
169

Besluit van 8 april 2003 tot wijziging van enkele algemene maatregelen van bestuur in verband met de invoering van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (aanpassing verwijzingen, vaststelling liberalisatiegrens, en vastleggen berekeningswijze verouderingsaftrek)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 oktober 2002, nr. MJZ2002083140, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 3, vijfde lid, van de Algemene bijstandswet, artikel 3, vijfde lid, van de Algemene nabestaandenwet, artikel 1, zesde lid, van de Algemene Ouderdomswet, artikel 125 van de Ambtenarenwet, artikel 1, zevende lid, van de Coördinatiewet Sociale Verzekering, artikel 34, derde lid, van de Huisvestingswet, artikel 15, eerste en tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, artikel 5, tweede lid, van de Huursubsidiewet, artikel 1, zesde lid, van de Toeslagenwet, de artikelen 3, tweede lid, 7, derde lid, 8, 10, eerste lid, 12, tweede lid, 21, eerste lid, en 27, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, artikel 1, zesde lid, van de Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering, artikel 1, zesde lid, van de Wet arbeidsongeschiktheidsverzekering zelfstandigen, artikel 1, zesde lid, van de Wet arbeidsongeschiktheidsvoorziening jonggehandicapten, artikel 3, vijfde lid, van de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte werkloze werknemers, artikel 3, vijfde lid, van de Wet inkomensvoorziening oudere en gedeeltelijk arbeidsongeschikte gewezen zelfstandigen, artikel 1, zesde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten, de artikelen 70, vierde lid, en 70c, tweede lid, van de Woningwet en artikel 1, zesde lid, van de Ziektewet;

De Raad van State gehoord (advies van 6 december 2002, nr. W08.02.0456/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 2 april 2003, nr. MJZ2003025747, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

In artikel 2, eerste lid, onderdeel g, van het Algemeen Rijksambtenarenreglement¹ wordt «Wet op de huurcommissies (Stb. 1979, 16)» vervangen door: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL II

In artikel 3, eerste lid, onderdeel c, van het Besluit aanwijzing registraties gezamenlijke huishouding 1998² wordt «vierde afdeling van de zevende titel van boek 7A» vervangen door: onderafdeling 3 van afdeling 5 van titel 4 van Boek 7.

ARTIKEL III

Het Besluit beheer sociale-huursector³ wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt «de artikelen 1623g en 1623h» vervangen door: de artikelen 266 en 267 van Boek 7.

2. In onderdeel b wordt «artikel 1623i, tweede lid,» vervangen door: artikel 268, tweede lid, van Boek 7.

B

In artikel 15a, tweede lid, onder b, wordt «de artikelen 10 en 10a van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL IV

Met ingang van 1 juli 2003 wordt in artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte⁴ onder vernummering van het tweede lid tot derde lid een lid ingevoegd, luidende:

2. Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximale huurprijsgrenzen voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

ARTIKEL V

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, vervalt onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot eerste tot en met derde lid.

B

Na artikel 1 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2

Het bedrag, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is gelijk aan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet.

C

In artikel 4, eerste lid, wordt «artikel 26a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door «artikel 7, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte» en wordt «artikel 26a, tweede lid,» vervangen door: artikel 7, tweede lid,.

D

Artikel 5, eerste lid, aanhef, komt te luiden:

De in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde waardering van de kwaliteit van woonruimte vindt plaats:

E

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid vervalt onder vernummering van het tweede tot en met het zesde lid tot eerste tot en met vijfde lid.

2. In het eerste lid (nieuw) wordt «artikel 17, vijfde lid in verbinding met het tweede lid, of artikel 18, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: artikel 12, eerste lid, of artikel 16, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

3. In het tweede lid (nieuw) wordt «het tweede lid» vervangen door: het eerste lid.

4. In het derde lid (nieuw) wordt «het derde lid» vervangen door: het tweede lid.

5. In het vierde lid (nieuw) wordt «het vierde lid» vervangen door: het derde lid.

6. In het vijfde lid (nieuw) wordt «het tweede lid» vervangen door: het eerste lid.

F

Artikel 8a wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste volzin wordt «de artikelen 10, eerste lid, 17, tweede lid, en 18, tweede lid van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: artikel 255 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en de artikelen 11, eerste en derde lid, en 16, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

2. In de tweede volzin wordt «de artikelen 5 en 6, eerste lid,» vervangen door: artikel 5.

G

Artikel 12, derde lid, vervalt.

H

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel A, punt 6a, wordt «artikel 10, eerste lid, onder a of b, van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. In de Inleiding van de toelichting bij onderdeel A wordt telkens «artikel 1623a» vervangen door: artikel 234 van Boek 7.

