangsrecht een regeling is getroffen voor huurprijzen die voor de inwerkingtreding van dit besluit in verband met gebreken of tekortkomingen zijn verlaagd of bevroren.

Voor de overzichtelijkheid zijn de bijlagen III en VI inzake het huuraanpassingschema voor de diverse soorten woonruimten samengevoegd tot één bijlage III.

#### *§ 6. Aanpassing van de zogenoemde nulpuntenlijsten*

De zogenoemde nulpuntenlijsten zijn als volgt aangepast:

– Voor de overzichtelijkheid zijn de lijsten met absolute en relatieve nulpunten voor woonwagens en standplaatsen (bijlage IVa en Va, oud) en de nulpuntenlijst voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt (bijlage VII, oud) volledig geïncorporeerd in de lijsten voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt (bijlagen IV en V, oud) en ondergebracht in een nieuwe bijlage II.

– Voor de duidelijkheid is bij de gebreken of tekortkomingen uit de nieuwe categorie B van bijlage II, onder 1, die handelen over een op de woonruimte rustende aanschrijving om in die aanschrijving aangegeven verbeteringen of voorzieningen aan te brengen, aangegeven dat er slechts sprake is van een gebrek of een tekortkoming als aan de aanschrijving nog niet is voldaan; het kwam namelijk voor dat de werkzaamheden al uitgevoerd waren, doch de huurcommissie moest concluderen dat het tot de inwerkingtreding van dit besluit geldende nulpunt (de aanschrijving) nog bestond omdat de aanschrijving die op de woonruimte rustte, nog niet was ingetrokken.

– Het gebrek of de tekortkoming betreffende het ontbreken van een afsluitbare toegangsdeur is, vanwege de ernst van de tekortkoming opgenomen in bijlage II, onder 1, categorie A. Hieronder wordt overigens verstaan dat de toegang tot de gehele woonruimte in principe afsluitbaar dient te zijn, of dit nu een woonwagen, de toegangsdeur van het voorzieningengebouwtje op een standplaats, woonruimte welke een zelfstandige woning vormt of woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, betreft. Dit betekent derhalve niet dat alle deuren binnen de desbetreffende woonruimte afsluitbaar dienen te zijn. Bij woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, dienen de deuren, die uitkomen op een gemeenschappelijke ruimte, wel afsluitbaar te zijn.

– Het nulpunt voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, woonwagens en standplaatsen betreffende het ontbreken van een aansluiting op het openbaar distributienet voor water en elektriciteit

terwijl bedoelde woonruimten op minder dan vijftig onderscheidenlijk honderd meter afstand van de dichtstbijzijnde leiding van een distributienet zijn gelegen, is vervallen. Dit nulpunt bleek in de praktijk geen betekenis te hebben. Bovendien kan de verhuurder daarvoor niet verantwoordelijk worden gesteld. Veelal zijn alternatieve voorzieningen getroffen.

– Eveneens is gebleken dat het nulpunt betreffende de onveiligheid van de gasleidingen en elektrische installatie op grond waarvan het energiebedrijf niet meer bereid is gas of elektriciteit te leveren in de praktijk geen betekenis had. Niet is gebleken dat het om die reden beëindigen van levering van gas en elektriciteit nog plaatsvindt. Daarom is ook dit nulpunt geschrapt.

– In de navolgende paragraaf wordt toegelicht waarom eveneens de nulpunten voor zeer ernstige geluidshinder en bodemverontreiniging niet langer als zodanig zijn opgenomen.

– Het nulpunt voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, betreffende het ontbreken van een aansluiting op de waterleiding is als zelfstandig nulpunt komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is opgenomen een gebrek of tekortkoming betreffende het ontbreken van een aparte badruimte met wastafel, douche of bad ten behoeve van woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt.

– Voorts is een voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, geldend nulpunt geschrapt, omdat dat nulpunt een zwaardere eis betreffende het voorzieningsniveau aan die woonruimte stelde dan voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, gold. Dit betrof het ontbreken van zowel lichtpunten als wandcontactdozen in het hoofdwoon- of slaapvertrek of de eigen of gemeenschappelijke keuken of kookgelegenheid.

