



BELEIDSBOEK WAARDERINGSSTELSEL
ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

versie juni 2018

VERSIEBEHEER

Publicatiedatum	Aanpassing
1 juli 2016	<p>Deze versie vervangt de handleiding van 1 juli 2013. Het beleidsboek is op onderstaande punten gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grenzen aangepast voor halvering aftrek geluidsoverlast van weg- spoor en industrielaawaai.- Verduidelijking toelichting voor de waardering van eigen en gemeenschappelijke voorzieningen. <p>Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en overgegaan in de Erfgoedwet.</p>
5 oktober 2016	<p>Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juli 2016. Het beleidsboek is op onderstaande punten gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ter verduidelijking van het beleid voor beschermde stads- en dorpsgezichten, inzake het toekennen van de 15% toeslag bovenop de maximale huurprijs, is artikel 8a voorzien van extra toelichting.
1 juni 2017	<p>Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 oktober 2016. Het beleidsboek is op onderstaande punten gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none">- In rubriek 6. Kwaliteitsfactoren is het beleid voor de waardering van buitenruimten gewijzigd. Voorheen was de oppervlakte van de grootste buitenruimte (privé of gemeenschappelijk) maatgevend. Het nieuwe beleid schrijft voor dat, bij aanwezigheid van zowel een privé- als een gemeenschappelijke buitenruimte, de privé-buitenruimte op de eerste plaats dient te worden gewaardeerd.
1 juni 2018	<p>Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juni 2017. Het beleidsboek is aangevuld met onderstaande informatie:</p> <p>In het beleidsboek is een toelichting opgenomen over de wetgeving en het uitvoeringsbeleid, betreffende de verlengde indieningstermijn voor de toetsing aanvangshuurprijs bij tijdelijke huurovereenkomsten (<i>art. 7:249 lid 2 BW</i>).</p>

INHOUDSOPGAVE

Versiebeheer	2
Voorwoord	4
Wet doorstroming huurmarkt 2015; tijdelijke huurovereenkomsten	6
Hoe hanteert u deze basishandleiding?	8
Belangrijk!	8
Bijlage 1 bij het Besluit huurprijzen en woonruimte	9
1. Oppervlakte	12
2. Verwarmingsmogelijkheden	16
3. Kookgelegenheid	18
4. Toilet	20
5. Wasgelegenheid	22
6. Kwaliteitsfactoren	24
7. Beschermd monument	28
ARTIKEL 8a Besluit huurprijzen woonruimte	28

VOORWOORD

De Huurcommissie gebruikt dit beleidsboek als aanvulling op bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte. Het uit de praktijk ontstane beleidsboek heeft bewezen antwoord te geven op interpretatievragen van de Huurcommissie. De Huurcommissie verwacht dat dit beleidsboek zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken. Tevens verwacht de Huurcommissie dat het beleidsboek het aantal onnodige geschillen zal doen verminderen en het overleg tussen huurders en verhuurders (de gebruikers van het waarderingstelsel) zal bevorderen.

Wet doorstroming huurmarkt 2015

Op 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015, met als doel de flexibiliteit op de woningmarkt te bevorderen, in werking getreden. Met deze nieuwe wetgeving zijn ook de toetsingsmogelijkheden van de aanvangshuurprijs verruimd (art. 7:249 BW). Omdat in de praktijk is gebleken dat het voor partijen niet altijd duidelijk is wanneer sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst en wanneer van een reguliere huurovereenkomst, wordt in dit beleidsboek voorafgaande aan de basishandleiding daarop een toelichting gegeven en wordt het toetsingskader van de Huurcommissie geschetst.

Het bestuur van de Huurcommissie
Den Haag, juni 2018

WET DOORSTROMING HUURMARKT 2015; TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN

Wanneer is sprake van een tijdelijke huurovereenkomst?

Met het inwerking treden van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 is het mogelijk geworden om kortdurende huurovereenkomsten te sluiten. Op grond van artikel 7:271 lid 1 BW kunnen verhuurders en huurders een tijdelijke huurovereenkomst aangaan. Deze tijdelijke overeenkomsten dienen aan enkele voorwaarden te voldoen.

Kenmerken tijdelijke huurovereenkomst onzelfstandige woonruimte

- Voor de duur van maximaal 5 jaar (deze termijn moet in de huurovereenkomst staan);
- Eindigt niet door opzegging, maar wanneer de termijn is verstreken (indien de huurder zekerheid wenst over de beëindiging van de huurovereenkomst na het verstrijken van de termijn, doet hij er goed aan om de huur toch op te zeggen tegen die einddatum);
- De huurder mag de tijdelijke huurovereenkomst altijd tussentijds opzeggen tegen een voor de betaling van de huurprijs overeengekomen dag;
- Uiterlijk 1 maand voor afloop van de termijn (maar niet eerder dan 3 maanden) stuurt verhuurder een kennisgeving aan huurder (indien dit niet of niet tijdig gebeurt dan ontstaat er na het verstrijken van de termijn een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd).

Bij de behandeling en beoordeling van een verzoekschrift dient de Huurcommissie aan deze voorwaarden en kenmerken te toetsen om te kunnen bepalen of sprake is van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1 BW. Indien de huurovereenkomst niet aan de voorwaarden voldoet, is sprake van een reguliere huurovereenkomst.

Het is op grond van de wet overigens niet toegestaan om een reeks tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan met dezelfde huurder. De tweede tijdelijke huurovereenkomst geldt als een verlenging van de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Toetsing aanvangshuurprijs tijdelijke huurovereenkomsten (art. 7:249 lid 2 BW)

Wanneer het om tijdelijke huurovereenkomsten gaat kan een huurder *tot uiterlijk 6 maanden na afloop van de huurovereenkomst* voor de duur van 2 jaar of korter de Huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. In dat geval is het redelijk te stellen dat het niet meer mogelijk is om met enige mate van zekerheid te bepalen wat de *toestand* van de woonruimte was bij aanvang van de huurovereenkomst en of de verhuurder bekend was met eventueel geconstateerde gebreken. De termijn tussen toetsing (lees: onderzoek in de woonruimte) en het aangaan van de huurovereenkomst kan immers enkele jaren bedragen. Dat geldt zeker voor een huurder van de (bijv. wegens het achterwege blijven van de kennisgeving) voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst die de huurprijs laat toetsen. Uit de wettekst volgt overigens niet tot wanneer deze huurders een toetsing kunnen aanvragen.

1. *Tot wanneer kan de huurder van een voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst een toetsingsaanvraag bij de Huurcommissie indienen?*

Indien een tijdelijke huurovereenkomst wordt voortgezet (omdat bijv. de verhuurder geen of niet tijdig een kennisgeving heeft verzonden aan huurder) dan geldt deze huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. In dat geval kan een huurder tot uiterlijk 6 maanden na afloop van de tijdelijke huurovereenkomst, en dus binnen 6 maanden na aanvang van de voor onbepaalde tijd geldende overeenkomst, een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs indienen bij de Huurcommissie.

2. *Welk toetsingskader hanteert de Huurcommissie ingeval van eventueel geconstateerde gebreken bij een toetsing van de huurprijs?*
- a) Indien de huurovereenkomst reeds is beëindigd, spreekt de Huurcommissie in beginsel geen huurverlaging uit in verband met eventuele gebreken. De wetgever heeft met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en de verruiming van de toetsingsmogelijkheden immers niet bedoeld om tevens de kwaliteit van de woning bij aanvang te toetsen. Een tijdelijke verlaging van de huurprijs vanwege gebreken heeft bovendien tot doel de verhuurder aan te sporen om de geconstateerde gebreken te herstellen. Wanneer de huurovereenkomst reeds is beëindigd heeft de huurder geen belang meer bij herstel van eventuele gebreken. De Huurcommissie kan uitsluitend een verlaging in verband met gebreken uitspreken indien de huurder kan bewijzen dat het gebrek al aanwezig was bij aanvang van de huurovereenkomst en dat verhuurder hiermee bekend was. Een eventuele verlaging van de huurprijs zal in dat geval ingaan tot maximaal 6 maanden voorafgaande aan het indienen van het verzoek bij de Huurcommissie (in aansluiting op artikel 7:257 lid 3 BW).
 - b) Indien de tijdelijke huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wordt voortgezet spreekt de Huurcommissie in beginsel geen huurverlaging uit in verband met gebreken tenzij de huurder kan bewijzen dat het gebrek al aanwezig was bij aanvang van de huurovereenkomst en dat verhuurder hiermee bekend was. Een eventuele verlaging van de huurprijs zal in dat geval ingaan tot maximaal 6 maanden voorafgaande aan het indienen van het verzoek bij de Huurcommissie (in aansluiting op artikel 7:257 lid 3 BW).

HOE HANTEERT U DEZE BASISHANDLEIDING?

Eerst leest u de letterlijke tekst van Bijlage I onder B, bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Daarna vindt u op de linker (**even**) paginanummers steeds een gedeelte van de letterlijke tekst van Bijlage I, onder B.

In deze delen ziet u, dat bepaalde delen **vet gedrukt en onderstreept** zijn én voorzien zijn van een nummer. Dit nummer verwijst naar de (**oneven**) pagina direct rechts. Daar staat onder hetzelfde nummer een toelichting of nadere beschrijving.

(1) *Belangrijk*

De letterlijke tekst van Bijlage I, onder B, maakt geen onderscheid in "niet een zelfstandige woonruimte" en "onzelfstandige woonruimte".

In de nadere uiteenzetting wordt uitsluitend het begrip "onzelfstandige woonruimte" gebruikt.

(2) *Belangrijk!*

Voordat u met het punten waarderingssysteem aan het werk gaat, is het goed om van het volgende op de hoogte te zijn:

Van onzelfstandige woonruimte is sprake indien:

a) men wezenlijke voorzieningen (keuken en/of toilet) gemeenschappelijk moet gebruiken;

- Het voorzieningenniveau in de woonruimte bij het aangaan van de huurovereenkomst is bepalend voor de waardering, dus inclusief de voorzieningen/verbeteringen, die een vorige huurder heeft aangebracht.
- Als de nieuwe huurder met instemming van de verhuurder voorzieningen/verbeteringen van de vorige huurder heeft overgenomen, worden deze **niet** gewaardeerd.
- Wijzigingen, die na het aangaan van de huurovereenkomst door partijen zijn overeengekomen, tellen alleen maar mee als deze **niet** door of namens de **huurder** zijn betaald.
- Verbeteringen, die de huurder op eigen kosten heeft aangebracht, tellen alleen maar mee als de verhuurder hiervoor aan de huurder een vergoeding heeft verstrekt, die redelijk is in relatie tot de gemaakte kosten.

BIJLAGE I bij het Besluit huurprijzen woonruimte

B.	Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke <u>niet</u> een zelfstandige woning vormt.	punten
1.	<u>Oppervlakte</u> ⁽¹⁾ van kamer(s) en van een keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte per m ²	5
	Oppervlakte van verwarmde, gemeenschappelijke verblijfsruimten, waaronder begrepen een woon-keuken, van minstens 15 m ² per m ²	5, te delen door het aantal woonruimten
2.	<u>Verwarmingsmogelijkheden</u>	
	– Bij aanwezigheid van CV, per m ² ⁽²⁾ oppervlakte verwarmde kamer(s) en keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	¾
	– Bij aanwezigheid van een gasaansluiting en tevens een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal voor gaskachel(s)	3
	– Bij aanwezigheid van uitsluitend een bruikbare schoorsteen	0
3.	<u>Kookgelegenheid</u>	
	– Een keuken ⁽³⁾ in een afzonderlijk vertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, of een keuken ⁽³⁾ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek tenminste 25 m ² ⁽²⁾ meet	20
	– Een keuken ⁽³⁾ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek minder dan 25 m ² ⁽²⁾ , doch meer dan 15 m ² ⁽²⁾ meet	10
	– Een keuken ⁽³⁾ , behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, doch gelegen in een gemeenschappelijk vertrek	10
	– Een gemeenschappelijke keuken ⁽³⁾ , behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	4
	– Een gemeenschappelijke kookgelegenheid, behorende bij meer dan 5 wooneenheden	0
	– Een kookgelegenheid die niet aan de vereisten van een keuken ⁽³⁾ voldoet	0

BIJLAGE I onder B (vervolg)

	punten
4. <u>Toilet</u>	
– Een w.c., behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	12
– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot niet meer dan 5 wooneenheden	2
– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
– Een w.c. die alleen via de buitenlucht is te bereiken	0
5. <u>Wasgelegenheid</u>	
– Een douche of bad, behorende tot de onzelfstandige woonruimte	15
– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot niet meer dan 8 wooneenheden	3
– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot meer dan 8 wooneenheden	0
– Een wastafel (of een niet als keuken meegeteld aanrecht) gelegen binnen de onzelfstandige woonruimte of in een ruimte behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	10
– Een wastafel (géén aanrecht, of fonteintje in toilet) in een gemeenschappelijke, maar afsluitbare ruimte, behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	2
– Een wastafel behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
6. <u>Kwaliteitsfactoren</u>	
Bij:	
a) Bij aanwezigheid van thermostatische regelknoppen op de radiatoren van de CV	3
b) Bij aanwezigheid van een buitenruimte (balkon, plaatsje, tuin, terras e.d.) uitsluitend behorende tot de onzelfstandige woonruimte: groter dan 10 m ²	9
van 4 tot 10 m ²	3
c) Bij aanwezigheid van een buitenruimte voor gemeenschappelijk gebruik: groter dan 10 m ²	6
van 4 tot 10 m ²	2
d) Bij aanwezigheid van een fietsenberging, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	6
e) Bij aanwezigheid van een gemeenschappelijke fietsenberging	3

BIJLAGE I onder B (vervolg)

Af: ⁴⁾	punten
f) Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	-10
g) Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren	-15
h) Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	-10
i) Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	- 5
j) Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	-10
k) Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	-10
l) Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd)woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	-10
m) Indien in de onzelfstandige woonruimte en bovendien in de gemeenschappelijke ruimten geen warme maaltijden mogen worden bereid.	-20
(¹) Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte, waarboven het plafond tenminste 1.50 m hoog is.	
(²) Afronding bij 0,5 m ² of meer naar boven, bij minder dan 0,5 m ² naar beneden.	
(³) Onder "keuken" te verstaan een aanrecht van minstens 1 meter lengte met onderkast, warm en koud water, plaatsingsmogelijkheid en aansluiting voor een kooktoestel en plaatsingsmogelijkheid en geaarde aansluiting voor een koelkast, het geheel voorzien van een ventilatiemogelijkheid.	
(⁴) In totaal kan niet meer worden afgetrokken dan 50% van alle positieve punten.	
7. <u>Beschermd monument</u>	
– Indien de onzelfstandige woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988	50

LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

1. *Oppervlakte* punten
- **Oppervlakte**⁽¹⁾ van kamer(s)⁽²⁾ en van een keuken⁽²⁾, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte **per m²**⁽³⁾ 5

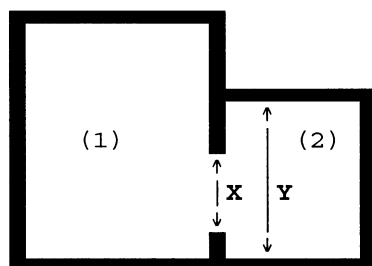
(zie hiernaast, pagina 13, voor toelichting)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

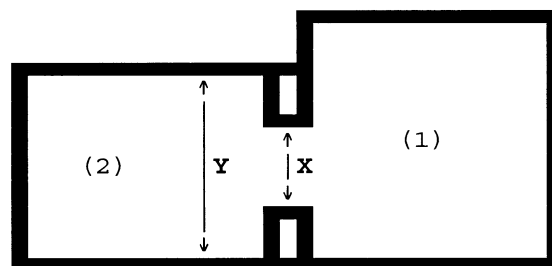
Oppervlakte

1. Oppervlakte van kamers en keukens wordt op dezelfde wijze bepaald als bij zelfstandige woonruimte t.w.:
 - De meting geschiedt van muur tot muur. 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 1,50m.
 - 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.
 - De ruimte onder radiatoren wordt meegeteld.
 - De oppervlakte van tot de vertrekken behorende vaste kasten kleiner dan 2m² telt mee (de plaats van de deur van de kast bepaalt bij welk vertrek de kast behoort).
 - Indien zich in (een kast in) een vertrek een energiemeter bevindt, wordt de oppervlakte gewaardeerd onder aftrek van 30 cm x 60 cm.
(30 cm x 60 cm betreft de minimale afmeting van een meterkast).
 - Voor 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.

Twee vertrekken, die met elkaar in verbinding staan, worden als één vertrek gewaardeerd als zich tussen die twee vertrekken een opening bevindt, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt (zie schets). 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 $X \geq 50\%$ van Y , dan zijn 1 en 2 één vertrek.



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

2. Criteria voor kamer of keuken:

- de **vloer** moet begaanbaar zijn;
 - **en** de **muren/wanden** dienen uit "vast" materiaal te bestaan;
 - **en** om een ruimte als kamer of keuken aan te merken dient deze:
 - * over de volle lengte ten minste 1,50m breed te zijn;
 - * en een oppervlakte te hebben van minimaal 4m²;
 - * en over ten minste 50% van de gemeten** oppervlakte een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10m.
- ** *onder gemeten vloeroppervlakte wordt dat gedeelte van de oppervlakte verstaan dat een vrije hoogte heeft van 1,50m of meer.*

**LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR
WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT**

1. Oppervlakte (vervolg) punten
- Oppervlakte van **verwarmde, gemeenschappelijke verblijfsruimten**⁽⁴⁾,
waaronder begrepen een woonkeuken, van minstens 15 m² per m² 5, te delen
door het aantal
woonruimten

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

Oppervlakte

3. Per m²: **eerst** de oppervlakte per privévertrek op 2 decimalen afronden en pas **daarna** de oppervlakte van alle privévertrekken salderen en afronden op hele vierkante meters. Dit aantal m² wordt vermenigvuldigd met 5.

Voorbeeld:

<i>kamer : lengte 3,76m x breedte 4,12m = 15,4912m², afgerond:</i>	<i>15,49m²</i>
<i>keuken: lengte 2,95m x breedte 3,81m = 11,2395m², afgerond:</i>	<i>11,24m²</i>
<i>Totaal:</i>	<i>26,73m²</i>

Afronding op hele m²: 27m²

27m² x 5 punten = 135 punten.

4. Verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimten: aan verwarmde, gemeenschappelijke ruimten worden ook punten toegekend, indien deze ruimten afzonderlijk elk kleiner zijn dan 15 m², maar in totaal tenminste 15 m² beslaan (bijvoorbeeld gemeenschappelijke woonkamer van 14 m² en gemeenschappelijke keuken van 12 m²). Voorts dient e.e.a. te zijn bestemd voor langer (recreatief) verblijf zoals woonkamer, woonkeuken, recreatieruimte e.d. (geen verkeersruimte). De wijze van verwarming moet een centrale verwarmingsinstallatie zijn waaraan gekoppeld elementen als: radiatoren, vloerverwarming of uitstroomopeningen voor hete lucht.
- Een **ketel** is geen verwarmingselement.
 - Een **moederhaard of verdikte leiding** geldt als verwarmingselement indien deze als zodanig herkenbaar is.
 - **Gevelkachels** en **gashaarden** worden als roerende zaken aangemerkt. Vertrekken en ruimten met een gevelkachel of gashaard worden dan ook niet als verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimten gewaardeerd.

Opmerking:

Om als gemeenschappelijke ruimte(n) te worden meegeteld dient te zijn voldaan aan de gestelde criteria als genoemd bij punt 2 op pagina 13.

De totale oppervlakte (minstens 15m²) dient te worden gedeeld door het aantal wooneenheden dat daarvan gebruik mag maken.

De verkregen oppervlakte per eenheid wordt vervolgens afgerond op twee decimalen achter de komma en geteld bij de oppervlakte van eigen vertrekken.

Na saldering vindt afronding op hele m² plaats.

Dit aantal m² wordt vermenigvuldigd met 5.

LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

2. <i>Verwarmingsmogelijkheden</i>	punten
– Bij aanwezigheid van CV, <u>per m2 oppervlakte</u> ⁽¹⁾ verwarmde kamer(s) en keuken, behorende <u>uitsluitend</u> ⁽²⁾ tot de onzelfstandige woonruimte	3/4
– Bij <u>aanwezigheid</u> ⁽³⁾ van een gasaansluiting en tevens een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal voor gaskachel(s)	3
– Bij aanwezigheid van uitsluitend een bruikbare <u>schoorsteen</u> ⁽⁴⁾	0

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

Verwarmingsmogelijkheden

1. **Per m² oppervlakte***: **eerst** de oppervlakte per privévertrek mét cv op 2 decimalen afronden en pas **daarna** de oppervlakte van alle privévertrekken mét cv salderen en afronden op hele vierkante meters. Dit aantal m² wordt vermenigvuldigd met 3/4.

Voorbeeld:

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

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

Totaal: 26,73m²

Afronding op hele m²: 27m²

27m² x 3/4 punten = 20,25 punten.

* voor berekening van de oppervlakte zie pagina 13 bij punt 1.

2. **Uitsluitend** behorende tot de onzelfstandige woonruimte wil zeggen dat de oppervlakte van een verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimte (voor wat betreft de toekenning van punten voor verwarming) hier dus niet wordt meegeteld.
3. **Aanwezigheid** van een gasaansluiting en tevens een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal:
 - aanwezigheid van gasaansluiting mét schoorsteen of rookgasafvoer wordt slechts eenmaal per woonruimte gewaardeerd; dus de waardering is hier maximaal 3 punten.
 - heeft reeds een waardering plaatsgevonden als verwarmd vertrek, dan vindt geen waardering meer plaats voor een aparte schoorsteen met gasaansluiting.
4. **Bruikbare schoorsteen**; hieronder wordt niet begrepen een rookgasafvoer door de gevel achter een gevelkachel.

LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

	punten
3. <i>Kookgelegenheid</i>	
– Een keuken ⁽¹⁾ in een afzonderlijk vertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, of een keuken in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek tenminste 25 m² ⁽²⁾ meet	20
– Een keuken ⁽¹⁾ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek minder dan 25 m ² , doch meer dan 15 m² ⁽³⁾ meet	10
– Een keuken ⁽¹⁾ , behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, doch gelegen in een gemeenschappelijk vertrek	10
– Een gemeenschappelijke keuken ⁽¹⁾ , behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	4
– Een gemeenschappelijke kookgelegenheid ⁽⁴⁾ , behorende bij meer dan 5 wooneenheden	0
– Een kookgelegenheid die niet aan de vereisten van een keuken ⁽¹⁾ , voldoet	0

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

Kookgelegenheid

Algemene opmerking:

Waardering van "kookgelegenheid" vindt slechts éénmaal plaats per wooneenheid. Dit betekent dat als er naast de eigen kookgelegenheid ook nog een gemeenschappelijke kookgelegenheid is, waardering van de gemeenschappelijke voorziening achterwege blijft.

- 1. Keuken (definitie);** dient te bestaan uit tenminste (minimaal): een werkblad van minstens 1 meter lengte mét spoelbak, én een onderkast, én warm en koud water, én plaatsingsmogelijkheid én aansluiting voor een kooktoestel én plaatsingsmogelijkheid én geaarde aansluiting voor een koelkast én de ruimte waarin de keuken zich bevindt dient te zijn voorzien van een ventilatiemogelijkheid met de buitenlucht (beweegbaar raam, ventilatiekanaal, ventilator in raam e.d.).
- 2. Tenminste (minimaal) 25 m²:**
Dus een keuken in een privéwoonvertrek van 25m² of meer krijgt (indien ze voldoet aan de definitie van keuken) 20 punten.
Een keuken in een privéwoonvertrek van 24,99m² krijgt 10 punten.
- 3. Meer dan 15 m²:**
Dus een keuken in een privéwoonvertrek van 15,01m² krijgt (indien ze voldoet aan de definitie van een keuken) 10 punten.
- 4. Kookgelegenheid (definitie):** hiermede wordt eveneens keuken bedoeld.
Kookgelegenheid moet dus voldoen aan de definitie van een keuken (zie hierboven onder punt 1).

Opmerking:

- *indien niet wordt voldaan aan de vereisten van een keuken, wordt een aanrecht met spoelbak gewaardeerd als wastafel;*
- *zie voor berekening van de oppervlakte pagina 13, punt 1.*

LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

4. Toilet	punten
– Een w.c., behorende <u>uitsluitend</u> ⁽¹⁾ tot de onzelfstandige woonruimte	12
– Een <u>gemeenschappelijke w.c.</u> ⁽²⁾ , behorende tot niet meer dan 5 wooneenheden	2
– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
– Een w.c. die alleen <u>via de buitenlucht</u> ⁽³⁾ is te bereiken	0

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

Toilet

Algemene opmerking:

Waardering van "toilet" vindt slechts éénmaal plaats per wooneenheid. Dit betekent dat als er naast het eigen toilet ook nog een gemeenschappelijk toilet is, waardering van de gemeenschappelijke voorziening achterwege blijft.

1. **Uitsluitend** behorende tot; hiermee wordt bedoeld dat huurder het alleen gebruik heeft van een toilet en dit dus niet hoeft te delen met anderen.
2. **Gemeenschappelijke w.c.;** In de praktijk blijkt het veelal niet mogelijk om te bepalen voor hoeveel verhuurbare eenheden een bepaald toilet is bedoeld. Daarom wordt in dat geval gekozen voor het delen van het totaal aantal toiletten door het totaal aantal verhuurbare wooneenheden.

Voorbeeld 1:

2 toiletten ten behoeve van 9 wooneenheden;

2 toiletten : 9 wooneenheden = 1 toilet ten behoeve van 4 1/2 wooneenheden ofwel

1 toilet voor maximaal 5 wooneenheden = 2 punten

Voorbeeld 2:

3 toiletten ten behoeve van 16 wooneenheden;

3 toiletten : 16 wooneenheden = 1 toilet ten behoeve van 5 1/3 wooneenheden ofwel

1 toilet voor meer dan 5 wooneenheden = 0 punten

3. Alleen **via de buitenlucht** te bereiken: hiermee wordt bedoeld dat de bewoner het pand moet verlaten om via de buitenlucht het toilet te kunnen bereiken.

Opmerking:

- *het toilet dient te zijn voorzien van waterspoeling én te zijn aangesloten op de riolering;*
- *het ontbreken van een toilet of als het gebruik ervan contractueel is uitgesloten, is een tekortkoming als bedoeld in Bijlage II, onderdeel 1, categorie A, punt 4b;*
- *een chemisch toilet is als een roerende zaak aan te merken, zodat bij de enkele aanwezigheid daarvan sprake is van het ontbreken van een toilet.*

LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

5. <i>Wasgelegenheid</i>	punten
– Een douche of bad, <u>behorende tot de onzelfstandige woonruimte</u> ⁽¹⁾	15
– Een gemeenschappelijke douche of bad, <u>behorende tot niet meer dan 8 wooneenheden</u> ⁽²⁾	3
– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot meer dan 8 wooneenheden	0
– Een <u>wastafel</u> ⁽³⁾ (of een niet als keuken meegeteld aanrecht) gelegen binnen de onzelfstandige woonruimte of in een ruimte behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	10
– Een wastafel (géén aanrecht, of fonteintje in toilet) in een gemeenschappelijke, maar afsluitbare ruimte, behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	2
– Een wastafel behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

Wasgelegenheid

Algemene opmerking:

Waardering van "wasgelegenheid" vindt slechts éénmaal plaats per factor en per wooneenheid. Dit betekent dat als er naast een eigen wastafel en/of douche/bad ook nog een gemeenschappelijke wastafel en/of douche/bad is, waardering van de gemeenschappelijke voorziening(en) achterwege blijft.

- 1. Behorende tot de onzelfstandige woonruimte:** hiermee wordt bedoeld dat huurder het alleen gebruik heeft van douche of bad en dat douche of bad zich in een eigen ruimte bevindt.
De eigen doucheruimte komt (bij onzelfstandige woonruimte) niet in aanmerking voor oppervlaktewaardering. De waardering van 15 punten - zoals voorgeschreven - doet al voldoende recht aan de voorziening die als zodanig niet met anderen behoeft te worden gedeeld.
- 2. Behorende tot niet meer dan 8 wooneenheden:** In de praktijk blijkt het veelal niet mogelijk om te bepalen voor hoeveel verhuurbare wooneenheden een bepaalde douche of bad is bedoeld. Daarom wordt in dat geval gekozen voor het delen van het totaal aantal douches en baden door het totaal aantal verhuurbare wooneenheden.

Voorbeeld:

2 douches ten behoeve van 7 wooneenheden;

2 douches : 7 wooneenheden = 1 douche ten behoeve van 3½ wooneenheden ofwel 1 douche voor maximaal 8 wooneenheden = 3 punten per wooneenheid.

- 3. Wastafel:** waardering vindt slechts plaats voor ten hoogste één wastafel. Indien er naast de eigen wastafel(s) ook nog één of meer gemeenschappelijke wastafels aanwezig zijn, vindt dus slechts waardering plaats voor één eigen wastafel. De waardering van de eventueel overige eigen en/of gemeenschappelijke wastafels blijft dan achterwege.

In de praktijk blijkt het veelal niet mogelijk om te bepalen voor hoeveel eenheden een bepaalde wastafel is bedoeld. Daarom wordt in dat geval gekozen voor het delen van het totaal aantal wastafels door het totaal aantal verhuurbare wooneenheden.

Voorbeeld:

2 wastafels ten behoeve van 7 wooneenheden;

2 wastafels : 7 wooneenheden = 1 wastafel ten behoeve van 3½ wooneenheden ofwel 1 wastafel voor maximaal 5 wooneenheden = 2 punten per wooneenheid.

Opmerking: het ontbreken van wasgelegenheid is een ernstige tekortkoming als bedoeld in Bijlage II, Categorie A, punt 5b

LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

6. *Kwaliteitsfactoren*

Bij:

- | | |
|---|--------|
| a) Bij aanwezigheid van thermostatische regelknoppen ⁽¹⁾ op de radiatoren van de CV | 3 |
| b) Bij aanwezigheid van een buitenruimte ⁽²⁾ (balkon, plaatsje, tuin, terras e.d.) uitsluitend behorende tot de onzelfstandige woonruimte: groter dan 10 m ² van 4 tot 10 m ² | 9
3 |
| c) Bij aanwezigheid van een buitenruimte ⁽²⁾ voor gemeenschappelijk gebruik: groter dan 10 m ² van 4 tot 10 m ² | 6
2 |
| d) Bij aanwezigheid van een fietsenberging ⁽³⁾ , behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte | 6 |
| e) Bij aanwezigheid van een gemeenschappelijke fietsenberging ⁽³⁾ | 3 |

7. *Beschermd monument*

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een **Rijksmonument**⁽⁴⁾: een beschermd monument⁽⁴⁾ als bedoeld in artikel 1.1 van de **Erfgoedwet**⁽⁵⁾.

bij: 50 punten

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

Algemene opmerking:

Waardering van "kwaliteitsfactoren" vindt slechts eenmaal plaats per factor.

1. Thermostatische regelknoppen; waardering voor de regelbaarheid van de temperatuur door middel van thermostatische ventielen vindt maar eenmaal plaats en alleen als deze zijn aangebracht op **alle radiatoren** in tenminste het hoofdwoonvertrek.
2. Buitenruimte; indien er sprake is van balkons of dakterrassen, dan krijgen deze alleen punten als deze:
 - zijn voorzien van een beloopbare afwerking zoals vlonders, tegels e.d.
 - **en** rondom zijn voorzien van een balustrade
 - **en** via een deur toegankelijk zijn
 - **en** een vrije hoogte van 1,50 m hebbenAls de voorzieningen wel bij de aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren, maar later zijn verdwenen als gevolg van slecht onderhoud, dan wel waarderen, maar ook rapporteren als onderhoudsgebrek.

Waardering voor buitenruimte vindt slechts éénmaal plaats. Op de eerste plaats wordt de eigen buitenruimte gewaardeerd, mits er wordt voldaan aan de gestelde criteria. Dit betekent dat indien er naast de eigen buitenruimte ook een gemeenschappelijke buitenruimte is, waardering van de gemeenschappelijke voorziening achterwege blijft.

3. Fietsenberging; hieronder wordt verstaan een **afsluitbare, overdekte bergplaats**, niet zijnde een portiek, trap, gang, hal en dergelijke.

Opmerking: een fietsenberging wordt alleen gewaardeerd:

- als deze **binnen** het woongebouw ligt of tot de onroerende aanhorigheden behoort
- **én** als de oppervlakte, na deling door het aantal wooneenheden, per wooneenheid minstens 2m² bedraagt.

Waardering voor fietsenberging vindt slechts éénmaal plaats. Indien er naast de eigen fietsenberging ook nog een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig is blijft waardering daarvoor achterwege.

4. Volgens artikel 1, 1, van de Erfgoedwet is een Rijksmonument: een monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het Rijksmonumentenregister. Hiermee worden monumenten bedoeld die als zodanig geregistreerd zijn in het Rijksmonumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Alleen deze monumenten krijgen een toeslag van 50 punten.

Rijksmonumentenregister

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

5. Per 1 juli 2015 gelden deze punten voor woonruimte die bestaat of deel uitmaakt van rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet; dit is een technische aanpassing door het vervallen van de Monumentenwet 1988 (in voorkomende gevallen is overgangsrecht opgenomen).

LETTERLIJKE TEKST VAN BIJLAGE I, ONDER B, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE NIET EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

Af: ⁽⁴⁾

- | | |
|--|-----|
| f) Wanneer de totale vloeroppervlakte ⁽¹⁾ van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ² | -10 |
| g) Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving ⁽²⁾ van het pand, die ernstige overlast opleveren | -15 |
| h) Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is | -10 |
| i) Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift | - 5 |
| j) Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ² | -10 |
| k) Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is | -10 |
| l) Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd)woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van meter | -10 |
| m) Indien in de onzelfstandige woonruimte en bovendien in de gemeenschappelijke ruimten geen warme maaltijden mogen worden bereid. | -20 |

- (1) Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte, waarboven het plafond tenminste 1.50 m hoog is.
- (2) Afronding bij 0,5 m² of meer naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.
- (3) Onder "keuken" te verstaan een aanrecht van minstens 1 meter lengte met onderkast, warm en koud water, plaatsingsmogelijkheid en aansluiting voor een kooktoestel en plaatsingsmogelijkheid en gearde aansluiting voor een koelkast, het geheel voorzien van een ventilatiemogelijkheid.
- (4) In totaal kan niet meer worden afgetrokken dan 50% van alle positieve punten.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN BIJLAGE I, ONDER B, OPGENOMEN BEGRIPPEN

1. Totale vloeroppervlakte: de "niet afgeronde" oppervlakte van woon- en slaapvertrek(ken), niet de keuken, wordt hier bij elkaar opgeteld waarbij 9,99m² kleiner is dan 10m² en dus leidt tot aftrek. De oppervlakte van een ruimte waarin de keuken is opgesteld behoort niet tot de totale vloeroppervlakte, tenzij de keuken is opgesteld in het woon- of slaapvertrek (> 4m²).
2. Woonomgeving: hier wordt bedoeld dat aftrek wordt gegeven voor het feit dat de onzelfstandige woonruimte direct ligt boven of grenst aan een lawaaiig garagebedrijf, café, plaatwerkerij of soortgelijke bronnen van overlast.

Ook vindt aftrek van 15 punten plaats indien:

- een eigen kamer of eigen keuken grenst aan een gevel of dak waarop een geluidsbelasting plaatsvindt van 59 dB of hoger tengevolge van wegverkeer* of ten gevolge van spoorweglawaai;
- een kamer of keuken grenst aan een gevel of dak waarop een geluidsbelasting plaatsvindt van 51 dB(A) of hoger tengevolge van industrielawaai;
- er sprake is van ernstige hinder ten gevolge van vliegverkeer als de woonruimte gelegen is binnen een geluidszone van 41 ke of hoger.

* exclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder.

Indien de verhuurder aantoonbaar geluidwerende maatregelen heeft getroffen om de geluidsoverlast van weg- spoor- of industrielawaai binnen de woning te beperken wordt de aftrek van 15 punten gehalveerd.

De maatregelen dienen zodanig te zijn dat het geluidsniveau binnen de woning is terug gebracht tot de daarvoor geldende wettelijke grenzen.

Deze grenzen zijn:

- voor weg- en spoorweglawaai: 43 dB
- voor industrielawaai: 33 dB(A)

NB: Halvering van de puntenaftrek is niet mogelijk bij overlast tengevolge van vliegverkeerslawaai.

Opmerking:

Bij hinder van meer dan één extreme omstandigheid in de woonomgeving wordt slechts een keer een aftrek van 15 punten toegepast.

ARTIKEL 8a Besluit huurprijzen woonruimte

Per 1 juli 2016 gelden deze punten voor woonruimte die bestaat of deel uitmaakt van rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet; dit is een technische aanpassing door het vervallen van de Monumentenwet 1988 (in voorkomende gevallen is overgangsrecht opgenomen).

Artikel 8a

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 noodzakelijkerwijs⁽¹⁾ investeringen zijn gedaan voor instandhouding van de monumentale waarde. De verhuurder dient middels facturen aan te tonen dat investeringen⁽²⁾ 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.

¹ *Onder noodzakelijkerwijs wordt verstaan: De uitvoering van restauratiewerkzaamheden ter voorkoming van verval en waarbij het karakter niet wordt veranderd. Dit kan dus gelden voor zowel het planmatig onderhoud als voor specifieke restauratiewerkzaamheden buiten het planmatig onderhoud om.*

² *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.*