3. In punt 6a van de toelichting bij onderdeel A wordt «artikel 10, eerste lid, onder a of b, van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Aan het slot van punt 7 van de toelichting bij onderdeel A wordt de volgende tekst ingevoegd:

De verouderingsaftrek wordt berekend door de (standaard) puntenaftrek te berekenen en te maximeren tot 30 punten om daar vervolgens een correctie als gevolg van investeringen op toe te passen en zonodig wederom te maximeren, en wel tot 10 punten.

Voorbeeld:

Woning uit 1900 met 25 correctiepunten als gevolg van extra investeringen. Vanaf het 6^e jaar gaat de verouderingsaftrek tellen.

97 (103–6) * 0.4 punt per jaar	= 38,8 wordt 30 punten (maximaal)
correctie a.g.v. investeringen	= 25 punten
saldo	= 5 punten

Zonder een maximering tot 30 punten zou het aantal aftrekpunten 13,8 (en dus 10) bedragen.

5. In de laatste volzin van onderdeel C, punten IA en IB, wordt «artikel 10, eerste lid onder a of b, van de Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

6. Aan het slot van punt III van de toelichting bij onderdeel C wordt de volgende tekst ingevoegd:

De verouderingsaftrek wordt berekend door de (standaard) puntenaftrek te berekenen en te maximeren tot 10 punten om daar vervolgens een correctie als gevolg van investeringen op toe te passen en zonodig wederom te maximeren, en wel tot 3,3 punten.

Voorbeeld:

Woonwagen of standplaats uit 1968 met 8 correctiepunten als gevolg van extra investeringen. Vanaf het 6^e jaar gaat de verouderingsaftrek tellen.

29 (35–6) * 0.4 punt per jaar	= 11,6 wordt 10 punten (maximaal)
correctie a.g.v. investeringen	= 8 punten
saldo	= 2 punten

Zonder een maximering tot 10 punten zou het aantal aftrekpunten 3,6 (en dus 3,3) bedragen.

I

In bijlage II, punt 1, opschrift, wordt «artikel 6, tweede lid,» vervangen door: artikel 6, eerste lid,.

J

Bijlage III vervalt.

ARTIKEL VI

Artikel 1 van het Besluit ressorten van de huurcommissies⁵ wordt als volgt gewijzigd:

A

Onder «In het arrondissement Almelo, Ressort Almelo» wordt «Vriezenveen» vervangen door: Twenterand.

B

Onder «In het arrondissement Almelo, Ressort Enschede» wordt «Denekamp» vervangen door: Dinkelland.

C

Onder «In het arrondissement Arnhem, Ressort Nijmegen» vervalt «Bemmel,» en wordt na «Heumen,» ingevoegd: Lingewaard,.

D

Onder «In het arrondissement Dordrecht, Ressort Dordrecht» vervalt: Heerjansdam,.

E

Onder «In het arrondissement 's-Hertogenbosch, Ressort 's-Hertogenbosch» vervalt: Ravenstein,.

F

Onder «In het arrondissement Maastricht, Ressort Sittard-Geleen» vervalt: , Susteren.

G

Onder «In het arrondissement Middelburg, Ressort Terneuzen» vervalt «Axel, Hontenisse,» en wordt «Oostburg, Sas van Gent, Sluis-Aardenburg,» vervangen door: Sluis,.

H

Onder «In het arrondissement Roermond, Ressort Roermond» wordt «Echt» vervangen door: Echt-Susteren.

I

Onder «In het arrondissement Zwolle, Ressort Deventer» wordt «Olst» vervangen door: Olst-Wijhe.

J

Onder «In het arrondissement Zwolle, Ressort Zwolle» wordt «Steenwijk» vervangen door: Steenwijkerland.

ARTIKEL VII

In artikel 1, eerste lid, van het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten⁶ wordt «artikel 3, eerste lid, onder I, van de Wet op de huurcommissies» vervangen door: artikel 5, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL VIII

Het Huisvestingsbesluit⁷ wordt als volgt gewijzigd:

A

In het opschrift van paragraaf 3 wordt «artikelen 1623g, 1623h, 1623i, of 1623l van Boek 7A» vervangen door: artikel 266, 267, 268 of 270 van Boek 7.

B

In artikel 9, onder a, wordt «artikel 1623g, eerste lid, of 1623h, eerste lid, van Boek 7A» vervangen door «artikel 266, eerste lid, of 267, eerste lid, van Boek 7» en wordt «artikel 1623g, derde lid, 1623h, zesde lid, of 1623i, eerste lid, van Boek 7A» vervangen door: artikel 266, derde lid, 267, zesde lid, of 268, eerste lid, van Boek 7.