– Twee nulpunten voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, en die betrekking hebben op het gebruik van het toilet door verhuurder, onderscheidenlijk huurder, zijn eveneens geschrapt. Ook dit nulpunt bleek in de praktijk geen betekenis te hebben.

#### *§ 7. Zuiverder onderscheid tussen gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, en aftrekpunten bij hinderlijke situaties*

In dit besluit is een zuiverder onderscheid aangebracht in het bestaan van een gebrek of tekortkoming (met als gevolg een huurprijssanctie op grond van bijlage II (nieuw)) en het hanteren van aftrekpunten bij het bepalen van de puntenwaardering (op grond van bijlage I (nieuw)), vanuit de gedachte dat toekenning van een huurprijssanctie een ander doel dient dan toekenning van aftrekpunten.

Een huurprijssanctie vindt plaats om de verhuurder – vanuit zijn verantwoordelijkheid een ongestoord woongenot van de huurder te garanderen – te stimuleren zo snel mogelijk geconstateerde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte te verhelpen.

Aftrekpunten in het kader van het woningwaarderingstelsel worden toegekend indien hinderlijke situaties (bodem- of luchtverontreiniging en geluidshinder) invloed hebben op de waarde of de kwaliteit van de woonruimte. Als zodanig ondervinden verhuurders, huurders en eigenaar-bewoners allen nadelige gevolgen van de hinderlijke situatie. De huurder alsmede de eigenaar-bewoner zullen een verminderd woongenot ondervinden. De verhuurder en de eigenaar-bewoner zullen daarnaast – vanwege de verminderde aantrekkelijkheid van de woonruimte – de woonruimte minder gemakkelijk (en tegen een minder hoge prijs) kunnen verkopen. Daarbij komt, zoals hiervoor aangegeven, dat de verhuurder bij

het aangaan van een huurovereenkomst de huurder een ongestoord woongenot dient te garanderen. Vanuit deze optiek kan gesteld worden dat de hinderlijke situatie bestempeld kan worden als «bedrijfsrisico» voor de verhuurder. De verhuurder is immers zelf niet in staat de hinderlijke situatie op te heffen.

Uit het voorgaande zou strikt genomen de conclusie getrokken kunnen worden dat indien de verhuurder niet verantwoordelijk is voor het ontstaan van de hinderlijke situatie en tevens zelf niet in de gelegenheid is om snel de hinderlijke situatie op te heffen, de huurcommissie het de verhuurder niet zou kunnen aandoen om een gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A, vast te stellen, met de daaraan verbonden (sterke) verlaging van de in rekening te brengen huurprijs. Het is echter onwenselijk om de huurcommissie te belasten met de vraag of de verhuurder verantwoordelijk is voor het ontstaan van bodemverontreiniging dan wel of deze zelfstandig in staat is om hierin binnen redelijke tijd verandering aan te brengen. Bij bodemverontreiniging kan het immers jaren duren (als het al gebeurt) voordat komt vast te staan wie de veroorzaker is geweest van de verontreiniging en wie daarvoor verantwoordelijk kan worden gesteld.

Eveneens zal voor situaties die voortvloeien uit geluidshinder (door industrie, verkeer, spoorwegverkeer of vliegtuigen) geen «nulpunt» meer toegekend kunnen worden omdat voor dergelijke situaties de verhuurder niet of zelden verantwoordelijk is te stellen. Voorts wordt geluidshinder gemeten aan de buitengevel van de woning. Een verhuurder zal geen maatregelen kunnen nemen om een verkeersstroom te verminderen of een spoorweg te verplaatsen. De bewijslast voor de huurder om aan te tonen dat de verhuurder zijn invloed in voldoende mate kan aanwenden om de situatie te verbeteren dan wel de verstoring van het woongenot zodanig te verminderen dat geen sprake meer is van een (oud) nulpunt, is daarenboven onmogelijk. Een en ander betekent dat het handhaven van een huurprijssanctie voor geluidshinder in die zin geen effect zou sorteren op het opheffen van die onwenselijke situatie. Wel kan de verhuurder de woonruimte isoleren. Dit werd tot nu toe ook betrokken bij de bepaling van het aantal aftrekpunten in het kader van het woningwaarderingstelsel. In tabel c, onderdeel A, van bijlage I (nieuw), zijn genoemde aftrekpunten opgenomen waarna is aangegeven, dat het aantal aftrekpunten gehalveerd kan worden indien de verhuurder maatregelen heeft genomen waardoor het geluidsniveau binnen de woning minder dan 45 dB(A) voor weg- en spoorweglawaai en minder dan 35 dB(A) voor industrielawaai bedraagt.

Niettemin leidt bovengenoemde situatie van zeer ernstige bodemverontreiniging wel tot een ernstige aantasting van het woongenot. In verband daarmee wordt het in die situatie redelijk geacht de maximale aftrek van 20 punten te verhogen naar 40 punten teneinde daarmee een vergelijkbaar gevolg voor de in rekening te brengen huurprijs mogelijk te maken als zou zijn opgetreden indien bedoelde situatie onder de oude regeling nog een nulpunt zou zijn geweest. Een puntenaftrek van maximaal 20 zou immers volstrekt geen recht doen aan een redelijke woningwaardering voor de aanwezigheid van deze zeer ernstige situatie die voorheen als nulpunt werd aangemerkt. Om die reden is ook voor bovengenoemde situatie van zeer ernstige geluidshinder het maximum aantal toe te kennen aftrekpunten van 15 verhoogd tot 35 punten.

De hoogte van de nieuwe maximale aftrek is gekozen in relatie tot het gemiddeld aantal punten van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, in het (oudere) woningmarktsegment waar de meeste van dergelijke fysieke gebreken of tekortkomingen optreden. Uit ervarings-

gegevens van de huurcommissies blijkt dat de woonruimten waar sprake is van bedoelde hinderlijke situaties gemiddeld een puntenaantal hebben (vóór aftrek) van 90. Voorheen konden zware bodemverontreiniging en zeer ernstige geluidshinder, die voorheen zouden hebben geleid tot een absoluut nulpunt, resulteren in een maximale verlaging tot 55% van de maximale huurprijsgrens. Als dit «vertaald» wordt naar een evenredig aantal aftrekpunten betekent dit dat een woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, met 90 punten (55% van maximale huurprijs ad f 733,40 (peiljaar 1997) is f 403,37, hetgeen bijna het niveau is van de maximale huurprijs bij 50 punten) een maximale aftrek kan krijgen van 40 punten. Zoals blijkt is voor de basis van de «vertaling» naar de verhoging van de puntenaftrek gekozen voor de oude ondergrens van de huurverlaging bij een absoluut nulpunt (55%) en niet voor de daarbij behorende nieuwe (verlaagde) ondergrens van 25%. De reden daarvan is dat van het hanteren van een lagere ondergrens dan 55% van de maximale huurprijsgrens voor bedoelde situaties de suggestie uitgaat dat meerbedoelde situaties op één lijn zijn te stellen met de tot de inwerking-treding van dit besluit geldende absolute nulpunten terwijl dit nu juist niet meer het geval is.

Voor de overzichtelijkheid zijn de bijlagen I, Ia en II inzake het waarderingsstelsel van diverse soorten woonruimten samengevoegd tot één bijlage I.

### *§ 8. Voorbereiding en evaluatie*

De betrokken sectororganisaties, te weten de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), de Nationale Woningraad (NWR) en het NCIV koepel voor woningcorporaties, beide laatstgenoemden thans werkzaam onder de naam AEDS, en de Woonbond, alsmede de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Overleg Voorzitters Huurcommissies (OVH) zijn intensief betrokken geweest bij de voorbereiding van dit besluit. Van hun reacties is zowel met het oog op de totstandkoming van de tekst van het besluit als die van de bijbehorende nota van toelichting op tal van punten geprofiteerd.

De Tweede Kamer der Staten-Generaal is toegezegd dat twee jaar na de invoering van dit besluit een evaluatie-onderzoek zal worden ingesteld naar de omvang van de lijsten met gebreken, de eventuele verschillen in uitspraken van de huurcommissies, de ervaring in de praktijk met de uitvoering van de legesregeling, de termijn waarbinnen de verhuurders de gebreken hebben opgeheven, alsmede de mogelijke gevolgen van het schrappen van de inhaalregeling van de huuraanpassingentabel (bijlage III).

## **B. ARTIKELEN**

### **Artikel I**

#### *onderdeel A*

In artikel 26a van de Huurprijzenwet woonruimte is geregeld dat bij een verzoek aan de huurcommissie om een advies of een uitspraak beide partijen een vergoeding aan de Staat verschuldigd zijn. De hoogte van de vergoeding, zowel de bij wijze van voorschot verschuldigde vergoeding als de definitief verschuldigde vergoeding, dient bij algemene maatregel van bestuur te worden geregeld.

Dit bedrag is, evenals het huidige bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, gesteld op f 25.

Artikel 6 is uitvoerig toegelicht in de paragrafen 2 tot en met 4 van het algemeen deel van de nota van toelichting. Van het oude artikel 6 kon het tweede lid vervallen, omdat gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte niet langer in het kader van de huurverhogingsprocedure aan de orde kunnen komen. Door een samenvoeging van de tot nu toe in de bijlagen III en VI bij het besluit opgenomen schema's voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, onderscheidenlijk woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, alsmede door een samenvoeging van de verschillende bijlagen bij het besluit inzake de tot de inwerkingtreding van dit besluit geldende absolute nulpunten (de bijlagen IV, IVa en – voor een deel – VII) met die inzake de tot de inwerkingtreding van dit besluit geldende relatieve nulpunten (de bijlagen V, Va en – voor een deel – VII), kon een sterke vereenvoudiging worden bereikt. De afzonderlijke artikelen voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt (artikel 8) en voor de gevallen, bedoeld in de artikelen 10, 10a en 17, van de Huurprijzenwet woonruimte (artikel 7) zijn door de algemenere formulering van artikel 6 niet langer nodig en zijn derhalve vervallen.

In het tweede lid van artikel 6 van het besluit is beschreven tot welk bedrag ten laagste de huurcommissie de in rekening te brengen huurprijs kan uitspreken. Omdat de gebreken of tekortkomingen, uit bijlage II, onder 1, categorie A niet alle even ernstig het woongenot schaden behoeven te zijn, is gekozen voor een systematiek waarbij de huurcommissie binnen een grote bandbreedte een huurprijssanctie kan uitspreken. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat een aparte badruimte met enige wasgelegenheid afwezig is, terwijl elders in de woonruimte (bijvoorbeeld in een slaapkamer) wel een wastafel aanwezig is. Om die reden geldt voor de in de onderdelen 4 en 5 van categorie A aangegeven gebreken of tekortkomingen dat deze veelal relatief gezien als minder ernstig kunnen worden beoordeeld vergeleken met de overige gebreken of tekortkomingen uit deze categorie. Indien de voorzieningen, bedoeld onder 1 tot en met 6 van categorie A, wel aanwezig zijn, maar qua maatvoering niet geheel voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit minimaal stelt, dan dient dit als minder ernstig beoordeeld te worden dan de volledige afwezigheid van de aldaar bedoelde voorzieningen.

Bij de in de onderdelen 1 en 3 t/m 8 van categorie B bedoelde geconstateerde gebreken of tekortkomingen kunnen zich gevallen voordoen, welke zo ernstig zijn, dat de zwaarste sanctie aangewezen is. Daarvan kan sprake zijn als de woonruimte vanwege een of meer van eerderbedoelde gebreken of tekortkomingen nauwelijks geschikt is voor bewoning. De huurprijssanctie dient in dergelijke gevallen derhalve zwaarder te zijn, dan in de minder «ernstige» gevallen uit deze categorie.

In artikel 6, derde lid, van het Bhw, is opgenomen, dat de huurcommissie ten aanzien van de gebreken en tekortkomingen en de bijbehorende sanctie haar beleidsuitgangspunten moet formuleren. Dringend wordt aanbevolen dat iedere huurcommissie in plenair verband per onderdeel van bijlage II telkenjare voorafgaande aan het huurverhogingsjaar haar beleid en beoordelingswijze voor dat jaar bepaalt omtrent het relatieve gewicht van de desbetreffende gebreken of tekortkomingen per onderdeel in groepen (gedacht kan worden aan drie per onderdeel) met de daarbij behorende sanctie. Een en ander impliceert voorts dat de sanctie voor een in lijst B of C bedoeld gebrek of bedoelde tekortkoming in bepaalde situaties groter kan zijn dan die voor een in bijlage II, onder 1, categorie A bedoeld gebrek of bedoelde tekortkoming.

Het zal ongetwijfeld voorkomen dat een huurcommissie ter zitting van mening is, dat een haar ter beoordeling voorgelegd gebrek of voorgelegde tekortkoming een gebrek of tekortkoming is, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, doch dat het niet daarin als voorbeeld genoemd wordt. De huurcommissie doet terzake uitspraak. Vervolgens dient de desbetreffende casus voor principiële besluitvorming aan de eerstvolgende vergadering van de plenaire huurcommissie te worden voorgelegd. Het voordeel van deze procedure is, dat dan gewaarborgd is, dat binnen de huurcommissie een meer evenwichtige besluitvorming kan plaatsvinden omtrent de vraag of het desbetreffende gebrek of de desbetreffende tekortkoming inderdaad als een gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, moet worden aangemerkt, en welke sanctie daarop van toepassing is. Op deze wijze wordt ook bewerkstelligd dat alle leden van de huurcommissie betrokken worden bij de vaststelling van het beleid terzake. Voorzover het op deze wijze vastgestelde beleid inhoudt dat bedoeld gebrek of bedoelde tekortkoming niet is aan te merken als een gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, heeft dit besluit geen betekenis voor de eerder gedane uitspraak van de zittingscommissie, die zich over het concrete geval heeft uitgesproken. Bevestigt de huurcommissie in voltallige samenstelling dat sprake is van een gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, dan dient het nulpuntenboek – waarop hierna dieper wordt ingegaan – zo spoedig mogelijk te worden aangepast zodat voor huurders en verhuurders transparant blijft wat het beleid van de huurcommissie voor het resterende beleidsjaar bij onderhoudsgeschillen is. Met betrekking tot deze extra «huurcommissie in pleno»-procedure zullen op grond van artikel 30 van de Wet op de huurcommissies ten behoeve van de huurcommissies door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer nadere voorschriften worden gegeven.

*Meer dan één gebrek of tekortkoming:*

Het is mogelijk dat de huurcommissie mede aan de hand van de aanzegging en het verzoekschrift tot de conclusie moet komen dat de woonruimte meer dan één gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II vertoont. De meest voorkomende situatie zal zijn dat de woonruimte een combinatie van gebreken of tekortkomingen vertoont als bedoeld in categorie C van bijlage II, onder 1. Omdat door de huurcommissies vooraf reeds de richtsnoeren zijn bepaald voor wat de sanctie voor ieder gebrek en iedere tekortkoming per onderdeel zal zijn, volstaat bij de besluitvorming in het concrete geval een beoordeling per onderdeel of de gecumuleerde sanctie niet de voor dat onderdeel geldende ondergrens onderschrijft. In verband met de vereiste motivering van de uitspraak en met het oog op het mogelijke effect op de in rekening te brengen hogere huurprijs na opheffing van een of meer gebreken of tekortkomingen is het van belang dat de huurcommissie in haar uitspraak per gebrek of tekortkoming de daarbij behorende huurprijssanctie aangeeft, dit per onderdeel totaliseert en de uitkomst daarvan in mindering brengt op het bedrag van de geldende huurprijs en vervolgens de uitkomst van deze berekening toetst aan de desbetreffende ondergrens van dat onderdeel van bijlage II.

