



220

Besluit van 21 april 2005 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2005)

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 28 december 2004, nr. MJZ2004128658, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op de artikelen 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en 70c, tweede lid, van de Woningwet;

De Raad van State gehoord (advies van 14 maart 2005, nr. W08.04.0647/V);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 april 2005, nr. MJZ2005042936, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, komt te luiden:

1. In dit besluit wordt onder het begrip inflatiepercentage verstaan het onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentage, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

B

Artikel 12, tweede lid, komt te luiden:

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

ARTIKEL II

Artikel 15a van het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

A

In het eerste lid wordt «artikel 1, tweede lid» vervangen door: artikel 1, eerste lid.

B

In het tweede lid worden onder lettering van de onderdelen a, b en c als c, d en e, twee onderdelen ingevoegd, luidende:

a. waarvan de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar lager is dan € 200 en tevens lager is dan 50 procent van de betrokken maximale huurprijsgrens, bedoeld in de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte daarover gestelde regels;

b. waarvoor een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geldt;

ARTIKEL III

Met ingang van 1 juli 2006 wordt in artikel 15a, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector «0,4 procent» vervangen door: 0,8 procent.

ARTIKEL IV

Met ingang van 1 juli 2007 wordt in artikel 15a, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector «0,8 procent» vervangen door: 1,2 procent.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie 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 10 mei 2005, nr. 88.

ARTIKEL V

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2005.

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

's-Gravenhage, 21 april 2005

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker

Uitgegeven de *achtentwintigste* april 2005

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

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Inleiding

In de brief van 14 september 2001 aan de voorzitter van de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2000/01, 27 926, nr. 1) heeft de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de hoofdlijnen van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002 tot 1 juli 2005 uiteengezet. Deze hoofdlijnen waren grotendeels gebaseerd op het advies van de Commissie Huurbeleid (hierna: de commissie) zoals deze commissie dat op 12 september 2001 aan voornoemde staatssecretaris had aangeboden.

Voor de korte termijn, te weten de periode van 1 juli 2002 tot 1 juli 2005, werd door een meerderheid in de commissie een beleid voorgesteld dat bestond uit een samenhangend en evenwichtig pakket van maatregelen, te weten:

- de afbouw in drie jaar van de verouderingsaftrek in het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen;
- de bevestiging van de maximale huurprijsgrenzen op het niveau van 30 juni 2002;
- de invoering van een vijfjaars gemiddeld inflatiepercentage als basispercentage voor de maximale huurprijsstijging;
- het relateren van de maximale huurprijsstijging aan de afstand tussen de actuele huurprijs en de maximale huurprijsgrens (de zogenoemde staffels).

Tot slot werd in dit kader voor sociale verhuurders in het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: BBSH) de zogenoemde «maximale huurprijsnorm» geïntroduceerd. De gemiddelde huurprijsstijging op instellingsniveau werd gemaximeerd op het gemiddelde inflatiepercentage over de vijf kalenderjaren voorafgaand aan het huurverhogingsjaar vermeerderd met 0,4 procent (artikel 15a, eerste lid, van het BBSH).

Voor een verdere uitwerking van deze punten kan worden verwezen naar de nota van toelichting bij het besluit van 9 april 2002 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit beheer sociale-huursector en enkele andere besluiten (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 juli 2002) (Stb. 2002, 193, p. 9–13).

De voorstellen van de commissie vanaf 1 juli 2005 (huurbeleid lange termijn) voorzagen in:

- de ontwikkeling van een stelsel van referentiehuren waardoor de transparantie van de woningmarkt zou worden vergroot;
- het in het huurcontract laten vastleggen van huurprijfsafspraken voor een periode van vijf jaar, ten behoeve van het vergroten van de zekerheid voor huurder en verhuurder over de huurprijsontwikkeling.

De commissie heeft zich intensief gebogen over de invulling van dit huurbeleid voor de lange termijn. In oktober 2003 heeft de commissie mij echter laten weten dat de standpunten van de verschillende partijen binnen deze commissie te veel uiteen liepen, en dat voortzetting van de werkzaamheden van de commissie niet in de rede lag. Daarnaast bleek dat de uitwerking van een stelsel van referentiehuren, gegeven de huidige woningmarktsituatie, technisch gecompliceerd en niet goed werkbaar is. Het tweede element – het voor vijf jaar vastleggen van huurprijfsafspraken – hing zodanig samen met de invoering van het stelsel van referentiehuren, dat ook dit element niet verder is uitgewerkt.

