

Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte

3 mei 2002/Nr. MJZ2002038991
Centrale Directie Juridische Zaken
Afdeling Wetgeving

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Gelet op de artikelen 19, tweede en derde lid, 20, vijfde lid, en 26a, negende lid, van de Huurprijzenwet woonruimte,

Besluit:

Artikel I

De Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage 6 wordt vervangen door de bijlage, gelijk aan bijlage A bij deze regeling.

Bijlage A

Bijlage 6 behorend bij de artikelen 6 en 7 van de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte

Gegevens verhuurder

Naam:
Adres:
Postcode en plaats:
Telefoon:

Datum: ____ - ____ - ____

Onderwerp: **voorstel tot verhoging van de huurprijs**

Geachte heer/mevrouw _____,

De huurprijs van uw woning wil ik als volgt verhogen:

Ingangsdatum huurverhoging	____ - ____ - ____	
Percentage van de verhoging	% (zie onderaan blad)	
	<i>Oude huur</i>	<i>Nieuwe huur</i>
Kale huurprijs per maand:	€	€
<i>Bijkomende kosten (voorschotbedrag):</i>		
-	€	€
-	€	€
-	€	€
-	€	€
Totaal:	€	€

B

Bijlage 8 wordt vervangen door de bijlage, gelijk aan bijlage B bij deze regeling.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 juli 2002.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 3 mei 2002.

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

¹ Stert. 1999, 229, laatstelijk gewijzigd bij regeling van 17 december 2001 (Stert. 2001, 248).

Als u het niet eens bent met de hierboven voorgestelde verhoging van de kale huurprijs, dan kunt u daartegen bezwaar maken door een bezwaarschriftformulier in te vullen, dat verkrijgbaar is bij het secretariaat van de huurcommissie. U kunt dat bezwaarschrift tot uiterlijk zes weken na de voorgestelde ingangsdatum naar mij toesturen. Als ik het niet eens ben met uw bezwaar, zal ik de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de voorgestelde verhoging van de huurprijs. Voor een procedure bij de huurcommissie zijn beide partijen een voorschot voor leges verschuldigd van € 11,-. Wanneer u de huurverhoging niet betaalt en ook geen bezwaarschrift indient, zal ik de huurcommissie vragen u een herinneringsbrief omtrent dit voorstel te sturen om u alsnog in de gelegenheid te stellen uw eventuele bezwaren door middel van een verzoekschrift aan de huurcommissie voor te leggen om daarover uitspraak te doen. Aan de behandeling van dat verzoekschrift zijn dezelfde kosten verbonden.

Hoogachtend,

...

Verplichte bijlagen bij huurverhoging van meer dan het gemiddelde inflatiepercentage van de laatst verstreken 5 kalenderjaren:

- formulier puntentelling
- toelichting onderhoud- en huurprijsbeleid

Bijlage B

Bijlage 8 behorend bij de artikelen 7 en 8 van de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte

LEES DIT EERST

Aan de hand van dit formulier kunt u een goede inschatting maken van de puntentelling van een zelfstandige woning. Jaarlijks stelt de overheid vast wat de maximale huurprijs is gebaseerd op deze puntentelling.

Dit formulier kunt u alleen gebruiken voor een zelfstandige woning. Voor het vaststellen van de puntentelling van onzelfstandige woningen (bijvoorbeeld kamers) en woonwagens en/of standplaatsen zijn bij de Huurcommissie andere formulieren verkrijgbaar.

MEER INFORMATIE

Voor brochures en voor meer informatie kunt u ook terecht bij het Secretariaat van de Huurcommissie. Postbus 16495 2500 BL Den Haag. Tel. nr 0800 - 4887243 fax nr 070 - 3754200. Informatie over de Huurcommissie vindt u ook op internet: www.huurcommissies.nl

HUURCOMMISSIE WAARDERING ZELFSTANDIGE WONING

Dit formulier invullen met een zwarte pen.