*Nulpuntenboek:*

Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in het beleid van de huurcommissie met betrekking tot gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van woonruimte die als gebrek of tekortkoming, als bedoeld in categorie A, B of C worden aangemerkt, dient door de secretaris van de huurcommissies een «nulpuntenboek» te worden opgesteld, waarin de door de huurcommissie vastgestelde richtlijnen met betrekking tot de

vraag of zich een gebrek of tekortkoming, als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A, B of C, voordoet, is opgenomen. In een nulpuntenboek wordt tevens vermeld de mate waarin een hiervoor bedoeld geconstateerd gebrek of geconstateerde tekortkoming op grond van door de huurcommissie vastgestelde criteria zal doorwerken in de in rekening te brengen huurprijs. In het geval dergelijke criteria ontbreken, dient in het nulpuntenboek te worden opgenomen hoe de huurcommissie doorgaans gevolgen voor de in rekening te brengen huurprijs verbindt aan het bestaan van een gebrek of tekortkoming. Het nulpuntenboek is openbaar en ligt op het secretariaat van de huurcommissie ter inzage.

#### *onderdeel F*

In het wetsvoorstel onderhoud, leges, toezicht is de inhoud van artikel 9 opgenomen in de artikelen 17 en 25 van de Huurprijzenwet woonruimte, die van artikel 10, voorzover nog van belang, in de artikelen 17 en 18 van die wet en de inhoud van artikel 11 in artikel 11a van die wet.

#### *onderdelen G en H*

In de paragrafen 2 en 7 van het algemeen deel van de nota van toelichting is de achtergrond van deze wijzigingen besproken.

#### *onderdeel I*

Voorheen was in het waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt (bijlage II (oud) bij het besluit), een aantal kwaliteitsfactoren met daarbij behorende aftrekpunten opgenomen, die uit een oogpunt van systematiek, zoals deze in het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, is neergelegd, daarin in wezen niet thuishoren. Behoudens op grond van het puntenwaarderingsstelsel kon voor die categorie woonruimte de huurprijs niet worden bevroren of verlaagd op de enkele grond dat die woonruimte een gebrek of tekortkoming vertoonde. Het betreft enerzijds aftrekpunten voor de aanwezigheid van een nulpunt en anderzijds aftrekpunten voor een sterk verwaarloosd onderhoud van de woonruimte of van de gemeenschappelijke voorzieningen, niet vallend onder een van de nulpunten, te weten extreme overlast door gehorigheid, ontbreken van schoorsteen of rookgasafvoerkanaal bij afwezigheid CV en afwezigheid van wasgelegenheid. Met de introductie bij het wetsvoorstel onderhoud, leges, toezicht van een aparte onderhoudsprocedure vanwege ernstige gebreken en tekortkomingen, in voorkomende gevallen leidend tot verlaging van de in rekening te brengen huurprijs, is het uit een oogpunt van systematiek niet juist om daarnaast ook nog aftrekpunten voor gebreken of tekortkomingen in het waarderingsstelsel te handhaven. Er zou dan immers sprake kunnen zijn van een dubbele sanctie: een verlaging tot ten laagste 25% van de maximale huurprijsgrens, behorende bij de desbetreffende woonruimte, welke huurprijsgrens op zich ook al lager zou worden gesteld via het woningwaarderingsstelsel. Derhalve zijn de onderdelen f, g, i, p en q van onderdeel 6 van het woningwaarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, vervallen.

#### *onderdelen J en K*

In het algemeen deel van de nota van toelichting (paragrafen 2 en 6), alsmede in de toelichting op artikel I, onder B en C, is reeds toegelicht waarom de bijlagen III en VI tot één bijlage III bij het Bhw (bijlage B bij dit besluit) en de bijlagen IV, IVa, V, Va en VII tot één bijlage II bij het Bhw (bijlage A bij dit besluit) zijn samengevoegd. Naar die passages wordt dan ook verwezen. In verband met vereenvoudiging van de regeling zijn de

waarderingsstelsels voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt (bijlage I), voor woonwagens en standplaatsen (bijlage Ia) en voor woonruimte welke niet een zelfstandige woonruimte vormt (bijlage II), als onderscheidenlijk onderdelen A, C en B ondergebracht in een nieuwe bijlage I.

In paragraaf 5 van het algemeen deel van de nota van toelichting is de afschaffing van de zogenoemde inhaalregeling van bijlage III toegelicht. Voor een toelichting op de vervanging van de term maximaal redelijke huurprijs door maximale huurprijsgrens wordt verwezen naar het slot van de artikelsgewijze toelichting op onder andere artikel I, onder E, eerste lid, van het wetsvoorstel onderhoud, leges, toezicht. Categorie B van bijlage II, onder 1, heeft betrekking op situaties waarin een aanschrijving ingevolge de Woningwet op woonruimte of woonwagens en standplaatsen rust. De redactie is zodanig aangepast dat alleen van een gebrek of tekortkoming sprake is voorzover de aan de aanschrijving ten grondslag liggende gebreken of tekortkomingen het woongenot ernstig schaden, dit om duidelijk aan te geven, dat het hier niet gaat om geriefsverbetering of om gebreken of tekortkomingen, die niet zijn aan te merken als gebreken of tekortkomingen, als bedoeld in bijlage II, en de voorzieningen nog niet zijn uitgevoerd. Tot de inwerkingtreding van dit besluit werd een dergelijk nulpunt niet opgeheven als de aanschrijving nog niet was ingetrokken, maar de voorzieningen al wel waren uitgevoerd.

Het ligt in de verwachting dat de huurcommissies met betrekking tot omstandigheden die vallen onder categorie C van bijlage II, onder 1, geen andere invulling zullen geven aan het begrip «ernstig het woongenot schadend gebrek of schadende tekortkoming» dan zij deden toen voor dergelijke gebreken of tekortkomingen nog geen sanctie in de vorm van huurverlaging mogelijk was en hen daarom alleen aanleiding konden geven tot huurbevrozing. Wel ligt het in de rede dat zij naar gelang de zwaarte en omvang van het gebrek tot een daarop afgestemde prikkel (in de vorm van een lagere in rekening te brengen huurprijs) zullen komen.

## **Artikel II**

In het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies, vastgesteld bij besluit van 14 maart 1988 (Stb. 103), zijn uitsluitend technische wijzigingen aangebracht. Deze zijn het gevolg van het bij het wetsvoorstel onderhoud, leges, toezicht overhevelen van het toezicht op de huurcommissies van gedeputeerde staten van de provincies naar de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, alsmede tengevolge van eerder aangebrachte wijzigingen in het Algemeen Rijksambtenarenreglement en de inwerkingtreding van de Wet bijzondere opnemingen psychiatrische ziekenhuizen (Stb. 1992, 669).

## **Artikel III**

In dit artikel is geregeld dat de overgangsbepaling, opgenomen in artikel III, derde lid, van het Besluit van 2 september 1996, tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (bodemsanering, verkeerslawaaï) en het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten (Stb. 459) onverkort van toepassing blijft op de daarin aangegeven gevallen. Deze overgangsbepaling betreft een terugbrengen op het oorspronkelijke huurprijsniveau van woonruimte waarvoor een nulpunt van bodemverontreiniging gold, welke situatie vanaf dat tijdstip niet meer als nulpunt wordt aangemerkt, in drie gelijke jaarlijkse stappen. Zonder handhaving van deze overgangsbepaling zou de oorspronkelijke huurprijs vanaf de inwerkingtreding van dit besluit direct weer in rekening gebracht kunnen worden.



#### **Artikel IV**

Het wetsvoorstel waarop dit besluit is gebaseerd, treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Bij de bepaling van dat tijdstip zal rekening worden gehouden met het feit dat het onderhavige wijzigingsbesluit ingevolge artikel 15, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte niet eerder in werking mag treden dan twee maanden na de dagtekening van het Staatsblad waarin het besluit is geplaatst.

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