Overigens kunnen huurder en verhuurder op basis van het Burgerlijk Wetboek ook thans reeds op bepaalde onderdelen meerjarige afspraken maken, zodat het expliciet bepalen dat dit moet gebeuren niet nodig is.

Huurprijsbeleid vanaf 1 juli 2005

Met het oog op deze ontwikkelingen heb ik zelf voorstellen ontwikkeld voor het huurbeleid vanaf 1 juli 2005. Ik heb daartoe uitgebreid overleg gevoerd met de organisaties van huurders en verhuurders om te komen tot een nieuw huurprijsbeleid voor de lange termijn. De resultaten van dat overleg zijn in vier aan de Tweede Kamer gerichte brieven verwoord (Kamerstukken II 2003/04, 27 926, nrs. 14, 25, 26 en 27). In de aan de Tweede Kamer gerichte brief van 19 november 2004 zijn de beleidsvoornemens uitvoerig beschreven (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39). In een aan de Tweede Kamer gerichte brief van 4 februari 2005 (Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 43) heb ik deze beleidsvoornemens aangevuld.

Dit wijzigingsbesluit legt de in de brieven genoemde beleidslijnen wat betreft de voornemens op het gebied van de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli 2005 vast. Bij de vormgeving van de voorstellen is het oplossen van de huidige knelpunten op de woningmarkt een belangrijke doelstelling. In genoemde brieven heb ik aangegeven dat er onvoldoende aanbod is op de woningmarkt, met name in de middeldure en dure huursector. Als gevolg van een daaruit voortvloeiend gebrek aan doorstroming hebben vooral starters en huishoudens met lagere inkomens weinig keuzemogelijkheden. Dit heeft ook een nadelige invloed op het op gang komen van de herstructurering van oude wijken. Er dient daarom meer geïnvesteerd te worden in nieuwe woningen opdat de doorstroming wordt bevorderd. De belangrijkste bijdrage komt immers van het vergroten van de woningbouwproductie waardoor een vergroting van dat aanbod tot stand komt. Daarnaast is een voortgang van de herstructurering van belang. Het huurbeleid moet daarbij voorwaarden scheppen voor die investeringen. Het is nodig dat het huurbeleid mogelijkheden biedt om een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding in de woningmarkt tot stand te brengen. Daarbij is het wenselijk de marktwerking te versterken, waardoor investeerders geprikkeld worden tot nieuwe investeringen.

Ik beoog het huurprijsbeleid te moderniseren langs drie wegen:

- er komt een overgangsgebied (20%) en een geliberaliseerd gebied (5%) waar meer ruimte voor huurstijging wordt geboden dan in het gereuleerde gebied;
- modernisering van het woningwaarderingstelsel, en
- het bieden van meer ruimte voor (een differentiatie van) de jaarlijkse huurprijsstijging gekoppeld aan het tempo van de investeringen.

Daarnaast wil ik bereiken dat de verhuurders gaan bijdragen in de kosten van de huursubsidie-uitgaven.

Door een vergroting van het geliberaliseerde segment van de huurwoningenvoorraad (woningen waarop de huurprijsregelgeving in beginsel niet van toepassing is), zal voor meer huurwoningen de prijs door de werking van vraag en aanbod tot stand komen.

Zoals ik in mijn brief van 4 februari 2005 heb aangegeven zal de voorgenomen vergroting van het geliberaliseerde gebied niet in één keer worden doorgevoerd. Zolang de woningmarkt gespannen is zal vanaf 1 juli 2006 een overgangperiode gelden waarin sprake is van een overgangsgebied met een gematigde huurontwikkeling, naast het gereuleerde segment en een in omvang beperkt geliberaliseerd segment.

Met betrekking tot het gereguleerde segment, dat ook straks in omvang verreweg het grootste deel van de huurwoningenmarkt blijft uitmaken, zullen door middel van de waardebepalingen krachtens de Wet waardering onroerende zaken meer marktelementen ingebracht worden in het woningwaarderingssstelsel. Dit biedt de mogelijkheid de (maximale) huurprijzen beter te laten aansluiten op de actuele marktsituatie.