GEGEVENS INVULLER

Huurder Verhuurder

Naam

Telefoon

GEGEVENS WONING

Adres

Postcode en plaats

1 OPPERVLAKTE WONING

Opmeten van alle vertrekken en ruimtes op een hoogte van 1,5 m.

Is er in de badkamer een toilet, trek dan van de oppervlakte 1 m² af.

Zolderkamer alleen meerekenen als deze via een vaste trap bereikbaar is en er in ruime mate daglicht aanwezig is.

Totaal afronden op hele m².

Oppervlakte van hal, gang, overloop en dergelijke niet meerekenen.

Is er geen vaste trap naar zolder, verminder dan het totaal aantal punten (= oppervlakte x 0,75) van de zolder met 5. Bij negatieve uitkomst o invullen.

VERTREKKEN

Kamers:

Woonkamer
Keuken
Badkamer/doucheruimte
Slaapkamer
2^e slaapkamer
3^e slaapkamer
4^e slaapkamer
5^e slaapkamer
Zolderkamer
Overige kamers

Totaal kamers

OPPERVLAKTE IN M²

PUNTEN

+

x 1 =

Overige ruimtes:

Kelder
Bijkeuken
Wasruimte
Bergruimte/schuur
Ingebouwde kasten
groter dan 2 m²
Garage
Zolder

Totaal overige ruimtes

+

x 0,75 =

.....+

Totaal (neem over bij 14)

2 CENTRALE VERWARMING			
	VOORZIENING	AANTAL	PUNTEN
Een open keuken is een afzonderlijk vertrek.	Verwamd vertrek		x 2 =
	Verwamd vertrek met stadsverwarming, huurprijs is exclusief vergoeding voor de aansluiting		x 1,5 =
Maximaal 2 punten	Vertrekken met thermostatische kranen		x 0,25 =
Maximaal 4 punten	Verwarmingselementen in alle overige ruimten (dus ook in hal, gang of overloop)		x 1 =
HR: hoog rendement	Ketel privé	3 punten invullen	
	privé combi	4 punten invullen	
	privé HR	5 punten invullen	
	privé HR combi	6 punten invullen	
	collectieve HR ketel	1 punt invullen	
	collectieve verwarmingsinstallatie plus doorstroommeter	1 punt invullen	
	Totaal (neem over bij 14)	+
3 WARMTE-ISOLATIE			
	VOORZIENING	OPPERVLAKTE IN M ²	PUNTEN
Bij meergezinswoning: aantal punten delen door het aantal woningen dat tot het pand behoort.	Dubbel glas in m ²		x 0,4 =
	Spouwisolatie	Nee	Ja, 1 punt invullen
	Vloerisolatie	Nee	Ja, 2 punten invullen
	Dakisolatie	Nee	Ja, 2 punten invullen
	Gevelisolatie	Nee	Ja, 6 punten invullen
Maximaal 15 punten	Totaal (neem over bij 14)	+
4 KEUKEN			
	VOORZIENING		PUNTEN
Deel aanrecht waarin kookplaat is opgenomen niet meerekenen.	Lengte aanrecht:	Kleiner dan 1 meter:	0 punten invullen
		Van 1 tot 2 meter:	4 punten invullen
		2 meter en groter:	7 punten invullen
U kunt maximaal 7 punten extra krijgen voor luxe voorzieningen. Neem contact op met het secretariaat van de Huurcommissie.	EXTRA KWALITEIT		
	Totaal (neem over bij 14)	+
5 SANITAIR			
	VOORZIENING	AANTAL	PUNTEN
U kunt maximaal 7 punten extra krijgen voor luxe voorzieningen. Neem contact op met het secretariaat van de Huurcommissie.	Toilet		x 3 =
	Wastafel/bidet/lavet/fonteintje		x 1 =
	Bad en afzonderlijke douche in een vertrek		x 7 =
	Bad met of zonder douchemogelijkheid		x 6 =
	Aparte douche of lavet met douche		x 4 =
	EXTRA KWALITEIT		
	Totaal (neem over bij 14)	+

Bijvoorbeeld: tuinen, balkons, plaatsjes of terrassen. De buitenruimte telt mee als zowel breedte als diepte meer dan 1,5 m is. Maximaal 7 punten extra voor een privé-buitenruimte groter dan 100 m² en groter dan privé-buitenruimtes in de omgeving. Ruimte onder de carport wordt niet meegeteld bij privé-buitenruimte.

6 PRIVÉ-BUITENRUIMTE

OPPERVLAKTE IN m ²	PUNTEN
Tot 25 m ²	2 punten invullen
25 m ² tot 50 m ²	4 punten invullen
50 m ² tot 75 m ²	6 punten invullen
75 m ² tot 100 m ²	8 punten invullen
100 m ² of meer, namelijk m ²	
voor iedere 25 m ²	2 punten invullen
Heeft u een carport	Nee Ja, 2 punten invullen

Geen privé-buitenruimte, trek 5 punten af

Totaal (neem over bij 14)

7 SOORT WONING

Eindwoning: hoekwoning zonder zijtuin of met zijtuin met een breedte van minder dan 2,5 m.

Meergezinswoning: flat, appartement, portiekwoning, etage.

Duplexwoning: woning die na aanpassing geschikt is gemaakt voor meer dan één huishouden.

Eengezins	Vrijstaand	17 punten invullen
	Hoekwoning	15 punten invullen
	Tussenwoning	12 punten invullen
	Eindwoning	12 punten invullen

Meergezins	Begane grond	6 punten invullen
	1e met lift	5 punten invullen
	2e of hoger met lift	4 punten invullen
	1e zonder lift	3 punten invullen
	2e zonder lift	1 punt invullen
	3e of hoger zonder lift	0 punten invullen
	Extra punten:	
	lift wordt gedeeld met maximaal 16 woningen	2 punten invullen

Duplex	Benedenwoning	4 punten invullen
	Bovenwoning	1 punt invullen

Neem de punten over bij 14

8 VOORZIENINGEN GEHANDICAPTEN

Het gaat hier om voorzieningen die gedeeltelijk gesubsidieerd zijn. Geef alleen dat deel op dat de verhuurder heeft betaald.

Per € 226,89 kan 1 punt worden berekend.

Voor de woonomgeving krijgt een woning extra punten. Bijvoorbeeld: groen in de omgeving van het huis, speelmogelijkheden, nabijheid van scholen en winkels. Neem hierover contact op met het secretariaat van de Huurcommissie. Maximaal 25 punten

OMSCHRIJVING VOORZIENING	KOSTEN IN €	PUNTEN
	 +
Totaal (neem over bij 14)		: 226,89 =

9 EXTRA PLUSPUNTEN

Beschrijving voorzieningen in de woonomgeving:	PUNTEN
 +
Totaal (neem over bij 14)	

Voor hinderlijke situaties kan een woning minpunten krijgen. Het gaat hier om geluidshinder, bodemverontreiniging, enz. Neem hierover contact op met het secretariaat van de Huurcommissie. Maximaal 40 extra minpunten

10 EXTRA MINPUNTEN

Beschrijving hinderlijke situaties:

PUNTEN

Totaal (neem over bij 14)

.....+

11 VEROUDERINGSAF TREK

Heeft er na 1970 groot onderhoud aan de woning plaatsgevonden?

Nee, sla 12 over

Ja, sla 13 over

12 VEROUDERINGSAF TREK MET GROOT ONDERHOUD

Alleen het onderhoud opgeven waarvoor de verhuurder in één jaar meer dan € 2268,90 betaalde. Naast groot onderhoud kan het hier ook gaan om renovatie. Per € 453,78 kunnen 0,2 aftrekpunten worden berekend

Jaar laatste groot onderhoud

PUNTEN

Bouwjaar

..... -
- 6 = x 0,4 =

Bedrag groot onderhoud € : 453,78 =

naar beneden afronden op hele cijfers voor de komma = x 0,2 =

Lopend jaar

Jaar laatste groot onderhoud

..... -
..... x 0,4

Totaal (neem over bij 14)

.....+

Puntenaftrek:
vanaf 1 juli 2002 maximaal 20
vanaf 1 juli 2003 maximaal 10
vanaf 1 juli 2004 0

Omschrijving groot onderhoud

13 VEROUDERINGSAF TREK ZONDER GROOT ONDERHOUD

Lopend jaar

Bouwjaar

..... -
- 6 = x 0,4 =

Puntenaftrek:
vanaf 1 juli 2002 maximaal 20
vanaf 1 juli 2003 maximaal 10
vanaf 1 juli 2004 0

14 TOTAAL AANTAL PUNTEN

Totaal aantal punten van vraag 1 t/m 9

PUNTEN

TOTAAL AANTAL MINPUNTEN

Totaal aantal punten van vraag 10

Totaal aantal punten van vraag 12

Totaal aantal punten van vraag 13

.....+

Eindtotaal

.....-

Bewaar voor uzelf een kopie van dit ingevulde formulier.

15 EXTRA PUNTEN VOOR SERVICEFLAT

Als uw woning een serviceflatwoning is, pas dan deze berekening toe:

Eindtotaal: x 1,35 =

Toelichting

De onderhavige regeling voorziet in een wijziging van de bijlagen 6 en 8 bij de Regeling formulieren Huurprijzenwet woonruimte (hierna: de regeling). De wijziging van bijlage 6, het huuraanmeldingsformulier, vloeit voort uit de voorgestelde wijziging per 1 juli 2002 van de motiveringsgrens opgenomen in artikel 19, eerste lid, onderdeel f, van de Huurprijzenwet woonruimte (Kamerstukken II 2001/2002, 28 195, nr. 2). Deze wijziging van de motiveringsgrens houdt in dat een voorstel tot verhoging van de huurprijs, met een percentage hoger dan het gemiddelde van de inflatie over de voorgaande vijf kalenderjaren, moet worden gemotiveerd met behulp van het formulier opgenomen in bijlage 6 bij de regeling. Voorheen bepaalde artikel 19, eerste lid, onderdeel f, van de Huurprijzenwet woonruimte dat een

voorstel tot verhoging van de huurprijs, met een percentage dat hoger was dan het inflatiepercentage over het voorgaande kalenderjaar, met behulp van het formulier opgenomen in bijlage 6 bij de regeling moest worden gemotiveerd. Een wijziging van het in bijlage 6 opgenomen huuraanmeldingsformulier is daarom noodzakelijk.

In bijlage 8 is het formulier voor de waardering van zelfstandige woningen opgenomen. Dit waarderingsformulier moet worden meegezonden met een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 19, derde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte. Met ingang van 1 juli 2002 zal een wijziging van het woningwaarderingstelsel worden doorgevoerd die een gefaseerde afbouw van de verouderingsaftrek voor zelfstandige woningen inhoudt. Met ingang van 1 juli 2002 zal in drie jaar de verouderingsaftrek worden afgebouwd;

vanaf 1 juli 2004 vindt er geen verouderingsaftrek meer plaats. De afbouw van de verouderingsaftrek is een onderdeel van het huurbeleid tot 1 juli 2005, zoals uiteengezet in de brief van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 september 2001 (Kamerstukken II 2001/2002, 27 926, nr. 1). Met de onderhavige wijziging is het waarderingsformulier hieraan aangepast. In punt 12 (verouderingsaftrek) van het waarderingsformulier was ten onrechte een berekeningsfactor, gekoppeld aan gulden, genoemd. Deze is met de onderhavige wijziging vervangen door de berekeningsfactor, gekoppeld aan euro's.

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