ARTIKEL IX

Het Huursubsidiebesluit⁸ wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, onder b, wordt «artikel 3a van de Wet op de huurcommissies» vervangen door: artikel 6, onder b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

B

In artikel 6, eerste lid, wordt «Huurprijzenwet woonruimte» vervangen door: Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL X

Het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies⁹ wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 wordt «artikel 2 van de Wet op de huurcommissies (Stb. 1979, 16)» vervangen door «artikel 21, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte» en wordt «artikel 4, eerste onderscheidenlijk tweede lid, van de Wet op de huurcommissies» vervangen door: artikel

22, eerste onderscheidenlijk tweede lid, van de Uitvoeringswet
huurprijzen woonruimte.

¹ Stb. 1931, 248, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 15 januari 2003, Stb. 37.

² Stb. 1997, 790, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 3 april 2001, Stb. 183.

³ Stb. 1998, 285, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 9 april 2002, Stb. 193.

⁴ Stb. 1994, 541, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 17 april 2002, Stb. 203.

⁵ Stb. 2002, 52.

⁶ Stb. 1994, 282, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 14 september 2001, Stb. 415.

⁷ Stb. 1933, 155, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 23 oktober 2001, Stb. 504.

⁸ Stb. 1997, 269, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 14 juni 2001, Stb. 296.

⁹ Stb. 1988, 103, laatstelijk gewijzigd bij besluit
van 23 februari 1999, Stb. 69.

Het advies van de Raad van State is openbaar
gemaakt door terinzagelegging bij het Minis-
terie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer.

Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage
gelegde stukken worden opgenomen in het
bijvoegsel bij de Staatscourant van 13 mei
2003, nr. 91.

B

In artikel 18, eerste lid, onderdeel b, wordt «artikel 7, derde lid, van de
Wet op de huurcommissies» vervangen door: artikel 25 van de
Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

C

In artikel 22, eerste lid, wordt «artikel 7, tweede en derde lid, van de Wet
op de huurcommissies» vervangen door: artikel 25 van de Uitvoeringswet
huurprijzen woonruimte.

ARTIKEL XI

1. De artikelen I, II, III, V en VII tot en met X van dit besluit treden in
werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

2. De artikelen IV en VI treden in werking met ingang van 1 juli 2003.

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

's-Gravenhage, 8 april 2003

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp

Uitgegeven de *eerste* mei 2003

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Algemeen

Deze wijziging strekt onder meer tot aanpassing van een aantal algemene maatregelen van bestuur aan titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Met de inwerkingtreding van deze wetten vervallen de eerste tot en met de vierde afdeling van de zevende titel (artikelen 1584 tot en met 1623o) van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, en worden de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies ingetrokken.

De verwijzingen in algemene maatregelen van bestuur naar de genoemde afdelingen van het Burgerlijk Wetboek of naar de Huurprijzenwet woonruimte of de Wet op de huurcommissies moeten dus ook worden aangepast.

In artikel XV van de Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is ten aanzien van een viertal algemene maatregelen van bestuur, die op de Huurprijzenwet woonruimte respectievelijk de Wet op de huurcommissies waren gebaseerd, geregeld dat ze na inwerkingtreding van de Invoeringswet zijn gebaseerd op de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Het gaat hier om:

1. het Besluit huurprijzen woonruimte;
2. het Besluit verschuldigde vergoeding huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten;
3. het Rechtspositiebesluit voorzitters huurcommissies, en
4. het Besluit ressorten van de huurcommissies.

Het Besluit vergoeding leden en plaatsvervangende leden huurcommissies is gebaseerd op artikel 10, tweede lid, van de Wet op de huurcommissies. De Wet op de huurcommissies zal, zoals reeds is opgemerkt, worden ingetrokken. Nu in artikel XV van de Invoeringswet titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte niet is voorzien in een andere grondslag voor het Besluit vergoeding leden en plaatsvervangende leden huurcommissies, zal dat besluit komen te vervallen.

De vergoeding van de leden en de plaatsvervangende leden zal, op grond van artikel 27, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, worden geregeld in een Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte welke tegelijk met de desbetreffende bepalingen van dit besluit in werking treedt.

Artikelsgewijs

De artikelen I, II, III, V, onderdelen C, D, E, onder 2 (deels), F, onder 1, H, onder 1, 2, 3 en 5, VII, VIII, IX en X

Voor een toelichting op deze technische wijzigingen wordt verwezen naar het algemeen gedeelte van deze nota van toelichting.

Artikel IV

Per 1 juli 2002 zijn de verschillende maximale huurprijsgrenzen voor alle categorieën woonruimten bevroren op het niveau van 1 juli 2001. Voorts wordt in de periode 1 juli 2002 tot 1 juli 2005 de verouderingsaftrek bij zelfstandige woonruimten en standplaatsen en woonwagens van 20

respectievelijk 6,7 punten teruggebracht naar 0 punten (Stb. 2002, 193). Een laag maximum huurstijgingspercentage werd daarbij deels gecompenseerd door een gefaseerde afschaffing van de verouderingsaftrek. Het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimte kent echter geen verouderingsaftrek, de verhuurder heeft derhalve geen «compensatie» voor een laag huurstijgingspercentage. De Commissie Huurbeleid I heeft voor de periode 1 juli 2002 tot 1 juli 2005 dan ook geadviseerd de bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen bij onzelfstandige woonruimten ongedaan te maken en die grenzen per 1 juli 2003 te verhogen met de gemiddelde inflatie over de afgelopen vijf jaren. Dit advies heeft geleid tot een wijziging van artikel 12 van het Besluit huurprijzen woonruimte. Hiermee wordt een niet bedoeld effect van de bevrozing voor onzelfstandige woonruimte rechtgetrokken en verhuurders die nu al op de maximale huurprijsgrens zitten de mogelijkheid geboden om de huur weer jaarlijks (met ten hoogste de gemiddelde inflatie over de voorgaande vijf jaar) te verhogen.

De Tweede Kamer is hiervan inmiddels op de hoogte gesteld (Kamerstukken II 2002/03, 27 926, nr. 12).

Aangezien de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten per 1 juli 2003 worden aangepast, is de basis hiervoor reeds per die datum in artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen.

Artikel V, onderdeel A

Voor de definiëring van de in artikel 1, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde begrippen kan inmiddels verwezen worden naar artikel 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Artikel 1, eerste lid, van voormeld besluit is daarmee overbodig geworden.

Artikel V, onderdeel B

Artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte schrijft voor dat bij algemene maatregel van bestuur het bedrag wordt vastgesteld, waarboven, ingevolge artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de bepalingen van onderafdeling 2 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts beperkt van toepassing zijn. Dit is de zogenoemde liberalisatiegrens. Evenals dat het geval was in artikel 2, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte is dit bedrag gekoppeld aan de huursubsidiegrens, vastgelegd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet.

Artikel V, onderdelen E, onder 1, 2 (deels), 3, 4, 5 en 6, F, onder 2, G, I en J

Artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat het maximale huurverhogingspercentage bij ministeriële regeling wordt vastgesteld. De basis voor het vaststellen van dit percentage is dus niet meer gelegen in een algemene maatregel van bestuur maar in een ministeriële regeling. De tekst van de betreffende bepalingen van en bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte wordt overgeheveld naar een Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, welke op eenzelfde tijdstip als de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in werking treedt (onderdeel J).

De wijzigingen in de onderdelen E, onder 1, 2 (deels), 3, 4, 5 en 6, F, onder 2, G en I lopen hierbij mee.

Artikel V, onderdeel H, onder 4 en 6

Met deze wijzigingen is de berekeningswijze van de verouderingsaftrek expliciet in het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen. Deze berekeningswijze zal door de huurcommissies worden gehanteerd.

Artikel VI

De wijzigingen in het Besluit ressorten van de huurcommissies vloeien voort uit verscheidene gemeentelijke herindelingen en verscheidene wijzigingen van gemeentenamen.

Artikel XI

In artikel XI, eerste lid, van dit besluit is bepaald dat de artikelen I, II, III, V en VII tot en met X van dit besluit in werking treden op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Voormelde artikelen van dit besluit dienen tegelijk met onder meer de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in werking te treden. Het tijdstip van inwerkingtreding is nu nog niet te benoemen.

In artikel XI, tweede lid, van dit besluit is bepaald dat de artikelen IV en VI van dit besluit met ingang van 1 juli 2003 in werking treden. Zoals hiervoor reeds vermeld, dient artikel 12, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte per die datum de basis te bieden voor het kunnen aanpassen van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woonruimten (artikel IV). Voorts is het aangewezen het Besluit ressorten van de huurcommissies zo snel mogelijk te laten aansluiten bij de verscheidene gemeentelijke herindelingen en verscheidene wijzigingen van gemeentenamen. Derhalve treden ook de hiermede gepaard gaande wijzigingen per 1 juli 2003 in werking (artikel VI).

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
H. G. J. Kamp