Daarnaast komt er geleidelijk meer ruimte voor differentiatie van de jaarlijkse huurprijsstijging. Deze verruiming is evenwel gekoppeld aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Dit betekent ook dat de maximale huurprijsnorm voor sociale verhuurders, bedoeld in artikel 15a van het BBSH, nog een drietal jaren wordt voortgezet, zij het dat ook hier sprake is van een oplopende reeks. Ik maak daartoe ook investeringsafspraken met verschillende partijen. Wanneer deze investeringen worden gerealiseerd zal de keuzeruimte ook daadwerkelijk zijn vergroot. Door deze geleidelijke verruiming zijn de effecten op de betaalbaarheid (huurquotes en huursubsidieontwikkeling) ook beheerst, zoals ook blijkt uit de geschetste woonlastenontwikkeling in mijn eerder genoemde brief van 19 november 2004.

Voor een algemeen en allesomvattend beeld van de per 1 juli 2005 te introduceren en in latere jaren verder uit te werken modernisering van het huurprijnsbeleid kan eveneens naar voormeld schrijven en mijn brief van 4 februari 2005 worden verwezen. De wijzigingen in de wet- en regelgeving hiertoe zullen gefaseerd worden doorgevoerd. De invoering van een gereguleerd, overgangsgebied en geliberaliseerd gebied is voorzien per 1 juli 2006. De benodigde wijzigingen in wet- en regelgeving zullen in een afzonderlijk traject (geen onderdeel uitmakend van de onderhavige besluitwijziging) worden doorgevoerd. Hetzelfde geldt voor de aanpassing van het woningwaarderingssstelsel die in 2006 is voorzien. De bijdrage van de verhuurders aan de betaalbaarheid vanaf 2006 zal eveneens vorm gegeven worden in een afzonderlijke wet.

Effecten van de beleidsvoornemens vanaf 1 juli 2005

Het bureau ABF research heeft de effecten van het voorgestelde huurbeleid onderzocht. Het gaat daarbij om de gevolgen van de (maximale) huurverhogingspercentages in de periode 2005 tot en met 2009, de vergroting van het aandeel geliberaliseerde woningen, de aanpassing van het woningwaarderingssstelsel en de bijdrage van verhuurders aan de huursubsidie. Opgemerkt moet worden dat de modelmatige uitwerkingen in het ABF-rapport enigszins afwijken van de uiteindelijke, in de brief van 19 november 2004 genoemde cijfers (zie voor een overzicht van de verschillen Kamerstukken II, 2004/2005, 27 926, nr. 44, antwoord op vraag 160). Het rapport «De effecten van een nieuw stelsel voor huurprijzen» (ABF research, november 2004) is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Het Centraal Plan Bureau (hierna: CPB) heeft de door ABF gehanteerde rekenmodellen gevalideerd («Validatie ABF-berekeningen nieuwe huurbeleid», CPB Notitie, Nummer 2004/51, 10 november 2004). Ook dit rapport is als bijlage bij de brief van 19 november 2004 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gezonden.

In de analyses van ABF is aangesloten bij de macro-economische uitgangspunten van de CPB studie voor de lange termijn. Daarbij is ten aanzien van de inkomensontwikkeling rekening gehouden met een in het algemeen achterblijvende inkomensgroei van huurders ten opzichte van het gemiddelde. Binnen de huursector is de inkomensontwikkeling van ouderenhuishoudens overigens gunstiger dan gemiddeld vanwege betere pensioenvoorzieningen.

Het CPB constateert dat liberalisatie ervoor zorgt dat een groter deel van de huurwoningen in een meer marktconforme omgeving terecht komt. Dit heeft voordelen – zo stelt het CPB – in termen van betere allocatie van

schaarse middelen en zal de huurwoningenmarkt doelmatiger laten functioneren. In de voorstellen worden zittende huurders beschermd voor grote woonlastenstijgingen. Volgens het CPB zullen huishoudens daardoor mogelijk minder snel verhuizen waardoor de doorstroming wordt beperkt. Ik acht het echter noodzakelijk rekening te houden met de positie van zittende huurders.

