

Beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte







Voorwoord

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft om de aanvangshuurprijs te toetsen (ex artikel 7:249 BW), een bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging te beoordelen (ex artikel 7:253 BW), een oordeel te vellen over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs (ex artikel 7:254 BW) en over de redelijkheid van de huurverhoging na woningverbetering (ex artikel 7:255 BW).

Bij de uitvoering van voornoemde taken is zij gebonden aan wet- en regelgeving. De meest relevante wettelijke bepalingen zijn als bijlagen in dit beleidsboek opgenomen. Deze wettelijke bepalingen vormen het uitgangspunt voor de Huurcommissie. Het Besluit huurprijzen woonruimte is zo'n wettelijke bepaling. Deze bevat een bijlage waarin het zogenoemde waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte is opgenomen. Dit stelsel, dat in feite een puntenstelsel is waarmee de maximale huurprijs van een woonruimte wordt bepaald, wordt door Huurcommissie toegepast in de hierboven genoemde procedures.

In de afgelopen jaren heeft de praktische toepassing van het woningwaarderingsstelsel en andere relevante wettelijke bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit uitvoeringsbeleid vormt het onderwerp van dit beleidsboek. Hierin staan de beleidslijnen waar de Huurcommissie vanuit gaat. De Huurcommissie zal dus handelen volgens deze beleidslijnen en alleen gemotiveerd afwijken voor zover het voorliggende geschil dat rechtvaardigt.

Voorliggend beleidsboek bevat een weergave van het staande beleid van de Huurcommissie. Deze geactualiseerde versie is van toepassing op alle relevante verzoekschriften die bij de Huurcommissie op of na 1 januari 2024 zijn ingediend.

Het bestuur van de Huurcommissie,

d.d. 1 januari 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Versiebeheer	7
Hoofdstuk 1 – Inleiding	8
Hoofdstuk 2 – Algemene informatie	9
2.1 Functie van het woningwaarderingsstelsel	9
2.2 Woningen in de vrije sector	9
2.3 Woningwaarderingsstelsel zelfstandige woonruimte	10
2.3.1 Uitleg begrip zelfstandige woonruimte	10
2.3.2 Buiten de woning, maar binnen het woongebouw	10
2.3.3 Onvrije zelfstandige woningen	11
2.3.4 Onroerende aanhorigheden	11
2.4 Afwijkingsbevoegdheid HC art. 5 lid 2 Bhw	11
Hoofdstuk 3 – Het woningwaarderingsstelsel en de verschillende procedures	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Toetsing aanvangshuurprijs	12
3.2.1 Wie kan het verzoek indienen?	12
3.2.2 Indieningstermijn	13
3.2.3 Eerste maal aangegeane huurovereenkomst	13
3.2.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten	13
3.2.5 Beoordeling ernstige gebreken	15
3.2.6 Peildatum	15
3.2.7 Vaststelling aanvangshuurprijs werkt met terugwerkende kracht	15
3.3 Jaarlijkse huurverhoging en maximale redelijke huurprijs	16
3.3.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte	16
3.3.2 Energieprestatie van de woonruimte	16
3.3.3 Zelf aangebrachte voorzieningen	16
3.3.4 Peildatum	17
3.4 Huurverlaging op grond van punten	17
3.4.1 Wie kan het verzoek indienen?	17
3.4.2 Vormvereisten	17
3.4.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten	18
3.4.5 Peildatum	19
3.4.6 Zelf aangebrachte voorzieningen	19
3.4.7 Ingangsdatum lagere huurprijs	19
3.5 Huurprijsverhoging na woningverbetering en maximale redelijke huurprijs	19
3.5.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte	19
3.5.2 Zelf aangebrachte voorzieningen	20
3.5.3 Peildatum	20

Hoofdstuk 4 – De onderdelen van het woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Oppervlakte van vertrekken	21
4.2.1 Wat zijn vertrekken?	21
4.2.2 Hoe wordt de oppervlakte van vertrekken gemeten?	22
4.3 Oppervlakte van overige ruimten	24
4.3.1 Wat zijn overige ruimten?	24
4.3.2 Hoe wordt de oppervlakte van overige ruimte gemeten?	25
4.4 Verwarming	26
4.4.1 Punten voor verwarmde vertrekken en overige ruimtes	26
4.4.2 Verwarmingselementen behorend tot de onroerende zaak	26
4.4.3 Collectief of individueel verwarmingssysteem	27
4.4.4 Vertrekken die met elkaar in verbinding staan	27
4.4.5 Overige ruimten die met elkaar in verbinding staan	27
4.4.6 Open keukens	28
4.5 Energieprestatie	28
4.5.1 Puntentoekenning oud energielabel en energie-index	29
4.5.2 Puntentoekenning nieuw energielabel	29
4.5.3 Afwijkingsbevoegdheid hogere energielabelklasse dan A++	30
4.5.4 Bouwjaar bepalend bij geen geldig energielabel of Energie-Index	31
4.5.5 Gerede twijfel energielabel	31
4.5.6 Energieprestatievergoeding	31
4.6 Keuken	32
4.6.1 Voorzieningen keuken	32
4.6.2 Voorzieningen die extra kwaliteitspunten opleveren	33
4.7 Sanitair	34
4.7.1 Sanitaire voorzieningen	34
4.7.2 Voorzieningen die extra kwaliteitspunten opleveren	35
4.8 Woonvoorzieningen voor gehandicapten	36
4.8.1 Woonvoorzieningen	36
4.8.2 Vergoeding kosten	37
4.9 Privé-buitenruimten	37
4.9.1 Definitie privé-buitenruimte	37
4.9.2 Aftrekpunten bij geen privé-buitenruimte	38
4.9.3 Hoe wordt de oppervlakte van privé-buitenruimten gemeten?	38
4.9.4 Balkons en dakterrassen	38
4.9.5 Puntentoekenning privé-buitenruimten	39
4.9.6 Parkeervoorziening	39
4.10 Punten voor de WOZ-waarde	40
4.10.1 Berekening punten voor de WOZ-waarde	40
4.10.2 Nieuwbouwwoningen en woningen gelegen in COROP-gebied	41
4.10.3 Hoogniveau renovatie	42
4.10.4 Minimum WOZ-waarde	42
4.10.5 Gebouwd eigendom in aanbouw	42
4.10.6 Geen WOZ-beschikking voorhanden	43
4.10.7 Maximering WOZ-punten tot maximaal 33%	44

4.11	Punten bij renovatie	46
4.11.1	Hoogniveau renovatie in 2015-2019	46
4.11.2	Wat verstaat de Huurcommissie onder renovatie?	46
4.11.3	Aanleveren facturen renovatiewerkzaamheden	47
4.12	Zorgwoning	47
4.12.1	Voorwaarden zorgwoning	47
4.13	Rijksmonument en woningen gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht	48
4.13.1	Rijksmonument	48
4.13.2	Woning gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht	48
4.14	Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	49
4.14.1	Wat wordt gewaardeerd bij gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen?	49
4.15	Eindsaldering	50
	Bijlagen	51
	Bijlage 1: Bijlage I Bhw waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte	51
	Bijlage 2: Toelichting wetgever op waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte	55
	Bijlage 3: Gemeenten als bedoeld in bijlage I, onderdeel A, onder rubriek 9.1a	61
	Bijlage 4: Overzicht van huurliberalisatiegrenzen	62
	Bijlage 5: Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen	64

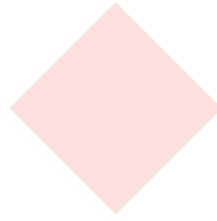


Versiebeheer

De voorliggende versie vervangt het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte van 1 juli 2023. Het beleidsboek is op de onderstaande punten gewijzigd.

- Het voorliggende beleidsboek heeft een andere opzet en structuur dan de vorige. Er is voor gekozen om (de beschrijving van) het uitvoeringsbeleid centraal te stellen. De wettekst en de toelichting zijn als bijlage opgenomen. Dit heeft tot gevolg gehad dat de teksten zijn gewijzigd.
- Een nieuw hoofdstuk is toegevoegd dat ter inleiding op hoofdlijnen de procedures beschrijft waarbij het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woonruimte van toepassing is.
- Een wasruimte wordt gerekend tot een wezenlijke voorziening om een woning als zelfstandige woonruimte te kwalificeren.
- Er is een aantal toevoegingen aangebracht ten aanzien van het onderdeel energieprestatie.
 - Er is een puntentoekenning opgenomen met tabellen voor alle mogelijke geldige energielabels/indexen die in procedures kunnen voorkomen.
- Bovendien is de afwijkingsbevoegdheid nader ingevuld als er sprake is van een energielabel met een hogere klasse dan A++.
- In voorliggend beleidsboek is uiteengezet wanneer een parkeervoorziening als een onroerende aanhorigheid wordt aangemerkt. Daarnaast is een paragraaf over de parkeervoorziening met de verschillende mogelijke waarderings opgenomen in het hoofdstuk Privé-buitenruimte (zie paragraaf 4.9.6).
- In het voorliggende beleidsboek is het volgende aangebracht of gewijzigd ten aanzien van onderdeel WOZ-waarde:
 - In het beleidsboek is opgenomen aan welk energielabel/- index moet zijn voldaan om de renovatie als "hoogniveau renovatie" aan te merken (en op grond waarvan dan dus een specifieke berekeningsmethodiek geldt), zie paragraaf 4.10.3.
 - In het voorliggende beleidsboek is uitgebreid uitgelegd wat de cap op de WOZ is en wanneer deze van toepassing is. Dit is met stroomschema's en voorbeelden toegelicht.
 - De Huurcommissie heeft haar beleid gewijzigd voor de situatie dat een relevante WOZ-beschikking ontbreekt. De praktijk was dat we dan van de zogenoemde minimumwaarde uitgingen. Vanwege de uitspraak van de Hoge Raad van 22 april 2022 heeft de Huurcommissie haar beleid aangepast. Dit nieuwe beleid is nu ook in het beleidsboek beschreven (paragraaf 4.10.6).
- In het voorliggende beleidsboek is duidelijker uiteengezet aan welke vijf voorwaarden moet zijn voldaan om als een zorgwoning in de zin van het woningwaarderingsstelsel te worden beschouwd.





Hoofdstuk 1 – Inleiding

Het beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte beschrijft het waarderingsstelsel zelf en de toepassing daarvan door de Huurcommissie. Hiertoe is het beleidsboek in vier hoofdstukken ingedeeld.

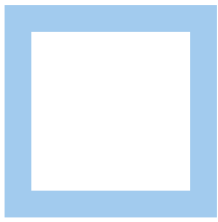
Het eerste hoofdstuk is deze inleiding, waarin per hoofdstuk kort wordt beschreven wat dit beleidsboek aan informatie bevat.

Het tweede hoofdstuk, “Algemene informatie”, geeft informatie op hoofdlijnen over de functie van het waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte (verder ook waarderingsstelsel genoemd), geeft uitleg over enkele relevante begrippen, zoals “zelfstandige woonruimte” en besteedt kort aandacht aan de afwijkingsbevoegdheid van artikel 5, lid 2, van het Besluit huurprijzen woonruimte (verder ook Bhw genoemd).

In het derde hoofdstuk komen de procedures bij de Huurcommissie aan de orde waarin het waarderingsstelsel wordt toegepast. Dit zijn de procedures waarbij de aanvangshuurprijs wordt getoetst (ex artikel 7:249 BW), een bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging wordt beoordeeld (ex artikel 7:253 BW), een oordeel wordt gegeven over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs (ex artikel 7:254 BW) en over de redelijkheid van de huurverhoging na woningverbetering (ex artikel 7:255 BW). Per procedure wordt op hoofdlijnen ingegaan op wat de procedure inhoudt, wat de taak van de Huurcommissie is, op welke manier de Huurcommissie uitvoering geeft aan deze taak en wat daarbij als richtinggevend wordt beschouwd. Ook juridisch-procedurele aspecten als peildatum e.d. worden hierbij genoemd. Vaak is e.e.a. ook met een voorbeeld verduidelijkt.

In het vierde hoofdstuk wordt het woningwaarderingssstelsel zelf beschreven en per onderwerp toegelicht. Dit hoofdstuk geeft bijvoorbeeld antwoord op de vraag of aan een vertrek of ruimte (of een voorziening) punten worden toegekend en welke voorwaarden daarbij gelden of wat de eisen zijn. De basis voor dit hoofdstuk is Bijlage 1A van het Besluit huurprijzen woonruimte dat de tekst en toelichting van het woningwaarderingssstelsel zelfstandige woonruimte bevat en waaraan de Huurcommissie is gebonden. Deze zijn als Bijlage 1 (tekst) en 2 (toelichting) bij dit beleidsboek opgenomen.

Behalve de genoemde bijlagen, zijn er ook nog drie andere bijlagen in het beleidsboek opgenomen. Bijlage 3 betreft een lijst van zogenoemde COROP-regio's in Amsterdam en Utrecht, bijlage 4 een overzicht van de liberalisatiegrenzen en bijlage 5 de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen.



Hoofdstuk 2 – Algemene informatie

2.1 Functie van het woningwaarderingstelsel

Het woningwaarderingstelsel is een systeem waarbij aan de woonruimte punten worden toegekend aan de hand van kwaliteitspunten. Bij dit puntenaantal hoort een maximale redelijke huurprijs (voor deze woning).¹ Hiermee bepaalt de Huurcommissie dus wat de maximale huurprijs is voor de desbetreffende woning volgens het woningwaarderingstelsel. Hoe hoger de kwaliteit van de woning is, hoe meer punten een woning krijgt en des te hoger de huurprijs mag zijn. Het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel staat uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte (verder ook: Bhw). Zie voor dit besluit bijlage 1.

Voorbeeld:

Een zelfstandige woning heeft 115 punten. Op grond van de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimte per 1 juli 2023 bepaalt de Huurcommissie desgevraagd de maximale huurprijs voor een woning met dit puntenaantal: € 677,36.

Er bestaan drie verschillende woningwaarderingstelsels voor de verschillende soorten woonruimten die zijn uitgewerkt en toegelicht in de Bijlage I van het Bhw:

1. zelfstandige woonruimten (Bijlage 1A van het Bhw);
2. onzelfstandige woonruimten (Bijlage 1B van het Bhw);
3. woonwagen en/of standplaatsen (Bijlage 1C van het Bhw).

Dit beleidsboek gaat over het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimten.

2.2 Woningen in de vrije sector

Het puntensysteem geldt voor woningen in de gereguleerde huursector (sociale huurwoning) en niet voor woningen in de vrije sector. (Welke woonruimte tot de vrije sector behoort en welke tot de gereguleerde sector wordt in de volgende alinea's uitgelegd.) De huurprijs wordt in de vrije sector zelf door huurders en verhuurders bepaald. Huurders hebben wel de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs, ook als deze huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt, binnen zes maanden na aanvang van de huur te laten toetsen door de Huurcommissie. In paragraaf 3.2 van dit beleidsboek wordt hierop nader ingegaan. Partijen kunnen zich ook tot de Huurcommissie wenden met een verzoek om een advies uit te brengen over de huurprijs. Als voorwaarde daarvoor geldt dat zij overeenstemming moeten hebben bereikt voordat dit verzoek kan worden ingediend.

¹ Zie bijlage 5 bij dit beleidsboek voor het overzicht van de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimte. De maximale huurprijzen zijn te vinden in de jaarlijkse circulaire 'huurprijsbeleid'.

Of een woning tot de vrije huursector moet worden gerekend of tot de gereguleerde sector hangt af van de zogenoemde, jaarlijks vastgestelde, liberalisatiegrens. De vrije huursector is de sector (vanaf 1 juli 1994) met zelfstandige woonruimten met een kale huurprijs die hoger is dan de liberalisatiegrens van dat jaar. Een woning kan ook geliberaliseerd zijn uit de periode van vóór 1 juli 1994. Het gaat dan om woningen die na 1 juli 1989 voor het eerst werden bewoond waarbij de aanvangshuurprijs boven de toenmalige liberalisatiegrens lag. Er is sprake van een sociale huurwoning als de kale huurprijs bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst niet hoger ligt dan de huurliberalisatiegrens uit dat jaar.

De liberalisatiegrens wordt vanaf 1 januari 2011 jaarlijks per 1 januari opnieuw vastgesteld. Voor die tijd liep een jaargang van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. De maximale huurprijsgrenzen worden jaarlijks per 1 juli geïndexeerd. De liberalisatiegrens is per 1 januari 2024 vastgesteld op € 879,66, overeenkomend met een puntenaantal van 148 punten. Een overzicht van de huurliberalisatiegrenzen vanaf 1989 is te vinden in bijlage 4 van dit beleidsboek.

2.3 Woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte

2.3.1 Uitleg begrip zelfstandige woonruimte

Uit de toelichting op het woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte volgt dat bij de uitleg van het begrip zelfstandige woonruimte artikel 7:234 BW gevolgd dient te worden. Uit dit artikel volgt dat een zelfstandige woonruimte aan twee cumulatieve voorwaarden dient te voldoen die door de Huurcommissie op de volgende manier worden ingevuld:

1. De woning moet een eigen afsluitbare toegangsdeur hebben.
2. De huurder moet de woonruimte kunnen bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning, zie verderop 2.3.2. Dit houdt in dat deze voorzieningen exclusief aan de huurder toekomen. De volgende **wezenlijke voorzieningen** moeten in ieder geval aanwezig zijn:
 - tenminste één vertrek;
 - kookgelegenheid; dat wil zeggen een aanrecht, aan- en afvoer van water en tenminste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit
 - wasruimte (ruimte met een bad, douche, lavet of wastafel);
 - een eigen toilet.

Als een woonruimte aan deze twee voorwaarden voldoet dan is sprake van een zelfstandige woonruimte en is het woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte van toepassing.

2.3.2 Buiten de woning, maar binnen het woongebouw

Er kan sprake zijn van vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming en sanitair) die buiten de woning, maar wel binnen het woongebouw zijn gelegen. Indien het gebruik van deze ruimten en voorzieningen door derden is uit te sluiten dan worden ze meegeteld in de waardering.

Als het gaat om gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten, of voorzieningen (verwarming, keuken of sanitair) voor verscheidene zelfstandige woningen, welke binnen het woongebouw zijn gelegen, worden deze ook volgens het woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte gewaardeerd. De punten worden in dit geval evenredig over het aantal zelfstandige woningen binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen (zie ook paragraaf 4.14).

2.3.3 Onvrije zelfstandige woningen

Onder zelfstandige woonruimten vallen ook de zogenaamde 'onvrije woningen'. Hieronder worden woningen verstaan waarbij de huurder voor wezenlijke voorzieningen (zie hierboven in 2.3.1) niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen, maar gebruik moet maken van een gemeenschappelijke verkeersruimte voor het bereiken van de vertrekken of wezenlijke voorzieningen waarvan hij het exclusieve gebruik heeft.

2.3.4 Onroerende aanhorigheden

Alleen de (gemeenschappelijke) vertrekken, overige ruimten en voorzieningen die tot de onroerende zaak behoren worden met punten gewaardeerd. Dit kan zijn doordat ze fysiek verbonden zijn met de woonruimte, of omdat dit in de huurovereenkomst is afgesproken. Als voor het gebruik van een onroerende aanhorigheid (bijv. een parkeervoorziening of gemeenschappelijke tuin) een afzonderlijke huurovereenkomst is gesloten en de huur hiervan kan worden beëindigd zonder dat dit invloed heeft op de huur van de woonruimte, dan wordt de voorziening niet meegenomen in puntenwaardering.

Voorbeelden van onroerende aanhorigheden zijn vrij gelegen berging, garage en carport. Ook de gemeenschappelijke ruimten, die ten dienste staan van de huurder, zoals recreatiezaal, hobbyruimte, keuken/pantry, toiletten, berging/parkeervoorziening, wasruimte, logeerkamer en warmte-isolatie vallen hieronder. Ook een gedeelde WKO-installatie, bijvoorbeeld van een appartementencomplex, is een onroerende aanhorigheid.

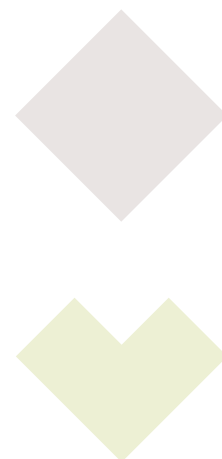
2.4 Afwijkingsbevoegdheid HC art. 5 lid 2 Bhw

Het woningwaarderingstelsel is een gedetailleerd en dwingend stelsel. Dit betekent dat de Huurcommissie conform dit systeem de woning waardeert. Wel heeft de wetgever voorzien in een (zeer beperkte) mogelijkheid om af te wijken van het waarderingstelsel, wanneer de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft.² Dat is de zogenoemde afwijkingsbevoegdheid van artikel 5 lid 2 Bhw. De Huurcommissie maakt hiervan zeer terughoudend gebruik.

In de praktijk wordt door de Huurcommissie van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik gemaakt in geval het gaat om een moderne voorziening waarmee in het waarderingstelsel (nog) geen rekening is gehouden. Tot dusver is dit beperkt tot een huistelefoon met video. De Huurcommissie waardeert deze voorziening met 0,25 punt.

² Hiervan kan sprake zijn als de strikte toepassing van het woningwaarderingstelsel onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning, aldus de nota van toelichting bij het Bhw. Als voorbeeld wordt genoemd woningen die "door een zeer geringe oppervlakte geen 140 punten halen, doch wel van uitstekende kwaliteit zijn; bij voorbeeld zeer kleine, doch luxueuse appartementen".

Hoofdstuk 3 – Het woningwaarderingsstelsel en de verschillende procedures



3.1 Inleiding

Het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woonruimte speelt een rol in vier procedures bij de Huurcommissie:

1. toetsing aanvangshuurprijs ex artikel 7:249 BW;
2. bezwaar tegen jaarlijkse huurverhoging ex artikel 7:253 BW;
3. huurverlaging op grond van punten ex artikel 7:254 BW;
4. huurverhoging na woningverbetering ex 7:255 BW.

In dit hoofdstuk wordt **op hoofdlijnen** beschreven welk toetsingskader de Huurcommissie bij deze procedures hanteert en de relevante procedurele aspecten van de procedures. In dat kader komt aan bod hoe het woningwaarderingsstelsel wordt betrokken in deze vier procedures. Voor de **volledige** informatie over de hier genoemde toetsingskaders wordt verwezen naar de desbetreffende beleidsboeken.

3.2 Toetsing aanvangshuurprijs

De huurder kan de overeengekomen aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie laten toetsen door een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 BW in te dienen. Indien een dergelijk verzoek binnenkomt, dan heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs.³ Bij deze procedure toetst de Huurcommissie twee zaken. In de eerste plaats wordt vastgesteld of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte. In de tweede plaats toetst de Huurcommissie of sprake is van ernstige gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren én of deze ernstige gebreken redenen geven om de huurprijs tijdelijk te verlagen.⁴

3.2.1 Wie kan het verzoek indienen?

Het initiatief tot indiening van een verzoek tot toetsing aanvangshuurprijs ligt bij de huurder.⁵ Huurders van een zelfstandige woonruimte met zowel een geliberaliseerde huurprijs (lees: vrijesectorwoning) als een niet-geliberaliseerde huurprijs (lees: sociale huurwoning) hebben de

³ Artikel 4, lid 2, onderdeel a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

⁴ Artikel 4, lid 2 sub a Uhw jo. artikel 12 Uhw.

⁵ Artikel 7:249 lid 1 en 2 BW.

mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te laten toetsen.⁶ Dit betekent dat het mogelijk is om een overeengekomen huurprijs die boven de op dat moment geldende liberalisatiegrens ligt te laten toetsen op redelijkheid van de huurprijs.

3.2.2 Indieningstermijn

De indieningstermijn voor toetsing aanvangshuurprijs is afhankelijk van het feit of sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd of van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1, tweede volzin BW (hierna: tijdelijke huur). Het is mogelijk om een verzoek toetsing aanvangshuurprijs vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst in te dienen bij de Huurcommissie.⁷

Onbepaalde duur

Als sprake is van een huurovereenkomst van onbepaalde duur dan is artikel 7:249 lid 1 BW van toepassing en dan moet het verzoek binnen zes maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst zijn ingediend. Dit betreft een fatale termijn, die inhoudt dat het verzoek niet-ontvankelijk is als deze termijn wordt overschreden. De Algemene Termijnenwet is in deze procedure voor wat betreft de termijn voor indiening verzoekschrift niet van toepassing.

Tijdelijke huur

Als sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van de Wet Doorstroming Huurmarkt van 2 jaar of korter, geldt artikel 7:249 lid 2 BW en dan heeft de huurder de mogelijkheid om tot uiterlijk zes maanden na afloop van de huurovereenkomst een verzoek in te dienen inzake toetsing aanvangshuurprijs.

In geval met een zelfde huurder een tweede tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan, dan wordt de tijdelijke huurovereenkomst voortgezet als een (nieuwe) huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Huurder heeft in dit geval de mogelijkheid een verzoekschrift in te dienen binnen zes maanden na aanvang van de (nieuwe) huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (artikel 7:249 lid 1 BW).

3.2.3 Eerste maal aangegane huurovereenkomst

Verzoeken kunnen alleen worden ingediend als (dezelfde) partijen voor het eerst een huurovereenkomst met elkaar zijn aangegaan voor deze woning. Als partijen later een nieuwe overeenkomst aangaan (voor dezelfde woonruimte) dan kan geen toetsing aanvangshuurprijs plaatsvinden. Dit geldt ook voor die gevallen wanneer een zittende huurder met een nieuwe verhuurder een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan. Hetzelfde geldt voor huurders die huren op basis van voortzetting van de huurovereenkomst op grond van medehuur⁸, voortzetting huur na overlijden⁹ of onderhuur.¹⁰ Ook indien een huurder zijn huurderschap ontleent aan een machtiging van de kantonrechter, zoals volgt uit 7:270 BW, is het niet mogelijk een verzoek tot toetsing aanvangshuurprijs in te dienen.

3.2.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten

De Huurcommissie toetst de overeengekomen aanvangshuurprijs aan de hand van de in artikel 10 lid 1 Uhw gegeven regels voor de waardering van de kwaliteit van de woning.¹¹ Deze regels zijn te vinden in het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw), waarin het woningwaarderingstelsel staat uitgewerkt. De Huurcommissie onderzoekt of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte op basis van het woningwaarderingstelsel. Hiertoe vindt een onderzoek in de woonruimte plaats dat wordt uitgevoerd door een onderzoeker van de

⁶ Art. 7:247 jo. 7:249 BW.

⁷ Kamerstukken II 1983/84, 17 431, nr. 6, p. 27.

⁸ Art. 7:266 BW.

⁹ Art. 7:268 BW.

¹⁰ Art. 7:269 BW.

¹¹ Art. 11 lid 2 Uhw.

Huurcommissie. Bij een onderzoek voor de woningwaardering en de bijbehorende huurprijs, beoordeelt de onderzoeker de kwaliteit van de woonruimte en meet hij daarom onder andere de woonruimte op. Dit is nodig om een puntentelling te maken. Hiervoor gebruikt de onderzoeker de Huurprijscheck.¹²

De Huurcommissie gaat na of de aanvangshuurprijs hoger of lager is dan de maximale redelijke huurprijs die geldt voor de desbetreffende woning. De Huurcommissie geeft in haar uitspraak aan of de overeengekomen huurprijs redelijk dan wel niet redelijk is. Als de overeengekomen huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem niet redelijk is dan geeft zij aan welke huurprijs volgens haar wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte. De beoordeling kan leiden tot vier scenario's die hieronder nader worden toegelicht.

- Als de aanvangshuurprijs van de woning **boven** de liberalisatiegrens ligt en de Huurcommissie stelt vast dat de maximale huurprijs van die woning **boven** de liberalisatiegrens ligt, dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is. De huurprijs is immers geliberaliseerd en dat blijft zo.

Voorbeeld:

Huurder X huurt per 1 januari 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 1150,00 overeengekomen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 150 kwaliteitspunten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 1150,00 ligt boven de liberalisatiegrens (per 1 januari 2024: € 879,66). De maximale redelijke huur behorend bij 150 punten bedraagt voor deze woning € 897,09. Aangezien zowel de aanvangshuurprijs als de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 1150,00 redelijk is.

- Als de aanvangshuurprijs van de woning **boven** de liberalisatiegrens ligt en de Huurcommissie stelt vast dat de maximale huurprijs van die woning **beneden** de liberalisatiegrens ligt, dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte.

Voorbeeld:

Huurder X huurt per 1 januari 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 1150,00 overeengekomen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 135 kwaliteitspunten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 1150,00 ligt boven de liberalisatiegrens (per 1 januari 2024: € 879,66). De maximale redelijke huur behorend bij 135 punten bedraagt voor deze woning € 802,94. Aangezien de aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens ligt, maar de maximale huurprijs voor de woning beneden de liberalisatiegrens ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 1150,00 niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte.

- Als de aanvangshuurprijs van de woning **beneden** de liberalisatiegrens ligt en de Huurcommissie stelt vast dat de aanvangshuurprijs van die woning **boven** de maximale huurprijsgrens voor die woning is, dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte in kwestie.

¹² Op de website van de Huurcommissie is de [Huurprijscheck](#) te vinden. Deze tool heeft de Huurcommissie ontwikkeld in samenwerking met de Woonbond en Vastgoed Belang. Partijen kunnen ook zelf gebruik maken van deze tool.

Voorbeeld:

Huurder X huurt per 1 januari 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 700,00 overeengekomen. Huurder laat de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie toetsen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 118 kwaliteitspunten moeten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 700 ligt beneden de liberalisatiegrens ((per 1 januari 2024: € 879,66). De maximale redelijke huur bedraagt voor deze woning € 696,16. Immers, aan de woning is 118 kwaliteitspunten toegekend. Aangezien de overeengekomen aanvangshuurprijs (€ 700,00) beneden de liberalisatiegrens ligt en deze aanvangshuurprijs boven de maximale huurprijs voor de woning (€ 696,16) ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 700 niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijsgrens behorende bij de kwaliteit van de woonruimte in kwestie.

- Als de aanvangshuurprijs van de woning **beneden** de liberalisatiegrens ligt en de Huurcommissie stelt vast dat deze aanvangshuurprijs **lager is dan of gelijk aan** de maximale huurprijsgrens voor die woning is, dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is.

Voorbeeld:

Huurder X huurt per 1 januari 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 700,00 overeengekomen. Huurder laat de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie toetsen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 125 kwaliteitspunten moeten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 700 ligt beneden de liberalisatiegrens (per 1 januari 2024: € 879,66). De maximale redelijke huur bedraagt voor deze woning € 740,14. Immers, aan de woning is 125 kwaliteitspunten toegekend. Aangezien de overeengekomen aanvangshuurprijs (€ 700,00) beneden de liberalisatiegrens ligt en deze aanvangshuurprijs beneden de maximale huurprijs voor de woning (€ 740,14) ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 700 redelijk is.

3.2.5 Beoordeling ernstige gebreken

De Huurcommissie beoordeelt verder of er ernstige gebreken zijn zoals volgt uit het gebrekenboek en, zo ja, of de huurprijs tijdelijk verlaagd wordt.¹³ Dit is het geval bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en bij tijdelijke huurovereenkomsten. Een gebrekenmelding aan de verhuurder is niet verplicht bij deze procedure. Zie verder het Gebrekenboek van de Huurcommissie op de website van de Huurcommissie.

3.2.6 Peildatum

Bij de procedure toetsing aanvangshuurprijs is de peildatum de ingangsdatum van de huurovereenkomst. De waardering van de kwaliteit van een woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs worden dan ook beoordeeld naar de toestand van de woonruimte zoals deze was op de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

3.2.7 Vaststelling aanvangshuurprijs werkt met terugwerkende kracht

De aanvangshuurprijs die de Huurcommissie vaststelt, werkt terug tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Het kan dus voorkomen dat partijen bij de aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs waren overeengekomen die boven de liberalisatiegrens lag en dat na de procedure bij de Huurcommissie de aanvangshuurprijs alsnog onder de liberalisatiegrens komt te liggen, waardoor de regels voor sociale huurwoningen van toepassing zijn voor die woning.

¹³ Welke gebreken de Huurcommissie uitspreekt staat verder uitgewerkt in het gebrekenboek.

3.3 Jaarlijkse huurverhoging en maximale redelijke huurprijs

Het woningwaarderingsstelsel speelt ook een rol bij de procedure over de jaarlijkse huurverhoging in de zin van artikel 7:253 BW. In deze procedure heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs.¹⁴ Gelet op de inhoud en strekking van dit beleidsboek gaat het te ver om de vele regels van de jaarlijkse huurverhogingsprocedure hier te behandelen. Hieronder worden alleen die regels besproken die een raakvlak hebben met het woningwaarderingsstelsel. Alle procedurele regels over de 7:253 BW staan verder uitgewerkt in het beleidsboek huurverhoging en huurverlaging van de Huurcommissie.

3.3.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte

De Huurcommissie toetst bij de 7:253 BW procedure de kwaliteit van de woonruimte aan de hand van het woningwaarderingsstelsel als de huurder tegen de jaarlijkse huurverhoging bezwaar maakt waarbij hij een beroep doet op één van de volgende bezwaargronden:

- De huurder maakt bezwaar tegen de woningwaardering in het huurverhogingsvoorstel.
- De huurder maakt bezwaar tegen de voorgestelde huurprijs, inclusief de voorgestelde huurverhoging, omdat deze huurprijs de maximale redelijke huurprijs overschrijdt.¹⁵

De Huurcommissie geeft alleen een oordeel over de kwaliteit van de woonruimte en de woningwaardering indien de woningwaardering van de desbetreffende woning onderwerp is van geschil tussen partijen. De Huurcommissie betreft dus alleen de woningwaardering in kwestie als een partij daarom uitdrukkelijk verzoekt. De Huurcommissie doet dit in deze procedure dus niet ambtshalve. Dit houdt in dat de huurder een beroep moet doen op één van bovenstaande bezwaargronden alvorens de Huurcommissie een voorbereidend onderzoek gaat instellen naar de woningkwaliteit.

Voorbeeld:

Huurder X huurt een appartement in Den Haag. De (kale) huurprijs bedraagt € 700,00. Hij ontvangt een brief van de verhuurder met een huurverhogingsvoorstel, waarin staat dat de huurprijs wordt verhoogd met 2,3%, wat neerkomt op een huurprijs van € 716,10. Huurder X doet de Huurprijscheck en komt uit op 101 punten. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 589,45. Hij maakt bezwaar tegen de huurverhoging aangezien de huurprijs hoger is dan de maximale toegestane huurprijs voor die woning. De Huurcommissie stelt een voorbereidend onderzoek in en stuurt een onderzoeker naar de woning. De onderzoeker komt uit op een puntenaantal van 119. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 702,44. De Huurcommissie oordeelt in dit geval dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is. Een huurverhoging van € 2,44 (0,35%) wordt wel redelijk geacht.

3.3.2 Energieprestatie van de woonruimte

De energieprestatie is een onderdeel van het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte. In de procedure jaarlijkse huurverhoging vormt de Huurcommissie zich geen eigen oordeel over de energieprestatie van de woonruimte, als de eigenaar van de woonruimte aan de huurder het energieprestatiecertificaat van de woonruimte heeft afgegeven. Of er voor een woning een energielabel is afgegeven is na te gaan op de website <http://www.ep-online.nl>.

3.3.3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Artikel 13 lid 4 Uhw bepaalt dat voorzieningen die door huurder zelf zijn aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen bij de waardering van de woningkwaliteit buiten beschouwing worden gelaten. Deze bepaling ziet niet op de situatie dat een huurder zich

¹⁴ Artikel 4 lid 2 sub b Uhw jo. Artikel 13 Uhw.

¹⁵ Artikel 13 lid 5 Uhw.

tegenover verhuurder heeft verplicht om bepaalde geriefverbeteringen aan te brengen. In dat geval moet de prestatie van de huurder als betaling in natura in de huurprijs worden verdisconteerd.

3.3.4 Peildatum

Bij de jaarlijkse huurverhogingsprocedure wordt voor de waardering van de kwaliteit van de woonruimte als peildatum de datum gehanteerd waarop de huurprijsverhoging volgens het huurverhogingsvoorstel in had moeten gaan.¹⁶

3.4 Huurverlaging op grond van punten

Een huurder kan door middel van een procedure artikel 7:254 BW via de Huurcommissie een huurverlaging realiseren. In geval van een verzoek tot huurverlaging op grond artikel 7:254 BW heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs.¹⁷

3.4.1 Wie kan het verzoek indienen?

Huurders van een zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs (lees: sociale huurwoning) hebben de mogelijkheid om bij de Huurcommissie een huurverlaging op grond van punten te realiseren. Dit betekent dat huurders in de vrije sector de huurprijs niet kunnen laten verlagen op grond van deze procedure. Deze procedure kan op ieder moment door de huurder worden ingediend en er gelden geen beperkingen voor wat betreft de frequentie waarmee de huurder gebruik wil maken van deze procedure. De uitkomst van deze procedure geldt alleen voor de toekomst en dus niet met terugwerkende kracht (dat is dus anders dan bij de procedure toetsing aanvangshuurprijs ex artikel 249 BW, zie hierboven).

3.4.2 Vormvereisten

De huurder kan een huurverlaging bewerkstelligen door aan de verhuurder een schriftelijk voorstel te doen tot verlaging van de huurprijs. Indien de verhuurder instemt met het voorstel dan wordt de huurprijs verlaagd. Hierbij geldt dat zwijgen geen aanvaarding betreft. Indien het voorstel niet door de verhuurder wordt geaccepteerd of hij reageert niet op het voorstel dan kan de huurder de Huurcommissie vragen om huurverlaging te bepalen via een procedure ex artikel 7:254 BW.

Het huurverlagingsvoorstel moet aan een aantal vormvereisten voldoen.

Volgens artikel 7:252 BW moet het verlagingsvoorstel ten minste twee kalendermaanden voor de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk worden ingediend bij de verhuurder. Daarnaast bepaalt dit artikel dat in het verlagingsvoorstel het volgende moet worden opgenomen:

- de geldende huurprijs;
- het bedrag van de wijziging (dus van de voorgestelde verlaging);
- de (nieuwe) voorgestelde huurprijs;
- de voorgestelde ingangsdatum.

Daarnaast dient het verlagingsvoorstel te zijn voorzien van een waardering van de kwaliteit van de woonruimte waarop het voorstel is gebaseerd.¹⁸ De huurder kan een dergelijke puntentelling genereren op de website van de Huurcommissie middels de [Huurprijscheck](#).

¹⁶ Artikel 13 lid 6 Uhw.

¹⁷ Artikel 4, lid 2, onderdeel c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

¹⁸ Art. 7:252 lid 3 BW.

3.4.3 Indieningstermijn

Artikel 7:254 BW bepaalt dat de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum voor de huurverlaging, blijkens het huurverlagingsvoorstel, het verzoek bij de Huurcommissie moet indienen. De voorgestelde huurverlaging kan de huurder niet meer afdwingen als hij deze termijn laat verstrijken. Indien de huurder aantoonbaar dat de verhuurder het voorstel heeft geweigerd dan kan de huurder naar de Huurcommissie stappen vóórdat de voorgestelde ingangsdatum is verstreken.

3.4.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten

De Huurcommissie toetst het huurverlagingsvoorstel aan de hand van het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte.¹⁹ De Huurcommissie onderzoekt of de geldende (kale) huurprijs hoger of lager is dan de maximale redelijke huurprijs voor de desbetreffende woning. Hiertoe vindt een onderzoek in de woonruimte plaats waarbij de onderzoeker van de Huurcommissie een puntentelling opmaakt en de bijbehorende maximale redelijke huurprijs berekent.

De Huurcommissie geeft in haar uitspraak aan of het voorstel van de huurder redelijk dan wel niet redelijk is en welke huurprijs door de Huurcommissie redelijk wordt geacht. De beoordeling kan leiden tot drie scenario's die hieronder nader worden toegelicht.

- Als wordt geconstateerd dat de geldende huurprijs hoger is dan de maximale redelijke huurprijs dan is het voorstel naar het oordeel van de Huurcommissie redelijk. De Huurcommissie geeft hierbij dan ook aan tot welke huurprijs dit redelijke voorstel leidt. In het geval de voorgestelde huurprijs hoger ligt dan de maximale redelijke huurprijs dan is het oordeel van de Huurcommissie dat het voorstel redelijk is. De voorgestelde huurprijs is redelijk, ook al ligt deze boven de maximale huurprijs.

Voorbeeld:

De geldende huurprijs bedraagt € 700,00. Huurder X stelt een huurverlaging tot € 600,00 voor. De onderzoeker van de Huurcommissie komt uit op een puntenaantal van 101. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 589,45. De Huurcommissie spreekt in dit geval uit dat de voorgestelde huurprijsverlaging redelijk is en stelt de huurprijs vast op de voorgestelde huurprijs: € 600,00.

- Het verzoek wordt door de Huurcommissie niet redelijk geacht als de geldende huurprijs hoger is dan de maximale redelijke huurprijs, maar de voorgestelde huurprijs lager is dan de maximale redelijke huurprijs. In zo'n geval zal de Huurcommissie wel een huurverlaging uitspreken. De Huurcommissie zal uitspreken dat een huurprijsverlaging die leidt tot een huurprijs die gelijk is aan de maximale redelijke huurprijs naar haar oordeel redelijk is.

Voorbeeld:

De geldende huurprijs bedraagt € 700,00. Huurder X stelt een huurverlaging tot € 600,00 voor. De onderzoeker van de Huurcommissie komt uit op een puntenaantal van 115. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 677,36. De Huurcommissie spreekt in dit geval uit dat de voorgestelde huurprijsverlaging niet redelijk is en bepaalt dat een huurverlaging tot € 677,36 wel redelijk is.

- Als wordt geconstateerd dat de geldende huurprijs lager is dan de maximale redelijke huur dan wordt het voorstel door de Huurcommissie niet redelijk geacht. De geldende huurprijs blijft de huurprijs.

¹⁹ Artikel 14 Uhw.

Voorbeeld:

De geldende huurprijs bedraagt € 700,00. Huurder X stelt een huurverlaging tot € 500,00 voor. De onderzoeker van de Huurcommissie komt uit op een puntenaantal van 130. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 771,53. De Huurcommissie spreekt in dit geval uit dat de voorgestelde huurprijsverlaging niet redelijk is.

3.4.5 Peildatum

Voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte wordt als peildatum de datum gehanteerd waarop de huurprijsverlaging volgens het voorstel moet ingaan.²⁰

3.4.6 Zelf aangebrachte voorzieningen

Volgens artikel 13 lid 4 Uhw worden voorzieningen die door huurder zelf zijn aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen bij de waardering van de woningkwaliteit buiten beschouwing gelaten. Deze bepaling ziet niet op de situatie dat een huurder zich tegenover verhuurder heeft verplicht om bepaalde geriefverbeteringen aan te brengen. In dat geval moet de prestatie van de huurder als betaling in natura in de huurprijs worden verdisconteerd.

3.4.7 Ingangsdatum lagere huurprijs

In de uitspraak wordt door de Huurcommissie de datum van ingang van de huurprijsverlaging vermeld als een lagere huurprijs redelijk wordt geacht. Deze ingangsdatum betreft de voorgestelde ingangsdatum zoals volgt uit het huurverlagingsvoorstel. De Huurcommissie kan echter ook een latere ingangsdatum bepalen indien de huurder het vereiste van de aanzeggingstermijn van twee maanden niet in acht heeft genomen. In dat geval zal de Huurcommissie oordelen dat het voorstel, vanwege de onjuiste ingangsdatum, niet redelijk is.

3.5 Huurprijsverhoging na woningverbetering en maximale redelijke huurprijs

Het woningwaarderingstelsel is van toepassing bij de procedure huurverhoging na woningverbetering in de zin van artikel 7:255 BW. Indien een verzoek als bedoeld in artikel 7:255 BW bij de Huurcommissie is ingediend dan heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de huurprijsverhoging na woningverbetering die zij redelijk acht. Bij deze procedure toetst de Huurcommissie op (minstens) twee aspecten. In de eerste plaats wordt getoetst of het bedrag van de huurverhoging na woningverbetering in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de voorzieningen, veranderingen of toevoegingen.²¹ In het beleidsboek huurverhoging na woningverbetering staat verder uitgewerkt wanneer sprake is van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten. In de tweede plaats wordt getoetst of de verhoogde huurprijs na woningverbetering niet boven de maximale huurprijsgrens uitstijgt.²²

3.5.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte

Het woningwaarderingstelsel is van toepassing op deze procedure. In dit verband stelt de Huurcommissie een voorbereidend onderzoek in over de woningkwaliteit, waarbij een puntentelling wordt opgemaakt om de maximale redelijke huurprijs voor de desbetreffende woning te bepalen. Indien een voorgestelde huurprijsverhoging leidt tot een bedrag dat hoger is dan de maximale huurprijsgrens dan is het verhogingsbedrag niet redelijk voor zover de maximale huurprijsgrens wordt overschreden. Ligt de geldende huurprijs op of in de buurt van het maximale niveau dan zou dat kunnen betekenen dat het niet of slechts in beperkte mate mogelijk is om de

²⁰ Artikel 13 lid 6 Uhw.

²¹ Artikel 7:255 lid 1 BW jo. Artikel 15 lid 2 BW.

²² Art. 255 lid 1, slotzin en art. 15 lid 2 Uhw.

kosten van de voorzieningen in de huurprijs door te berekenen. Indien de geldende huurprijs al boven het maximale huurprijsniveau zit dan heeft dit als consequentie dat de huurverhoging na woningverbetering niet redelijk is en dus niet kan worden doorgevoerd.

Voorbeeld:

Huurder X huurt een appartement in Eindhoven. De (kale) huurprijs bedraagt € 650,00. Hij ontvangt een brief van de verhuurder met een aankondiging dat de huur wegens woningverbetering wordt verhoogd met € 20. Dit komt neer een huurprijs van € 670. Nadat de Huurcommissie heeft vastgesteld dat de huurverhoging na woningverbetering op zichzelf redelijk is, stelt de onderzoeker vast dat aan de woonruimte 110 kwaliteitspunten worden toegekend, wat een maximale redelijke huurprijs van € 645,96 betekent. De Huurcommissie oordeelt in dit geval dat de voorgestelde huurverhoging daarom toch niet redelijk is, aangezien de geldende huurprijs van voor de woningverbetering (€ 650,00) al boven de maximale huurprijs (€ 645,96) ligt.

3.5.2 Zelf aangebrachte voorzieningen

Volgens artikel 13 lid 4 Uhw worden voorzieningen die door huurder zelf zijn aangebracht en waardoor het woongerief geacht kan worden te zijn gestegen bij de waardering van de woningkwaliteit buiten beschouwing gelaten. Deze bepaling ziet niet op de situatie dat een huurder zich tegenover verhuurder heeft verplicht om bepaalde geriefverbeteringen aan te brengen. In dat geval moet de prestatie van de huurder als betaling in natura in de huurprijs worden verdisconteerd.

3.5.3 Peildatum

Bij de procedure huurverhoging na woningverbetering wordt voor de waardering van de kwaliteit van de woonruimte als peildatum gehanteerd de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de woningverbetering tot stand is gekomen.



Hoofdstuk 4 – De onderdelen van het woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte

4.1 Inleiding

Het woningwaarderingstelsel zelfstandige woonruimte kent punten toe aan een aantal hierna te bespreken aspecten, die we hierna verder ook “onderdelen” of “rubrieken” noemen. De totaalstelling van die punten leidt tot een waardering van de woning, de maximale huurprijs (voor die woning). Deze onderdelen komen in dit hoofdstuk aan de orde. Ter inleiding nog het volgende.

Zoals hierna zal blijken zijn de onderdelen die in de puntentelling betrokken moeten worden divers van aard. Voor de in aanmerking te nemen zogenoemde vertrekken en overige ruimten begint de puntentelling met de oppervlakte van deze twee onderdelen. Op welke wijze de oppervlakte moet worden berekend is ook bepaald en komt ook in dit hoofdstuk aan de orde.

Daarbij komen dan de installaties of voorzieningen nog, zoals een keuken, of sanitaire voorzieningen, die zijn gesitueerd in deze vertrekken of overige ruimten.

Twee andere belangrijke onderdelen zijn de WOZ-waarde van de woonruimte en de energieprestatie; deze worden ook betrokken bij de puntentelling, maar staan dus los van vertrekken of overige ruimten. Verder levert een aantal onderdelen extra punten op, bijvoorbeeld renovatie, of als sprake is van een rijksmonument. Een en ander komt hierna aan de orde.

4.2 Oppervlakte van vertrekken

4.2.1 Wat zijn vertrekken?

Het eerste onderdeel van de woningwaardering is de oppervlakte van vertrekken. Onder vertrekken worden woonkamer, andere kamers (hobbykamer, studeerkamer, slaapkamer en eetkamer), keuken, badkamer of doucheruimte verstaan. De waardering van vertrekken is 1 punt per m².

Geen vertrekken zijn: schuren, zolderberging, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal en zogenoemde verkeersruimten (bijvoorbeeld overlopen). De oppervlakte van deze ruimten tellen dus niet mee als vertrekken.

De Huurcommissie geeft op een aantal punten nadere invulling aan de hierboven genoemde wettelijke begrippen. Dat wordt hierna beschreven.

Woonkamer of andere kamer

Een woonkamer of een andere kamer is dus een vertrek in de zin van het woningwaarderingssstelsel.

Hiervan is alleen sprake als:

- De vloer begaanbaar is.
- De muren en wanden uit vast materiaal bestaan.
- En de daglichttoetreding, de ventilatiemogelijkheid en het aantal elektrische lichtpunten in overeenstemming zijn met de geldende verkeersopvattingen.
- De ruimte een oppervlakte heeft van minimaal 4 m².
- De ruimte over de volle lengte ten minste 1,50 m breed is.
- De ruimte over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte heeft van 2.10 m (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond).

Alleen als aan al deze eisen is voldaan, wordt de (oppervlakte van de) woonruimte of andere kamer meegeteld als "vertrek". Zo niet, dan wordt de oppervlakte meegeteld als "overige ruimte" (zie paragraaf 4.3.).

Uitzondering hierop geldt voor de keuken: de eisen van minimaal 4 m² en minimaal 1,50 m breedte gelden niet voor de keuken en verzetten zich er dus niet tegen om een keuken als "vertrek" aan te merken en overeenkomstig te waarderen.

Badkamer of doucheruimte

Een badkamer of doucheruimte is dus een vertrek in de zin van het woningwaarderingssstelsel.

Hiervan is alleen sprake als:

- De vloer begaanbaar is.
- De muren en wanden uit vast materiaal bestaan.
- En de ventilatiemogelijkheid en het aantal elektrische lichtpunten in overeenstemming zijn met de geldende verkeersopvattingen.
- De ruimte over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte heeft van 2,00 m. (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond).

Alleen als aan al deze eisen is voldaan, wordt de (oppervlakte van de) badkamer of doucheruimte meegeteld als "vertrek". Zo niet, dan wordt de oppervlakte meegeteld als "overige ruimte" (zie verderop).

Voor gecombineerde bad-/doucheruimte met toilet geldt een minimale oppervlakte van 0,64 m².

Zolderruimte

Zolderruimten zijn in het algemeen "overige ruimte". Echter, in geval een zolderruimte een functie heeft als "vertrek" (dus woonkamer, andere kamers, badkamer of doucheruimte), en ook voldoet aan de eisen die daarvoor gelden (zie hierboven), dan mag de zolderruimte meetellen als "vertrek", mits deze ruimte bereikbaar is via een vaste trap en het dak beschoten is.

4.2.2 Hoe wordt de oppervlakte van vertrekken gemeten?

De wetgever heeft in de toelichting op het woningwaarderingssstelsel een aantal meetinstructies meegegeven:

1. Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 m boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2m²). Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau.

De Huurcommissie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten.

Als er sprake is van een pui wordt de binnenzijde van die pui (het kozijn) genomen. Een erker wordt meegerekend indien deze inwendig een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50 m. Indien er

sprake is van een zgn. entresol (tussenverdieping) dan dient de oppervlakte onder en/of boven deze entresol te worden meegerekend, indien de vrije hoogte ten minste 1,50m bedraagt. Voor het meten van vertrekken die met elkaar in open verbinding staan, zie verderop.

“Alle tot de woning behorende losse en vaste kasten” lees de Huurcommissie als: “alle tot de vertrekken behorende kasten”. **De plaats van de deur van de kast** bepaalt bij welk vertrek de kast behoort. Dus een kast die in een vertrek uitkomt wordt, ongeacht de afmeting, bij dat vertrek geteld. Dat geldt ook voor het waarderen van een kastenwand tussen twee vertrekken.

- Van vaste kasten (kleiner dan 2m²) wordt de netto oppervlakte bepaald en bij de oppervlakte van het betreffende vertrek opgeteld;
 - Een kast, (kleiner dan 2m²) waarvan de deur uitkomt op een verkeersruimte, wordt niet gewaardeerd;
 - Losse kasten zijn niet van belang bij het meten. De oppervlakte van het vertrek wordt bepaald, incl. de oppervlakte die wordt ingenomen door een losse kast;
2. Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat alleen het gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50m hoog is wordt meegeteld bij de berekening van de oppervlakte.

De Huurcommissie eist in geval van een (ten dele) hellend plafond dat de 1,50m-hoogte loopt tot het dakbeschot of tot het zichtbare dakvlak of plafond. Met gordingen en balken wordt bij de meting geen rekening gehouden.

3. De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen in de keuken, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, c.v.-ketel en boilerinstallatie, wordt meegeteld.

De Huurcommissie gaat hier als volgt mee om. Indien zich in een vertrek, of in een kast in een vertrek, een gas- en/of elektrameter bevindt, dan wordt de oppervlakte gewaardeerd onder aftrek van 30 x 60 cm (minimale afmeting meterkast bestaande bouw). De vloeroppervlakte onder radiatoren wordt meegeteld.

4. De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen (tenzij horizontale leidingen, zie hierna) wordt niet meegeteld.

Bij een schoorsteenmantel en/of rookkanaal (die naar boven of beneden breed kan uitlopen) is de oppervlakte op 1,50m-hoogte bepalend. De oppervlakte die wordt ingenomen door standleidingen (verticale leidingen) wordt niet meegeteld.

De oppervlakte die wordt ingenomen door grondleidingen (horizontale leidingen), wordt wel meegeteld.

5. Indien een toilet in een badruimte of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter verminderd.
6. Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,50m hoog is.
7. Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken; bij 0,5m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

De Huurcommissie licht dit als volgt toe:

Afronding: eerst de oppervlakte per vertrek op 2 decimalen afronden en pas daarna de oppervlakte van alle vertrekken salderen en afronden op hele vierkante meters.

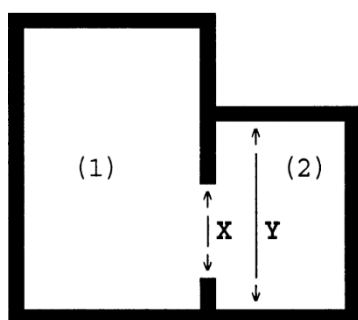
Voorbeeld:

kamer : lengte 3,76m x breedte 4,12m = 15,4912 m², afgerond : 15,49 m²

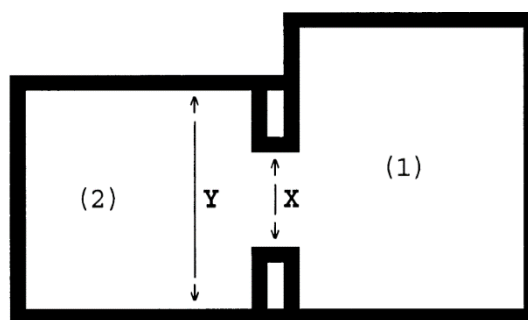
keuken: lengte 2,95m x breedte 3,81m = 11,2395 m², afgerond : 11,24 m²

Totaal : 26,73 m² Afronding op hele m² : 27 m².

8. Twee vertrekken die met elkaar in verbinding staan, worden in een bepaald geval als één vertrek gewaardeerd. Dit is het geval als zich tussen die twee vertrekken een opening bevindt, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt (zie schets hieronder). Het moet hierbij gaan om een niet afsluitbare opening, die doorloopt tot aan de vloer. De muur wordt gemeten in het vertrek, waarin de tussenwand het smalst is.



Als $X > 50\%$ van Y , dan is 1 en 2 één vertrek.



Als $X < 50\%$ van Y , dan zijn 1 en 2 afzonderlijke vertrekken.

4.3 Oppervlakte van overige ruimten

4.3.1 Wat zijn overige ruimten?

“Overige ruimten” die voor een puntenwaardering in aanmerking komen zijn:

- bijkeukens
- bergingen
- wasruimte
- schuren
- garages
- zolderbergingen
- kelders
- parkeerplaats (zie paragraaf 4.9.6)

Deze ruimten tellen alleen mee als de oppervlakte van een ruimte afzonderlijk gelijk is aan of groter dan twee vierkante meter, voor zover de plafondhoogte ten minste 1,50 meter is boven de vloer.

Verkeersruimten zoals hallen, gangen, en overlopen worden sowieso niet afzonderlijk gewaardeerd, dus krijgen geen punten op basis van dit onderdeel van het woningwaarderingstelsel.

Tot bergingen worden de volgende ruimten gerekend: vaste kasten, bergingen in, achter, voor, dan wel onder de woning, bergingen onder de kap van etagewoningen, bergingen in flatgebouwen en dergelijke, mits deze een afzonderlijke ruimte vormen.

4.3.2 Hoe wordt de oppervlakte van overige ruimte gemeten?

De wetgever heeft een aantal eisen en meetinstructies meegegeven:

1. De ruimten worden slechts als "overige oppervlakte" gewaardeerd, als de vloer begaanbaar is.
2. Van de overige ruimten wordt de gehele oppervlakte gemeten, dus zonder aftrek van loop- of verkeersruimte. De oppervlakte van een trapgat wordt wel in mindering gebracht. De oppervlakte die een uitschuifbare of opvouwbare trap in gesloten toestand inneemt, wordt van de oppervlakte van de ruimte afgetrokken.
3. Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50m boven de vloer. En ook inclusief de oppervlakte van de moederhaard, CV-ketel en boilerinstallatie. Maar niet: de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen.

De Huurcommissie meet als er sprake is van een pui, vanaf de binnenzijde van die pui (het kozijn). Ook een erker, die inwendig een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50m, telt mee. De oppervlakte onder en/of boven een zogenaamde entresol (tussenverdieping) wordt meegerekend, indien de hoogte minstens 1,50m bedraagt.

De Huurcommissie berekent de hoogte van 1,50 meter door te meten tot het dakbeschot, het zichtbare dakvlak of plafond (gordingen en balken blijven buiten de meting).

4. Ook de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2m²) wordt meegerekend.

Losse kasten zijn niet van belang bij het meten. De oppervlakte van de overige ruimte wordt bepaald, incl. de oppervlakte die wordt ingenomen door een losse kast.

Van vaste kasten (kleiner dan 2m²) die uitkomen in een wel gewaardeerde overige ruimte wordt de netto oppervlakte bepaald en bij de oppervlakte opgeteld.

Een kast, (kleiner dan 2m²) waarvan de deur uitkomt op een verkeersruimte, wordt niet gewaardeerd.

Indien zich in een overige ruimte, of een kast in een overige ruimte, een gas- en/of elektrameter bevindt, dan wordt de oppervlakte gewaardeerd onder aftrek van 30 x 60 cm (minimale afmeting meterkast bestaande bouw).

5. De Huurcommissie telt de vloeroppervlakte onder radiatoren ook mee.

Voor een schoorsteenmantel en/of rookkanaal (die naar boven of beneden breed kan uitlopen) vindt de Huurcommissie de oppervlakte op 1,50m-hoogte bepalend.

6. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, telt mee dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,50m hoog is.
7. De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbare trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld.
8. Betreft het een zolderberging dan wordt, naast de eis van een begaanbare vloer, als voorwaarde gesteld, dat het dak beschoten is en dat de zolderruimte via een tot de woning behorende trap bereikbaar is. Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, tellen zolderbergingen bij de woningwaardering niet mee.

Indien geen vaste trap aanwezig is, wordt het aantal punten van de vloeroppervlakte van de zolderruimte met 5 verminderd, doch niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven.

Is er op de zolderverdieping ook nog een vertrek aanwezig dat alleen bereikbaar is via het zoldergedeelte dan wordt de oppervlakte van het zoldergedeelte verminderd met de loopruimte om het vertrek te bereiken. De dan resterende zolderoppervlakte dient minimaal 2 m² te bedragen en wordt dan gewaardeerd als overige ruimte.

9. Een overloop is een verkeersruimte en wordt dus niet gewaardeerd. Als er met aftrek van de verkeersruimte en trap voldoende ruimte overblijft en deze (zolder)overloop kennelijk ook bedoeld is als berging, dan wordt deze ruimte wel gewaardeerd.
10. Gemeenschappelijke bergingen worden gewaardeerd als overige ruimte als:
 - zij binnen het woongebouw liggen of tot de onroerende aanhorigheden behoren;
 - de vergoeding daarvoor in de huurprijs van de woning is begrepen;
 - de oppervlakte, na deling door het aantal woningen, per woning minstens 2m² bedraagt.

De toekenning van punten bij een gemeenschappelijke berging is als volgt: totale oppervlakte, afronden in m², delen door het aantal woningen en waarden als "overige ruimte". Kasten <2m² en uitkomend in een verkeersruimte worden niet meegeteld.

11. Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle afzonderlijke ruimten; bij 0,5m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

De Huurcommissie licht dit als volgt toe:

Afronding: eerst de oppervlakte per overige ruimte op 2 decimalen afronden en pas daarna de oppervlakte van alle overige ruimten salderen en afronden op hele vierkante meters.

Voorbeeld:

Garage : lengte 3,16m x breedte 6,12m = 19,3392 m², afgerond : 19,34 m²

Bijkeuken: lengte 2,11m x breedte 2,87m = 6,0557 m², afgerond : 6,06 m²

Totaal : 25,40 m² Afronding op hele m² : 25 m².

4.4 Verwarming

Het waarderingstelsel kent punten toe voor verwarming. Hierbij gelden de volgende regels.

4.4.1 Punten voor verwarmde vertrekken en overige ruimtes

Punten voor verwarming kunnen aan de orde zijn zowel als het gaat om vertrekken als om overige ruimtes (zie voor deze begrippen paragraaf 4.2.1 en 4.3.1). Voor vertrekken kunnen maximaal 2 punten per verwarmd vertrek worden gerekend, voor verwarmde overige ruimtes maximaal 1 punt per ruimte (met een maximum van 4 punten voor alle overige ruimtes). Een en ander is afhankelijk van of het gaat om een collectief of individueel verwarmingssysteem, zie verderop, paragraaf 4.4.3.

4.4.2 Verwarmingselementen behorend tot de onroerende zaak

Per vertrek wordt voor de verwarming punten toegekend, mits de verwarmingselementen, zoals bijvoorbeeld een radiator, tot de onroerende zaak of zijn onroerende aanhorigheid behoort. Dit is bij een radiator het geval als hij is bevestigd aan de muur of in de grond. Een mobiele elektrische radiator is dus geen verwarmingselement als hier bedoeld en maakt dus een vertrek niet tot een verwarmd vertrek waarvoor punten vanwege verwarming aan toegekend kunnen worden.

Hetzelfde geldt voor gevelkachels en gashaarden. Een verdikte buis, pijp of moederhaard wordt wél gerekend als verwarmingselement dat tot de onroerende zaak behoort, indien deze als zodanig bedoeld of herkenbaar is.

4.4.3 Collectief of individueel verwarmingssysteem

Voor het aantal punten per vertrek of overige ruimte is relevant of het gaat om een collectief verwarmingssysteem of een individueel systeem. Een cv-installatie waarmee meerdere woningen worden verwarmd, wordt voor de puntenwaardering vanwege het onderdeel warmte als een individueel systeem beschouwd.

In geval van een collectief verwarmingssysteem wordt per verwarmd vertrek 1,5 punt gerekend en per overige ruimte 0,75 punt. Van een collectief verwarmingssysteem is bijvoorbeeld sprake bij stadsverwarming, een WKO-installatie en blokverwarming.

In geval van een individueel verwarmingssysteem wordt per verwarmd vertrek met 2 punten gerekend. Voor overige ruimte 1 punt. Van een individueel verwarmingssysteem is bijvoorbeeld sprake in geval de woonruimte een eigen of gezamenlijke cv-installatie heeft.

4.4.4 Vertrekken die met elkaar in verbinding staan

Hierboven is genoemd dat per vertrek maximaal 2 punten voor verwarming kunnen worden gerekend. Een bijzondere situatie is de situatie dat twee vertrekken met elkaar verbonden zijn door een opening. (NB voor open keuken geldt een afzonderlijk regel, zie hierna in 4.4.6).

In de situatie dat vertrekken met elkaar in verbinding staan geldt het volgende. In geval de opening tussen beide vertrekken breder is dan 50% van de muur waarin de opening zich bevindt en de opening niet afsluitbaar is, worden deze vertrekken als één verwarmd vertrek beschouwd in het kader van de punten voor verwarming (zie schets hieronder). In geval de opening minder breed is dan 50% van de muur waarin de opening zich bevindt, worden de vertrekken als twee verwarmde vertrekken beschouwd in het kader van de punten voor de verwarming (zie schets hieronder).

Let op: hoeveel punten dan aan dat ene of die twee vertrek(ken) vanwege verwarming worden toegekend, hangt af van of het om een collectief of individueel verwarmingssysteem gaat, zie hierboven (onder 4.4.3).

Vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden altijd als afzonderlijke vertrekken geteld, dus ongeacht de breedte van de opening.

4.4.5 Overige ruimten die met elkaar in verbinding staan

Hierboven is genoemd dat per overige ruimte maximaal 1 punt voor verwarming kan worden gerekend. Een bijzondere situatie is de situatie dat twee overige ruimtes met elkaar verbonden zijn door een opening. De vraag is ook hier of deze overige ruimtes dan als één of meer worden geteld. In geval de opening breder is dan 50% van de muur waarin de opening zich bevindt en de opening niet afsluitbaar is, worden deze overige ruimtes als één overige ruimte beschouwd in het kader van de punten voor verwarming (zie schets hieronder). In geval de opening minder breed is dan 50% van de muur waarin de opening zich bevindt, worden de overige ruimtes als twee overige ruimtes beschouwd in het kader van de punten voor de verwarming (zie schets hieronder).

Let op: hoeveel punten dan aan dat ene of die twee overige ruimte(s) vanwege verwarming worden toegekend, hangt af van of het om een collectief of individueel verwarmingssysteem gaat, zie hierboven (onder 4.4.3).

4.4.6 Open keukens

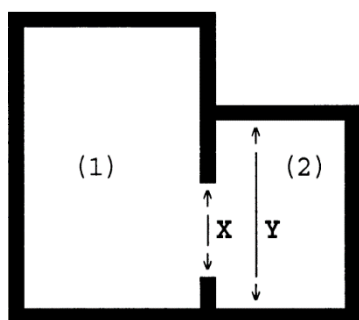
Voor open keukens gelden de volgende regels.

Een open keuken wordt als afzonderlijk verwarmd vertrek beschouwd en krijgt dus 2 punten in geval van een individueel verwarmingssysteem en 1,5 punt in geval van een collectief verwarmingssysteem.

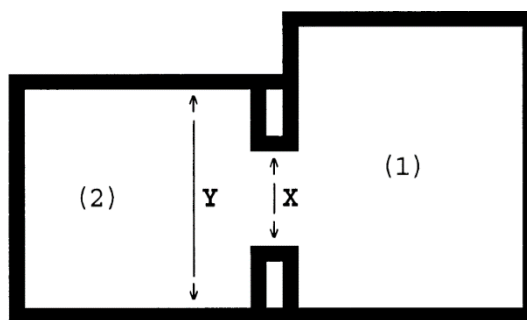
Wanneer is sprake van een open keuken? Onder een open keuken wordt hier verstaan een keuken die in open verbinding staat met een ander vertrek, terwijl zich tussen de keuken en het andere vertrek een opening bevindt, die breder is dan 50% van de tussenmuur. Het moet hierbij gaan om een niet afsluitbare opening, die doorloopt tot aan de vloer. De muur wordt gemeten in het vertrek waarin de tussenwand het smalst is (zie schets hieronder). De aan- of afwezigheid van een verwarmingselement in het gedeelte open keuken is niet relevant.

In geval de opening smaller is dan 50% van de tussenmuur, wordt de keuken niet als open keuken beschouwd. In dit geval dient de keuken zelf over een verwarmingselement te beschikken om als verwarmd vertrek gewaardeerd te worden.

Ook een aanrecht dat is geplaatst in een woon- of slaapvertrek is een open keuken, ook als er geen duidelijke afscheiding tussen keukengedeelte en de rest van het vertrek aanwezig is.



Als $X > 50\%$ van Y , dan is 1 en 2 één vertrek / overige ruimte.



Als $X < 50\%$ van Y , dan zijn 1 en 2 afzonderlijke vertrekken / overige ruimten

4.5 Energieprestatie

Een (groot) deel van het totale puntenaantal wordt bepaald door de energieprestatie van de woonruimte. Sinds 2011 speelt het energielabel een rol in het puntenstelsel, waarbij een energielabel of energie-index maximaal 10 jaar geldig is. De energieprestatie kan sinds 1 januari 2021 op drie manieren zijn bepaald.

1. Een oud energielabel: registratie heeft plaatsgevonden vóór 1 januari 2015. In 2021 en later lopen veel sinds 1 juli 2011 verstrekte energielabels af, want de geldigheidsduur is tien jaar.
2. De energie-index: registratie op of na 1 januari 2015 tot 1 januari 2021. In 2025 en later lopen veel sinds 1 januari 2015 verstrekte energie-indexen af, want de geldigheidsduur is tien jaar.
3. Het energielabel op basis van primair fossiel energiegebruik: registratie op of na 1 januari 2021.

In EP-online is te vinden wat de energieprestatie van een woning is.²³

²³ [EP-Online](#).

4.5.1 Puntentoekening oud energielabel en energie-index

Bij een oud energielabel bepaalt de labelklasse (A t/m G) het aantal punten dat de verhuurder mag doorrekenen in de maximale huur. Een energielabel dat is geregistreerd vóór 2015 en dat niet ouder is dan tien jaar, is nog bruikbaar. Bij een energie-index is de indeling in letters vervangen door een cijfer. De energie-index wordt meegenomen indien in EP-online staat aangegeven dat de energie-index geldig is voor het woningwaarderingstelsel.

Zie hieronder de puntentoekening van de energieprestatie bij een oud energielabel en een energie-index.

Energieprestatie bepaald met:		Type woning:	
(Oude) Energielabel (afgegeven vóór 1-1-2015)	Energie-Index (afgegeven ná 1-1-2015)	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
Label A++	$EI \leq 0,6$	44	40
Label A+	$0,6 < EI \leq 0,8$	40	36
Label A	$0,8 < EI \leq 1,2$	36	32
Label B	$1,2 < EI \leq 1,4$	32	28
Label C	$1,4 < EI \leq 1,8$	22	15
Label D	$1,8 < EI \leq 2,1$	14	11
Label E	$2,1 < EI \leq 2,4$	8	5
Label F	$2,4 < EI \leq 2,7$	4	1
Label G	$EI > 2,7$	0	0

4.5.2 Puntentoekening nieuw energielabel

Per 1 januari 2021 geldt een nieuwe manier om de energieprestatie van een woonruimte te bepalen met een vernieuwd energielabel. Hierbij wordt gewerkt met een bepalingmethode (NTA 8800) die een nieuwe indicator heeft voor de energieprestatie (in kWh/m² per jaar). De uitkomst van de bepalingmethode (NTA 8800) wordt gereduceerd tot een energielabel (van A++ tot G). Dit label wordt herleid tot punten voor het waarderingstelsel.

Aangezien de nieuwe bepalingmethode tot structurele onderwaardering van de energieprestatie van kleine woningen leidt, wordt er in het kader van het nieuwe energielabel gewerkt met drie klassen met WWS-punten voor de energieprestatie. Dit is afhankelijk van de woninggrootte:

- < 25 m²
- > 25 m² en < 40 m²
- > 40 m²

Voor woningen met een oppervlakte ≥ 40 m² geldt het volgende puntenaantal:

Label	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++	44	40
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11

Label	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
E	8	5
F	4	1
G	0	0

Voor woningen met een oppervlakte $\geq 25\text{m}^2$ en $< 40\text{m}^2$ geldt het volgende puntenaantal:

Label	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++	48	44
A+	44	40
A	40	36
B	36	32
C	32	28
D	22	15
E	14	11
F	4	1
G	0	0

Voor woningen met een oppervlakte $< 25\text{m}^2$ geldt het volgende puntenaantal:

Label	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++	52	48
A+	48	44
A	44	40
B	40	36
C	36	32
D	32	28
E	22	15
F	4	1
G	0	0

4.5.3 Afwijkingsbevoegdheid hogere energielabelklasse dan A++

De hierboven vermelde tabellen met de puntentoekenning voor de labelklasse gaan tot A++. Het is mogelijk dat, bij een nieuw energielabel, een betere energielabelklasse dan A++ wordt afgegeven. Een energielabel voor de woonruimte kan tot maximaal A++++ gaan. De Huurcommissie heeft de bevoegdheid gekregen om af te wijken van de hierboven aangegeven puntenwaardering indien de energieprestatie hoort bij een betere energielabelklasse dan A++. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabelklasse A++ wordt beschouwd.

De Huurcommissie vult deze bevoegdheid als volgt in. Indien sprake is van een A+++ label dan kent de Huurcommissie, 4 extra punten toe, boven op de punten die aan het label A++ worden toegekend. Indien sprake is van een A++++ label dan wordt 8 extra punten toegekend, boven op de punten die worden gegeven voor een label A++.

4.5.4 Bouwjaar bepalend bij geen geldig energielabel of Energie-Index

Indien de energieprestatie van een woonruimte (in de vorm van een energielabel of een energie-index) niet tijdig is vastgesteld, of als de geldigheidsduur van het energielabel is verstreken, dan bepaalt het bouwjaar van de woning het aantal WWS-punten. Een (geldig) energielabel of Energie-Index wordt door de Huurcommissie in de puntentelling betrokken als deze tijdig beschikbaar is om daarmee rekening te houden in de uitspraak. In geval de opnamedatum van het energielabel of de Energie-Index is gelegen na de relevante peildatum, geldt hierbij als voorwaarde dat de feitelijke toestand (wat energieprestatie betreft) op opnamedatum niet verschilt van de feitelijke toestand op de desbetreffende peildatum. Alleen als er geen verschil is zal de Huurcommissie het energielabel of Energie-Index bij de woningwaardering betrekken. De bewijslast ligt bij de verhuurder.

De puntentelling is in geval het bouwjaar geldt als volgt:

Bouwjaar	Huurpunten eengezinswoning	Huurpunten meergezinswoning
2002 en later	36	32
2000 t/m 2001	32	28
1998 t/m 1999	22	15
1992 t/m 1997	22	11
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	8	5
1977 t/m 1978	4	1
1976 en ouder	0	0

4.5.5 Gerede twijfel energielabel

Als huurder twijfelt aan de juistheid van het toepasselijke energielabel dan heeft de Huurcommissie de bevoegdheid om een 'eigen oordeel' uit te spreken bij gerede twijfel van het energielabel. Een Huurcommissie eigen oordeel (HEO) kan worden uitgesproken indien de huurder met bewijsstukken gemotiveerd aantoont dat sprake is van een verkeerd energielabel/energie-index en dat het gewijzigde energielabel/energie-index van invloed is op de huurprijs. Indien de Huurcommissie tot een eigen oordeel wil komen dan laat de Huurcommissie onderzoeken wat de energieprestatie van de woning is.

Het eigen oordeel is uitsluitend in de voorliggende zaak van kracht, wordt niet geregistreerd in het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en komt te vervallen na ontbinding van de huurovereenkomst.

4.5.6 Energieprestatievergoeding

Voor woningen die zelf (gedeeltelijk) in hun energieverbruik voorzien, door bijvoorbeeld zonnepanelen, kan bij het verhuren een energieprestatievergoeding (EPV) worden afgesproken. De woning zal dan moeten voldoen aan de eisen voor een EPV. Als dit het geval is dan is het aantal punten op basis van het puntenstelsel voor energieprestatie lager. Om te voorkomen dat in de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen, de opwekking van energie voor de huurder tevens wordt verdisconteerd in de huurprijs, wordt voor deze woningen een correctiefactor toegepast op het aantal punten voor de energieprestatie. In die gevallen wordt de energieprestatie gewaardeerd met een aantal punten gelijk aan de waardering voor een Energie-Index $1,2 < EI \leq 1,4$ (of Energielabel B), met 32 punten voor een ééngezinwoning en 28 punten voor meergezins- en duplexwoningen.

4.6 Keuken

Het woningwaarderingstelsel kent aan een zelfstandige woonruimte punten toe voor het onderdeel keukeninstallatie. Het woningwaarderingstelsel geeft dus, naast punten voor de oppervlakte van de keuken (zijnde een vertrek, zie hiervoor onder 4.2.1) ook punten voor de keukeninstallatie. Er zijn door de wetgever wel eisen gesteld om aan zo'n keukeninstallatie punten te mogen toekennen. En ook heeft de wetgever bepaald aan de hand waarvan je tot puntentoe-kening komt.

Hieronder wordt uiteengezet aan welke eisen moet zijn voldaan om punten aan een keukeninstal-latie toe te kennen en op welke manier je de punten moet berekenen (4.6.1). Ook wordt besproken wanneer er extra kwaliteitspunten worden toegekend, welke keukenvoorzieningen daarvoor in aanmerking komen (4.6.2).

4.6.1 Voorzieningen keuken

Het woningwaarderingstelsel geeft, naast punten voor de oppervlakte van het vertrek, ook punten voor de keukeninstallatie van zo'n vertrek.

Keukeninstallatie?

Om punten vanwege de keukeninstallatie toe te kennen, moet het wel gaan om een inrichting van het vertrek dat als keukeninstallatie moet worden beschouwd.

Daarvoor is in ieder geval vereist dat er een aanrecht aanwezig is. Zonder aanrecht spreken we niet van een keukeninstallatie. Aanvullend geldt nog dat de keuken voorzien moet zijn van een aan- en afvoer van water. Verder moet de keuken tenminste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit hebben. En het aanrecht moet zijn voorzien van minimaal twee onderkasten (met laden, deuren of schuiven).

In geval aan deze eisen niet wordt voldaan, is er geen sprake van een keukeninstallatie in de zin van het woningwaarderingstelsel en worden er dus geen punten voor keukeninstallatie gere-kend, ongeacht de lengte van het aanrecht (zie hierna). Ook kom je dan niet toe aan extra punten vanwege de kwaliteit van de voorzieningen als bedoeld in paragraaf 4.6.2.

Punten: lengte van het aanrecht

Uitgangspunt voor de waardering van de keukeninstallatie is de lengte van het aanrecht:

Is de lengte van het aanrecht minder dan 1 meter, dan worden er geen punten toegekend.

Is de lengte van het aanrecht tussen de 1 en 2 meter, dan worden er 4 punten toegekend.

Is de lengte van het aanrecht 2 meter of langer, dan worden er 7 punten toegekend.

De lengte van het aanrecht moet over midden van het bovenblad worden gemeten. Daarbij moeten de ingebouwde spoelbakken worden meegeteld. Ingebouwde kookplaten worden niet meegeteld.

Een aanrecht met spoelbak, waarvan de lengte minder bedraagt dan 1 meter, voldoet dus niet aan de eis van 1 meter en wordt daarom niet als aanrecht gewaardeerd, maar als wastafel.

Een aanrecht zonder onderkasten wordt gewaardeerd als een wastafel.

Indien een aanrechtblad langer is dan de aanwezige onderkasten met de bedoeling dat er onder het langere gedeelte van het aanrechtblad een losstaande koelkast, vaatwasser, wasmachine e.d., kan worden geplaatst, dan wordt dit gedeelte van het aanrechtblad mee gemeten mits er onder het blad aansluitmogelijkheden aanwezig zijn voor genoemde apparatuur.

Een ingebouwde (onroerende) koelkast, vaatwasser en/of oven beschouwen we als onderkast, mits daarnaast voldoende vervangende (andere) kastruimte aanwezig is.

Indien er sprake is van onderbouwapparatuur (roerend), dan kan dit niet in de plaats van een onderkast worden gesteld en dient er voldoende vervangende (andere) kastruimte aanwezig te zijn. Een kastruimte in de vorm van een plank kan niet als zodanig worden aangemerkt.

4.6.2 Voorzieningen die extra kwaliteitspunten opleveren

Het woningwaarderingssysteem kent de mogelijkheid om extra kwaliteitspunten te rekenen in geval de afwerking van de keuken daartoe aanleiding geeft. De extra kwaliteitspunten zijn een gestandaardiseerde invulling van de bevoegdheid van de Huurcommissie om investeringen ten behoeve van extra kwaliteit met extra punten te waarderen, tot maximaal het aantal punten dat reeds op grond van de aanrechtlengte is bepaald.

De Huurcommissie kent **extra** kwaliteitspunten toe als de keukenuitrusting uitstijgt boven het minimale niveau, te weten:

- een aanrechtblad met een lengte van minimaal 1 m (lengte incl. spoelbakken, exclusief afzuiginstallaties en inbouwkookplaten (tenzij 2-pits));
- én 2 kasten (onder of boven of staande);
- én wandtegels of andersoortige waterdichte afwerking boven het aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,5 m.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking boven het minimale niveau uitstijgt, is de waardering als volgt. Hierna wordt de voorziening genoemd met aansluitend het aantal extra punten.

Voorziening	Aantal punten
inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	0,5
inbouw kookplaat 5 of 6 pits luxe uitvoering (RVS e.d.)	0,75
inbouw keramische kookplaat	1,25
inbouw inductiekookplaat	1,50
inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron	0,75
inbouw combi oven/magnetron	1,5
inbouw oven inclusief kookplaat (gas/elektrisch)	1,25
inbouw magnetron	0,75
(inbouw) afzuigkap	0,5
(inbouw) luxe uitgevoerde afzuigkap of wasemkap	0,75
inbouw koelkast	0,75
inbouw vrieskist of -kast	0,5
inbouw vries/koelcombinatie	1,25
inbouw vaatwasmachine	1,25
luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	0,25
thermostatische watermengkraan	0,5
dubbele spoelbak	0,25
extra wandbetegeling per 2 m ²	0,25
vloertegels per 2 m ²	0,25
extra enkele kast *	0,25
extra dubbele kast *	0,5

*Als er meer dan 6 kasten aanwezig zijn (enkele kasten van min. 50-60 cm breed) dan wordt per extra kastruimte 0,25 punt extra toegekend, tenzij het om vervangende kastruimte gaat voor de door inbouwapparatuur in beslag genomen ruimte.

Algehele luxe uitvoering (hardhouten of natuurstenen aanrechtblad, massief houten frontjes, ingebouwde verlichting, luxe wand, vloer en of plafondbewerking: ten hoogste 2 punten.

NB.: Een luxe uitvoering of ingebouwde voorziening/ apparatuur komt voor extra punten in aanmerking, ongeacht de onderhoudstoestand daarvan. Als de kosten van desbetreffende voorziening/ apparatuur aanzienlijk hoger zijn dan de kosten, die als basis voor bovengenoemde normering zijn gehanteerd, dan blijft een afwijkende puntentelling mogelijk. In beginsel wordt altijd uitgegaan van de waardering conform bovenstaande lijst.

Onder extra kastruimte wordt verstaan: elk gefixeerd element behorende tot de keuken/ het keukenblok, voorzien van een kastdeur, klep of lade én ongeacht de hoogte en breedte. Een element met twee deuren (bv. een hoekcarrousel) wordt als dubbele kast aangemerkt. Een element voorzien van laden wordt gewaardeerd als kast. Kastruimte boven een afzuigkap, waardoor het (lucht)afvoer kanaal verloopt, wordt meegeteld als volwaardige kastruimte.

4.7 Sanitair

Het woningwaarderingssysteem kent aan een zelfstandige woonruimte punten toe voor het onderdeel sanitair. De waardering van het sanitair wordt bepaald op grond van de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen binnen de woning. Hieronder wordt uiteengezet aan welke sanitaire voorzieningen punten worden toegekend en hoeveel punten die voorzieningen krijgen. Ook wordt besproken wanneer er extra kwaliteitspunten worden toegekend aan deze sanitaire voorzieningen.

4.7.1 Sanitaire voorzieningen

Het woningwaarderingssysteem geeft punten aan de sanitaire voorzieningen toilet, wastafel, bad en douche. De puntentoekeuring is als volgt:

- | | |
|-----------------|----------|
| • toilet | 3 punten |
| • wastafel | 1 punt |
| • bidet | 1 punt |
| • lavet* | 1 punt |
| • douche | 4 punten |
| • bad | 6 punten |
| • bad en douche | 7 punten |

*Een lavet wordt met vier punten gewaardeerd, als deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water én van douchegarnituur.

Toilet

Drie punten worden toegekend aan een toilet met waterspoeling als het toilet is geplaatst in een daartoe bestemde ruimte en als het toilet binnen het woongebouw is gelegen. Wanneer sprake is van een toilet dat buiten de woning maar binnen het woongebouw is gelegen, dan geldt dat het toilet in de waardering wordt meegenomen als het gebruik van het toilet door derden is uit te sluiten.

Wastafel

Wastafels worden met één punt gewaardeerd. Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen die op de waterleiding én op het huisriool zijn aangesloten. Een dergelijke bak wordt niet als wastafel gewaardeerd indien boven de bak een douche is aangebracht. Een bad en spoelbakken in een keukenaanrecht worden niet als wastafels gewaardeerd.

Als wastafel waardeert de Huurcommissie een fonteintje en een aanrecht dat niet voor punten in aanmerking komt, waarvan de aanrechtlengte korter is dan één meter.

Bad en douche

Douches worden gewaardeerd met vier punten. Als douche wordt meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Hieronder valt eveneens een zogenaamde douchecabine, die voldoet aan bovengenoemde voorwaarden, als de douchecabine in een vertrek (anders dan bad- of doucheruimte) of overige ruimte is geplaatst. De oppervlakte van dat vertrek of van die overige ruimte wordt in dat geval niet verminderd met de door de douchecabine ingenomen oppervlakte.

Aan baden worden zes punten toegekend, ongeacht de lengte van het bad. Indien een bad is voorzien van een (hand)douche, dan wordt het douchegarnituur niet afzonderlijk geteld.

Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van zeven punten.

Voorzieningen in een bad- en doucheruimte

Indien sprake is van sanitaire voorzieningen in een bad- of doucheruimte²⁴, dan worden alleen punten toegekend aan die voorzieningen indien de bad -of doucheruimte voldoet aan drie voorwaarden.

Ten eerste moet de wand- en vloerafwerking van de bad- of douchruimte voldoende waterdicht zijn. Een bad in een vertrek met een niet-waterdichte vloer wordt door de Huurcommissie wel gewaardeerd, omdat het bad zelf als een waterdichte afwerking wordt gezien. Ten tweede moet de bad- en doucheruimte zijn voorzien van aansluitingspunten voor warm en koud water. Met aansluitingspunten voor warm en koud water wordt niet een warmwater apparaat bedoeld. Als sprake is van een geiser of boiler dan hoeven deze niet door de verhuurder te zijn verstrekt. Ten derde moet het bad of de douche zijn voorzien van douchegarnituur. Met douchegarnituur bedoelt de Huurcommissie een warm- en koudwaterkraan of een mengkraan.

Indien het aansluitpunt voor warm en koud water bedoeld is voor gecombineerd gebruik van zowel een wastafel als de naastgelegen douche of bad (bijvoorbeeld door middel van een zogenaamde zwenkarm), dan wordt uitsluitend de douche of het bad gewaardeerd. Dus niet én 1 punt voor wastafel én 4 of 6 punten voor douche of lavet, respectievelijk bad.

Indien in de bad- of doucheruimte een toilet is geplaatst wordt dit toilet volledig gewaardeerd met drie punten.

4.7.2 Voorzieningen die extra kwaliteitspunten opleveren

Extra kwaliteitspunten kunnen worden toegekend indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat, op het moment van de woningwaardering²⁵, het gangbare kwaliteitsniveau van sociale huurwoningen overschrijdt. Met het gangbare kwaliteitsniveau bedoelt de Huurcommissie het kwaliteit-/uitrustingsniveau van nieuwe sociale huurwoningen (niet ouder dan vijf jaar). In dit verband heeft de bad- en/of doucheruimte van een nieuwe sociale huurwoning de volgende kenmerken:

- een waterdichte vloerafwerking;
- betegeling rondom tot resp. 1,50 m hoogte voor badruimte en 1,80 m voor doucheruimte;
- en wastafel inclusief mengkraan met spiegel en planchet én;
- een douche of bad met aansluitpunten voor warm en koud water en voorzien van douchegarnituur.

²⁴ De Huurcommissie verstaat onder een bad-/doucheruimte een (afzonderlijke) ruimte met een vrije hoogte van ten minste 2 meter, gemeten vanaf de vloer tot aan het zichtbare plafond. Daarin dient tenminste aanwezig te zijn een wastafel of een douche of een bad. Voor een gecombineerde bad-/douche- en toiletruimte geldt, vanwege de oppervlakte-eis voor toilet- ruimten, een minimale oppervlakte van 0,64 m². Indien een douche- of badruimte, eventueel gecombineerd met een toilet, niet een vrije hoogte heeft van 2,00 m, dan wordt de ruimte gewaardeerd als overige ruimte.

²⁵ Zie hoofdstuk 3 van dit beleidsboek voor de peildatum per procedure ten aanzien van de woningwaardering.

Er kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of bad is bepaald. Anders gezegd: maximaal een verdubbeling van de toegekende kwaliteitspunten voor douche en/of bad kan plaatsvinden.

Voorzieningen die extra kwaliteitspunten opleveren

De Huurcommissie heeft een aantal voorzieningen aangewezen die extra kwaliteitspunten opleveren, aangezien hiermee het kwaliteitsniveau van het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte het gangbare bij sociale huurwoningen overstijgt. De onderhoudstoestand van de desbetreffende voorziening of apparatuur is niet relevant of extra kwaliteitspunten worden toegekend.

Voorziening	Aantal punten
extra wandbetegeling	0,25 (per 2 m ²)
kastje, waarin ingebouwd een wastafel	0,25
toiletkastje met ingebouwde verlichting	0,25
extra voor een bubbelbad (whirlpool)	2
luxe mengkraan (bv. éénhandsbediening)	0,25
thermostatische watermengkraan	0,5
douchewand of douchecabine (glas of kunststof)	1
wandcloset/ zwevend toilet (met inbouwreservoir)	0,5
design-/handdoekradiator	0,25

Een algehele luxe uitvoering van de bad- of doucheruimte (luxe plafondafwerking, vloer- of wandafwerking van reliëf- of natuursteen, ingebouwde verlichting, etc.) levert ten hoogste twee punten op.

Indien een (pantry) keukenblok van <1 m, met inbouwapparatuur, als wastafel is gewaardeerd dan levert dit maximaal vier extra kwaliteitspunten op.

4.8 Woonvoorzieningen voor gehandicapten

Het woningwaarderingssysteem kent extra punten toe voor woonvoorzieningen voor gehandicapten. Per € 226,89 van door de verhuurder aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, één punt worden toegekend.

4.8.1 Woonvoorzieningen

In de toelichting op het woningwaarderingssysteem wordt aangegeven dat het moet gaan om voorzieningen als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.²⁶

Om de bestede kosten in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte in de punten-telling te betrekken, is het nodig dat het gaat om:

²⁶ Dit zijn voorzieningen die door of vanwege de verhuurder zijn aangebracht die verband houden met een maatregel die gericht is op het opheffen of verminderen van beperkingen die een gehandicapte, bij het normale gebruik van zijn woonruimte ondervindt, in de kosten waarvan ingevolge een wettelijke regeling een financiële tegemoetkoming is verleend.

1. maatwerkvoorzieningen²⁷ of woningaanpassingen²⁸ als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of
2. gesubsidieerde voorzieningen of ingrepen op grond van een andere wettelijke regeling.

Extra punten worden voor deze woonvoorzieningen, woningaanpassingen of ingrepen toegekend indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ingreep moet hebben plaatsgevonden op of ná 01-04-1994;
- de ingreep moet voor een deel zijn gesubsidieerd;
- de ingreep dient voor “de gehandicapte”^{*} te zijn aangebracht.

** Onder gehandicapte wordt verstaan een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.²⁹*

Buiten de waardering blijven voorzieningen ten behoeve van een gehandicapte, waarvoor subsidie is verstrekt waarmee de volledige kosten worden gedekt. Extra vloeroppervlakte (als bedoeld in de subsidieregelingen) wordt aangemerkt als gesubsidieerde voorziening.

Het komt voor dat een voorziening slechts ten dele werd beschouwd als een specifieke aanpassing voor een gehandicapte en daarom slechts ten dele is gesubsidieerd. In zo'n geval worden alleen die onderdelen van de voorziening gewaardeerd, die ook in een vergelijkbare woning als standaardvoorziening voorkomen.

Indien de huurovereenkomst met “de gehandicapte” is beëindigd dan vervalt de toepassing van dit onderdeel.

4.8.2 Vergoeding kosten

Per € 226,89 netto-investering door de verhuurder (dus het bedrag dat overblijft na aftrek van subsidie en eigen bijdrage van de huurder) wordt één punt toegekend. Voorwaarde is wel dat de kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit. De wetgever gaat ervan uit dat met deze puntenwaardering de verhuurder een redelijke rendementswaarborg heeft voor het door hem geïnvesteerde vermogen (te weten de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of een andere instantie die op grond van een wettelijke regeling een financiële tegemoetkoming verleent).

4.9 Privé-buitenruimten

Voor privé-buitenruimten worden aan de woning punten toegekend indien de privé-buitenruimte een diepte, breedte en vrije hoogte heeft van 1,50 m of meer.

4.9.1 Definitie privé-buitenruimte

Er is sprake van een privé-buitenruimte indien de buitenruimte behoort tot de woning, waarvan de huurder van de desbetreffende woning volgens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht heeft. Met exclusief gebruiksrecht van privé-buitenruimte wordt bedoeld dat uitsluitend de huurder het recht heeft om te bepalen welk gebruik hij maakt van de privé-buitenruimten die tot de woning behoren. Hieronder wordt ook verstaan een gebruiksrecht dat toekomt aan een collectief van huurders, maar waarbij het gebruiksrecht in feite exclusief voor de huurder is omdat de huurder het gebruik door derden kan weren.

²⁷ Maatwerkvoorziening: op de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie of beschermd wonen en opvang.

²⁸ Woningaanpassing/ ingrepen: een bouwkundige of woontechnische ingreep in of aan een woonruimte.

²⁹ Deze definitie sluit aan bij het begrip ‘gehandicapte’ volgens artikel 7:255 lid 3 BW.

Voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes, terrassen en parkeervoorzieningen kunnen als privé-buitenruimte worden aangemerkt. Franse balkons worden niet als privé-buitenruimten beschouwd. Een Frans balkon is een opening in de gevel met naar binnen draaiende deuren, voorzien van een balustrade direct tegen het kozijn of de gevel.

Als sprake is van een procedure toetsing aanvangshuurprijs dan geldt dat de privé-buitenruimte bij de aanvang van de huurovereenkomst aanwezig moet zijn. Indien de privé-buitenruimte is ontstaan ná de aanvang van de huur dan wordt de ruimte niet aangemerkt als privé-buitenruimte en dus niet met punten gewaardeerd.

4.9.2 Aftrekpunten bij geen privé-buitenruimte

Als de woning in het geheel geen privé-buitenruimte heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten.

Bij aftrekpunten moet een onderscheid worden gemaakt tussen het aanwezig zijn van een privé-buitenruimte en wanneer een privé-buitenruimte gewaardeerd wordt met punten. De aftrek wordt uitsluitend toegepast wanneer geen sprake is van een privé-buitenruimte zoals in paragraaf 4.9.1 is weergegeven. De voorwaarden dat de privé-buitenruimte een diepte, breedte en vrije hoogte van 1,50 m moet hebben, die gelden om met punten gewaardeerd te kunnen worden, zijn niet relevant bij de vraag of aftrekpunten moeten worden toegepast.

Voorbeeld:

Als uitsluitend een balkon, smaller dan 1,50 m aanwezig is, dan wordt de aftrek van 5 punten niet toegepast, omdat in dat geval het balkon (geen Frans balkon) wel als privé-buitenruimte wordt gezien. De afmetingen van de prive-buitenruimte zijn bij de vraag of er aftrek van punten moet worden toegepast dus niet relevant. Enkel relevant is of er een privé-buitenruimte aanwezig is, ongeacht de afmetingen.

4.9.3 Hoe wordt de oppervlakte van privé-buitenruimten gemeten?

Een privé-buitenruimte wordt alleen met punten gewaardeerd indien de privé-buitenruimte een diepte, breedte en vrije hoogte heeft van 1,50 m of meer. Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, gemeten loodrecht op de voor-, achter of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terug liggende deel van de gevel. De oppervlakte, die wordt ingenomen door een balkonkast (minder dan 2 m²) of kolenhok e.d., wordt bij de oppervlakte van de desbetreffende privé-buitenruimte meegerekend.

Voorbeeld:

Er is sprake van een achtertuin waarboven een balkon uitsteekt. Tussen de onderzijde van het balkon en de achtertuin, heeft de tuin een vrije hoogte van 1,50 m of meer. Hierdoor wordt de tuin doorgemeten tot aan de gevel (inclusief de ruimte onder het balkon). Is de vrije hoogte onder het balkon lager dan 1,50 m, dan wordt de tuin daaronder niet doorgemeten.

4.9.4 Balkons en dakterrassen

De Huurcommissie hanteert aanvullende voorwaarden voor balkons en dakterrassen om voor punten in aanmerking te komen.

Balkons en dakterrassen krijgen alleen punten indien zij:

- zijn voorzien van een beloofbare afwerking, zoals vlonders, tegels e.d.;
- rondom zijn voorzien van een balustrade;
- via een deur* toegankelijk zijn én;
- een diepte, breedte en vrije hoogte hebben van 1,50 m of meer.

* Indien de balkon of dakterras is voorzien van beweegbare ramen en/of deuren in de gevel, die bestemd zijn om als privé-buitenruimte te worden gebruikt, dan worden deze met punten gewaardeerd.

4.9.5 Puntentoekenning privé-buitenruimten

Het woningwaarderingstelsel geeft punten aan de privé-buitenruimten op basis van oppervlakten. De puntentoekenning is als volgt.

- tot 25 m² 2 punten
- 25 tot 50 m² 4 punten
- 50 tot 75 m² 6 punten
- 75 tot 100 m² 8 punten
- 100 t/m 125 m² 10 punten
- 126 t/m 150 m² 12 punten
- 151 t/m 175 m² 14 punten
- 176 m² en meer 15 punten

2 punten worden aan een carport toegekend. De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten.

Indien sprake is van meerdere privé-buitenruimten dan wordt voor de berekening eerst de oppervlakte per privé-buitenruimte (op twee decimalen) afgerond en pas daarna wordt de oppervlakte van alle privé-buitenruimten bij elkaar opgeteld. Het puntenaantal voor deze ruimten op basis van oppervlakten kan oplopen tot maximaal 15 punten (exclusief carport).

4.9.6 Parkeervoorziening

Er kunnen punten voor een parkeervoorziening worden toegekend als deze als onroerende aanheerigheid gekwalificeerd kan worden. Hiervan is sprake indien de parkeervoorziening naar haar aard onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte of omdat de parkeervoorziening volgens de huurovereenkomst deel uitmaakt van de gehuurde woning. Indien in de huurovereenkomst is afgesproken dat de parkeervoorziening tot de onroerende zaak behoort, dan geldt de eis dat de woonruimte en parkeerplaats verhuurd moeten zijn zonder dat ze van elkaar contractueel te scheiden zijn.

Als de huurovereenkomst een huurder recht geeft op medegebruik van een gemeenschappelijk parkeerterrein dan geldt dat in beginsel sprake is van een onroerende aanheerigheid. Als het gaat om voorzieningen die voor eenieder toegankelijk zijn én niet exclusief bedoeld zijn voor de woningen in het wooncomplex (bijvoorbeeld een openbaar parkeerterrein dat niet bij het wooncomplex hoort), dan maken deze voorzieningen geen onderdeel uit van de gehuurde woonruimte.

Bij een parkeervoorziening kunnen verschillende situaties voorkomen die door de Huurcommissie op verschillende manieren worden gewaardeerd.

1. Er is sprake van een gesloten parkeergarage (bijvoorbeeld in de onderbouw van een appartementencomplex) met een specifiek tot de woning behorende, afgebakende parkeerplaats.

De oppervlakte van deze afgebakende parkeerplaats wordt als 'overige ruimte' gewaardeerd onder 'garage'. Zie paragraaf 4.3 inzake overige ruimte.

2. Er is sprake van een gesloten parkeergarage met voor elke woning een, al dan niet afgebakende, parkeerplaats (alle betrokken huurders moeten op elk moment van de dag kunnen parkeren).

De oppervlakte van deze afgebakende parkeerplaats wordt als 'overige ruimte' gewaardeerd onder 'garage'. Zie paragraaf 4.3 inzake overige ruimte. Bij een niet specifiek tot de woning behorende parkeerplaats wordt uitgegaan van een fictieve oppervlakte van 12 m².

3. *Er is sprake van een tot het complex behorende open parkeergarage (een open ruimte, dus geen wanden maar wel een dak, bijvoorbeeld onder een complex appartementen) met voor elke woning een al dan niet specifiek toegewezen parkeerplaats.*

Een dergelijke parkeervoorziening wordt vergeleken met een carport en als zodanig onder 'privé-buitenruimte' gewaardeerd met 2 punten.

4. *Er is sprake van een afsluitbare gemeenschappelijke parkeerruimte, zonder dak, en zonder privé plek.*

In deze situatie wordt de parkeerruimte gewaardeerd als buitenruimte. Dit houdt in dat maximaal 15 punten op basis van de oppervlakte van de ruimte kan worden gegeven gedeeld door het aantal wooneenheden.

5. *Er is sprake van een afsluitbare gemeenschappelijke parkeerruimte, zonder dak, met privé plek.*

Een dergelijke parkeervoorziening wordt vergeleken met een carport en als zodanig onder 'privé-buitenruimte' gewaardeerd met 2 punten.

4.10 Punten voor de WOZ-waarde

Een groot deel van het totale puntenaantal wordt bepaald door de punten die een woonruimte krijgt voor de WOZ-waarde van het gehuurde. WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde geeft de geschatte marktwaarde van de woning weer zoals volgt uit de Wet waardering onroerende zaken. Deze waarde wordt in principe ieder kalenderjaar door de gemeente vastgesteld, die in de WOZ-beschikking van de desbetreffende woning wordt weergegeven. De waardepeildatum van de WOZ-waarde ligt op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar. Ter illustratie: de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van 2023 heeft een waardepeildatum van 1 januari 2022.³⁰ Indien de huurder bezwaar maakt bij de gemeente tegen de WOZ-beschikking, die een rol speelt bij een procedure bij de Huurcommissie, dan kan de Huurcommissie de zaak aanhouden totdat daarop een beslissing is geweest.

4.10.1 Berekening punten voor de WOZ-waarde

Op basis van de WOZ-waarde vindt een berekening plaats die een puntenaantal oplevert voor het puntenstelsel. Hiervoor worden kengetallen gebruikt die ieder jaar opnieuw worden vastgesteld door de minister.³¹ Deze kengetallen van de afgelopen drie jaar staan in tabel 4.10.1 hieronder weergegeven.

De berekening voor het puntenaantal op basis van de WOZ-waarde bestaat uit twee onderdelen.

- Onderdeel I: 1 punt wordt gegeven voor iedere € 14.146 (vanaf 1 juli 2023) van de laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde.
- Onderdeel II: 1 punt wordt gegeven voor iedere € 222 (vanaf 1 juli 2023) van de WOZ-waarde per m² van de vertrekken en overige ruimten van de woning.

³⁰ In beginsel zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum, tenzij tussen de waardepeildatum en het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde wordt vastgesteld een verbouwing of splitsing heeft plaatsgevonden (of de woning is nieuw gebouwd). Indien dit zo is dan wordt gekeken naar de staat van de woning op 1 januari van het toepasselijke kalenderjaar (toestandspeildatum). Vervolgens wordt bepaald wat de waarde van de woning zou zijn geweest op de waardepeildatum (1 januari van het voorafgaande kalenderjaar).

³¹ Deze kengetallen worden jaarlijks geïndexeerd met de gemiddelde verandering van de WOZ-waarde en staan vermeld in de jaarlijkse circulaire 'huurprijsbeleid'.

De punten van de twee onderdelen worden bij elkaar opgeteld. Dit levert een puntenaantal op voor het onderdeel WOZ-waarde. De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Rekenvoorbeeld:

De WOZ-waarde van een woning is (met de WOZ-beschikking 2023) voor het kalenderjaar 2022 vastgesteld op € 200.000 en de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten van de woning is 60 m².

- Onderdeel I: € 200.000 / € 14.146 = 14,14 punten
 - Onderdeel II: € 200.000 / 60 (m²) / € 222 = 15,02 punten
- Het totale puntenaantal is 14,14 + 15,02 = 29,16. Na afronding is het puntenaantal 29 punten. In dit rekenvoorbeeld zijn de kengetallen gebruikt die per 1 juli 2023 gelden, zie tabel 4.10.1.

4.10.2 Nieuwbouwwoningen en woningen gelegen in COROP-gebied

Om de bouw van huurwoningen in het middenhuursegment te bevorderen heeft de wetgever bepaald dat voor nieuwbouwwoningen opgeleverd in kalenderjaar 2015-2019 en kleine nieuwbouwwoningen (<40 m²) gelegen in COROP-regio's Amsterdam en Utrecht een andere berekening geldt. Deze berekening leidt tot een hoger aantal punten voor het onderdeel WOZ-waarde.

Nieuwbouwwoningen

Indien de bouwkundige oplevering van de woning heeft plaatsgevonden in de jaren 2015-2019 en die woning voor de onderdelen 1 t/m 8 en 12 van het woningwaarderingssysteem minimaal 110 punten heeft behaald dan worden, voor het aantal punten voor de WOZ-waarde, minimaal 40 punten toegekend. Dit heeft als gevolg dat het puntenaantal van de woning boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Indien de bouwkundige oplevering plaatsvindt ná het kalenderjaar 2019 en/of de woning behaalt niet de 110 punten op basis van de overige onderdelen van het puntenstelsel dan geldt de 'gewone' berekening die in de paragraaf hierboven is weergegeven.

Woningen gelegen in COROP-gebied (2018-2022)

Indien de bouwkundige oplevering van een woning, die kleiner is dan 40 m², heeft plaatsgevonden in de jaren 2018-2022 en de woning is gelegen in de Corop-gebieden³² Amsterdam en Utrecht, dan wordt het puntenaantal voor de WOZ-waarde berekend op basis van een ander kengetal dan wat in de paragraaf hierboven is weergegeven. In het tweede onderdeel van de berekening wordt de WOZ-waarde gedeeld door het aantal m² van de oppervlaktes van de woning, gedeeld door het kengetal € 222 (per 1 juli 2023). Bij kleine nieuwbouwwoningen (<40 m²) gelegen in COROP-regio's Amsterdam en Utrecht wordt dan niet het kengetal € 222 gebruikt maar € 94 (per 1 juli 2023).

Indien de bouwkundige oplevering plaatsvindt ná het kalenderjaar 2022 of de woning is groter dan 40 m² of de woning is niet gelegen in de Corop-gebieden Amsterdam en Utrecht, dan geldt de 'gewone' berekening die in de paragraaf hierboven is weergegeven.

In bijlage 3 van dit beleidsboek staan de gemeenten opgesomd die zijn gelegen in de Corop-gebieden Amsterdam en Utrecht.

Rekenvoorbeeld:

De WOZ-waarde van een woning in Amsterdam is voor het kalenderjaar 2022 vastgesteld op € 200.000 en de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten van de woning is 35 m².

³² Corop-gebied is een statistische eenheid ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma. Dit gebied betreft een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek.

- Onderdeel I: € 200.000 / € 14.146 = 14,14 punten
 - Onderdeel II: € 200.000 / 35 (m²) / € 94 = 60,79 punten
- Het totale puntenaantal is 14,14 + 58,91 = 74,93. Na afronding is het puntenaantal 75 punten.
In dit rekenvoorbeeld zijn de kengetallen gebruikt die per 1 juli 2023 gelden, zie tabel 4.10.1.

Tabel 4.10.1 Kengetallen WOZ

Jaar	Onderdeel I	Onderdeel II	Onderdeel II bij kleine nieuwbouwwoningen in Corop-gebieden Amsterdam en Utrecht
Per 1 juli 2020	€ 10.289	€ 160	€ 68
Per 1 juli 2021	€ 11.041	€ 172	€ 73
Per 1 juli 2022	€ 12.090	€ 189	€ 80
Per 1 juli 2023	€ 14.146	€ 222	€ 94

4.10.3 Hoogniveau renovatie

De specifieke berekeningsmethodiek, die geldt voor nieuwbouwwoningen (2015-2019) en kleine woningen (<40 m²) gelegen in COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht, is ook van toepassing indien in de eerdergenoemde kalenderjaren sprake is van hoogniveau renovatie. Hiermee wordt bedoeld ingrijpende gerenoveerde woningen die wat betreft de energieprestatie voldoen aan de eisen van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 die gelden voor nieuwbouwwoningen. Hieruit volgt dat sprake is van hoogniveau renovatie indien voor de woning een energielabel A+++ of A++++ is afgegeven (na 1 januari 2021).³³ Indien sprake is van verbouw in de jaren 2015-2021 dan is sprake van hoogniveau renovatie als het Energie-Index van de woning lager is dan 0,4. Indien de verbeteringen niet hebben geleid tot een energieprestatie op nieuwbouwniveau, dan is er geen sprake van hoog niveau renovatie. In die gevallen mogen er voor de renovatie of transformatie punten worden berekend op basis van de investering, conform de berekening als omschreven in paragraaf (4.11) over het onderdeel renovatie.

4.10.4 Minimum WOZ-waarde

Een bijzondere regeling is door de wetgever voorzien voor specifieke woningen van specifieke verhuurders, zoals 'containerwoningen' die zijn bestemd voor studentenhuysvesting. In die gevallen wordt een minimum WOZ-waarde gehanteerd indien de WOZ-waarde lager is dan deze minimumwaarde. Deze waarde bedraagt per 1 juli 2023 € 71.602. Zie de tabel hieronder voor de minimumwaarde van de afgelopen drie jaar.

Tabel 4.10.2

Jaar	Minimumwaarde
Per 1 juli 2020	€ 52.085
Per 1 juli 2021	€ 55.888
Per 1 juli 2022	€ 61.198
Per 1 juli 2023	€ 71.602

4.10.5 Gebouwd eigendom in aanbouw

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een 'gebouwd eigendom in aanbouw', als bedoeld in artikel 17 lid 4 Wet WOZ, dan wordt voor de puntentoekening uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw is voltooid. De WOZ-beschikking zal het voortgangpercentage vermelden. De Huurcommissie heeft dan tot taak de WOZ-waarde gerelateerd aan de voortgang van de aanbouw om te rekenen naar de waarde "als ware de bouw voltooid", dus naar 100%.

³³ De BENG-2 eis voor nieuwbouwwoningen is vanaf 1 januari 2021 50 kWh/m².jr. Het energielabel van deze woningen mag daarom uitsluitend A+++ of A++++ zijn.

Onder een 'gebouwd eigendom in aanbouw' wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en die door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig haar beoogde bestemming. Het gaat hier om de situatie waarbij nieuwbouw/verbouw is begonnen na 1 januari van een lopend jaar en die niet is afgerond voor 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als, in het kader van de WOZ-beschikking 2022 dat als peildatum 1 januari 2021 heeft, de werkzaamheden aan het gehuurde zijn aangevangen na 1 januari 2021 en zijn voltooid ná 1 januari 2022. De WOZ-beschikking 2023, dat als peildatum 1 januari 2022 heeft, zal in dat geval niet de waarde weergeven "als ware de bouw voltooid". In dat geval kan de woning worden aangemerkt als een 'een gebouwd eigendom in aanbouw' als bedoeld in artikel 17 lid 4 Wet WOZ en moet de Huurcommissie de waarde omrekenen naar 100%.

4.10.6 Geen WOZ-beschikking voorhanden

Het kan voor komen dat geen WOZ-waarde van het gehuurde beschikbaar is. Hierbij kan het gaan om verschillende situaties.

- a. Het kan gaan om een nieuwbouwwoning of een woning die is ontstaan door transformatie van bijvoorbeeld een kantoor naar woningen. In deze situatie gaat het om nieuwbouw/verbouw die is begonnen na 1 januari van een lopend jaar en die is afgerond voor 1 januari van het daaropvolgende jaar. In die gevallen is geen WOZ-beschikking voor de woning afgegeven, ook niet voor de woning in aanbouw als bedoeld in artikel 17 lid 4 van de wet WOZ.

In deze situatie houdt de Huurcommissie de zaak aan totdat de WOZ-beschikking van het volgend kalenderjaar wordt afgegeven. Deze WOZ-beschikking zal niet de WOZ-waarde bevatten die de Huurcommissie nodig heeft in verband met de peildatum van het desbetreffende verzoek. Dit betekent dat de waarde in de WOZ-beschikking moet worden bepaald door middel van terugindexatie. Op de website van de Waarderingskamer is de waardeontwikkeling voor woningen per gemeente beschikbaar die gebruikt wordt voor de terug indexatie: <https://www.waarderingskamer.nl/>.

Voorbeeld:

De ingangsdatum van de huurovereenkomst is 1 juli 2021. De Huurcommissie heeft daarom de WOZ-beschikking 2021 nodig (die als waardepeildatum 1 januari 2020 heeft). Als die beschikking 2021 er niet is, dan wacht de Huurcommissie de WOZ-beschikking 2022 af. De waarde in deze WOZ-beschikking 2022 geeft de waarde per peildatum 1 januari 2021. Dit betekent dat de Huurcommissie de waarde uit de WOZ-beschikking 2022 (met waardepeildatum 1 januari 2021) door middel van terugindexatie bepaalt naar de waardepeildatum 1 januari 2020.

Stel dat de woning is gelegen in Amsterdam en de WOZ-waarde is volgens de WOZ-beschikking 2022 € 250.000. De gemiddelde waardestijging van de woningen voor het jaar 2020 (waardepeildatum 2021 t.o.v. 2020) in Amsterdam is volgens de website van de Waarderingskamer 3.8%. De volgende berekening wordt dan gemaakt om tot de WOZ-waarde met waardepeildatum 2020 te komen:

$$250.000/103,8 * 100 = € 240.848,00 \text{ (afgerond op tientallen).}$$

- b. Het kan gaan om gesplitste woningen, die formeel niet gesplitst zijn. Er is dan (vaak) wel een WOZ-waarde voor het geheel (bij feitelijke splitsing) maar dus niet voor het woonobject in kwestie. Of om woningen die feitelijk samengevoegd zijn tot één woonruimte, waarbij er wel een WOZ-waarde is voor de afzonderlijke woonruimten, maar dus niet voor het woonobject in kwestie.

In deze situatie neemt de Huurcommissie de WOZ-waarde voor het ongesplitste (in geval van feitelijke splitsing) woonobject of de WOZ-waarden voor de afzonderlijke woonruimten (in geval van feitelijke samenvoeging) als basis ter bepaling. In de situatie van feitelijke splitsing wordt de

WOZ-waarde van het ongesplitste object gedeeld door de oppervlaktes van de vertrekken en overige ruimten. In de situatie van feitelijke samenvoeging wordt de WOZ-waarde van het samengevoegde object bepaald door de oppervlaktes van de vertrekken en overige ruimten van de desbetreffende woonruimtes bij elkaar op te tellen

Voorbeeld:

Het totale woonobject is (zonder vergunning) gesplitst in vier gelijkwaardige studio's en de WOZ-waarde van het object is € 550.000 met een totale gebruiksoppervlakte van 180 m². De oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten van de desbetreffende studio is, volgens de meting van de onderzoeker, 45 m². De WOZ-waarde van deze studio is dan volgens de Huurcommissie in dit geval $45/180 \times € 550.000 = € 137.500$.

Alleen als een partij een alternatieve manier voor WOZ-waarde bepaling heeft overgelegd, die overtuigend tot een betere waardebeoordeling leidt, is er aanleiding om de WOZ-waarde volgens die alternatieve manier over te nemen.

- c. Een derde situatie is de volgende. Er is een WOZ-waarde voor het woonobject in kwestie, maar niet met de juiste waardepeildatum. Bijvoorbeeld: er is wel een WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2022, maar de Huurcommissie heeft nodig de WOZ-waarde voor kalenderjaar 2021 omdat de peildatum Huurcommissie 2021 is (bijvoorbeeld vanwege ingangsdatum huurovereenkomst in 2021). In zo'n geval zal de Huurcommissie de bekende WOZ-waarde door middel van terugindexatie omrekenen naar een WOZ-waarde peildatum met behulp van de informatie op de website van de Waarderingskamer over prijsontwikkeling per jaar per gemeente.

4.10.7 Maximering WOZ-punten tot maximaal 33%

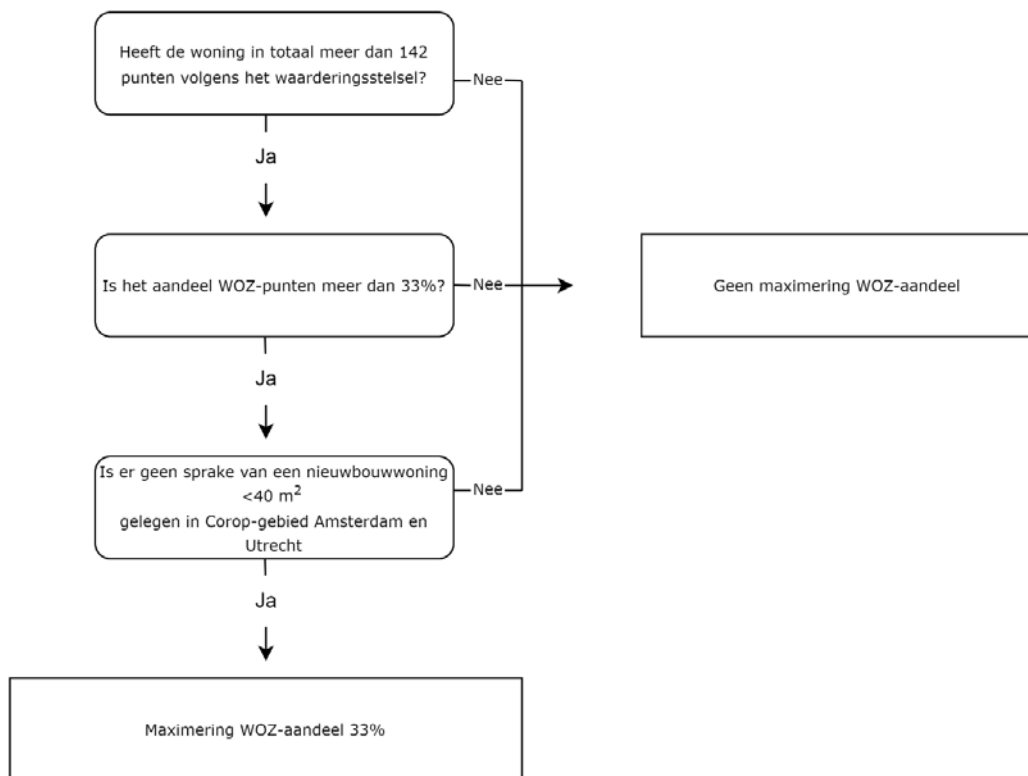
Per 1 mei 2022 is het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenwaardering gemaximeerd. Hierbij geldt dat maximaal 33% van het totale puntenaantal van een woning bepaald mag worden door de WOZ-waarde van de woning. Dit wordt ook wel de 'cap op de WOZ' genoemd. Deze regeling is van toepassing voor zowel nieuwe als bestaande huurcontracten. In de vrije sector is deze regeling alleen relevant wanneer de aanvangshuurprijs wordt getoetst door de huurder.

Deze beperking geldt echter niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten en voor kleine nieuwbouwwoningen³⁴ (<40 m²) gelegen in COROP-regio's Amsterdam en Utrecht die zijn opgeleverd in de jaren 2018-2022.

Daarnaast wordt in nog twee andere gevallen de cap op de WOZ niet toegepast. In het geval dat de minimumwaarde is toegepast vindt namelijk ook geen aftopping plaats aangezien de WOZ-waarde niet meer dan 33% zal bedragen. Het tweede geval gaat het om nieuwbouwwoningen gebouwd in de jaren 2015-2019 waarvoor minimaal 110 punten zijn behaald voor de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 van het woningwaarderingssysteem. Ook in dat geval wordt de cap op de WOZ niet toegepast. In deze situatie wordt minimaal 40 punten voor het onderdeel WOZ-waarde toegekend en dit komt overeen met 26,6%, waardoor geen aftopping plaatsvindt. Deze gevallen zijn niet expliciet in de wet uitgezonderd, omdat het puntenaantal voor de WOZ-waarde rekenkundig, in deze gevallen, nooit meer dan 33% kan bedragen. Daarom zijn ze niet opgenomen in onderstaand schema.

³⁴ Hieronder vallen ook gerenoveerde woningen waarbij de energieprestatie voldoet aan de eisen van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 die gelden voor nieuwbouwwoningen.

In onderstaande stroomschema staat weergegeven wanneer de cap op de WOZ wordt toegepast.



Voorbeeld 1:

Er is geen sprake van een kleine nieuwbouwwoning in Corop-gebied Amsterdam en Utrecht. Aan de woonruimte is 68 WOZ-punten voor het waarderingstelsel toegekend. Voor de overige onderdelen heeft de woning 66 punten gekregen. Het totale puntenaantal betreft derhalve 134 punten. Zie hieronder in het schema weergegeven.

	Puntentoekenning	Percentage
Gewone punten	66	66%
WOZ punten	68	51%
Totaal punten	134	100%

Zoals in het schema is weergegeven is het aandeel WOZ meer dan 33%. Echter, het totale puntenaantal is minder dan 142 punten. Hierdoor vindt geen aftopping van het aandeel WOZ-punten plaats, waardoor het aandeel WOZ-punten hetzelfde blijft: 51%.

Voorbeeld 2:

Er is sprake van een woning die is gebouwd in 2010. Aan de woonruimte is 92 WOZ-punten voor het waarderingstelsel toegekend. Voor de overige onderdelen heeft de woning 64 punten gekregen. Het totale puntenaantal betreft derhalve 156 punten. Zie hieronder in het schema weergegeven.

	Puntentoekening	Percentage
Gewone punten	63	41%
WOZ punten	92	59%
Totaal punten	155	100%

Zoals hierboven is weergegeven, is het aandeel WOZ meer dan 33% en is het totale puntenaantal meer dan 142 punten. Hierdoor wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde afgetopt van 59% naar 33%. Dit levert het resultaat op dat niet 92 WOZ-punten worden toegekend, maar 31. Dit levert een totaal puntenaantal van 95 op (in plaats van 156). Zie het schema hieronder.

	Puntentoekening	Percentage
Gewone punten	63	67%
WOZ punten	31	33%
Totaal punten	94	100%

4.11 Punten bij renovatie

Volgens het woningwaarderingstelsel kan aan een woning punten voor renovatie worden toegekend. Om voor punten voor dit onderdeel in aanmerking te komen, dient er voor de renovatie een investering te zijn gedaan van minimaal € 10.000. Per geïnvesteerd bedrag van € 1.000 wordt met 0,2 punt gewaardeerd. Deze punten kunnen worden doorberekend vanaf het jaar waarin de renovatie is gerealiseerd en gedurende de vijf daaropvolgende kalenderjaren. Dus in totaal maximaal zes jaar. De Huurcommissie kent renovatiepunten toe indien de renovatie heeft plaatsgevonden en is gereedgekomen op of ná 1 oktober 2016.

Voorbeeld:

*In februari 2022 heeft in een woning een renovatie plaatsgevonden van € 15.000. Deze investering ligt derhalve boven het drempelbedrag van € 10.000. De investering levert 3 punten op voor het waarderingstelsel: $15.000 / 1000 * 0,2 = 3$. Deze punten mogen bij het puntenaantal in de jaren 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 en 2027 worden opgeteld.*

4.11.1 Hoogniveau renovatie in 2015-2019

Er worden geen renovatiepunten toegekend indien een zogenoemde hoogniveau renovatie heeft plaatsgevonden in de jaren 2015-2019 die op grond van rubriek 9.2 van het woningwaarderingstelsel heeft geleid tot minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde.³⁵ Met hoogniveau renovatie worden ingrijpende gerenoveerde woningen bedoeld die wat betreft de energieprestatie voldoen aan de eisen van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 die golden voor nieuwbouwwoningen in de jaren 2015-2019. Hieruit volgt dat sprake is van hoogniveau renovatie in de jaren 2015-2019 als het Energie-Index van de woning lager is dan 0,4.

4.11.2 Wat verstaat de Huurcommissie onder renovatie?

Onder renovatie wordt verstaan een investering van minimaal € 10.000. Onder dit begrip valt ook een transformatie van een winkelruimte of kantoorruimte naar een woonruimte, indien de investeringen voor de desbetreffende woonruimte meer zijn geweest dan het drempelbedrag van € 10.000.

³⁵ Zie paragraaf 4.10.1.

4.11.3 Aanleveren facturen renovatiewerkzaamheden

Het is aan de verhuurder om aan te tonen dat de renovatie heeft plaatsgevonden en de daarop betrekkende investering. Om voor renovatiepunten in aanmerking te komen, dient de verhuurder facturen aan te leveren die zien op de desbetreffende renovatiewerkzaamheden en - investeringen.

4.12 Zorgwoning

Indien sprake is van een zorgwoning dan mag volgens het woningwaarderingssstelsel een toeslag van 35% op bepaalde onderdelen van het puntenstelsel worden gegeven. De toeslag van 35% wordt toegepast op het puntentotaal van de onderdelen 1 tot en met 9.1 en 10 van het woningwaarderingssstelsel.³⁶ De reden voor de toeslag is dat bij dit soort woningen doorgaans sprake is van een beperkte oppervlakte waardoor ze weinig punten krijgen op basis van het woningwaarderingssstelsel, terwijl ze wel een aantal extra voorzieningen hebben die niet apart in het puntentotaal tot uitdrukking komen.

4.12.1 Voorwaarden zorgwoning

Volgens het Besluit huurprijzen woonruimte is sprake van een zorgwoning als aan de volgende vijf voorwaarden is voldaan.

1. De zorgwoning betreft een zelfstandige woonruimte

Hoe het begrip zelfstandige woonruimte door de Huurcommissie wordt ingevuld is te vinden in paragraaf 2.3.1 van dit beleidsboek.

2. De zelfstandige woonruimte is gelegen in een woongebouw

3. De woning en het woongebouw waarin de woning is gelegen zijn bestemd voor mensen met een fysieke beperking

Dat de woning en het woongebouw bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking moet in ieder geval blijken uit een a) drempelloze toegankelijkheid en b) doorgankelijkheid. Deze drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid houden tenminste in dat alle gangen, waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante (gemeenschappelijke) ruimten in het woongebouw, een minimale breedte hebben van 1,2 meter. Bovendien moet er sprake zijn van een lift of hellingbaan indien de eigen woning en andere relevante ruimten drempels hebben van 2 cm of hoger.

4. De huurovereenkomst* van de desbetreffende woning moet zien op de aanwezigheid van een noodoproepinstallatie in de woning

Een functionele noodoproepinstallatie moet deel uit maken van de huurovereenkomst om een woning als zorgwoning te kunnen kwalificeren in de zin van het Besluit huurprijzen woonruimte. Hierbij kunnen partijen zelf bepalen wie voorziet in de noodoproepinstallatie. De verhuurder kan voorzien in een noodoproepinstallatie die in eigen beheer is of via een contract met een zorgaanbieder of de huurder kan voorzien in een noodoproepinstallatie door zelf een contract aan te gaan met een zorgaanbieder.

Aan het soort noodoproepinstallatie worden geen nadere eisen gesteld. Een roerende zaak, zoals een armband of ketting, waarmee de betreffende huurder een noodoproep kan doen, wordt door de Huurcommissie ook gezien als een noodoproepinstallatie.

³⁶ Zie bijlage 1 voor de onderdelen van het woningwaarderingssstelsel.

5. De huurovereenkomst* van de desbetreffende woning moet zien op het gebruik van gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie

Het gebruik van gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie moet deel uit maken van een huurovereenkomst om een woning als zorgwoning te kunnen kwalificeren in de zin van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze ruimten dienen tot het woongebouw te behoren of als onroerende aanheerigheid van het complex te kunnen worden aangemerkt. Het exclusieve gebruik van deze ruimten door de huurders van het woongebouw is geen vereiste. Wel dienen de ruimten primair ter beschikking worden gesteld aan de huurders van het woongebouw.

Als de gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie niet binnen hetzelfde maar geheel of gedeeltelijk in een naastgelegen (woon)gebouw zijn gelegen, dienen deze voorzieningen binnendoor (gesloten loopbrug, corridor, etc.) bereikbaar te zijn om als zorgwoning in de zin van het Besluit huurprijzen woonruimte te kwalificeren.

** Indien sprake is van een gemengde woon-zorgovereenkomst dan is het woningwaarderingssysteem, waaronder de toeslag die geldt bij een zorgwoning, alleen van toepassing indien het huurelement in de gemengde overeenkomst overheerst.*

4.13 Rijksmonument en woningen gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht

Aan een woning mogen extra punten worden toegekend als een woning bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument of als een woning is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

4.13.1 Rijksmonument

Indien een woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument, als bedoeld in artikel 1.1 Erfgoedwet, dan worden 50 punten extra toegekend. Hiermee worden rijksmonumenten, en dus niet gemeentelijke monumenten, bedoeld die zijn geregistreerd in het monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Alleen deze monumenten krijgen een toeslag van 50 punten.

Het Rijksmonumentenregister kan door eenieder worden geraadpleegd. Het register bevat gegevens over de inschrijving en ter identificatie van de Rijksmonumenten: <http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>.

4.13.2 Woning gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht

Voor woningen, niet zijnde Rijksmonument, binnen beschermd stads- of dorpsgezicht geldt geen toeslag van 50 punten. Wel geldt een 15% hogere maximale huurprijs indien:

- a. die woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988,
- b. die woonruimte is gebouwd voor 1945, en
- c. door de verhuurder noodzakelijkerwijs gelden zijn besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woonruimte.

Een woning gebouwd voor 1945 en gelegen in een Rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht kan dus, als aan bepaalde voorwaarden is voldaan, een toeslag van 15% op de maximale huurprijsgrens krijgen.

De Huurcommissie hanteert voor beschermde stads- en dorpsgezichten een passief beleid. Dit betekent dat het aan de verhuurder is om aan te tonen dat de woonruimte is gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht en/of hier deel van uitmaakt. Er dient te worden aangetoond dat

in een recent verleden en noodzakelijkerwijs³⁷ investeringen zijn gedaan voor instandhouding van de monumentale waarde. De verhuurder dient middels facturen aan te tonen dat investeringen³⁸ zijn gedaan op de beeldbepalende elementen én geen sprake is van noodzakelijke vervanging/ onderhoud of reguliere onderhoudswerkzaamheden. Alleen in die gevallen kan de commissie besluiten om de volgens waarderingsstelsel berekende maximale huurprijs, met 15% te verhogen. De beoordeling kan per situatie verschillen.

De berekende maximale huurprijs incl. 15% toeslag resulteert in de wettelijk maximale huurprijs. Indien de investeringen niet aantoonbaar zijn, dan wordt de 15% toeslag niet berekend.

4.14 Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten, of voorzieningen (verwarming, keuken of sanitair), waarvan het (mede-)gebruik is inbegrepen in de huurovereenkomst, worden gewaardeerd overeenkomstig het woningwaarderingsstelsel, zoals toegelicht in de voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk. Omdat het gaat om gemeenschappelijk te gebruiken ruimten en voorzieningen, wordt het puntenaantal evenredig verdeeld over het aantal wooneenheden. De grootte van de betreffende wooneenheid is niet relevant. Ook onzelfstandige wooneenheden worden meegeteld.

4.14.1 Wat wordt gewaardeerd bij gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen?

- Alle gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten (recreatiezaal, hobbyruimte, bibliotheek, eetruimte, logeerkamers, wasruimte, berging, overdekte fietsenstalling etc.) worden gewaardeerd indien deze in de huurovereenkomst van de woning zijn inbegrepen c.q. waarvan de huurder contractueel gebruik kan maken. Met “waarvan de huurder gebruik kan maken” wordt bedoeld dat de gemeenschappelijke ruimten vertrekken of overige ruimten moeten zijn die, als onderdeel van de huurovereenkomst, door de huurder, zijn gezinsleden en gasten gebruikt kunnen worden. Uitgesloten zijn vertrekken en overige ruimten waarvoor ook door derden een vergoeding/ huurprijs wordt betaald alsmede vertrekken en ruimten die door de eigenaar/verhuurder in gebruik zijn (bijv. kantoor- ruimte, opslagruimte, e.d.)
- Alle voorzieningen (verwarming, keuken/pantry uitrusting, sanitair, etc.) die zich bevinden in gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten worden gewaardeerd conform het woningwaarderingsstelsel en vervolgens verdeeld over het aantal wooneenheden.
- Indien sprake is van een gemeenschappelijke buitenruimte (tuin, terras, parkeervoorziening, etc.) dan worden de oppervlaktes van die buitenruimtes bij elkaar opgeteld en gewaardeerd conform het onderdeel ‘privé-buitenruimte’, zoals toegelicht in paragraaf 4.9 (maximaal 15 punten). De punten, en niet oppervlakte, worden vervolgens gedeeld door het aantal wooneenheden.
- Indien het verstrekken van warme maaltijden onderdeel vormt van de huurovereenkomst dan worden ook de aanwezige gemeenschappelijke (spoel)keuken en bijbehorende opslagruimte in de waardering meegenomen. Het gaat hier om de puntenwaardering van de oppervlakte van die ruimten.
- De ervaring leert dat bij het waarderen van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een zorgwoning of woon/zorgcomplex de waardering per woning veelal uitkomt op een totaal van ongeveer 3 punten. Om arbeidsintensief meetwerk te voorkomen waardeert de Huurcommissie in dat geval een waardering van 3 punten per woning.

³⁷ Onder noodzakelijkerwijs wordt verstaan: De uitvoering van restauratiewerkzaamheden ter voorkoming van verval en waarbij het karakter van het monument niet wordt veranderd. Dit kan dus gelden voor zowel het planmatig onderhoud als voor specifieke restauratiewerkzaamheden buiten het planmatig onderhoud om.

³⁸ Afhankelijk van de bouwstijl, detaillering en de toegepaste bouwmaterialen, zullen voor de instandhouding “extra kosten” (boven standaard) gemaakt moeten worden. Denk hierbij aan bv. toepassen van monumentenglas (i.p.v. dubbelglas), het aanbrengen van een snijvoeg in schoon metselwerk of toepassing van een bepaald type natuursteen. Die meerkosten worden beschouwd als investering.

4.15 Eindsaldering

Het puntentotaal per woning wordt na eindsaldering (met inbegrip van de bij zorgwoningen geldende toeslag) afgerond op hele punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten. In de eindsaldering zitten ook de punten voor eventuele gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

NB: Alle punten worden bij elkaar opgeteld inclusief de punten voor de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen waarna wordt afgerond. De toeslag van 35 % bij zorgwoningen wordt toegepast op het puntentotaal van de onderdelen 1 t/m 9.1 en 10 van het woningwaarderingsstelsel en pas daarna wordt afgerond.

Meer dan 250 punten:

In geval van een woonruimte met méér dan 250 punten wordt de maximale huurprijsgrens als volgt berekend: elk punt boven de 250 wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen, genoemd in de huurprijs tabel (zie bijlage 5) bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijs tabel behoort bij 250 punten.



Bijlagen

Bijlage 1: Bijlage I Bhw waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte

A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt.

1. **Oppervlakte van vertrekken:** 1 punt per m²
(kamers, keuken, badkamer, doucheruimte)
2. **Oppervlakte van overige ruimten:** 0,75 punt per m²
(berging, zolder, garage)
3. **Verwarming:**
per verwarmd vertrek 2 punten
per overige ruimte 1 punt *
*** maximaal 4 punten**

4. Energieprestatie overeenkomend met:

- 4.1. Voor woningen met een oppervlakte* < 25m² geldt het volgende puntenaantal:

EnergieLabel	Eengezinswoning	Meergezinswoning/ Duplexwoning
Label A++	52	48
Label A+	48	44
Label A	44	40
Label B	40	36
Label C	36	32
Label D	32	28
Label E	22	15
Label F	4	1
Label G	0	0

4.2. Voor woningen met een oppervlakte* $\geq 25\text{m}^2$ en $< 40\text{m}^2$ geldt het volgende puntenaantal:

Energielabel	Eengezinswoning	Meergezinswoning/ Duplexwoning
Label A++	48	44
Label A+	44	40
Label A	40	36
Label B	36	32
Label C	32	28
Label D	22	15
Label E	14	11
Label F	4	1
Label G	0	0

4.3. Voor woningen met een oppervlakte* $\geq 40\text{m}^2$ geldt het volgende puntenaantal:

Energielabel	Eengezinswoning	Meergezinswoning/ Duplexwoning
Label A++	44	40
Label A+	40	36
Label A	36	32
Label B	32	28
Label C	22	15
Label D	14	11
Label E	8	5
Label F	4	1
Label G	0	0

*) Voor de oppervlakte die volgens de tabellen 4.1, 4.2 en 4.3 moet worden bepaald wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

Eengezinswoning
32 punten

Meergezinswoning*
28 punten

Daar waar geen energieprestatie volgens bovenstaande methode is bepaald, of indien de geldigheidsduur van het energielabel is verstreken, wordt de waardering van de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabellen bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	Eengezinswoning	Label	Meergezinswoning*	Label
2002 en later	36 punten	A	32 punten	A
2000 t/m 2001	32 punten	B	28 punten	B
1998 t/m 1999	22 punten	C	15 punten	C
1992 t/m 1997	22 punten	C	11 punten	D
1984 t/m 1991	14 punten	D	11 punten	D
1979 t/m 1983	8 punten	E	5 punten	E
1977 t/m 1978	4 punten	F	1 punt	F
4 ouder	0 punten	G	0 punten	G

*) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

5. Keuken:

lengte aanrecht:	minder dan 1m	0 punten
	1 tot 2m	4 punten*
	2m en meer	7 punten*

*** afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken (afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, €226,89 investering = 1 punt**

6. Sanitair:

toilet	3 punten
wastafel	1 punt
douche	4 punten*
bad	6 punten*
bad/douche	7 punten*

*** afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, €226,89 investering = 1 punt**

7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten:

per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed:	1 punt
--	--------

8. Privé-buitenruimten:

tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m ² en meer	10 tot 15 punten
indien in het geheel géén privé-buitenruimte, af:	5 punten
carport	2 punten

9. Punten voor de WOZ-waarde:

- 9.1. • de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 55.888:
bij: 1 punt per € 11.041 van die waarde,

- die waarde, gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en:
 - a. indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, vervolgens gedeeld door € 73:
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening,
 - b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door € 172:
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening.
- 9.2. Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.
- 9.3. Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 9.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 142 punten.
- 9.4. Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 juli, de bedragen, genoemd in 9.1, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.
- 9.5. Bijlage III kan als gevolg van een gemeentelijke herindeling bij ministeriële regeling worden aangepast.
- 10. Renovatie:**
Indien een renovatie heeft plaatsgevonden waarbij minimaal € 10.000 in de woning daartoe is geïnvesteerd:
bij: in het kalenderjaar waarin die renovatie is gerealiseerd en de vijf daaropvolgende kalenderjaren, 0,2 punten per € 1.000 per kalenderjaar.
- 11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)**
- 12. Bijzondere voorzieningen**
Uitsluitend bij zorgwoningen:
Bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 9.1 en 10 toegekende punten.
- 13. Waardering woning in schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)**
- 14. Rijksmonument:**
Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een Rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet:
bij: 50 punten

Bijlage 2: Toelichting wetgever op waarderingstelsel zelfstandige woonruimte

Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel.

Het woningwaarderingstelsel heeft op zelfstandige woonruimte betrekking, in het navolgende kortweg als 'woning' aangeduid. Hierbij zij opgemerkt dat in [artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#) zelfstandige woningen worden omschreven als woningen met een eigen toegang welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Binnen het in [artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#) omschreven begrip zelfstandige woning zal redelijkerwijs ook begrepen kunnen worden de zogenaamde onvrije woning, te weten een woning waarbij de bewoner voor wezenlijke voorzieningen niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen, maar waarbij verscheidene vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke verkeersruimte. Indien deze vertrekken afsluitbaar zijn en bereikbaar via een gemeenschappelijke verkeersruimte waarover anderen niet krachtens zakelijk of persoonlijk recht bij uitsluiting zeggenschap hebben, wordt deze woning als zelfstandige woning gewaardeerd.

Tot het gehuurde behorende vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming en sanitair), die buiten de woning, doch binnen het woongebouw zijn gelegen, worden overeenkomstig dit woningwaarderingstelsel gewaardeerd, mits het mogelijk is het gebruik ervan door derden uit te sluiten.

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten, of voorzieningen (verwarming, keuken of sanitair) voor verscheidene zelfstandige woningen, welke binnen het woongebouw zijn gelegen, worden overeenkomstig het woningwaarderingstelsel gewaardeerd; de punten worden evenredig over het aantal zelfstandige woningen binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen.

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, die tot de onroerende zaak behoren. Door de bewoner onverplicht en voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen worden niet met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder voor deze verbeteringen een vergoeding aan de huurder heeft verstrekt.

Indien er sprake is van een zorgwoning - de begripsomschrijving is opgenomen onder punt 12 van deze toelichting - wordt het puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 8 van het woningwaarderingstelsel met een percentage van 35 verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van dergelijke woningen van de in het woongebouw en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden aanwezige voorzieningen, hetwelk in de waardering van de kwaliteit van de zorgwoning volgens de onderdelen 1 tot en met 8 onvoldoende tot zijn recht komt.

1. Oppervlakte en vertrekken

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, keuken, badkamer en douche-ruimte. Andere ruimten, zoals schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal en verkeersruimten, waaronder begrepen de totale oppervlakte van overlopen, tellen niet mee als vertrekken. Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m²). Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau. Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen, in de keuken, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, c.v.-ketel en boilerinstallatie wordt meegeteld.

De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatie-kanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld.

Indien een toilet in een badruimte of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter verminderd. Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is.

Zolderruimten die tot vertrek zijn bestemd, mogen slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

2. Oppervlakte van overige ruimten

Overige ruimten geen (speel)hallen, gangen, verkeersruimten en/of overlopen zijnde, worden gewaardeerd met driekwart punt per vierkante meter. Tot deze ruimten worden gerekend: bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders.

Tot bergingen worden de volgende ruimten gerekend: vaste kasten, bergingen in, achter, voor, dan wel onder de woning, bergingen onder de kap van etagewoningen, bergingen in flatgebouwen en dergelijke, mits deze een afzonderlijke ruimte vormen.

De oppervlakte van een ruimte wordt slechts meegeteld indien die ruimte afzonderlijk gelijk is aan of groter dan twee vierkante meter, voorzover de plafondhoogte ten minste 1,50 meter is boven de vloer.

Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle losse en vaste tot de woning behorende kasten (kleiner dan 2 m²), alsmede de moederhaard, cv.-ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is. De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbare trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld.

De ruimten worden slechts als 'overige oppervlakte' gewaardeerd als de vloer begaanbaar is. Betreft het een zolder dan wordt daarnaast als voorwaarde gesteld, dat het dak beschoten is en dat de zolderruimte via een tot woning behorende trap bereikbaar is. Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, tellen die ruimten bij de woningwaardering niet mee.

Indien geen vaste trap aanwezig is, wordt het aantal punten van de vloeroppervlakte van de zolderruimte met 5 verminderd, doch niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

3. Verwarming

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voorzover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen die vertrekken worden in dit kader meegeteld, die met punten als vertrek zijn gewaardeerd. Open keukens, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

Indien er sprake is van de levering van warmte, waarbij er sprake is van warmtelevering die in rekening is te brengen als servicekosten in de zin van [artikel 7:237, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek](#), wordt per vertrek een waardering van 1½ punt toegepast.

4. Energieprestatie

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een betere energielabelklasse dan A. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabelklasse A wordt beschouwd.

De tabellen 4.1 en 4.2 bevatten een extra punttoekenning om rekening te houden met hogere kosten om de energieprestatie te bereiken bij woningen met een oppervlakte tot 40m².

Daar waar een geldig energielabel ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energielabel tot een lager aantal punten dan wanneer een energielabel wel is verstrekt. Immers, het waarden van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energielabel wel tot uitdrukking.

5. Keuken

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de lengte van het aanrecht. De aanrechtlengte dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij dienen ingebouwde spoelbakken te worden meegeteld. Ingebouwde kookplaten dienen niet te worden meegeteld.

De keuken dient te zijn voorzien van aan- en afvoer van water en van ten minste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit.

Een aanrecht dient ten minste voorzien te zijn van onderkasten.

Indien dit niet het geval is, worden geen punten toegekend.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het niveau overschrijdt dat ten tijde van toepassing van het waarderingsstelsel bij woningwetwoningen gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds op grond van de aanrechtlengte is bepaald.

Uitgangspunt daarbij is dat het aantal punten bepaald wordt op grond van de investeringen die gedaan zijn om de boven het niveau van woningwetwoningen uitgaande extra kwaliteit te realiseren, voorzover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering kan 1 punt worden toegekend.

6. Sanitair

De waardering van het sanitair wordt bepaald op grond van de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen.

Aan het toilet met waterspoeling, geplaatst in een daartoe bestemde ruimte, worden, indien het toilet binnen het woongebouw is gelegen, 3 punten toegekend.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douche-garnituur niet afzonderlijk geteld te worden. Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten.

Bij bad- of doucheruimten wordt als voorwaarde voor het toekennen van punten gesteld, dat de wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht is, dat er aansluitingspunten voor warm en koud water zijn, dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur. Indien in de bad- of doucheruimte een toilet is geplaatst wordt dit toilet volledig gewaardeerd; de oppervlakte van de ruimte wordt echter met één vierkante meter verminderd. Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen, die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht, en met uitzondering van het bad en van de spoelbakken in een keukenaanrecht. Een bidet telt als een wastafel. Een lavet telt als wastafel, tenzij deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur; dan vindt een waardering plaats met vier punten.

Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat het ten tijde van de woningwaardering bij woningwetwoningen gangbare overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of bad is bepaald. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering, die gedaan is om de extra kwaliteit te realiseren, voorzover de investering in redelijke verhouding staat tot de geboden extra kwaliteit, kan 1 punt worden toegekend.

7. Voorzieningen als bedoeld in [artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek \(woonvoorzieningen voor gehandicapten\)](#):

Per € 226,89 van door de verhuurder aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, één punt worden toegekend. Het moet dan wel gaan om ofwel maatwerkvoorzieningen als bedoeld in [artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015](#), ofwel ingrepen als bedoeld in [artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten](#) (inmiddels ingetrokken) ofwel ingevolge een andere wettelijke regeling gesubsidieerde ingrepen die uitsluitend geen woonvoorziening of onderdeel daarvan zijn in de zin van [artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wet voorzieningen gehandicapten](#), omdat de kosten het in laatstbedoeld artikel genoemde bedrag te boven gaan. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of (bij dure woonvoorzieningen) enige instantie die ingevolge een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent).

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn.

Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, voorzover de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,5 m of meer, gemeten loodrecht op de voor-, achter- of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balconhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel.

Een carport wordt gewaardeerd met twee punten. De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten.

Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. Franse balkons worden in dit kader niet als privé-buitenruimte beschouwd.

Bij privé-buitenruimten groter dan 100 m², kan, indien deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat er ter plaatse gangbaar is, een hogere waardering worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven de 100 m², oplopend tot maximaal 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).

9. Punten voor de WOZ-waarde

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van [hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken](#). Voor de puntenwaardering wordt hierbij een minimumwaarde gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in [artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken](#), wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de [Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken](#) ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van [die wet](#).

Indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en die is gelegen in een gemeente, genoemd in [bijlage III](#), geeft onderdeel 9.1 onder a een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft, leidt de berekeningsmethodiek tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek, zoals opgenomen in 9.1 en 9.2, voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarna de woning voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen, bedoeld in [artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012](#), voor nieuwbouwwoningen.

Met «gebouwd in het kalenderjaar» wordt hier bedoeld het jaar waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd. Het voorgaande is van overeenkomstige toepassing wanneer er sprake is van verbouw.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten. Indien met toepassing van 9.3 het puntenaandeel voor de WOZ-waarde wordt beperkt op ten hoogste 33%, wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde afgerond naar beneden op hele punten.

10. Punten bij renovatie

Onder renovatie wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een renovatie die heeft geleid tot een investering van minimaal € 10.000.

Deze punten worden niet toegekend indien de renovatie heeft geleid tot een puntenwaardering op grond van rubriek 9.2.

11.

[Red: Vervallen.]

12. Zorgwoningen

Onder zorgwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid, en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

- a. de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- b. het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht.

De drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid moet in ieder geval blijken uit een minimale breedte van 1,2 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken. Ook moeten er voorzieningen zijn (liften of hellingbanen) bij drempels van 0,02 meter of hoger.

13.

[Red: Vervallen.]

14. Rijksmonument

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in [artikel 1.1 van de Erfgoedwet](#) worden 50 punten extra toegekend.

15. Slotopmerking

Het puntentotaal per woning wordt na eindsaldering (met inbegrip van de bij zorgwoningen geldende toeslag) afgerond op hele punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

Bijlage 3: Gemeenten als bedoeld in bijlage I, onderdeel A, onder rubriek 9.1a

Gemeenten als bedoeld in [bijlage I, onderdeel A, onder rubriek 9.1a](#):

Aalsmeer
Amersfoort
Amstelveen
Amsterdam
Baarn
Beemster
Bunnik
Bunschoten
De Bilt
De Ronde Venen
Diemen
Edam-Volendam
Eemnes
Graft-De Rijk
Haarlemmermeer
Houten
IJsselstein
Landsmeer
Leusden
Lopik
Montfoort
Nieuwegein
Oostzaan
Ouder-Amstel
Oudewater
Purmerend
Renswoude
Rhenen
Soest
Stichtse Vecht
Uithoorn
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug
Veenendaal
Vijfheerenlanden
Waterland
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zeist

Bijlage 4: Overzicht van huurliberalisatiegrenzen

Interim maatregel per 1 juli 1989 Datum: Huurprijs per maand:

Interim maatregel per 1 juli 1989	Datum:	Huurprijs per maand:	
eerste bewoning op/na	1 juli 1989	≥ f 750,-	(€ 340,34)
eerste bewoning op/na	1 juli 1990	> f 775,-	(€ 351,68)
eerste bewoning op/na	1 juli 1991	> f 820,-	(€ 372,10)
eerste bewoning op/na	1 juli 1992	> f 865,42	(€ 392,71)
eerste bewoning op/na	1 juli 1993	> f 913,33	(€ 414,45)

Nieuwe maatregel per 1 juli 1994	Datum:	Huurprijs per maand:	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1994	> f 963,75	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1995	> f 1.007,50	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1996	> f 1.047,92	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1997	> f 1.085,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1998	> f 1.085,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1999	> f 1.107,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2000	> f 1.149,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2001	> f 1.193,00	€ 541,36
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2002	>	€ 565,44
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2003	>	€ 585,24
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2004	>	€ 597,54
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2005	>	€ 604,72
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2006	>	€ 615,01
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2007	>	€ 621,78
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2008	>	€ 631,73
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2009	>	€ 647,53
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2010	>	€ 647,53
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2011*	>	€ 652,52
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2012	>	€ 664,66
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2013	>	€ 681,02
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2014	>	€ 699,48
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2015	>	€ 710,68
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2016	>	€ 710,68
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2017	>	€ 710,68
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2018	>	€ 710,68
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2019	>	€ 720,42
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2020	>	€ 737,14

Nieuwe maatregel per 1 juli 1994	Datum:	Huurprijs per maand:	
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2021	>	€ 752,33
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2022	>	€ 763,47
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2023	>	€ 808,06
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2024	>	€ 879,66

* Een jaargang loopt telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. Met ingang van 1 januari 2011 loopt een jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari.

Bijlage 5: Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen

Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 juli 2023

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	228,86	82	470,14	124	733,87	166	997,56	208	1261,25
41	234,59	83	476,44	125	740,14	167	1003,82	209	1267,52
42	240,29	84	482,70	126	746,40	168	1010,08	210	1273,83
43	246,02	85	489,01	127	752,68	169	1016,42	211	1280,09
44	251,73	86	495,28	128	759,02	170	1022,67	212	1286,37
45	257,44	87	501,54	129	765,23	171	1028,94	213	1292,65
46	263,18	88	507,83	130	771,53	172	1035,21	214	1298,92
47	268,89	89	514,09	131	777,81	173	1041,53	215	1305,20
48	274,62	90	520,40	132	784,07	174	1047,78	216	1311,46
49	280,34	91	526,66	133	790,38	175	1054,06	217	1317,75
50	286,06	92	532,92	134	796,62	176	1060,33	218	1324,01
51	291,75	93	539,22	135	802,94	177	1066,61	219	1330,31
52	297,49	94	545,48	136	809,18	178	1072,90	220	1336,61
53	303,20	95	551,76	137	815,48	179	1079,17	221	1342,85
54	308,93	96	558,05	138	821,77	180	1085,42	222	1349,14
55	314,64	97	564,35	139	828,02	181	1091,75	223	1355,42
56	320,40	98	570,62	140	834,30	182	1098,02	224	1361,71
57	326,06	99	576,91	141	840,60	183	1104,28	225	1367,96
58	331,78	100	583,18	142	846,85	184	1110,54	226	1374,26
59	337,54	101	589,45	143	853,13	185	1116,85	227	1380,54
60	343,25	102	595,70	144	859,42	186	1123,13	228	1386,82
61	348,94	103	601,99	145	865,72	187	1129,39	229	1393,11
62	354,68	104	608,28	146	871,97	188	1135,70	230	1399,37
63	360,38	105	614,53	147	878,27	189	1141,96	231	1405,64
64	366,11	106	620,84	148	884,54	190	1148,24	232	1411,93
65	371,83	107	627,11	149	890,82	191	1154,53	233	1418,20
66	377,56	108	633,38	150	897,09	192	1160,79	234	1424,47
67	383,28	109	639,68	151	903,37	193	1167,08	235	1430,77
68	388,98	110	645,96	152	909,64	194	1173,37	236	1437,04
69	394,68	111	652,25	153	915,92	195	1179,64	237	1443,31
70	400,39	112	658,51	154	922,19	196	1185,89	238	1449,57
71	406,14	113	664,78	155	928,47	197	1192,18	239	1455,88
72	411,87	114	671,08	156	934,73	198	1198,48	240	1462,15
73	417,55	115	677,36	157	941,07	199	1204,72	241	1468,43
74	423,30	116	683,62	158	947,30	200	1211,03	242	1474,73

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
75	429,00	117	689,90	159	953,63	201	1217,29	243	1480,99
76	434,74	118	696,16	160	959,89	202	1223,57	244	1487,28
77	440,44	119	702,44	161	966,15	203	1229,84	245	1493,56
78	446,19	120	708,72	162	972,46	204	1236,14	246	1499,83
79	451,88	121	715,03	163	978,70	205	1242,42	247	1506,07
80	457,62	122	721,31	164	984,97	206	1248,68	248	1512,39
81	463,87	123	727,57	165	991,27	207	1254,98	249	1518,65
								250	1524,92

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 228,86 per maand.



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders