



BELEIDSBOEK WAARDERINGSSTELSEL

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

versie april 2019

VERSIEBEHEER

Publicatiedatum	Aanpassing
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">- Het criterium voor de minimale oppervlakte van een bad-/ doucheruimte is vervallen, waardoor de eis voor een minimale vrije hoogte van 2 m¹ maatgevend is geworden, om de ruimte als vertrek te waarderen.- M.i.v. 1 september 2016 is de wet Energieprestatievergoeding van kracht geworden. Indien er een EPV is overeengekomen wordt de energieprestatie gewaardeerd met het aantal punten behorend bij een Energie-Index $1,2 < EI \leq 1,4$ (Energie-label B) voor een- en meergezinswoningen.- M.i.v. 1 oktober 2016 worden de punten voor de WOZ-waarde, bij kleine nieuwbouwwoningen (< 40 m²) in de Corop-gebieden Amsterdam en Utrecht, berekend op basis van een ander kengetal (9.1a).- De waardering van scheerwandcontactdozen (á 0,25 punt) is komen te vervallen uit de lijst van extra kwaliteit, onder rubriek 6. Sanitair.- M.i.v. 1 oktober 2016 worden er punten gewaardeerd voor renovaties. Dit betreft alle renovaties die niet hebben geleid tot een woning die, inzake de energieprestatie, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw.- De berekening van de toeslag voor zorgwoningen is aangepast. De 35% toeslagpunten wordt berekend over de rubrieken 1 tot en met 9.1 en 10.- 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.
6 december 2016	<p>Het beleidsboek bevatte een omissie over de berekening van de punten voor de WOZ-waarde bij nieuwbouwwoningen (2015-2022). Ten onrechte was aangegeven dat de toeslag berekend wordt op basis van de waarderingspunten in de rubrieken 1 t/m 8. Dit is aangepast naar de rubrieken 1 t/m 8 en 12.</p>

<p>1 juni 2017</p>	<p>Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 december 2016. Het beleidsboek is op onderstaande punten gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In rubriek 5. Keuken is verduidelijkt welk onderscheid er wordt gemaakt tussen inbouwapparatuur en onderbouwapparatuur, ten aanzien van het aantal verplicht aanwezige keukenkasten en het toekennen van punten voor extra kastruimte. - In rubriek 9. Punten WOZ-waarde is de toelichting verduidelijkt over de situaties waarin, bij het ontbreken van een WOZ-beschikking, er kan worden afgeweken van de wettelijk voorgeschreven minimumwaarde. - In rubriek 9. zijn de nieuwe kengetallen per 1 juli 2017 toegevoegd, voor de berekening van de WOZ-punten.
<p>1 juni 2018</p>	<p>Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juni 2017. Het beleidsboek is op onderstaande punten gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onder rubriek 5. Keuken is de voorzieningenlijst van de extra kwaliteit uitgebreid met het onderdeel inductiekookplaat. Een dergelijke type kookplaat wordt met 1,5 punt gewaardeerd. - Onder rubriek 9. zijn de nieuwe WOZ-kengetallen toegevoegd, voor de berekening van de WOZ-punten per 1 juli 2018. - 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>1 april 2019</p>	<p>Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 juni 2018. Het beleidsboek is op onderstaande punten gewijzigd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De toelichting onder 'Rubriek 5. Keuken' is aangepast op het onderdeel kwaliteitsbijtelling voor extra kastruimte. Het beleid is ongewijzigd. - Aan de verschillende verwarmingsvormen die onder 'Rubriek 3. Verwarming' voor waardering in aanmerking komen, zijn elektrische verwarmingsinstallaties toegevoegd. - De per 1 juli 2019 geldende minimumwaarde en kengetallen voor de berekening van de WOZ-punten, zijn toegevoegd aan de tabel in rubriek 9. - De per 1 januari 2019 geldende liberalisatiegrens is toegevoegd aan het overzicht van de liberalisatiegrenzen op pagina 59.

INHOUDSOPGAVE

VERSIEBEHEER	2
VOORWOORD	5
TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN - UITVOERINGSBELEID	6
HOE HANTEERT U DEZE HANDLEIDING?	8
BIJLAGE I BIJ HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE	9
INLEIDING	12
1. OPPERVLAKTE VAN VERTREKKEN	18
2. OPPERVLAKTE VAN OVERIGE RUIMTEN	22
3. VERWARMING	26
4. ENERGIEPRESTATIE	30
5. KEUKEN	34
6. SANITAIR	38
7. WOONVOORZIENINGEN VOOR GEHANDICAPTEN	42
8. PRIVÉ-BUITENRUIMTEN	44
9. PUNTEN VOOR DE WOZ-WAARDE	48
10. RENOVATIE	50
11. HINDERLIJKE SITUATIES	<i>(vervallen per 1 oktober 2015)</i>
12. BIJZONDERE VOORZIENINGEN	52
13. WAARDERING WONING IN SCHAARSTEGEBIED	<i>(vervallen per 1 oktober 2015)</i>
14. BESCHERMD MONUMENT	54
15. SLOTOPMERKING	54
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN EN VOORZIENINGEN	56
ARTIKEL 5, LID 2, BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE	57
ARTIKEL 8A, BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE	57
BIJLAGE III GEMEENTEN ALS BEDOELD IN BIJLAGE I, ONDERDEEL A, ONDER RUBRIEK 9.1a	58
OVERZICHT VAN DE HUURLIBERALISATIEGRENZEN	59

VOORWOORD

De Huurcommissie gebruikt deze handleiding als aanvulling op bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte.

Deze in de praktijk ontstane handleiding heeft bewezen antwoord te geven op interpretatievragen van de Huurcommissie. De Huurcommissie verwacht dat deze handleiding zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken. Tevens verwacht zij dat deze handleiding het aantal onnodige geschillen zal doen verminderen en het overleg tussen huurders en verhuurders (de gebruikers van het waarderingstelsel) zal bevorderen.

Het bestuur van de Huurcommissie
Den Haag, april 2019

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 huurovereenkomsten zelfstandige woonruimte:

- Voor de duur van maximaal 2 jaar (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 tijdelijk huurovereenkomsten (art. 7:249 lid 2 BW)

De regeling in verband met toetsing van de aanvangshuurprijs is voor huurders van tijdelijke huurovereenkomsten van zelfstandige woonruimten verruimd¹. Op grond van artikel 7:249 lid 2 BW 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. Deze regeling wijkt af van de reguliere toetsingsmogelijkheid voor huurders van standaard huurovereenkomsten, waarvoor de termijn van *uiterlijk 6 maanden na aanvang* van de huurovereenkomst geldt. De toetsingscriteria hiervoor staan beschreven in artikelen 11 en 12 Uhw.

Art. 11 lid 5 Uhw:

De Huurcommissie beoordeelt de kwaliteit van de woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst.

Bij een verzoek tot toetsing van de huurprijs bij reguliere huurovereenkomsten (*binnen 6 maanden na aanvang huurovereenkomst*) mag de Huurcommissie ervan uitgaan dat de gebreken die tijdens het onderzoek worden geconstateerd al aanwezig waren bij aanvang van de huurovereenkomst en dat de verhuurder hiermee bekend was. De termijn tussen aanvang en toetsing is in dat geval relatief kort.

¹ Hoewel niet expliciet uit de MvT (Kamerstukken II 2015/16, 34373, 3, p. 19 en 36) blijkt, geven de wetsgeschiedenis en tekst van art. 7:249 lid 2 aanleiding om aan te nemen dat deze mogelijkheid niet alleen voor de tijdelijke huur van zelfstandige woonruimte, doch ook voor een huurovereenkomst van twee jaar of korter voor onzelfstandige woonruimte geldt. Bedoeld is immers om misbruik te voorkomen; niet valt in te zien waarom huurders van onzelfstandige woonruimte niet beschermd zouden moeten worden tegen misbruik van deze nieuwe vorm van tijdelijke huur als een standaard-proeftijd (mw. mr. Y.A.M. Jacobs, T&C Huurrecht, art. 7:231 BW, aant. 1)

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 DIT BELEIDSBOEK?

Eerst leest u de letterlijke tekst van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, onder A. Deze heeft betrekking op zelfstandige woonruimten.

Daarna vindt u op de **even** paginanummers steeds een gedeelte van de letterlijke tekst van de toelichting bij deze bijlage. Sommige gedeeltes zijn **vet gedrukt en onderstreept** én voorzien van een nummer. In de digitale versie zijn dit tevens automatische verwijzingen. Dit nummer verwijst naar de **oneven** pagina erna. Daar staat onder hetzelfde nummer een nadere uiteenzetting van de in de toelichting opgenomen begrippen.

Belangrijk

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

- Het voorzieningenniveau in de woonruimte bij het aangaan van de huurovereenkomst is bepalend voor de waardering, dus inclusief de voorzieningen of verbeteringen, die een vorige huurder heeft aangebracht.
- Als de nieuwe huurder met instemming van de verhuurder voorzieningen of 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

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
(bijkeuken, berging, zolder, garage)
3. **Verwarming:**
per verwarmd vertrek 2 punten
per overige ruimte 1 punt *
*** maximaal 4 punten**
verwarmd vertrek bij aansluiting op een warmtenet 1,5 punt
verwarmde overige ruimte bij aansluiting op een warmtenet 0,75 punt

4. Energieprestatie overeenkomend met Energie-Index (EI 2015)	Energieprestatie overeenkomend met Energielabel:	Eengezinswoning	Meergezinswoning*
$EI \leq 0,6$	A++	44	40
$0,6 < EI \leq 0,8$	A+	40	36
$0,8 < EI \leq 1,2$	A	36	32
$1,2 < EI \leq 1,4$	B	32	28
$1,4 < EI \leq 1,8$	C	22	15
$1,8 < EI \leq 2,1$	D	14	11
$2,1 < EI \leq 2,4$	E	8	5
$2,4 < EI \leq 2,7$	F	4	1
$EI > 2,7$	G	0	0

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	Meergezinswoning*
32 punten	28 punten

Als er geen Energie-Index/ Energielabel is, wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning:

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
1976 of 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 met afzonderlijke 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 € 44.284:
bij: 1 punt per € 8.747 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 € 57:
bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening,
 - b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door € 135:
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.** Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 juli, de bedragen, genoemd in 9.1, aangepast met 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.

9.4. 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

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT

INLEIDING

Deze toelichting op het woningwaarderingsstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel. Het woningwaarderingsstelsel heeft op **zelfstandige woonruimte**⁽¹⁾ betrekking, in het navolgende kortweg als "woning" aangeduid. Hierbij zij opgemerkt dat in artikel 7:234 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**⁽²⁾ buiten de woning.

Binnen het in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek omschreven begrip zelfstandige woning zal redelijkerwijs ook begrepen kunnen worden de zogenaamde **onvrije woning**⁽³⁾, 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**⁽⁴⁾ 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.

(zie voor vervolg pagina 14)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN

Inleiding (vervolg)

1. Criteria voor zelfstandige woonruimte.

Hieronder staat aangegeven waaruit een woning ten minste moet bestaan, wil er sprake zijn van een zelfstandige woonruimte:

- een afsluitbare toegang (woning dient ten minste met een deur afgesloten te kunnen worden)
- **en** ten minste één vertrek
- **en** een kookgelegenheid, dat wil zeggen een aanrecht, aan- en afvoer van water en ten minste één aansluitpunt voor koken op (openbaar) gas of elektriciteit.
- **en** een **eigen** toilet.

NB.: als een woonruimte geen:

- *met sloten afsluitbare toegangsdeur heeft;*
- *ten minste aan de binnenzijde met sluitwerk afsluitbare overige ramen en deuren heeft;*
- *kookgelegenheid heeft;*
- *een tot de woning behorend toilet met waterspoeling heeft (mag ook buiten de woonruimte zijn gelegen);*
- *wasgelegenheid/ badruimte heeft*;*
- *aansluiting op het openbaar rioleringsnet of op een (eigen) drekstoffenverwerking heeft, is dat een zeer ernstige tekortkoming of gebrek als bedoeld in Bijlage II, onderdeel I, categorie A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte.*

* Onder badruimte wordt verstaan een (afzonderlijke) ruimte met een vrije hoogte van ten minste 2,00 meter, gemeten vanaf de vloer tot aan het zichtbare plafond. Daarin dient tenminste aanwezig te zijn een wastafel of een douche of een bad.

Aan de oppervlakte van een bad-/doucheruimte worden geen eisen gesteld.

Voor een gecombineerde bad-/douche- en toiletruimte geldt, naast het criterium voor de vrije hoogte, een minimale oppervlakte van 0,64 m².

Een wastafel in een andere ruimte, bv. een slaapkamer, kan als badruimte worden aangemerkt. Een (keuken) aanrecht of een fonteintje in de toiletruimte wordt niet als badruimte aangemerkt.

2. Wezenlijke voorzieningen: dat zijn de kookgelegenheid en het toilet (zie hierboven onder nr. 1); de kookgelegenheid dient binnen de woonruimte te liggen dus achter de eigen toegangsdeur.

Opmerking:

Voor het bepalen van de zelfstandigheid van een woonruimte blijft een badruimte buiten beschouwing. Een gemeenschappelijk gebruikte badruimte maakt de woning dus niet onzelfstandig.

3. Een onvrije woning is een woonruimte, waarbij de bewoner gebruik moet maken van een gemeenschappelijke verkeersruimte voor het bereiken van de vertrekken of wezenlijke voorzieningen (kookgelegenheid of toilet), waarvan hij het exclusieve gebruiksrecht heeft.

Bij het waarderen van een zelfstandige (onvrije) woonruimte geldt op de eerste plaats de aanwezigheid van noodzakelijke voorzieningen als maatstaf. Het ontbreken van sloten op bijvoorbeeld toilet en douche is een gebrek cat. A7 en kan niet leiden tot onzelfstandigheid.

4. De afsluitbare vertrekken dienen ten minste te zijn voorzien van een deur. Dit geldt ook voor een privétoilet dat bereikbaar is via een gemeenschappelijke ruimte.

NB.: Indien de deuren en ramen tussen het privé gedeelte en de gemeenschappelijke ruimten of buitenruimten niet afsluitbaar zijn met sluitwerk, waardoor gebruik door derden kan worden uitgesloten, dan is er sprake van een zeer ernstige tekortkoming of gebrek als bedoeld in Bijlage II, onderdeel I, categorie A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Inleiding (vervolg)

Tot het gehuurde behorende vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming en sanitair), die buiten de woning, doch **binnen het woongebouw**⁽⁵⁾ 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**⁽⁶⁾ binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen.

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, **die tot de onroerende zaak behoren**⁽⁷⁾. 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.

(zie voor vervolg pagina 16)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Inleiding (vervolg)

5. Tot "binnen het woongebouw gelegen" rekenen we ook de tot de onroerende aanhorigheden behorende (gemeenschappelijke) vertrekken, ruimten, voorzieningen e.d., zoals:
- vrij gelegen berging, garage, carport e.d.
 - gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in het complex, die tevens ten dienste staan van de huurders van (aanleun-)woningen, zoals: recreatiezaal, hobbyruimte, keuken/pantry, toiletten, berging/parkeervoorziening, wasruimte, logeerkamer, warmte-isolatie, e.d.

Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen dienen als een onroerende aanhorigheid van het woongebouw of wooncomplex, waarvan de woning deel uit maakt, te kunnen worden aangemerkt. Het (mede)gebruik van deze gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen dient onderdeel te vormen van de huurovereenkomst van de woning. Voor de berekening en toedeling van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zie blz. 56.

6. Evenredig over het aantal zelfstandige woningen:
De punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen dienen evenredig over alle wooneenheden, dus inclusief eventuele onzelfstandige eenheden, te worden verdeeld.
7. Die tot de onroerende zaak behoren:
Uitzondering: Als voor het gebruik van een onroerende voorziening (bv. een parkeervoorziening of gemeenschappelijke tuin) een afzonderlijke overeenkomst is gesloten, dan is geen sprake van een onroerende aanhorigheid van de woonruimte en vindt geen waardering plaats.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Inleiding (vervolg)

Indien er sprake is van een **zorgwoning**⁽⁸⁾ - de begripsomschrijving is opgenomen onder punt 12 van deze toelichting - wordt het puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 9.1 en 10 van het woningwaarderingssysteem 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 9.1 en 10 onvoldoende tot zijn recht komt.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Inleiding (vervolg)

8. Zorgwoning:

Onder zorgwoning wordt voor dit deel van de puntwaardering 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 de voorzieningen zoals beschreven bij onderdeel 12 "Bijzondere voorzieningen".

Als deze voorzieningen niet binnen hetzelfde maar in een naastgelegen, tot het complex behorende, (woon)gebouw zijn gelegen, dienen deze voorzieningen binnendoor (gesloten loopbrug, corridor, etc.) bereikbaar te zijn.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

1. OPPERVLAKTE VAN VERTREKKEN

Onder **vertrekken**⁽¹⁾ worden verstaan: woonkamer, **andere kamers**⁽²⁾, keuken, badkamer en doucheruimte. 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**⁽³⁾ 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

(zie voor vervolg pagina 20)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van vertrekken (vervolg)

1. Criteria voor een vertrek ("woonkamer" of "andere kamer", als genoemd op pagina 18):
 - de **vloer** moet begaanbaar zijn;
 - **en** de **muren/wanden** dienen uit "vast" materiaal te bestaan;
 - **en** de **daglichttoetreding**, de **ventilatiemogelijkheid** en het **aantal elektrische lichtpunten** moeten in overeenstemming zijn met de geldende verkeersopvattingen *1.
 - **en** om een ruimte als "vertrek" aan te merken dient deze:
 - over de volle lengte ten minste 1,50 m breed te zijn;
 - een oppervlakte te hebben van minimaal 4 m²;
 - over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10 m (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond (onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting)).

*1 Over het algemeen betekent dit:

- dat de equivalente daglichttoetreding een oppervlakte moet hebben van ten minste 0,5m²;
- dat de ventilatie niet via een ander vertrek of overige ruimte mag geschieden;
- dat er ten minste één elektrisch lichtpunt aanwezig moet zijn.

Als een tot vertrek bestemde ruimte niet aan bovenstaande criteria voldoet, dan wordt deze gewaardeerd als "overige ruimte" (zie pagina 22).

NB. In het Bouwbesluit bestaande bouw worden geen eisen gesteld aan de afmetingen van keukens en badruimten. De maat van 4m² geldt alleen voor woonkamers en andere kamers (vertrekken). Voor bad- en doucheruimten geldt een minimale vrije hoogte van 2,00 m. Indien de ruimte niet een vrije hoogte heeft van 2,00 m, dan wordt de ruimte gewaardeerd als overige ruimte. Voor gecombineerde bad-/douchetoiletruimten geldt, vanwege de oppervlakte-eis voor toiletruimten, een minimale oppervlakte van 0,64 m².

De afwezigheid van:

- daglichttoetreding in hoofdwoonvertrek en/of slaapvertrek;
- mogelijkheden tot ventilatie van hoofdwoonvertrek, slaapvertrek, badruimte, kookgelegenheid of toilet;

is tevens een gebrek als bedoeld in de Bijlage II, onderdeel 1, categorie A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

2. Een andere kamer kan zijn: slaapkamer, hobbykamer, studeerkamer, eetkamer e.d.
3. 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.

Voor het meten van vertrekken die **met elkaar in open verbinding** staan, zie pagina 27, punt 1, hoofdstuk "verwarming".

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Oppervlakte van vertrekken (vervolg)

.....**alle tot de woning behorende losse en vaste kasten**⁽⁴⁾ (kleiner dan 2m²). Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau.

Als oppervlakte van een vertrek met een **(ten dele) hellend**⁽⁵⁾ of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

De **vloeroppervlakte**⁽⁶⁾ onder aanrechten, toestellen in de keuken, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, **c.v.-ketel**⁽⁷⁾ en boilerinstallatie, wordt meegeteld.

De oppervlakte die wordt ingenomen door **schoorsteenkanalen**⁽⁸⁾, ventilatiekanalen of **stand- of grondleidingen**⁽⁹⁾ 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 ten minste 1,50 m hoog is.

Zolderruimten die tot vertrek zijn bestemd⁽¹⁰⁾, 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⁽¹¹⁾ 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.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van vertrekken (vervolg)

4. "Alle tot de woning behorende losse en vaste kasten" lezen we 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;
5. 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.
6. Indien zich in een vertrek, of 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).
7. De vloeroppervlakte onder radiatoren wordt meegeteld.
8. Voor een schoorsteenmantel en/of rookkanaal (die naar boven of beneden breed kan uitlopen) is de oppervlakte op 1,50m-hoogte bepalend.
9. De oppervlakte die wordt ingenomen door standleidingen (verticale leidingen) wordt niet meegeteld.
De oppervlakte, die wordt ingenomen door grondleidingen (horizontale leidingen), wordt wel meegeteld.
10. Een zolderruimte, die tot vertrek bestemd is, wordt alleen als vertrek gewaardeerd als deze zolderruimte voldoet aan **alle** volgende voorwaarden: de criteria, die over het algemeen gelden voor een vertrek (zie pagina 19, punt 1), en bereikbaarheid via een vaste trap, én beschoten dak.
11. 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

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

2. OPPERVLAKTE VAN OVERIGE RUIMTEN

Overige ruimten⁽¹⁾ geen (speel)hallen, gangen, verkeersruimten en/of **overlopen**⁽²⁾ zijnde, worden gewaardeerd met driekwart punt per vierkante meter. Tot deze ruimten worden gerekend: bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders.

Tot **bergingen**⁽³⁾ 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, voor zover de plafondhoogte ten minste 1,50 meter is boven de vloer.

(zie voor vervolg pagina 24)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van overige ruimten (vervolg)

1. 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.
2. 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 bergruimte, dan deze ruimte wel waarderen.

Een zolder wordt gewaardeerd als overige ruimte. 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.

3. Gemeenschappelijke bergingen of gemeenschappelijke parkeergarage worden gewaardeerd:
 - 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.

Toekenning punten gemeenschappelijke berging:

Totale oppervlakte, afronden in m², delen door het aantal woningen en waarderen als "overige ruimte". Kasten <2m² en uitkomend in een verkeersruimte worden niet meegeteld.

Toekennen punten parkeerplaats in gemeenschappelijke parkeergarage:

- A. 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 kan als "overige ruimte" in de woningwaardering worden opgenomen onder "garage".
- B. 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).
Bij een niet specifiek tot de woning behorende parkeerplaats wordt uitgegaan van een fictieve oppervlakte van 12m². Deze oppervlakte kan worden aangemerkt als "overige ruimte" en in de woningwaardering worden opgenomen onder "garage".
- C. 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 kan worden vergeleken met een carport en als zodanig onder "privé buitenruimte" worden gewaardeerd met 2 punten.

NB.: Een afsluitbare gemeenschappelijke parkeerruimte, zonder dak, wordt over het algemeen gewaardeerd als buitenruimte, dus max. 15 punten gedeeld door het aantal wooneenheden. Als sprake is van een privé plek op een dergelijke parkeervoorziening, wordt deze eventueel ook gewaardeerd met 2 punten. Handelen naar bevindingen ter plaatse.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Oppervlakte van overige ruimten (vervolg)

Meting van de oppervlakte⁽⁴⁾ vindt plaats van muur tot muur, op een **hoogte van 1,50 meter**⁽⁵⁾ boven de vloer, inclusief de oppervlakte van **alle losse en vaste tot de woning behorende kasten**⁽⁶⁾ (kleiner dan 2m²), **alsmede**⁽⁷⁾ de moederhaard, CV -ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door **schoorsteenkanalen**⁽⁸⁾, ventilatiekanalen of **stand- of grondleidingen**⁽⁹⁾. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,50m 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 de 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⁽¹⁰⁾ op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder 0,5m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van overige ruimten (vervolg)

4. De meting geschiedt van muur tot muur. Als er sprake is van een **pui**, wordt vanaf de binnenzijde van die pui (het kozijn) gemeten. 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.
5. De 1,50m-hoogte wordt gerekend tot het dakbeschot, het zichtbare dakvlak of plafond (gordingen en balken blijven buiten de meting).
6. 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;
7. De vloeroppervlakte onder radiatoren wordt meegeteld.
8. Voor een schoorsteenmantel en/of rookkanaal (die naar boven of beneden breed kan uitlopen) is de oppervlakte op 1,50m-hoogte bepalend.
9. De oppervlakte, die wordt ingenomen door standleidingen (verticale leidingen), wordt niet meegeteld.
De oppervlakte, die wordt ingenomen door grondleidingen (horizontale leidingen), wordt wel meegeteld.
10. 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; afronding : 19,34 m²
bijkeuken: lengte 2,11m x breedte 2,87m = 6,0557 m²; afronding : 6,06 m²
Totaal : 25,40 m²
Afronding op hele m² : 25 m²

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

3. VERWARMING

Per verwarmd vertrek wordt⁽¹⁾, ongeacht de **verwarmingswijze**⁽²⁾, een waardering van twee punten toegepast, voor zover 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⁽³⁾, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

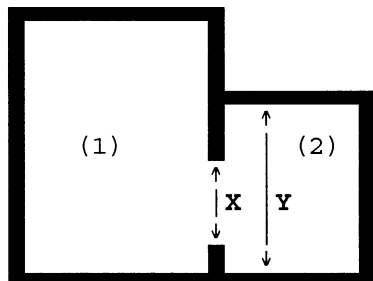
Indien er sprake is van de **levering van warmte**⁽⁴⁾, bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Warmtewet, wordt per vertrek een waardering van 1½ punt toegepast.

(zie voor vervolg pagina 28)

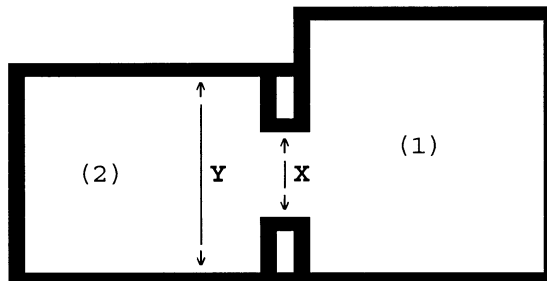
NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Verwarming (vervolg)

1. Verwarmd vertrek: soms moeten twee vertrekken, die met elkaar in verbinding staan, als één vertrek worden 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). 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 is 1 en 2 één vertrek.



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

2. Ongeacht de verwarmingswijze: de wijze van verwarming moet bestaan uit losse elementen of een centrale installatie (individueel of collectief) waaraan gekoppeld elementen zoals: radiatoren, wand- en vloerverwarming en uitstroomopeningen voor hete lucht. De installatie kan zowel elektrisch als gasgestookt zijn of een combinatie van die twee, mits dit de hoofdverwarming betreft. Cv-ketels, warmtepompen en andersoortige warmteopwekkers worden niet als verwarmingselement gezien, maar leveren punten op in de waardering van de energieprestatie (Energie-Index, Energielabel en EPV). De verwarmingsvorm is om die reden niet zichtbaar in de puntentelling; wel is zichtbaar of er sprake is van een individueel of collectief systeem. Een **verdikte buis, pijp of moederhaard** wordt gerekend als verwarmingselement, indien deze als zodanig bedoeld of herkenbaar is. **Gevelkachels, gashaarden en mobiele radiatoren** worden als roerend aangemerkt, waardoor ruimten en vertrekken met een dergelijke verwarmingsbron als onverwarmd worden beschouwd en niet met punten worden gewaardeerd. Bijverwarming komt ongeacht de verwarmingsvorm niet voor waardering in aanmerking noch voor extra kwaliteitsbijtelling.
3. Als open keuken wordt gewaardeerd een keuken, die met een vertrek in open verbinding staat, terwijl zich tussen de keuken en het 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). Ook een aanrecht dat is geplaatst in een woon- of slaapvertrek dient te worden aangemerkt als een open keuken, ook als er geen duidelijke afscheiding tussen het keukengedeelte en de rest van het vertrek aanwezig is. Een open keuken wordt als (apart) verwarmd vertrek gewaardeerd. Er hoeft geen element in de keuken of keukengedeelte zelf aanwezig te zijn; het verwarmingselement in het vertrek, waarmee de keuken of het keukengedeelte in open verbinding staat, moet dan een zodanige capaciteit hebben dat de keuken mee verwarmd kan worden. Als zich tussen keuken en vertrek een opening bevindt, die smaller is dan 50% van de muur waarin zich deze opening bevindt, dan wordt de keuken als afzonderlijk vertrek gezien en alleen als verwarmd vertrek gewaardeerd als de keuken zelf over een verwarmingselement beschikt.
4. Met de **levering van warmte** wordt bedoeld een warmtedistributiesysteem of warmtenet zoals stadsverwarming, blokverwarming en WKO (warmte- en koudeopslag).

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Verwarming (vervolg)

Verwarmingselementen buiten vertrekken⁽⁵⁾ doch binnen de woning en zijn onroerende aanhorigheden, zoals radiatoren, vloerverwarming, of uitstroomopeningen voor hete lucht in een gang of een garage, kunnen worden gewaardeerd met één punt per ruimte, tot in totaal een maximum van vier punten per woning.

Indien er sprake is van de levering van warmte, bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Warmtewet, wordt per overige ruimte een waardering van $\frac{3}{4}$ punt toegepast.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Verwarming (vervolg)

5. Verwarmingselementen buiten vertrekken: deze leveren een punt per ruimte op.
Die ruimten, die met elkaar zijn verbonden via een niet afsluitbare opening, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt, dienen als één ruimte te worden gezien (zie pagina 27, punt 1).
Ook hierbij moet het gaan om een **niet afsluitbare** opening, die doorloopt tot aan de vloer.
De muur wordt gemeten in de ruimte, waarin de tussenwand het smalst is.
In zo'n geval zijn er dus wel twee ruimten, maar leveren de verwarmingselementen toch maar één punt op.

Twee overlopen, die door middel van een niet afsluitbaar trapgat met elkaar in verbinding staan, worden dus als één ruimte gewaardeerd.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

4. ENERGIEPRESTATIE

De energie-index is een cijfer dat het energiegebruik aangeeft op basis van de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw.

De in de tabel opgenomen energie-index wordt vastgesteld volgens de voorschriften, bedoeld in de door het Centraal College van Deskundigen van de Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland vastgestelde Nationale Beoordelingsrichtlijn 9500, delen 00 en 01, zoals vastgesteld op 31 augustus 2011, inclusief het wijzigingsblad, zoals vastgesteld op 5 juni 2014, waarbij wordt uitgegaan van de forfaitaire waarde voor de Energiebesparende maatregel op gebiedsniveau.

Energieprestatie⁽¹⁾ overeenkomend met Energie-Index (EI 2015):	Energieprestatie overeenkomend met Energie-label:	Eengezins- woning	Meergezins- woning*
EI ≤ 0,6	A++	44	40
0,6 < EI ≤ 0,8	A+	40	36
0,8 < EI ≤ 1,2	A	36	32
1,2 < EI ≤ 1,4	B	32	28
1,4 < EI ≤ 1,8	C	22	15
1,8 < EI ≤ 2,1	D	14	11
2,1 < EI ≤ 2,4	E	8	5
2,4 < EI ≤ 2,7	F	4	1
EI > 2,7	G	0	0

In de gevallen waarin een **energieprestatievergoeding⁽²⁾** als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

Eengezinswoning	Meergezinswoning*
32 punten	28 punten

* voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

De eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 31 december 2014 blijft van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energielabel is afgegeven op grond van de Regeling energieprestatie gebouwen zoals deze luidde op het tijdstip van afgifte van dat energielabel, en de geldigheidsduur van dat energielabel nog niet is verstreken.

(zie voor vervolg pagina 32)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Energieprestatie (vervolg)

1. Met ingang van 1 januari 2015 wordt de energieprestatie van zelfstandige woonruimten gewaardeerd met punten voor de Energie-Index. Energieprestatie is de berekende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van een gebouw, waaronder energie die gebruikt wordt voor verwarming, koeling, warmwatervoorziening, ventilatie en verlichting.

De Energie-Index moet worden bepaald door een erkend adviseur die werkzaam is bij een gecertificeerd bedrijf. Het kan ook een medewerker van de verhuurder/ corporatie zijn, mits die medewerker gediplomeerd is en de organisatie gecertificeerd.

Een voorlopig- of definitief energielabel heeft geen status voor het woningwaarderingssysteem zelfstandige woonruimte. Indien voor een woonruimte een voorlopig- of definitief energielabel is afgegeven, wordt teruggevallen op het bouwjaar.

Een Energielabel of een Energie-Index, waarvoor een meldcode is verstrekt, is openbaar en kan worden opgevraagd via de websites: www.zoekuwenergielabel.nl of www.ep-online.nl.

Voor algemene informatie over de Energie-Index zie:

www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen
www.energielabel.nl/woningen

2. Energieprestatievergoeding (EPV): Een vergoeding voor de warmtevraag⁽¹⁾ van de woonruimte en de op de woning⁽²⁾ duurzaam opgewekte energie. Hierbij gaat het om de jaarlijks netto opgewekte hoeveelheid thermische energie (warmte) voor verwarming en warmtapwater bij gemiddelde klimaatomstandigheden en de jaarlijks opgewekte hoeveelheid energie voor een gemiddeld elektriciteitsgebruik van de bewoners. Vanwege het duurzame karakter van de woning dient de woning zelf deze benodigde energie op de woning op te wekken. Dat kan bijvoorbeeld met installaties die energie uit bodem, water of lucht halen, of die wind- of zonne-energie opwekken. Om de huurder inzicht te geven in de energieprestatie⁽³⁾ van de woning dient deze te worden bemeterd.

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 ééngezinswoning en 28 punten voor meergezins- en duplexwoningen.

(zie vervolg pagina 33)

¹ Warmtevraag: hoeveelheid energie die nodig is om te voldoen aan de vraag naar warmte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik van de woonruimte.

² Op de woning: in, aan of op de woonruimte of het woongebouw waarvan de woonruimte onderdeel uitmaakt, en de onroerende aanhorigheden daarvan.

³ Energieprestatie: de combinatie van de warmtevraag van de woonruimte en de op de woning duurzaam opgewekte energie.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Energieprestatie (vervolg)

Daar waar een Energie-Index 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 Energie-Index tot een lager aantal punten dan wanneer zo'n Energie-Index wel is verstrekt. Immers, het waarderen 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 energie-index wel tot uitdrukking.

Bouwjaarklasse	Eengezinswoning	Meergezinswoning**
2002 en later	Label A	Label A
2000 t/m 2001	Label B	Label B
1998 t/m 1999	Label C	Label C
1992 t/m 1997	Label C	Label D
1984 t/m 1991	Label D	Label D
1979 t/m 1983	Label E	Label E
1977 t/m 1978	Label F	Label F
1976 en ouder	Label G	Label G

** voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

De huurcommissie kan **afwijken**⁽³⁾ van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een energie-index $\leq 0,8$. 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 energie-index $\leq 0,8$ wordt beschouwd.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Energieprestatie (vervolg)

De energieprestatievergoeding wordt uitgedrukt in een bedrag per m² gebruiksoppervlak van de woonruimte per maand, waarbij de warmtevraag en de hoeveelheid op de woning opgewekte duurzame energie⁽²⁾ in kilowattuur per m² per jaar worden uitgedrukt. Daarbij zijn uitgangspunten gehanteerd dat de warmtevraag niet hoger is dan 50 kilowattuur per m² per jaar, de hoeveelheid duurzame energie voor warmtapwater 15 kilowattuur per m² per jaar is, en de duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder ten minste 26 kilowattuur per m² per jaar is. Indien de warmtevraag hoger is en/of de duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder lager is, kan geen energieprestatievergoeding worden overeengekomen en dient de in rekening te brengen energielevering te worden beoordeeld aan de hand van de thans vigerende regeling voor servicekosten en nutsvoorziening overeenkomstig de artikelen 18 en 19 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

3. Huurcommissie Eigen Oordeel (HEO).

Als de argumentatie van een verzoeker 'dermate gemotiveerd is' én een eventuele wijziging van het energielabel of een energie-index van invloed is op de huurprijs, heeft de Huurcommissie de bevoegdheid een 'Eigen Oordeel' tegenover het oordeel van de erkend adviseur te zetten. Een bezwaarprocedure tegen de jaarlijkse huurverhoging is hiervan uitgezonderd. In het eigen oordeel laat de Huurcommissie onderzoeken wat de energieprestatie van een woning is. Door de huurder aangebrachte voorzieningen (ZAV) mogen niet leiden tot een betere energieprestatie.

Let op! Er moet een Energie-Index of energielabel afgegeven zijn voor de woonruimte. Het Eigen Oordeel is uitsluitend in de voorliggende zaak van kracht, wordt niet geregistreerd in het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) en komt te vervallen na ontbinding van de huurovereenkomst.

² Duurzame energie: energie uit hernieuwbare energiebronnen als bedoeld in artikel 2 van de richtlijn 2009/28/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 april 2009.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

5. KEUKEN

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de **lengte van het aanrecht**⁽¹⁾. 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**⁽²⁾. Indien dit niet het geval is, worden geen punten toegekend.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking **het niveau**⁽⁴⁾ overschrijdt dat **ten tijde van toepassing van het waarderingstelsel**⁽³⁾ 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>

(zie voor vervolg pagina 36)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Keuken (vervolg)

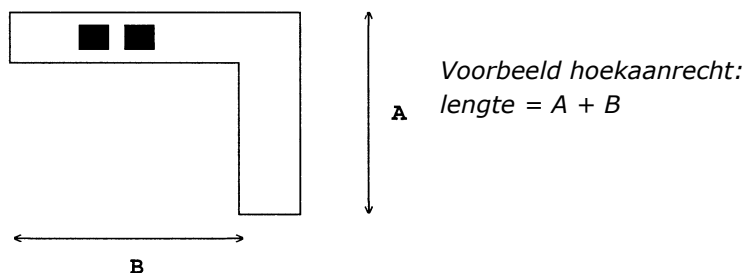
1. Lengte van het aanrecht: De lengte van een recht aanrecht wordt gemeten over het midden van het blad en van een hoekaanrecht volgens het hieronder aangegeven voorbeeld.

Van een (standaard)aanrechtblad dat gedeeltelijk is ingemetseld of waar de wandbetegeling op het blad is aangebracht, wordt uitsluitend het bruikbare c.q. zichtbare gedeelte gemeten.

De lengte van een niet direct aan het aanrecht aansluitend werkblad of van een blad dat is samengesteld uit een ander materiaal mag bij de lengte worden meegeteld mits zich daaronder kastjes bevinden.

Ingebouwde spoelbakken **wel** mee meten; ingebouwde kookplaten en afzuiginstallaties **niet**.

Een aanrecht met spoelbak, waarvan de lengte minder bedraagt dan 1 meter, wordt **niet** als aanrecht gewaardeerd, maar als 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.

2. Onderkasten: Om voor punten in aanmerking te komen, dient een aanrecht ten minste te zijn voorzien van twee onderkastjes (van +/- 60 cm breed met deurtjes, laden en/of schuiven). Indien de hiervoor genoemde kasten niet aanwezig zijn, dan het aanrecht waarden als wastafel.

Een ingebouwde (onroerende) koelkast, vaatwasser en/of oven kunnen in de plaats van onderkasten worden gesteld, 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.

3. Ten tijde van toepassing van het waarderingsstelsel: afhankelijk van de betreffende procedure wordt uitgegaan van de voorgestelde ingangsdatum van de huurprijswijziging, de ingangsdatum van de huurovereenkomst of de aanvangsdatum van het huurtoeslag tijdvak.
4. Het niveau: de minimaal vereiste uitrusting van een keuken om in aanmerking te komen voor waardering, wat tevens de grens vormt voor het toekennen van extra kwaliteitspunten (*waaronder inbouwapparatuur, luxe uitvoering etc.*):
 - een aanrechtblad met een lengte van minimaal 1 m¹ (*lengte incl. spoelbakken, excl. afzuiginstallaties en 4- en 5-pits inbouwplaten*);
 - én 2 onderkasten met een breedte van ca. 60 cm¹;
 - én drie rijen wandtegels (*of andersoortige waterdichte afwerking*) boven het aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,5 m¹.

NB.: Van **extra kastruimte** kan pas sprake zijn als er een aanrechtblad $\geq 1\text{m}^1$ is en in totaal meer dan 6 kasten (onder-, boven- of staande), allen met een breedte van ca. 50 - 60 cm¹.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Keuken (vervolg)

...de boven het niveau van woningwetwoningen uitgaande **extra kwaliteit**⁽⁵⁾ te realiseren, voor zover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit.

Per € 226,89 (f 500,-) van de oorspronkelijke investering⁽⁶⁾ kan 1 punt worden toegekend.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Keuken (vervolg)

5. Extra kwaliteit: Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking boven het minimale niveau uitsteekt (*pagina 35, punt 4*), is de waardering als volgt:

6.

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

algehele luxe uitvoering (hardhouten of natuurstenen aanrechtblad, massief houten frontjes, ingebouwde verlichting, luxe wand, vloer en/of plafonduafwerking, etc.)..... ten hoogste..... 2

* Als er meer dan 6 kasten aanwezig zijn (*enkele kasten van min. 50 -60 cm¹ 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.

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 hoekcarousel) wordt als dubbele kast aangemerkt. Een element voorzien van laden wordt gewaardeerd als kast. Kastruimte boven een afzuigkap, waardoor het (lucht)afvoerkanaal verloopt, wordt meegeteld als volwaardige kastruimte.

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.

7. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering wordt één punt gegeven. Onder oorspronkelijke investering wordt verstaan het **bruto** investeringsbedrag, dus zonder aftrek van eventuele subsidies.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

6. SANITAIR

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

Aan een toilet met waterspoeling, geplaatst in een daartoe bestemde ruimte, worden, indien het toilet **binnen het woongebouw is gelegen**⁽¹⁾, 3 punten toegekend.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte **installatie voor het nemen van een stortbad**⁽²⁾. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douchegarnituur 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**⁽³⁾ is, dat er **aansluitingspunten voor warm en koud water**⁽⁴⁾ zijn, dat de douche **tevens is voorzien van douchegarnituur**⁽⁵⁾. 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**⁽⁶⁾ 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 wastafel. Een **lavet telt als wastafel**⁽⁷⁾, tenzij deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur; dan vindt een waardering plaats met vier punten.

(zie voor vervolg pagina 40)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Sanitair (vervolg)

1. De aanwezigheid van bepaalde voorzieningen: hier kan het eventueel ook gaan om voorzieningen buiten de woning, maar binnen het woongebouw gelegen. Voor definitie van "binnen het woongebouw gelegen" (zie pagina 13, punt 5).

2. Iedere installatie voor het nemen van een stortbad.

Hieronder valt eveneens:

- een zogenaamde douchecabine, die voldoet aan de voorwaarden, die gelden voor puntentoekenning als douche, ook als de cabine in een **vertrek** 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;
- een lavet, indien voorzien van aansluitingspunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur.

3. Vereist is dat de wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht zijn. Een bad in een vertrek met een niet-waterdichte vloer wordt toch gewaardeerd, omdat het bad zelf als een waterdichte afwerking wordt gezien.

NB: Onder bad-/doucheruimte wordt verstaan 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 toiletruimten, 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.

Een wastafel in een andere ruimte, bv. een slaapkamer, kan als badruimte worden aangemerkt. Een (keuken) aanrecht of een fonteintje in de toiletruimte wordt niet als badruimte aangemerkt.

4. Met aansluitingspunten voor warm en koud water wordt **niet** een warmwater apparaat bedoeld. De geiser of boiler hoeft **niet** door de verhuurder te zijn verstrekt.

5. Dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur: Ook een bad dient te zijn voorzien van 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), 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.

6. Als wastafel wordt ook gewaardeerd:

- een **fonteintje**;
- een **aanrecht** dat niet voor punten in aanmerking komt, aanrechtlengte korter dan 1 meter;

7. Een lavet met uitsluitend een koud water aansluiting of zonder douchegarnituur telt als wastafel.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Sanitair (vervolg)

Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een **kwaliteitsniveau**⁽⁸⁾ heeft dat het **ten tijde van de woningwaardering bij woningwetwoningen gangbare**⁽⁹⁾ overschrijdt, kunnen **extra kwaliteitspunten**⁽¹⁰⁾ worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of het bad is bepaald. **Per € 226,89 (f 500,-) van de oorspronkelijke investering**⁽¹¹⁾, die gedaan is om de extra kwaliteit te realiseren, voor zover de investering in redelijke verhouding staat tot de geboden extra kwaliteit, **kan** 1 punt worden toegekend.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Sanitair (vervolg)

- 8.** Het kwaliteitsniveau bij sociale huurwoningen: daarmee wordt bedoeld het uitrustingsniveau van nieuwe sociale huurwoningen. Onder "nieuw" wordt verstaan: woningen, niet ouder dan vijf jaar. Het kwaliteit-/uitrustingsniveau van de gemiddelde bad- en/of doucheruimte in een nieuwbouwsociale huurwoning is:
- een waterdichte vloerafwerking,
 - betegeling rondom tot resp. 1,50m hoogte voor badruimte en 1,80m 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.
- 9.** Ten tijde van de woningwaardering bij sociale huurwoningen: afhankelijk van de betreffende procedure wordt uitgegaan van de voorgestelde ingangsdatum van de huurprijswijziging, de ingangsdatum van de huurovereenkomst of de aanvangsdatum van het huursubsidietijdvak.
- 10.** Indien sanitair en/of de afwerking van bad- of doucheruimte boven het niveau van sociale huurwoningen uitsteekt (zie punt 8), is de waardering als volgt:

voorziening:

aantal punten:

extra wandbetegeling	per 2 m ²	0,25
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
schuif- of vouwwand met aluminium frame		1
wandcloset/ zwevend toilet (met inbouwreservoir)		0,5
design- / handdoekradiator		0,25

als wastafel gewaardeerd (pantry) keukenblok van <1m, met inbouw apparatuur, max. 4 punten

algehele luxe uitvoering (luxe plafondafwerking, vloer- of wandafwerking van reliëf- of natuursteen, ingebouwde verlichting, etc.).....ten hoogste:.....2 punten

NB.: De desbetreffende voorziening/apparatuur komt voor extra punten in het kader van kwaliteitsbijtelling in aanmerking, **ongeacht de onderhoudstoestand** daarvan.

- 11.** Per € 226,89 (f 500,-) van de oorspronkelijke investering wordt één punt gegeven. Onder oorspronkelijke investering wordt verstaan het **bruto** investeringsbedrag, dus zonder aftrek van eventuele subsidies.

Indien de kosten van de desbetreffende voorziening/apparatuur veel hoger zijn dan de kosten, die als basis voor bovenstaande normering zijn gehanteerd, blijft een afwijkende puntentelling mogelijk.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

7. WOONVOORZIENINGEN VOOR GEHANDICAPTEN

Voorzieningen als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek

Per € 226,89 van door de verhuurder aan **ingrepen**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾ 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).

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Woonvoorzieningen gehandicapten (vervolg)

Maatwerkvoorzieningen⁽¹⁾ of woningaanpassingen⁽²⁾ als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet maatschappelijke ondersteuning en ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten, Wvg (per 1-1-2007 opgegaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning, Wmo).

1. Onder ingrepen⁽²⁾ in dit onderdeel wordt bedoeld een op of na 01-04-1994 tot stand gekomen bouwkundige en/of woon-technische onroerende voorziening die, op grond van artikel 5 Wet voorzieningen gehandicapten, Wvg of maatwerkvoorzieningen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, voor een deel door de overheid (gemeente) is gesubsidieerd en die voor "de gehandicapte" specifiek zijn aangebracht.

Om onderdeel 7 te kunnen toepassen dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- de ingreep moet hebben plaatsgevonden op of ná 01-04-1994;
- het moet een maatwerkvoorziening⁽³⁾ of woningaanpassing/ ingreep⁽²⁾ zijn als bedoeld in artikel 1.1.1. Wmo of art.5, lid 3 Wvg / Wmo;
- de ingreep moet voor een deel zijn gesubsidieerd;
- de ingreep dient voor "de gehandicapte" te zijn aangebracht;
- per € 226,89 (f 500,-) netto investering door de verhuurder (dus het bedrag dat overblijft na aftrek van subsidie en eigen bijdrage van de huurder) wordt één punt toegekend;

Na beëindiging van de huurovereenkomst met "de gehandicapte", vervalt de toepassing van onderdeel 7.

Opmerking:

Voor voorzieningen aangebracht vóór 01-04-1994 dient op de "oude" wijze te worden gehandeld, dat wil zeggen dat de ingreep niet tot wijziging van het puntenaantal mag leiden, zolang de gehandicapte er woont.

Buiten de waardering blijven voorzieningen ten behoeve van een gehandicapte, waarvoor subsidie is verstrekt. 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.

¹ 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.

² Woningaanpassing/ ingrepen: een bouwkundige of woontechnische ingreep in of aan een woonruimte.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

8. PRIVÉ-BUITENRUIMTEN

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het **exclusieve gebruiksrecht**⁽¹⁾ hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn.

Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, voor zover de ruimten afzonderlijk een **diepte en breedte hebben van 1,5 m of meer**⁽²⁾, 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.

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

(zie voor vervolg pagina 46)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Privé-buitenruimten (vervolg)

Algemeen

Balkons of dakterrassen krijgen alleen punten als zij:

- zijn voorzien van een beloopbare afwerking als 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 hebben.

Indien genoemde voorzieningen bij de aanvang van de huurovereenkomst ontbraken, wordt het balkon of dakterras niet aangemerkt als privé-buitenruimte. Dit kan eventueel leiden tot een aftrek van 5 punten wegens het in het geheel ontbreken van een privé-buitenruimte.

Als de voorzieningen wel bij de aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren, maar later zijn verdwenen als gevolg van slecht onderhoud, dan wel waarden, maar ook rapporteren als onderhoudsgebrek.

1. Het exclusieve gebruiksrecht; dit betekent dat **uitsluitend de huurder** het recht heeft om te bepalen welk gebruik hij maakt van de buitenruimten die tot de woning behoren. Het betekent **niet** dat elke desbetreffende buitenruimte van een afscheiding moet zijn voorzien. In voorkomende gevallen is de inhoud van de huurovereenkomst van belang.
Onder exclusief gebruiksrecht van privé-buitenruimte kan ook worden verstaan een gebruiksrecht dat toekomt aan een collectief van huurders, maar in feite wel exclusief is. Van een dergelijke exclusiviteit is sprake, indien huurders het vermogen hebben derden te weren (bij gemeenschappelijk gebruik zie blz. 56).
2. Een diepte en breedte van 1,50m of meer; dit betekent dat een privé-buitenruimte met een diepte (of breedte) smaller dan 1,50m **niet** wordt gewaardeerd, ongeacht de breedte (of diepte) ervan. Als de vrije hoogte minder dan 1,50m bedraagt, vindt eveneens **geen** waardering plaats.

De oppervlakte, die wordt ingenomen door een balkonkast (minder dan 2m²) of kolenhok e.d., wordt bij de oppervlakte van de desbetreffende privé-buitenruimte meegerekend.

Voorbeeld: indien een balkon boven de tuin uitsteekt met tussen de onderzijde van het balkon en de tuin een vrije hoogte van 1,50m of meer, wordt de tuin daaronder doorgemeten tot aan de gevel. Is vrije hoogte onder het balkon lager dan 1,50m, dan wordt de tuin daaronder niet doorgemeten.

Als het bedoelde balkon tot dezelfde woning behoort en breder én dieper is dan 1,50m, dan het balkon meten en afzonderlijk mee waarden.

Indien het balkon minder dan 1,50m boven de tuin uitsteekt en minder diep en breed is dan 1,50m, maar wel door middel van een trap direct toegang biedt tot de tuin, dan dient de tuin volledig te worden doorgemeten tot aan de gevel (dus met inbegrip van de oppervlakte van het balkon).

Waardering van balkon dat door de verhuurder rondom is dichtgezet:

- Indien voorzien van beweegbare ramen en/of deuren in de gevel, maar nog steeds met de bedoeling om te worden gebruikt als buitenruimte, dan ook waarden als buitenruimte;
- Indien een open verbinding is gemaakt met een andere ruimte met de bedoeling deze ruimte te vergroten, dan de oppervlakte van het balkon bij deze ruimte tellen. Consequentie kan dan zijn het ontbreken van privé-buitenruimte (-5 pnt).
- Als de bestemming is gewijzigd door bijvoorbeeld het plaatsen van een douchebak, dan waarden als doucheruimte;
- Indien zich geen beweegbare delen in de gevels bevinden, dan waarden als berging.
Consequentie kan zijn dat er een "tekortkoming" is ontstaan zoals bedoeld in Bijlage II, onderdeel I, categorie A bij het Besluit huurprijzen woonruimte, door het ontbreken van een ventilatiemogelijkheid in een achterliggend vertrek.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

Privé-buitenruimten (vervolg)

Indien de woning **in het geheel geen privé-buitenruimte**⁽³⁾ heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. **Franse balkons**⁽⁴⁾ worden in dit kader niet als privé-buitenruimten beschouwd.

Bij **privé-buitenruimten groter dan 100 m²**⁽⁵⁾, kan, indien deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat ter plaatse gangbaar is, een hogere waardering worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven de 100 m², oplopend tot **maximaal 15 punten**⁽⁶⁾ voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Privé-buitenruimten (vervolg)

3. In het geheel geen privé-buitenruimte; bij de aanwezigheid van uitsluitend een gemeenschappelijke buitenruimte, zonder afdwingbaar exclusief gebruiksrecht door huurders, is geen sprake van enige privé-buitenruimte, zodat in dat geval een aftrek van 5 punten geldt.
4. 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 uitsluitend een Frans balkon aanwezig is, wordt een aftrek van 5 punten toegepast wegens het ontbreken van een privé-buitenruimte. Als uitsluitend een zogenaamd zeembalkon of een balkon smaller dan 1,50m aanwezig is, dan wordt die aftrek niet toegepast, omdat in dat geval het balkon wel als privé-buitenruimte wordt gezien.
5. Privé-buitenruimten groter dan 100m² krijgen eventueel een hogere waardering, afhankelijk van wat ter plaatse gangbaar is.
In het algemeen wordt de volgende waardering toegepast:

100 t/m 125 m ²	10 pnt.
126 t/m 150 m ²	12 pnt.
151 t/m 175	14 pnt.
176 en meer	15 pnt.
6. Maximaal 15 punten; eerst de oppervlakte per privé-buitenruimte (op 2 decimalen) afronden en pas daarna de oppervlakte van alle privé-buitenruimten bij elkaar optellen. De waardering van de privé-buitenruimten samen bedraagt maximaal 15 punten.

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.

9. PUNTEN VOOR DE WOZ-WAARDE

Onder **WOZ-waarde**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾ gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een **gebouwd eigendom in aanbouw**⁽³⁾ als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekening 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**⁽⁴⁾ tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 ingevolge 9.1 en 9.2 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarop artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is.

* Met '**gebouwd**⁽⁵⁾ in het kalenderjaar' wordt hier bedoeld het jaar waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd.

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.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Punten voor WOZ-waarde (vervolg)

- 1. WOZ-waarde:** WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde geeft de geschatte waarde van de woning weer. Deze waarde wordt jaarlijks door de gemeente bepaald en vormt de basis voor diverse belastingen en heffingen. Elke huizenbezitter ontvangt daarom jaarlijks de WOZ-waarde op een zgn. WOZ-beschikking. De waarde wordt gebaseerd op onder andere de ligging, de inhoud en oppervlakte. De WOZ-waarde wordt geschat op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar. De WOZ-beschikking van 2016 heeft een waardepeildatum 1 januari 2015 enz.
- 2. Minimumwaarde:** Indien er voor de zelfstandige woonruimte geen aparte gemeentelijke WOZ-beschikking is afgegeven, dan worden de WOZ-punten berekend op basis van de wettelijk voorgeschreven minimumwaarde. De minimumwaarde per 1 juli 2018 bedraagt € 44.284. In specifieke gevallen, zoals bij een nieuwgebouwde woning en waarvoor er door de gemeente nog geen WOZ-beschikking is afgegeven, kan worden afgeweken van de minimumwaarde (zie punt 3).
- 3. Gebouwd eigendom in aanbouw:** Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of een gedeelte daarvan, waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend en dat door bouw nog niet geschikt is voor bewoning. De waarde wordt in die gevallen bepaald op basis van de geobjectiveerde stichtingskosten (vervangingswaarde). In de gevallen waarbij er na het gereedkomen van de bouw, een transformatie of hoogniveau-renovatie nog geen WOZ-beschikking door de gemeente is afgegeven, dan mag worden uitgegaan van de vervangingswaarde (grondwaarde en bouwkosten) in een zgn. 'taxatieverslag objecten in aanbouw'. Voor de berekening van de WOZ-punten wordt uitgegaan van de waarde als ware de bouw voltooid. Hiervoor dient het voortgangpercentage bouw te worden omgerekend tot 100% (bouw gereed) en vermeerderd met de grondwaarde.
- 4. Berekeningsmethodiek:** Vb. WOZ-waarde € 69.500, woningoppervlakte 30 m²:

Kleine nieuwbouwwoning Amsterdam en Utrecht (bouwjaar 2018-2022)

€ 69.500/ € 8.747 = 7,95 punten
€ 69.500/30/ € 57 = 40,64 punten +
Totaal = 48,59 punten

Kleine woning overig Nederland

€ 69.500/ € 8.747 = 7,95 punten
€ 69.500/30/ € 135 = 17,16 punten +
Totaal = 25,11 punten

Na afronding 49 punten

Na afronding 25 punten

NB. Indien de uitkomst van voorgaande berekening lager is dan 40 punten, geldt voor een woning gebouwd in de kalenderjaren 2015-2022 een waardering van minimaal 40 punten, op voorwaarde dat het onafgerond totaal aantal punten, gewaardeerd in de rubrieken 1 t/m 8 en 12, na saldering minimaal 110 punten bedraagt.

WIJZIGINGEN KENGETALLEN WOZ

Huurrondejaar	Minimumwaarde	9.1	9.1a.< 40 m ² A'dam & Utrecht (bouwjaar 2018-2022)	9.1b
Per 1 juli 2016	€ 40.480	€ 7.995	-	€ 122
Per 1 juli 2017	€ 41.816	€ 8.259	€ 53	€ 127
Per 1 juli 2018	€ 44.284	€ 8.747	€ 57	€ 135
Per 1 juli 2019	€ 47.960	€ 9.474	€ 62	€ 147

- 5. Gebouwd:** Onder nieuwbouw in de kalenderjaren 2015 tot en met 2022 wordt verstaan: alle nieuw gebouwde woningen of ingrijpend gerenoveerde woningen die, inzake de energieprestatie, voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouwwoningen. Het niveau van de verbeteringen, ten aanzien van de energieprestatie, moet blijken uit een energieprestatiecertificaat (Energie-Index). Indien de verbeteringen niet hebben geleid tot een energieprestatie op nieuwbouwniveau, dan is er geen sprake van nieuwbouw. In die gevallen mogen er voor de renovatie of transformatie punten worden berekend op basis van de investering, conform de berekening als omschreven in rubriek 10. Renovatie.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

10. Renovatie

Onder **renovatie**⁽¹⁾ 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.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Renovatie (vervolg)

- 1. Renovatie:** Indien er een renovatie heeft plaatsgevonden en de renovatie is gereedgekomen op of na 1 oktober 2016, dan worden er punten berekend op basis van het geïnvesteerde bedrag. De berekening is van toepassing op renovaties waarbij de energieprestatie niet zodanig verbeterd is, dat sprake is van een nieuwbouwwoning (zie pagina 49, punt 5).

Om voor dit onderdeel van de waardering in aanmerking te komen voor punten, dient er een investering te zijn gedaan die meer bedraagt dan € 10.000. Per een geïnvesteerd bedrag van € 1.000 wordt 0,2 punt gewaardeerd. Deze punten kunnen worden doorberekend vanaf het jaar waarin de renovatie is gerealiseerd en gedurende de 5 daarop volgende kalenderjaren.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

12. BIJZONDERE VOORZIENINGEN

Uitsluitend bij zorgwoningen

Onder zorgwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een **in een woongebouw**⁽¹⁾ 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**⁽²⁾;
- 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.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Bijzondere voorzieningen, uitsluitend bij zorgwoningen

Algemeen: De toeslag van 35 % bij zorgwoningen wordt toegepast op het puntentotaal van de onderdelen 1 t/m 9.1 en 10 van het WWS. Bij zorgwoningen worden de gemeenschappelijke ruimten conform het WWS gewaardeerd en verdeeld over het aantal woningen c.q. verhuurbare wooneenheden.

- 1. In een woongebouw:** hieronder wordt verstaan een in een woongebouw gelegen zelfstandige woonruimte.
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.

De additionele ruimten dienen wel als een onroerende aanhorigheid van het complex te kunnen worden aangemerkt. Dit laatste geldt zowel voor het al dan niet mee waarden als gemeenschappelijke ruimten in het WWS als bij de beoordeling van wel/geen zorgwoning als bedoeld in onderdeel 12 WWS.

- 2. Noodoproepinstallatie:** Aan het soort oproepinstallatie worden geen nadere eisen gesteld. De oproep dient vanuit de woning plaats te kunnen vinden.

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, ONDER A,
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

14. BESCHERMD MONUMENT

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een **rijksmonument**⁽¹⁾: een beschermd monument als bedoeld in artikel 1.1 van de **Erfgoedwet**⁽²⁾, worden 50 punten extra toegekend.

15. SLOTOPMERKING

Het puntentotaal per woning wordt **na eindsaldering**⁽³⁾ (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.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

1. 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 ter identificatie van de Rijksmonumenten.

<http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>

2. 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).
3. Na eindsaldering: Hierin zijn dus ook begrepen 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 WWS, pas daarna wordt afgerond.

Meer dan 250 punten:

Bij 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 bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijs tabel behoort bij 250 punten.

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN EN VOORZIENINGEN

Alle gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, waarvan het (mede-)gebruik is inbegrepen in de huurovereenkomst, worden gewaardeerd conform Bijlage I onder A van het Bhw en zoals toegelicht in de rubrieken 1 t/m 8 van deze handleiding.

De op deze wijze verkregen punten worden verdeeld over het aantal wooneenheden die gebruik kunnen maken van de betreffende ruimten en voorzieningen.

Wat waarden bij gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen:

- Alle gemeenschappelijke vertrekken en ruimten (recreatiezaal, hobbyruimte, bibliotheek, eetruimte, logeerkamers, wasruimte, berging, etc.) die in de huurovereenkomst van de woning zijn inbegrepen c.q. waarvan de huurder contractueel gebruik kan maken.*
- Indien het verstrekken van warme maaltijden onderdeel vormt van de huurovereenkomst dan wordt ook de aanwezige gem. keuken/ spoelkeuken en bijbehorende opslagruimte in de waardering meegenomen (alleen de oppervlakte en aanwezige warmte-isolatie**, verwarming, e.d. de vergoeding voor de inrichting is veelal in de vaste maaltijdkosten begrepen)
- Buitenruimte (tuin, terras, parkeervoorziening, etc.). Oppervlakte bij elkaar optellen en waarden conform onderdeel 8 (maximaal 15 punten). Dus punten en niet de oppervlakte delen door het aantal gebruikers.
- Alle voorzieningen in de gemeenschappelijke vertrekken en ruimten en logeerkamers (verwarming, keuken/pantry uitrusting, sanitair, etc.)** worden gewaardeerd conform de onderdelen 3 en 5 t/m 8.

De punten worden vervolgens per onderdeel bij elkaar opgeteld en verdeeld over het aantal wooneenheden dat gebruik kan maken van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, ongeacht de grootte van de betreffende woning.

* Met "waarvan de huurder gebruik kan maken" wordt bedoeld dat het vertrekken of ruimten moeten zijn die, als onderdeel van de huurovereenkomst, door de huurder, zijn gezinsleden en gasten gebruikt kunnen worden.

Uitgesloten zijn vertrekken en ruimten waarvoor door derden een vergoeding/huurprijs wordt betaald alsmede vertrekken en ruimten die door de eigenaar/verhuurder in gebruik zijn (bijv. kantoorruimte, opslagruimte, e.d.)

** Het onderdeel isolatie is wegens de toepassing van waardering voor het afgegeven energielabel of Energie-Index vervallen. Energielabels worden per woning afgegeven en gemeenschappelijke ruimten krijgen geen label.

Standaard waardering:

De ervaring leert dat bij het waarden 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 wordt, in geval er sprake is van een standaard situatie, een basiswaardering van 3 punten aangehouden.

ARTIKEL 5, LID 2, Besluit huurprijzen woonruimte

De huurcommissie kan, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van woonruimte beoordelen in afwijking van het in het eerste lid bepaalde.

Nieuwe toepassingen in de woningbouw.

De Huurcommissie wordt regelmatig geconfronteerd met moderne voorzieningen in woningen. Deze nieuwe ontwikkelingen zijn in het huidige waarderingstelsel (daterend van 1979) niet opgenomen. De Huurcommissie heeft besloten de volgende voorzieningen in punten te waarderen:

huistelefoon met video 0,25 punt

ARTIKEL 8a Besluit huurprijzen woonruimte

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 waarderingstelsel 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 van het monument 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.

Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

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
Vianen
Waterland
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zeist

OVERZICHT VAN DE HUURLIBERALISATIEGRENZEN

<u>Interim maatregel per 1 juli 1989</u>	<u>Datum:</u>	<u>Huurprijs per maand:</u>	
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)

<u>Nieuwe maatregel per 1 juli 1994</u>	<u>Datum:</u>	<u>Huurprijs per maand:</u>	
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

*) 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.