Een andere onzekere factor vormt de mate waarin woningcorporaties de geboden ruimte voor huuraanpassingen ook daadwerkelijk zullen benutten. In de studie van ABF is daar rekening mee gehouden door uit te gaan van verschillende varianten voor de mate waarin verhuurders de ruimte in het huurbeleid zullen benutten om huren te verhogen. In de brief van 19 november 2004 is voor deze verschillende varianten het effect op de ontwikkeling van de huurquoten van huishoudens weergegeven (pagina 18, tabel 1).

Uiteraard geldt dat de individuele afwegingen van huishoudens niet zijn te voorspellen. Het belangrijkste doel is het meer in overeenstemming brengen van prijs en kwaliteit van een huurwoning. Het is vervolgens aan de burger om een keuze te maken uit de prijs-kwaliteitsverhouding die zijn persoonlijke voorkeur heeft.

Op regionaal niveau kunnen de effecten van modernisering van het huurbeleid verschillen. Eerdergenoemde rapportage van ABF geeft ook op regionaal niveau inzicht in de ontwikkeling van de huren. De maximale huurverhogingspercentages zullen voor heel Nederland gelden.

De specifieke regionale situatie is evenwel van belang bij de voornemens per 1 juli 2006 wanneer er onderscheid gemaakt zal worden in een gereguleerd, overgangs- en geliberaliseerd gebied. Bij de vaststelling van de omvang van het gereguleerde gebied zal rekening worden gehouden met het aantal huishoudens dat voornamelijk zal zijn aangewezen op een woning in het gereguleerde gebied.

Het voorgenomen beleid biedt verhuurders mogelijkheden om te investeren in de huursector. Deze investeringen zijn ook noodzakelijk om het aanbod op de woningmarkt te vergroten. Zoals ook in de brief van 4 februari 2005 is aangegeven wil ik met verhuurders concrete afspraken maken over aantallen nieuw te bouwen woningen. Bij de woningcorporaties gaat het daarbij om 110.000 woningen in de periode 2005 tot en met 2009. Het realiseren van voldoende aanbod is in tweeërlei opzicht van belang. Ten eerste is de beëindiging van de huursombepanking (de maximale huurprijsnorm) voor woningcorporaties (zie verder hierna onder Wijzigingen per 1 juli 2005, onderdeel c. De aanpassing van de maximale huurprijsnorm) in 2008 afhankelijk van het daadwerkelijk realiseren van deze aantallen. Ten tweede is ook de beëindiging van het overgangsgebied afhankelijk van een verdere ontspanning op de woningmarkt en dus van vergroting van het aanbod.

Wijzigingen per 1 juli 2005

Het onderhavige voorstel tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw) en het BBSH strekt er toe de ruimte voor huurprijsverhogingen vast te leggen en de bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen voor woonruimten die een zelfstandige woning vormen, woonwagens en standplaatsen ongedaan te maken.

Deze voorstellen worden in het hiernavolgende verder uitgewerkt.

a. Het relateren van de huurverhoging aan het inflatiepercentage van één jaar

Allereerst wordt – mede uit een oogpunt van transparantie – de in de afgelopen jaren gehanteerde rekenmethodiek van de vijfjaars gemiddelde inflatie losgelaten en, zoals in vele dossiers gebruikelijk is, het inflatiepercentage van het aan de 1-juli-datum voorafgaande jaar gehanteerd bij het bepalen van het maximale huurverhogingspercentage. Deze nieuwe methodiek heeft een dempend effect op de gemiddelde huurverhoging voor de komende jaren. De huurverhogingspercentages worden uiteindelijk vastgelegd in de op het Bhw gebaseerde Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

De ruimte voor huuraanpassingen van individuele woningen acht ik van belang voor het verbeteren van de marktwerking in de huursector. Er wordt gekozen voor een geleidelijke verruiming van de mogelijkheid tot het realiseren van een betere prijs-kwaliteitverhouding, waarbij de ruimte om de huurprijzen te verhogen toeneemt van een niveau van 1,5 procent boven inflatie in 2005 en 2006, en tot 2,5 procent boven inflatie in 2007. Voor 2008 en 2009 zijn maximale huurverhogingspercentages voorzien van respectievelijk 2,5 en 3 procent boven inflatie. Deze maximale huurverhogingspercentages bieden verhuurders de ruimte om voor hun woningen een huurprijs te realiseren die meer in overeenstemming is met de waardering van de kwaliteit van die woningen in de markt. Voor woningen met nominaal enin verhouding tot de maximale huurprijsgrens zeer lage huren, de zeer goedkope woningen (huurprijs lager dan € 200 per maand en onder 50 procent van de maximale huurprijsgrens), wil ik extra ruimte geven door per 1 juli 2005 de maximale huurverhoging op € 25 te stellen.

b. Het ontdooien van de maximale huurprijsgrenzen

De maximale huurprijsgrenzen van woonruimten, die een zelfstandige woning vormen, woonwagens en standplaatsen zijn de laatste drie jaar niet aangepast. Deze bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen maakte onderdeel uit van het pakket van maatregelen zoals voorgesteld door de commissie voor de jaren 2002–2005. Er is geen reden om de bevrozing van de maximale huurprijsgrenzen voort te zetten. Integendeel, een voortgaande bevrozing maakt het investeren in nieuwe woningen voor verhuurders onaantrekkelijker.

De maximale huurprijsgrenzen zullen per 1 juli 2005 met het inflatiecijfer (over het voorafgaande kalenderjaar) worden aangepast.

c. De aanpassing van de maximale huurprijsnorm

De gemiddelde huurprijs van de woningen van sociale verhuurders op 1 juli van enig jaar mag niet hoger zijn dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het inflatiepercentage, zoals hiervoor omschreven, en vermeerderd met 0,4 procent. Ook ten aanzien van deze zogenoemde maximale huurprijsnorm wordt aangesloten bij de nieuwe definitie van «inflatiepercentage», zoals omschreven in artikel 1, eerste lid, van het Bhw (Zie voor een toelichting hierop hiervoor onder a).

Bij de berekening van de gemiddelde huurprijs worden bepaalde woningen buiten beschouwing gelaten. In artikel 15a, tweede lid, van het BBSH zijn hierover bepalingen opgenomen. Een tweetal soorten woningen wordt aan deze opsomming toegevoegd.

Ten eerste wordt bij de berekening van de gemiddelde huurprijs geen rekening gehouden met woningen met een huurprijs die lager is dan € 200 per maand en tevens ligt onder het niveau van 50 procent van de

betrokken maximale huurprijsgrens. Daarnaast wordt bij de berekening van de gemiddelde huurprijs geen rekening gehouden met woningen waarvoor in eerste instantie geen huurprijsregulering geldt, de woningen in het zogenoemde geliberaliseerde segment (zie verder het artikelsgewijze gedeelte van deze nota van toelichting onder artikel II). Bij de voorgenomen invoering van het overgangsgebied per 1 juli 2006 zullen ook de huurprijzen van woningen in dit gebied van de berekening van de gemiddelde huurprijs worden uitgesloten.

Sociale verhuurders kunnen de huurprijzen in de eerste jaren slechts beperkt laten stijgen.

De maximale huurprijsnorm voor de tijdvakken in de periode 1 juli 2005 tot 1 juli 2008 wordt namelijk beperkt tot het eerdergenoemde inflatiepercentage met een opslag bestaande uit een reeks van respectievelijk 0,4 procent per 1 juli 2005, 0,8 procent per 1 juli 2006 en 1,2 procent per 1 juli 2007.

Voor individuele woningen gelden de hiervoor onder a. vermelde maximale huurverhogingspercentages waardoor verhuurders de mogelijkheid hebben om maatwerk te leveren.

De maximale huurprijsnorm voor sociale verhuurders vervalt per 1 juli 2008, tenzij de in de brief van 19 november 2004 genoemde investeringen van sociale verhuurders in nieuwbouw niet geleverd zijn.

Administratieve lasten

De in dit besluit opgenomen wijzigingen leiden niet tot een toename van de administratieve lasten van verhuurders en huurders.

Financiële effecten voor de begroting

Het ontdoeien van de maximale huurprijsgrenzen heeft in principe een kostenverhogende werking op de huursubsidie-uitgaven. Echter door het feit dat slechts een zeer beperkt aantal huishoudens daadwerkelijk een huurprijs heeft op of net onder de maximale huurprijsgrens is het financiële effect marginaal.

De effecten van een éénjaarlijks in plaats van vijfjaarlijks inflatiepercentage zijn in de begroting voor 2005 verwerkt.

Het betreft hier voorstellen die onderdeel uitmaken van de plannen met betrekking tot de modernisering van het huurbeleid. In dat kader vindt voor de aanpassing van de «maximale huurprijsnorm» een precieze becijfering van de financiële doorwerking op de rijksbegroting plaats.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A

In artikel 1, eerste lid, van het Bhw is een nieuwe definitie van de term «inflatiepercentage» opgenomen, zijnde het onmiddellijk voorafgaand aan de datum van 1 juli, ieder jaar in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentage, waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

Voor een nadere toelichting hierop kan worden verwezen naar het algemene deel van deze nota van toelichting (Wijzigingen per 1 juli 2005: a. Het relateren van de huurverhoging aan het inflatiepercentage van één jaar).

Artikel I, onderdeel B

In artikel 12, tweede lid, van het Bhw is bepaald dat elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximale huurprijsgrenzen worden geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten. Het betreft hier de maximale huurprijsgrenzen van woonruimten die een zelfstandige woning vormen, woonruimten die niet een zelfstandige woning vormen, woonwagens en standplaatsen.

Het voorheen geldende artikel 12, tweede lid, van het Bhw voorzag slechts in een jaarlijkse aanpassing van de maximale huurprijsgrenzen van woonruimten die niet een zelfstandige woning vormen, en wel aan de hand van het gemiddelde van de stijgingspercentages van de consumentenprijzen (alle huishoudens) van de laatst verstreken vijf jaar, zoals jaarlijks in januari in de Staatscourant bekendgemaakt. Vanaf 1 juli 2005 zullen alle maximale huurprijsgrenzen bij ministeriële regeling worden verhoogd met het inflatiepercentage van het laatst verstreken kalenderjaar. Hiertoe kan ook nog worden verwezen naar het artikelsgewijze gedeelte van deze nota van toelichting onder artikel I, onderdeel A.

Voor een algemene toelichting hierop kan worden verwezen naar het algemene deel van deze nota van toelichting (Wijzigingen per 1 juli 2005: b. Het ontdoeien van de maximale huurprijsgrenzen).

Artikelen II, III en IV

In artikel 15a, eerste lid, van het BBSH is bepaald dat de gemiddelde huurprijs van de woningen van de toegelaten instelling op 1 juli van enig jaar niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van die woningen op 30 juni daaraan voorafgaand, vermeerderd met het inflatiepercentage, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van het Bhw (zie hiertoe ook de artikelsgewijze toelichting bij artikel I, onderdeel B) en vermeerderd met 0,4 procent. Op deze hoofdregel maakt artikel 15a, tweede lid, van het BBSH een aantal uitzonderingen. Aan deze limitatieve lijst van uitzonderingen wordt een tweetal uitzonderingen toegevoegd. Ten behoeve van de berekening van de gemiddelde huurprijs, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, van het BBSH wordt voorts geen rekening gehouden met woningen waarvan de huurprijs per 1 juli van het betrokken jaar lager is dan € 200 per maand en tevens lager is dan 50 procent van de betrokken maximale huurprijsgrens, bedoeld in de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte daarover gestelde regels, en met woningen waarvoor een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geldt. De laatste categorie heeft betrekking op de zogenoemde geliberaliseerde overeenkomsten. In laatstgenoemd artikel wordt omschreven wat onder een dergelijke overeenkomst wordt verstaan. Het betreft overeenkomsten, die betrekking hebben op een zelfstandige woning, en ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs gold of geldt, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag, zijnde de maximale huurgrens huursubsidie, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Huursubsidiewet, indien die overeenkomst op of na 1 juli 1994 is totstandgekomen, dan wel indien die overeenkomst betrekking heeft op een woning die is totstandgekomen op of na 1 juli 1989 (artikel II, onderdeel B).

In artikel 15a, eerste lid, van het BBSH wordt nog een technische wijziging doorgevoerd (artikel II, onderdeel A).

Voorts wordt het opslagpercentage van 0,4 procent, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, van het BBSH met ingang van 1 juli 2006 verhoogd tot 0,8 procent en met ingang van 1 juli 2007 tot 1,2 procent (artikelen III en IV).

Voor een nadere toelichting hierop zij verwezen naar het algemeen deel van deze nota van toelichting (Wijzigingen per 1 juli 2005: c. De aanpassing van de maximale huurprijsnorm).

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker