



Public Entity Saba
Power Street 1, The Bottom
Saba, Dutch Caribbean
Tel: +599 416 3311/3312/3313
Griffier@sabagov.nl

De Eilandsraad

Eilandsverordening van PM, nr. PM tot het vaststellen van nadere regels in verband met de invoering van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland) (Huurcommissie- huurprijzenverordening Saba)

De eilandsraad van het openbaar lichaam Saba;

Gelet op de artikelen 1.3, derde lid, 1.8, 1.13, eerste en derde lid, 1.15, tweede lid, 1.43, derde lid, en 1.45 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland.

besluit:

vast te stellen de volgende eilandsverordening: **Huurcommissie-huurprijzenverordening Saba**

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1

In deze eilandsverordening wordt verstaan onder:

- bestuurscollege: het bestuurscollege van het openbaar lichaam;
- eilandsraad: de eilandsraad van het openbaar lichaam;
- huurcommissie: de huurcommissie, bedoeld in artikel 1.4 van de wet;
- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- zittingsleden: de leden, bedoeld in artikel 1.5 van de wet;
- openbaar lichaam: openbaar lichaam Saba;
- wet: de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland;
- woning: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

-

Artikel 2

Het bepaalde in deze eilandsverordening is van toepassing op woningen gelegen in het openbaar lichaam.

Hoofdstuk II. Liberalisatiegrens

Artikel 3

1. Het bedrag, bedoeld in artikel 1.3, derde lid, van de wet is een nog door de eilandsraad vast te stellen bedrag.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt jaarlijks met ingang van 1 januari bij een door het bestuurscollege vast te stellen eilandsverordening aangepast met de inflatie op Saba, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek

Hoofdstuk III. Rechtspositie, bezoldiging en verdere vergoedingen

Artikel 4 gereserveerd

Artikel 5

1. De zittingsleden genieten een vergoeding ten bedrage van een nog door de eilandsraad vast te stellen bedrag per zitting en per vergadering van de huurcommissie, bedoeld in artikel 1.4 van de wet.
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt jaarlijks met ingang van 1 januari bij een door het bestuurscollege vast te stellen eilandsverordening aangepast met de inflatie op Saba, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Hoofdstuk IV. Waardering van de kwaliteit van de woonruimte en de maximale huurprijsgrenzen

Artikel 6

1. De in artikel 1.13, eerste lid, van de wet bedoelde waardering van de kwaliteit van woning vindt plaats overeenkomstig het in bijlage I van deze verordening vervatte waarderingstelsel en de daarbij gegeven toelichting.
2. De maximale huurprijsgrenzen voor woningen worden vanaf 1 juli 2018 de bedragen, in bijlage II van deze verordening.
3. Op 1 juli van elk jaar worden de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens bijlage II van deze verordening geldende maximale huurprijzen geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele USD.

Hoofdstuk V. Maximale huurverhogingspercentage

Artikel 7

De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van de huurprijs van de woning dan wel een daarin voorgestelde wijziging met inachtneming van het in bijlage III van deze verordening vervatte schema.

Hoofdstuk VI. Gebrekenregeling

Artikel 8

1. Bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs ingevolge artikel 1.15, eerste lid, of artikel 1.19, eerste lid, van de wet neemt de huurcommissie in aanmerking of zich met betrekking tot de woning een of meer van de omstandigheden, bedoeld in bijlage IV van deze verordening, 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 IV, onder 1, categorie A, van deze verordening: 20% van de overeengekomen huurprijs;
 - b. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage IV, onder 1, categorie B, van deze verordening: 30% van de overeengekomen huurprijs;
 - c. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage IV, onder 1, categorie C, van deze verordening: 40% van de overeengekomen huurprijs.
2. Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in het beleid van de huurcommissie inzake de in het eerste lid bedoelde categorieën en de daarbij behorende verlaging van de in rekening te brengen huurprijs die de huurcommissie doorgaans redelijk zal achten, stelt de huurcommissie op basis van door hen geformuleerde regels een geschrift op, genaamd gebrekenboek. Het gebrekenboek is openbaar en ligt bij de huurcommissie ter inzage.
3. In het gebrekenboek, bedoeld in het tweede lid, wordt voor ieder van de in bijlage IV, onder 1, categorieën A, B en C, van deze verordening bedoelde omstandigheden aangegeven welke de door de huurcommissie ten laagste uit te spreken in rekening te brengen huurprijs zal zijn.
4. Indien de huurcommissie de in bijlage IV, onder 1, van deze verordening beschreven categorieën heeft onderverdeeld naar de mate van de ernst waarin de bewoonbaarheid naar haar oordeel wordt geschaad, is het derde lid op die onderverdeling van overeenkomstige toepassing.
5. Indien zich tegelijkertijd twee of meer omstandigheden voordoet als bedoeld in bijlage IV, onder 1, categorieën A, B en C, van deze verordening wordt voor de toepassing van het eerste 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 het bestuur en de zittingsvoorzitters in het gebrekenboek de laagste in rekening te brengen huurprijs is aangegeven.

Hoofdstuk VII. Uitvoering

Artikel 9

1. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603b van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage V bij deze verordening.
2. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603f, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage VI bij deze verordening.
3. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603f, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage VII bij deze verordening.
4. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603f, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage VIII bij deze verordening.
5. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603g van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage IX bij deze verordening.
6. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603h van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage X bij deze verordening.
7. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603i van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage XI bij deze verordening.
8. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603j van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage XII bij deze verordening.
9. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603k van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage XIII bij deze verordening.
10. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603l van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage XIV bij deze verordening.
11. Een verzoek om een uitspraak als bedoeld in artikel 7a: 1603o van het Burgerlijk Wetboek BES wordt ingediend op een formulier overeenkomstig bijlage XV bij deze verordening.
12. Voor het doen van een voorstel tot verhoging van de huurprijs als bedoeld in artikel 1603f wordt gebruik gemaakt van een formulier overeenkomstig bijlage XVI.

13. Voor het doen van een voorstel tot verlaging van de huurprijs als bedoeld in artikel 1603g wordt gebruik gemaakt van een formulier overeenkomstig bijlage XVII.

Hoofdstuk VIII. Register

Artikel 10

1. Het openbaar register bevat een overzicht van de slotwoorden van de in de laatste vijf jaren gedane uitspraken van de huurcommissie en van de voorzitter.
2. De slotwoorden van de in het eerste lid bedoelde uitspraken dienen te worden opgeslagen in de desbetreffende dossiers, en bevatten alleen gegevens die openbaar kunnen zijn.

Hoofdstuk IX. Slotbepalingen

Artikel 11

1. 1. Deze eilandsverordening treedt in werking op 1 januari 2018.
2. Deze eilandsverordening wordt aangehaald als: Huurcommissie- en huurprijzenverordening Saba.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 29 november 2017.

De eilandgriffier



Akilah M. Levenstone



De voorzitter



Jonathan G.A. Johnson M.Ed

Bijlage I bij de Eilandsverordening van PM, nr. PM tot het vaststellen van nadere regels in verband met de invoering van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland) (Huurcommissie- huurprijzenverordening Saba)

Woningwaarderingstelsel

Het aantal punten, nog te onderscheiden, wordt vervolgens vermenigvuldigd met een zogenoemde puntprijs (zoveel USD per punt). In een tabel wordt vervolgens per aantal punten de maximale huurprijsgrens bepaald.

Bijvoorbeeld:

De woning heeft 90 punten. Uitgaande van een puntprijs van 2 USD per puntprijs: de woning heeft een maximale huurprijsgrens van USD 180. Indien de huurprijs feitelijk lager is, is huurverhoging (tot die grens) mogelijk. Indien de huurprijs hoger is, is huurprijsverlaging (tot die grens) mogelijk.

Bijlage II bij de Eilandsverordening van PM, nr. PM tot het vaststellen van nadere regels in verband met de invoering van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland) (Huurcommissie- huurprijzenverordening Saba)

Maximale huurprijsgrenzen

Aantal punten	Maximale huurprijsgrens
nog door de eilandsraad vast te stellen punten	een nog door de eilandsraad vast te stellen bedrag

Bijlage III bij de Eilandsverordening van PM, nr. PM tot het vaststellen van nadere regels in verband met de invoering van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland) (Huurcommissie- huurprijzenverordening Saba)

Maximale huurverhogingspercentage

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
Hoger dan de maximale huurprijsgrens ¹	Huurverlaging ² tot de maximale huurprijsgrens
Lager dan de maximale huurprijsgrens	Huurverhoging tot de maximale huurprijsgrens, doch maximaal een nog door de eilandsraad vast te stellen percentage

¹ De maximale huurprijsgrens op grond van bijlage II.

² Bij een woning met een puntentotaal van meer dan een nog door de eilandsraad vast te stellen bedrag en een geldende huurprijs bij een puntentotaal van een nog door de eilandsraad vast te stellen aantal punten, kan een huurprijsverlaging plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woning kan niet worden verlaagd tot minder dan de maximale huurprijsgrens behorende bij woningen met een puntentotaal van een nog door de eilandsraad vast te stellen aantal punten, behoudens toepassing van artikel 8 van deze verordening .

Bijlage IV bij de Eilandsverordening van PM, nr. PM tot het vaststellen van nadere regels in verband met de invoering van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland) (Huurcommissie- huurprijzenverordening Saba)

Gebrekenregeling

Categorie A: Zeer ernstige gebreken en tekortkomingen ten aanzien van de woning
(bijvoorbeeld geen toevoer verse lucht, geen daglichttoetreding)

Categorie B: Ernstige gebreken en tekortkomingen ten aanzien van de woning (bijvoorbeeld schimmelvorming)

Categorie C: overige ernstige gebreken en tekortkomingen ten aanzien van de woning
(bijvoorbeeld geen ventilatie)

Bijlage V tot en met XVII bij de Eilandsverordening van PM, nr. PM tot het vaststellen van nadere regels in verband met de invoering van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland) (Huurcommissie- huurprijzenverordening Saba)

Formulieren

TOELICHTING

Algemeen

In deze verordening zijn bepalingen opgenomen die nadere invulling geven aan de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (hierna: de wet).

Zo worden achtereenvolgens geregeld de zogenoemde liberalisatiegrens, de vergoedingen voor de zittingsleden van de huurcommissie, het woningwaarderingsstelsel en de maximale huurprijzen, het maximale huurverhogingspercentage, de gebrekenregeling en het vormgeven van een register.

Voorts is de mogelijkheid opgenomen om nadere voorschriften aangaande deze verordening op te stellen.

Tot slot is artikel 4 van deze verordening gereserveerd. Op grond van artikel 1.6 van de wet zullen de taken van de huurcommissie pas op termijn worden overgenomen van een thans vanuit Nederland fungerende (plaatsvervangend) voorzitter. Dat betekent dat nu nog geen bepaling hoeft te worden opgenomen aangaande de rechtspositie, de bezoldiging en de vergoedingen van de (op termijn te benoemen) lokale (plaatsvervangend) voorzitter. Aan artikel 4 van deze verordening zal dus te zijner tijd invulling worden gegeven en wordt qua inwerkingtreding alsdan gekoppeld aan het Koninklijk besluit op grond van artikel 1.6, derde lid, van de wet.

Artikelsgewijs

Artikel 1

In artikel 1 zijn begripsbepalingen opgenomen.

Artikel 2

Op grond van artikel 2 is de reikwijdte van de verordening vastgelegd.

Artikel 3

In artikel 3 is de hoogte van de zogenoemde liberalisatiegrens vastgelegd. Dit is de grens waarboven – behoudens een aantal procedures – de huurprijzbescherming niet van toepassing is. Het bepaalt daarmee in wezen ook de grens waarboven de huurcommissie in eerste instantie niet bevoegd is (artikel 1.3, derde lid, van de wet). Verwezen zij ook naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 1.3, derde lid, van de wet (Kamerstukken II 2015/16, 34 523, nr.3, p.11 en 12).

Artikel 5

In artikel 5 is een bepaling opgenomen ten aanzien van de vergoedingen voor de zittingsleden van de huurcommissie.

Artikel 6

In artikel 6 is de basis opgenomen voor het zogenoemde woningwaarderingstelsel op grond van artikel 1.13, eerste lid, van de wet en de daarmee samenhangende maximale huurprijsgrenzen. Hierbij wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 1.13, eerste lid, van de wet (Kamerstukken II 2015/16, 34 523, nr.3, p.13 en 14).

In bijlage I is het woningwaarderingstelsel verder uitgewerkt. In bijlage II is een tabel betreffende het aantal punten en de daarbij behorende maximale huurprijsgrens opgenomen.

Artikel 7

In artikel 7 en bijlage III is het maximale huurverhogingspercentage opgenomen (artikel 1.13, derde lid, van de wet). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 1.13, derde lid, van de wet (Kamerstukken II 2015/16, 34 523, nr.3, p.14).

Artikel 8

In artikel 8 en bijlage IV is de zogenoemde gebrekenregeling vorm gegeven. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 1.15, tweede lid, van de wet (Kamerstukken II 2015/16, 34 523, nr.3, p.15).

Artikel 9

Artikel 9 schrijft voor welke formulieren ten aanzien van de verscheidene procedures moeten worden gebruikt. Deze zijn opgenomen in de bijlagen V tot en met XVII.

Artikel 10

Artikel 10 geeft invulling aan het inrichten van een register.