Beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte

Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Versie juli 2025

Versiebeheer

Wijzigingen per 1 juli 2025

Deze versie vervangt het beleidsboek dat op 10 december 2024 is vastgesteld en per 1 januari 2025 in werking trad. In de nu voorliggende versie zijn de navolgende wijzigingen aangebracht ten opzichte van de eerdere versie:

- Algemeen
  - De bedragen in de voorbeelden zijn aangepast naar de bedragen die corresponderen met peildatum 1 januari 2025.
- Versiebeheer
  - De toelichting op het versiebeheer is aangepast naar dit overzicht, teneinde de wijzigingen beter inzichtelijk te maken.
- Voorwoord
  - De datum in het voorwoord is gewijzigd naar de datum van vaststellen van onderhavige versie van het beleidsboek.
- Hoofdstuk 2
  - In paragraaf 2.1 is de maximale huurprijs bij 115 punten aangepast naar € 714,57 conform de maximale huurprijsgrenzen per 1 januari 2025. De peildatum is hierbij aansluitend gewijzigd.
  - In paragraaf 2.2 is de tekst gepast gemaakt bij de concrete werkwijze van de Huurcommissie door bijstelling naar ‘de voor de procedure relevante peildatum’. De huurprijs bij aanvang is immers niet altijd leidend.
  - In paragraaf 2 is een verwijzing toegevoegd naar de uitgebreidere toelichting in hoofdstuk 4 over de handelswijze van de Huurcommissie rondom het overgangsjaar bij onterecht geliberaliseerde contracten bij verzoeken tot huurverlaging op grond van punten.
  - De definitie van zelfstandige woonruimte is nader toegelicht en ter verduidelijking is toegevoegd welke stappen c.q. richtlijnen de Huurcommissie hanteert bij de beoordeling van de kwalificatie van een woonruimte.
- Hoofdstuk 3
  - In Rubriek 4 (energieprestatie), paragraaf 4.2 wordt de alinea omtrent het overgangsrecht verwijderd. Dit overgangsrecht liep tot 1 januari 2025. In de nu actieve versie was de tekst behouden, onder toevoeging van de opmerking dat het is komen te vervallen. Een bewuste keuze om te benadrukken dat het verviel. Inmiddels kan dit er daadwerkelijk uit.
  - Voorts is in rubriek 4, paragraaf 4.3 benadrukt dat het bepalen van de waardering voor de energieprestatie uitsluitend kan op de wijze als voorgeschreven in het Bhw en uitgewerkt in deze rubriek.
  - In Rubriek 6 is, ter verduidelijking, opgenomen dat een ruimte niet als vertrek of overige ruimte hoeft te kwalificeren om de toilet wél voor waardering in aanmerking te laten komen.
  - Duidelijkheidshalve is in Rubriek 8, paragraaf 8.4 toegevoegd dat een loggia altijd wordt gewaardeerd als buitenruimte.
  - Aan Rubriek 11 is, vergelijkbaar aan voornoemde toevoeging bij Rubriek 4, opgenomen dat de in deze rubriek geduide waardebepaling de enige geldige manier is om tot punten voor de WOZ-waarde te komen. Alternatieve bepalingsmethoden zijn niet meer toegestaan.
- Hoofdstuk 4
  - Nader toegelicht is hoe de Huurcommissie handelt in de procedure tot huurverlaging op grond van punten, waarbij het overgangsjaar voor onterecht geliberaliseerde huurovereenkomsten een rol speelt.

Voorwoord

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

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

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

Het voorliggende beleidsboek bevat een weergave van het staande beleid van de Huurcommissie. Deze geactualiseerde versie is, afhankelijk van de peildatum van de woningwaardering in de desbetreffende procedure, van toepassing op de:

- toetsing van de aanvangshuurprijs;
- jaarlijkse huurverhoging;
- huurverlaging op grond van punten;
- huurverhoging wegens woningverbetering.

Het bestuur van de Huurcommissie,
d.d. *3 juni 2025*

Inhoudsopgave

Versiebeheer 2
Voorwoord 3
Inhoudsopgave 4
Hoofdstuk 1 – Inleiding 8
Hoofdstuk 2 – Algemene toelichting 9
2.1 Functie van het woningwaarderingsstelsel 9
2.2 Woningen in de sociale-, midden- en vrije sector 9
2.3 Woningwaarderingsstelsel zelfstandige woning 11
2.3.1 Uitleg begrip zelfstandige woning 11
2.3.2 Onvrije zelfstandige woningen 13
2.3.3 Buiten de woning, maar binnen het woongebouw 13
2.3.4 Onroerende aanhorigheden en zelf aangebrachte voorzieningen 14
2.4 Peildatum toetsing woningwaardering 14
2.5 Aangrenzende ruimten met open doorgang 15
2.6 Afwijkingsbevoegdheid 15
2.7 Afronding punten, eindsaldering 15
2.8 Prijsopslag monumenten en nieuwbouw 16
2.8.1 Rijksmonument 16
2.8.2 Gemeentelijk of provinciaal monument 17
2.8.3 Beschermd stads- of dorpsgezicht 17
2.8.4 Nieuwbouwopslag 17
Hoofdstuk 3 – De rubrieken van het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woning 19
Inleiding 19
Rubriek 1 Oppervlakte van vertrekken 19
1.1 Puntentoekenning 19
1.2 Wat zijn vertrekken? 19
1.3 Meetinstructies 20
1.4 Afronding oppervlakte op hele m^2 221
Rubriek 2 Oppervlakte van overige ruimten 221
2.1 Puntentoekenning 221
2.2 Wat zijn overige ruimten? 221
2.3 Meetinstructies 22
2.4 Afronding oppervlakte op hele m^2 23
Rubriek 3 Verkoeling en verwarming 23

3.1 Puntentoekenning....23
3.2 Onroerende zaak en onroerende aanhorigheden....23
3.3 Aangrenzende ruimten met open doorgang....24
3.4 Open keukens....24
Rubriek 4 Energieprestatie....24
4.1 Puntentoekenning....24
4.2 Bouwjaar bepalend bij ontbreken geldig energielabel of energie-index....25
4.3 Monumenten....25
44. Afwijkingsbevoegdheid hogere energielabelklasse dan A++++....25
4.5 Gerede twijfel energielabel....25
46. Energieprestatievergoeding....26
4.7 Onderscheid eengezinswoningen en meersgezinswoning (duplexwoningen)....26
Rubriek 5 Keuken....26
5.1 Eisen keuken....26
5.2 Puntentoekenning lengte aanrecht....27
5.3 Meetinstructies lengte aanrechtblad....27
5.4 Puntentoekenning extra voorzieningen....28
Rubriek 6 Sanitair....28
6.1 Puntentoekenning sanitaire basisvoorzieningen....28
6.2 Puntentoekenning extra voorzieningen....29
Rubriek 7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten....30
7.1 Puntentoekenning....30
7.2 Woonvoorzieningen....30
7.3 Vergoeding kosten....31
Rubriek 8 Buitenruimten....31
8.1 Puntentoekenning....31
8.2 Definitie privé-buitenruimte....31
8.3 Definitie gemeenschappelijke buitenruimte....31
8.4 Balkons, dakterrassen en loggia's....32
8.5 Meetinstructies....32
8.6 Puntenberekening en saldering....32
Rubriek 9 Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen....32
9.1 Puntentoekenning....32
9.2 Definitie gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten....33
9.3 Rekenmethode en voorbeeldberekening....33
Rubriek 10 Gemeenschappelijke parkeerruimten....34
10.1 Puntentoekenning....34

10.2 Definitie gemeenschappelijke parkeerruimte....34
10.3 Onroerende aanhorigheid....34
10.4 Rekenmethode en voorbeeldberekening....34
Rubriek 11 Punten voor de WOZ-waarde....35
11.1 Berekening punten voor de WOZ-waarde....35
11.2 Nieuwbouwwoningen en woningen in COROP-gebied Amsterdam of Utrecht....36
11.3 Ontbreken WOZ-waarde en minimumwaarde....37
11.4 Gebouwd eigendom in aanbouw....38
11.5 Maximering WOZ-punten tot maximaal 33% (de WOZ-cap)....38
11.6 Cohortensystematiek....39
Rubriek 12 Bijzondere voorzieningen: zorgwoning en aanbelfunctie....40
12.1 Zorgwoning....41
12.2 Aanbelfunctie met video- en audioverbinding....41
12.3 Laadpalen....41
Hoofdstuk 4 – Het woningwaarderingsstelsel en de verschillende procedures....42
4.1 Inleiding....42
4.2 Toetsing aanvangshuurprijs....42
4.2.1 Wie kan het verzoek indienen?....42
4.2.2 Indieningstermijn....43
4.2.3 Eerste maal aangegane huurovereenkomst....43
4.2.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten....44
4.2.5 Beoordeling ernstige gebreken....45
4.2.6 Peildatum....45
4.2.7 Vaststelling aanvangshuurprijs werkt met terugwerkende kracht....45
4.3 Jaarlijkse huurverhoging en maximale redelijke huurprijs....45
4.3.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte....46
4.3.2 Energieprestatie van de woonruimte....46
4.3.3 Peildatum....46
4.4 Huurverlaging op grond van punten....47
4.4.1 Wie kan het verzoek indienen?....47
4.4.2 Herhaaldelijke toetsing....47
4.4.3 Vormvereisten....47
4.4.4 Indieningstermijn....48
4.4.5 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten....48
4.4.6 Peildatum....49
4.4.7 Drempelbedrag....49
4.4.8 Ingangsdatum lagere huurprijs....49

4.5 Huurprijsverhoging na woningverbetering en maximale redelijke huurprijs 50
4.5.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte 50
4.5.2 Peildatum 50
Bijlagen 51
Bijlage 1: Bijlage I Bhw waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte 51
Bijlage 2: Toelichting wetgever op waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte 56
Bijlage 3: Gemeenten in COROP-gebieden 68
Bijlage 4: Overzicht van huurliberalisatiegrenzen 69
Bijlage 5: Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen 70

Hoofdstuk 1 - Inleiding

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

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

Het tweede hoofdstuk 'Algemene toelichting' geeft informatie over de algemene waarderingsaspecten van het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woonruimte (verder ook waarderingsstelsel genoemd).

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

In het vierde hoofdstuk komen de procedures bij de Huurcommissie aan de orde waarin het waarderingsstelsel kan worden toegepast. Dit zijn de procedures waarbij de aanvangshuurprijs wordt getoetst (ex artikel 7:249 BW), een bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging wordt beoordeeld (ex artikel 7:253 BW), een oordeel wordt gegeven over de redelijkheid van de huurprijs (ex artikel 7:254 BW) en over de redelijkheid van de huurverhoging na woningverbetering (ex artikel 7:255 BW). Per procedure wordt beschreven wat de procedure inhoudt, wat de taak van de Huurcommissie is, op welke manier de Huurcommissie uitvoering geeft aan deze taak en wat daarbij als richtinggevend wordt beschouwd. Ook juridisch-procedurele aspecten zoals de peildatum en dergelijke worden hierbij toegelicht. Vaak is ter verduidelijking ook een voorbeeld opgenomen.

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

Hoofdstuk 2 – Algemene toelichting

2.1 Functie van het woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel is een systeem waarbij aan de woonruimte kwaliteitspunten worden toegekend. Bij dit puntenaantal hoort een maximale redelijke huurprijs.[1] Hoe hoger de kwaliteit van de woonruimte is, hoe meer punten een woonruimte krijgt en des te hoger de huurprijs mag zijn. Het puntensysteem van het woningwaarderingsstelsel staat uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte (verder ook: Bhw). Zie voor dit besluit bijlage 1.

Voorbeeld: Een zelfstandige woning heeft 115 punten. Op verzoek van de huurder bepaalt de Huurcommissie op basis van dit puntenaantal de maximale huurprijs van deze woning op € 714,57. Dit bedrag is gebaseerd op de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woning per 1 januari 2025.

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

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

Dit beleidsboek gaat over het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen.

2.2 Woningen in de sociale-, midden- en vrije sector

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Voorheen werd de verhuur van woonruimte via de liberalisatiegrens opgedeeld in de gereguleerde sector (sociale sector) en de geliberaliseerde sector (vrije sector). Met de komst van de Wet betaalbare huur (voor huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024) is een nieuwe sector toegevoegd: de middensector.

Om te bepalen in welke sector een woning valt, moet dus worden gekeken naar de datum waarop het huurcontract is afgesloten (voor of na 1 juli 2024) en naar de huurprijs op de voor de procedure relevante peildatum. Op basis daarvan valt de woning in een van de volgende sectoren:

1. Huurcontracten afgesloten voor 1 juli 2024:
a. sociale huur (aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens*);
b. vrije sector (aanvangshuurprijs op of boven de liberalisatiegrens*).

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

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

2. Huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024
- sociale sector: aanvangshuurprijs tot maximale socialehuurgrens**;
- middensector: aanvangshuurprijs tussen maximale socialehuur- en vrijesectorgrens**;
- vrije sector: aanvangshuurprijs boven de vrijesectorgrens.

*De liberalisatiegrens wordt vanaf 1 januari 2011 jaarlijks per 1 januari opnieuw vastgesteld. Voor die tijd liep een jaargang van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 1989 betekent van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. Een overzicht van de huurliberalisatiegrenzen vanaf 1989 is te vinden in bijlage 4 van dit beleidsboek.

**De maximale socialehuur- en vrijesectorgrenzen worden jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Een overzicht hiervan is te vinden in bijlage 5 van dit beleidsboek. De maximale socialehuurgrens is per 1 januari 2025 € 900,07, overeenkomend met 143 punten. De maximale vrijesectorgrens is per 1 januari 2025 € 1.184,82 overeenkomend met 186 punten.

Overgangsrecht

Huurcontracten afgesloten voor 1 juli 2024
Voor huurcontracten die zijn afgesloten voor 1 juli 2024 is de huurbescherming die volgt uit de Wet betaalbare huur van toepassing als sprake is van een sociale huurwoning (aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens). De huurbescherming geldt ook bij bestaande contracten voor een vrije sectorwoning (aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens), waarbij het puntenaantal van de woning in het lage segment valt (minder dan 143 punten op peildatum 1 juli 2024). In die gevallen geldt een overgangstermijn van één jaar.

Voorbeeld I: Een zelfstandige woning wordt sinds 1 januari 2023 verhuurd met een aanvangshuurprijs van € 900,00. Er is sprake van een vrijesectorwoning. De aanvangshuurprijs ligt immers boven de toen geldende liberalisatiegrens van € 808,00. De huurder stapt naar de Huurcommissie op 1 augustus 2024 om de huur te verlagen op grond van punten. Het verzoek wordt niet-ontvankelijk verklaard, aangezien het overgangsrecht bepaalt dat pas op of na 1 juli 2025 dit soort verzoeken kunnen worden ingediend bij de Huurcommissie.

Voorbeeld II: Een zelfstandige woning wordt sinds 1 januari 2023 verhuurd met een aanvangshuurprijs van € 900,00. Er is sprake van een vrijesectorwoning. De aanvangshuurprijs ligt immers boven de toen geldende liberalisatiegrens van € 808,00. De huurder stapt naar de Huurcommissie op 1 augustus 2025, nadat de verhuurder het huurverlagingsvoorstel niet heeft aanvaard, om de huur te verlagen op grond van punten. Het verzoek wordt ontvankelijk verklaard en huurder kan dus bij de Huurcommissie terecht.

In voorbeeld II stelt de Huurcommissie het puntenaantal van de woning op 142 punten. De maximale huurprijs van deze woning bedraagt € 893,37. De woning valt op basis van het aantal punten in de sociale sector, waardoor het waarderingsstelsel van toepassing is ondanks het feit dat sprake is van een geliberaliseerde huurprijs (huurcontract afgesloten voor 1 juli 2024). De huurprijs wordt verlaagd naar € 893.37.

In Hoofdstuk 4, paragraaf 4 wordt nader toegelicht hoe de Huurcommissie handelt in dit soort zaken, onder andere omtrent de relevante peildatum en puntentelling(en).

Huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024
De huurbescherming die volgt uit de Wet betaalbare huur geldt met de inwerkingtreding van deze wet op 1 juli 2024 voor woningen in de sociale sector en de middensector. De huurbescherming geldt niet voor woningen in de vrije sector[2].

[2] De toetsing door de Huurcommissie kan leiden tot de vaststelling dat een woning qua waardering in de vrije sector valt. Die conclusie is een gevolg van de toets door de Huurcommissie, maar maakt niet dat de huurbescherming (vervolgens) geldt voor woningen in de vrije sector. De Huurcommissie kan na voornoemde vaststelling bijvoorbeeld niet de huurprijs aanpassen.

2.3 Woningwaarderingsstelsel zelfstandige woning

2.3.1 Uitleg begrip zelfstandige woning

Met de Wet betaalbare huur is, ter invulling van artikel 3 lid 3 Uhw, de definitie voor zelfstandige woonruimte zoals opgenomen in artikel 7:234 BW aangevuld in artikel 1 lid 2 van het Bhw. Deze luidt als volgt:
"*Onder een woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt een woonruimte verstaan als bedoeld in artikel 7:234 van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt bewoond door maximaal twee personen of welke wordt bewoond door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding hebben. Onder woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een woonwagen of een combinatie van een standplaats en een woonwagen.*"

Wanneer moet deze definitie toegepast worden?
Het antwoord op deze vraag wordt gegeven door de peildatum. Wat de peildatum is, hangt af van de desbetreffende procedure en wordt als volgt bepaald:
- bij een verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de aanvangshuur geldt als peildatum de ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- bij een verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de huurprijs geldt als peildatum de door huurder voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging.

Aan de hand van de vastgestelde peildatum kan vervolgens beoordeeld worden of de definitie van de Wbh geldt. Ligt de peildatum van de procedure vóór 1 juli 2024, dan geldt de definitie van de Wbh niet. Ligt de relevante peildatum op of na 1 juli 2024, dan moet de definitie van de Wbh toegepast worden. Deze benadering leidt er dus toe dat de definitie van vóór de Wbh steeds minder vaak gebruikt gaat worden. Let op: ook in de situatie dat de definitie van de Wbh niet geldt, toetst de Huurcommissie of geen sprake is van schijnconstructies rondom verhuur van zelfstandige woonruimtes.

Hoe moet de definitie van de Wbh toegepast worden?
Uit de hiervoor geciteerde tekst komen drie (hoofd)vragen voor de toets of sprake is van een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte is. Die vragen zijn de volgende:
1) Voldoet de woonruimte aan de eisen van artikel 7:234 BW?
2) Wordt de woonruimte bewoond door maximaal twee personen?
3) Wordt de woonruimte bewoond door drie of meer personen met een duurzame gemeenschappelijke huishouding?

Het verdient nadrukkelijk aanbeveling de volgorde van deze vragen aan te houden bij het vormen van een antwoord op de vraag of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte.

1) Voldoet de woonruimte aan de eisen van artikel 7:234 BW?
Artikel 7:234 BW legt de basis voor de beoordeling of sprake is van een zelfstandige woonruimte of niet. In dit artikel is namelijk opgenomen dat sprake is van een zelfstandige woonruimte als de woonruimte voldoet aan een aantal fysieke kenmerken, zoals een eigen toegang en dat de bewoner deze kan gebruiken zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Dit staat dus los van de vraag door wie de woonruimte wordt bewoond. Die wezenlijke voorzieningen zijn:
- één vertrek;
- een kookgelegenheid, te weten een aanrecht, aan- en afvoer van water en tenminste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit;
- een wasgelegenheid, waartoe ook een douchecabine in een vertrek of 'en suite' behoort;
- een eigen toilet.

Beschikt een woonruimte niet over een eigen toegang en/of (één van) deze wezenlijke voorzieningen, dan is geen sprake van een zelfstandige woonruimte. De woonruimte is dan onzelfstandig en moet volgens de daarvoor geldende regels gewaardeerd worden. Zie hiervoor het Beleidsboek Woningwaardering onzelfstandige woonruimte (*link*).

Voldoet een woonruimte wel aan de eisen van dit artikel? Dan betekent dat nog niet dat sowieso sprake is van een zelfstandige woonruimte. In dit geval moet namelijk een oordeel gevormd worden over de tweede hoofdvraag.

2) Wordt de woonruimte bewoond door maximaal twee personen?
Als de woonruimte, die voldoet aan de eisen van art. 7:234 BW, wordt bewoond door twee personen, dan is in de regel sprake van een zelfstandige woonruimte. In deze situatie hoeft geen toets plaats te vinden op de onderlinge verhouding tussen deze beide twee personen. Wanneer partijen het echter oneens zijn over de vraag of sprake is van een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte zal de commissie op zitting, daarbij de omstandigheden van het concrete geval beoordelend, tot het oordeel komen of voor de toepassing van het Woningwaarderingssysteem sprake is van een zelfstandige dan wel onzelfstandige woonruimte.

Wordt de woonruimte door drie of meer personen bewoond? Dan kan nog geen conclusie worden getrokken, maar moet nog een oordeel over de volgende hoofdvraag worden gevormd.

3) Wordt de woonruimte bewoond door drie of meer personen met een duurzame gemeenschappelijke huishouding?
Bij bewoning door drie of meer personen moet sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, wil de woonruimte voor toepassing van het woningwaarderingssysteem als zelfstandige woonruimte aangemerkt kunnen worden. Het antwoord op deze derde hoofdvraag bestaat dus uit twee delen. Eerst moet beoordeeld worden of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Afhankelijk van het antwoord op die vraag kan dan vervolgens geconcludeerd worden of de woonruimte een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte is. Wanneer een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, wordt de woonruimte als zelfstandig aangemerkt. Bestaat geen duurzame gemeenschappelijke huishouding, dan is de woonruimte onzelfstandig.

De vraag of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding kan door een commissie op een zitting aan de hand van de volgende stappen worden beantwoord.

Duurzame gemeenschappelijke huishouding
Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding zijn verschillende situaties te onderscheiden. Deze worden hierna achtereenvolgens besproken.

Koppel met een relatie of een gezin
Bij een koppel met een relatie of een gezin wordt aangenomen dat sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Bij zo'n relatie zal, vanwege het oordeel dat in die situatie sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, vervolgens vastgesteld kunnen worden dat de woonruimte kwalificeert als zelfstandige woonruimte. Is de onderlinge relatie anders, dan moet naar de volgende situatie(s) worden gekeken.

Duurzame woongroep
Van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden, zonder een affectieve relatie als bij een gezin, kan ook sprake zijn bij een duurzame (dus niet qua samenstelling losse, maar bestendige) woongroep (bijvoorbeeld een religieuze woongroep). De conclusie dat sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden zal duidelijk gemotiveerd moeten worden. Wordt vastgesteld dat sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een zelfstandige woonruimte. Wordt deze vraag met 'nee' beantwoord, dan wil dat nog niet zeggen dat sprake is van onzelfstandige woonruimte, maar geldt het hierna volgende.

Alle andere situaties
Op basis van het concrete, individuele geval wordt beoordeeld of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Relevant daarbij is, zoals de mede uit op de civiele rechtspraak gebaseerde vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, of men de bedoeling heeft om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te voeren. In lijn met hetgeen de Minister zowel in de toelichting op het Besluit huurprijzen woonruimte als bij de beantwoording van Kamervragen over dit onderwerp heeft toegelicht, beantwoordt de Huurcommissie deze vraag aan de hand van haar bestaande uitvoeringspraktijk. Deze bestaande uitvoeringspraktijk houdt in dat de Huurcommissie, in lijn met de jurisprudentie uit het privaatrecht, kijkt naar de objectieve (zoals de duur van de overeenkomst) en subjectieve (zoals de bedoeling van partijen bij aangaan van de overeenkomst) factoren, als ook alle feiten en omstandigheden van het geval in onderlinge samenhang bezien.

De Huurcommissie kijkt dus niet alleen naar (de tekst van) de huurovereenkomst. Relevant zijn ook de feiten en omstandigheden van het geval, ook die bij de totstandkoming van de overeenkomst en hetgeen partijen voor ogen stond. Als zich bijvoorbeeld de situatie voordoet dat de praktijk afwijkt van hetgeen in de huurovereenkomst staat, dan hoeft hetgeen is overeengekomen dus niet per definitie de doorslag te geven. Vragen die bij de beoordeling een rol kunnen spelen zijn onder andere de volgende:

- Woonden de huurders al eerder - direct voorafgaand aan het huren van de onderhavige woonruimte – in een andere zelfstandige woning al samen als groep?
- Kenden de huurders elkaar al voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst?
- Zochten de huurders gezamenlijk een woonruimte en wilden zij ook echt één woonruimte delen? Of ligt het initiatief bij verhuurder?
- Heeft de verhuurder de ruimtes als één geheel of per kamer geadverteerd?
- Worden in de huurovereenkomst kamernummers vermeld?
- Zijn de ruimtes voorzien van een eigen (huis)nummer of andere specifieke duiding?
- Worden ruimtes in het contract of in de praktijk door verhuurder specifiek toegewezen aan een huurder?

- Kunnen huurders zelf een ruimte kiezen die zij gebruiken of wordt aan een huurder het specifieke gebruiksrecht voor een ruimte door verhuurder toegekend?
- Kan het gebruik van de ruimtes wisselend plaatsvinden of moeten dan bijvoorbeeld het contract of de feitelijke huurbetaling aangepast worden?
- Kunnen de toegangsdeuren tot de afzonderlijke ruimtes op slot?
- Staat in de huurovereenkomst één huurprijs of wordt deze verdeeld over de afzonderlijke ruimtes met voor elke ruimte een eigen bedrag?
- Verdelen de huurders de huurprijs onderling of heeft verhuurder dat (mede) bepaald?
- Wordt de huurprijs in één keer door één huurder betaald of betaalt iedere huurder voor zichzelf direct aan verhuurder?
- Zijn de huurders hoofdelijk aansprakelijk?
- Als een huurder vertrekt, bepalen dan de achterblijvende huurders wie de nieuwe medebewoner wordt?
- Hebben de huurders inspraak of een vetorecht als er wegens vertrek van een huurder een nieuwe medebewoner gezocht wordt door de verhuurder?
- Hebben de huurders een gezamenlijke rekening (voor de huurbetaling)?
- Doen de huurders boodschappen gezamenlijk, voor elkaar of is het ieder voor zich?

LET OP: deze vragen dienen als voorbeeld. Afhankelijk van de concrete situatie kunnen vragen niet aan bod komen of worden andere vragen toegevoegd c.q. aanvullende punten in overweging genomen. Dit is voorbehouden aan de zittingscommissie die de desbetreffende zaak behandelt.

Conclusie
Wordt aan de hand van de toets op de criteria na bevraging van partijen tijdens de zitting in een individueel geval vastgesteld dat sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding? Dan kan vervolgens geconcludeerd worden dat sprake is van een zelfstandige woonruimte. Blijkt geen sprake te zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding? Dan luidt de opvolgende conclusie dat voor de toepassing van het woningwaarderingsstelsel sprake is van een onzelfstandige woonruimte.

Een huurder kan niet eenzijdig zorgen voor een andere classificatie van de huurwoning door bijvoorbeeld zonder toestemming van verhuurder de huurwoning onder te verhuren of iemand anders te laten intrekken. Heeft een verhuurder hier echter mee ingestemd, dan kan dit wel een effect hebben op de kwalificatie van de woonruimte en daarmee de toepasselijkheid van het woningwaarderingsstelsel.

Uitzondering voor hospitaverhuur
Voor hospitaverhuur geldt een uitzondering. Als een hoofdhuurder, als hospita, een deel van de woonruimte wil verhuren aan een onderhuurder, kan een uitzondering gelden op de hoofdregel dat sprake is van een onzelfstandige woonruimte bij bewoning van een woonruimte door meer dan twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Als aan enkele voorwaarden is voldaan, kan de hoofdhuurder een huurprijs betalen volgens het WWS zelfstandige woonruimte aan de hoofdverhuurder. De huurprijs die de (hospita-)onderhuurder dan betaalt aan de (hospita)verhuurder volgt vervolgens uit het WWS onzelfstandige woonruimte.

Deze situatie kan dus alleen opgaan als een huurder (de hospita) een deel van zijn woonruimte onderverhuurd aan een ander huishouden en aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. Het (duurzaam gemeenschappelijk) huishouden van de hoofdhuurder (de hospita) moet tenminste twee jaar zelfstandig de huurwoning hebben bewoond.
2. De (hospita-)onderhuurder betreft maximaal één (duurzaam gemeenschappelijk) huishouden.
3. De (hospita-)onderhuurder mag alleen een huurovereenkomst hebben met de hoofdhuurder (de hospita) van de woning (niet met de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning).

2.3.2 Onvrije zelfstandige woningen

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

2.3.3 Buiten de woning, maar binnen het woongebouw

Er kan sprake zijn van vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming, keuken en sanitair) die buiten de woning, maar wel binnen het woongebouw zijn gelegen. Indien het gebruik van deze

ruimten en voorzieningen door derden is uit te sluiten, bijvoorbeeld door gebruikmaking van een slot, dan worden ze meegeteld in de waardering.

Als het gaat om gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten of voorzieningen (zoals een verwarming, gemeenschappelijke keuken of sanitair) voor verscheidene zelfstandige woningen, welke binnen het woongebouw zijn gelegen, worden deze ook volgens het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woning gewaardeerd. De punten worden in dit geval evenredig over het aantal adressen binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen (zie ook rubriek 9).

2.3.4 Onroerende aanhorigheden en zelf aangebrachte voorzieningen

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

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

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.

2.4 Peildatum toetsing woningwaardering

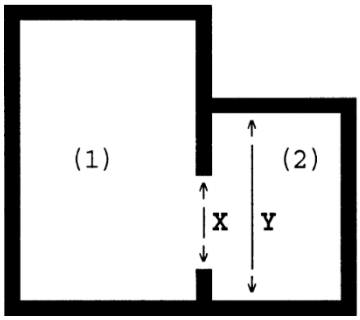
De peildatum voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte vindt plaats aan de hand van de artikelen 11, 12, 13, 14, 15 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en verschilt per procedure:

- Toetsing aanvangshuurprijs (artikel 7:249 BW): de ingangsdatum van de huurovereenkomst.
- Jaarlijkse huurverhoging (artikel 7:253 BW) en huurverlaging op grond van punten (artikel 7:254 BW): de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging of huurverlaging.
- Huurverhoging na woningverbetering (artikel 7:255 BW): de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de woningverbetering tot stand is gekomen.

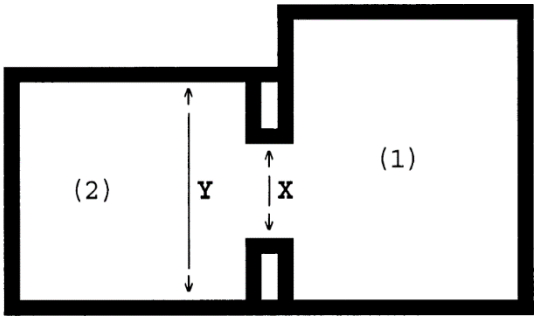
Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte, gaat het niet alleen om de toestand van de woning als zodanig, maar ook om aspecten waarvan de huurder kennis kan hebben op de relevante datum door opname van de woning en door het raadplegen van algemeen beschikbare informatie van de woning. In het bijzonder gaat het daarbij om aspecten als het energielabel en de WOZ-waarde van de woning.

2.5 Aangrenzende ruimten met open doorgang

Twee vertrekken of overige ruimten die met elkaar in verbinding staan, worden in een bepaald geval als één vertrek of overige ruimte gewaardeerd. Dit is het geval als zich tussen die twee vertrekken of overige ruimten een opening bevindt, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt. Het moet hierbij gaan om een niet afsluitbare opening, die over een breedte van minimaal 0,85 m een minimumhoogte heeft van 2 m. De muur wordt gemeten in het vertrek of overige ruimte, waarin de tussenwand het smalst is. De figuur hieronder schetst de rekenmethode.



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



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

Als zich in de opening een (deur)omlijsting bevindt, wordt in afwijking van bovenstaande rekenregel in ieder geval gesproken van twee ruimten.

2.6 Afwijkingsbevoegdheid

Het woningwaarderingsstelsel is een gedetailleerd en dwingend stelsel. Dit betekent dat de Huurcommissie conform dit systeem de woning waardeert. Wel heeft de wetgever voorzien in een mogelijkheid om af te wijken van het waarderingsstelsel, wanneer de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft.[3] Dat is de zogenoemde afwijkingsbevoegdheid van artikel 5 lid 2 Bhw.

2.7 Afronding punten, eindsaldering

Afronding per rubriek
De waardering in punten wordt per rubriek na saldering afgerond op 0,25 punt waarbij een achtste (1/8) punt naar boven wordt afgerond. Dat wil zeggen dat 0,125 wordt afgerond naar 0,25. Een kwartpunt is de kleinst werkbare waardering binnen het woningwaarderingsstelsel voor een afzonderlijke rubriek. Voor een voorbeeld zie paragraaf 9.3.

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

N.B. 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 11 en pas daarna afgerond.

Meer dan 250 punten:

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

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

Voorbeeld: Een zelfstandige woning wordt beoordeeld met 255 punten. Bij een puntenaantal van 250 hoort een maximale huurprijs van € 1.608,68(prijspeil 1 januari 2025). Het puntenaantal voor de woning ligt echter vijf punten hoger. Dit verschil van vijf punten dient te worden vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen die correspondeerden met 249 en 250 punten. Dat verschil bedraagt (€ 1.608,68 - € 1.1602,06 =) € 6,62. De verhoging op de maximale huurprijs is in dit geval € 33,10 (€ 6,62 x 5). De maximale huurprijs bedraagt dus € 1.641,78 (€ 1.608,68+ € 33,10).

2.8 Prijsopslag monumenten en nieuwbouw

De punten die worden berekend op basis van het woningwaarderingsstelsel resulteren in een maximale huurprijs. Het waarderingsstelsel kent de mogelijkheid van een opslag bovenop deze maximale huurprijs voor monumenten en voor nieuwbouw. Als meerdere opslagen van toepassing zijn, worden deze percentages bij elkaar opgeteld alvorens daarmee de huurprijs wordt vermeerderd.[4]

2.8.1 Rijksmonument

Huurovereenkomst afgesloten op of na 1 juli 2024
Indien een woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument, als bedoeld in artikel 1.1 Erfgoedwet, dan wordt de maximale huurprijs vermeerderd met 35%. Hiermee worden rijksmonumenten bedoeld die zijn geregistreerd in het monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Deze prijsopslag geldt alleen voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten op of na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur: vanaf 1 juli 2024. Als de huurovereenkomst is afgesloten vóór 1 juli 2024 dan geldt onderstaande waardering.

De Huurcommissie hanteert passief beleid. De verhuurder moet aantonen dat een woning aangewezen is als of deel uitmaakt van een rijksmonument.

Huurovereenkomst afgesloten vóór 1 juli 2024
Indien een woonruimte een rijksmonument is of daar deel van uitmaakt, als bedoeld in artikel 1.1 Erfgoedwet, dan worden 50 punten extra toegekend. Hiermee worden rijksmonumenten, en dus niet gemeentelijke of provinciale monumenten, bedoeld die zijn geregistreerd in het monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Alleen deze monumenten krijgen een toeslag van 50 punten.

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

[4] Deze opslagen blijven buiten beschouwing voor het antwoord op de vraag tot welke sector (sociale sector, middensector of vrijehuursector) de woonruimte behoort.

2.8.2 Gemeentelijk of provinciaal monument

Indien een woonruimte een gemeentelijk of provinciaal monument is of daarvan deel uitmaakt, dan wordt de maximale huurprijs vermeerderd met 15%. Het gemeentelijk monument moet zijn aangewezen door het college van burgemeester en wethouders. Een provinciaal monument moet zijn aangewezen door de gedeputeerde staten.

De Huurcommissie hanteert passief beleid. De partijen moeten aantonen dat een woning aangewezen is als of deel uitmaakt van een gemeentelijk of provinciaal monument.

2.8.3 Beschermd stads- of dorpsgezicht

De maximale huurprijs wordt met 5% vermeerderd als:

a. de woonruimte behoort tot een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 2.34. vierde lid, van de Omgevingswet;
b. de woonruimte behoort tot een woning die is gebouwd voor 1965; en
c. de woonruimte niet bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet of van een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen gemeentelijk monument of een door gedeputeerde staten aangewezen provinciaal monument.

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 aan de voorwaarden voor deze prijsopslag voldoet.

2.8.4 Nieuwbouwopslag

De maximale huurprijs die hoort bij de kwaliteit van een huurwoning uit de middensector (zie paragraaf 2.2), wordt met 10% vermeerderd als:

- de woning voor het eerst in gebruik wordt genomen na 1 juli 2024, en;
- de start van de nieuwbouw, transformatie of bijbouw van de woning plaatsvindt vóór 1 januari 2028.

Hieronder wordt nadere uitleg gegeven over de begrippen nieuwbouw, transformatie en bijbouw:

1. Nieuwbouw houdt in dat een volledig nieuw pand met nieuwe woonruimten neergezet wordt. In dit geval kan de start van de bouw van het gebouw, zoals ook in de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) is terug te vinden, gebruikt worden.
2. Transformatie betekent dat een nieuwe woonruimte ontstaat door een functiewijziging van een bestaand verblijfsobject. Een voorbeeld is een transformatie van een winkelruimte of kantoorruimte naar een woonruimte.
3. Bijbouw betekent dat al sprake is van bebouwing waarbij geheel nieuwe woningen worden bijgebouwd. Bijvoorbeeld middels optoppen (dus bovenop de bestaande woning) of door nieuwe woningen tegen de bestaande bebouwing aan te bouwen.

De nieuwbouwopslag eindigt na 20 jaar, gerekend vanaf het moment van ingebruikname van de woonruimte.

De nieuwbouwopslag geldt ook na bewonerswissel.

In geval van opsplitsen van woningen (woningvormen) wordt geen opslag gerekend. In dat geval wordt namelijk geen woonruimte (m2) toegevoegd.

De nieuwbouwopslag geldt alleen voor woningen die op basis van de punten van het woningwaarderingsstelsel in de middensector horen. Geldt bijvoorbeeld voor een woning met 147 kwaliteitspunten een maximum huurprijs van € 926,51, dan kan de verhuurder een huurprijs vragen tot maximaal € 1.019,16. Door de nieuwbouwopslag kan een middeldure huurwoning echter nooit in de vrije sector terecht komen. De kwalificatie van de woning als een woning behorend tot het middensector verandert daardoor dus niet. Een woning van 186 punten of minder met een nieuwbouwopslag blijft dus een gereguleerde huurwoning uit het middensector. De opslag geldt voor het bedrag en niet voor de hoeveelheid punten.

Cumulatie van opslagen

De samenloop van verschillende opslagen is in beperkte mate mogelijk. Zo kunnen de monumentenopslag (zowel de Rijksmonumenten als provinciale en gemeentelijke monumenten) en de opslag voor een beschermd stads- of dorpsgezicht niet tegelijkertijd voor dezelfde woonruimte worden toegekend (zie art. 8 lid 5 onder c Besluit huurprijzen woonruimte).

Wel mogelijk is het cumulatief toekennen van de monumentenopslag of de opslag voor beschermd stad- of dorpsgezicht met de nieuwbouwopslag. Vereist is dan wel dat aan alle vereisten van de beide opslagen – dus ieder voor zich - is voldaan. Naar verwachting komt deze situatie in de praktijk dan ook niet vaak voor.

Bewijsstukken

De verhuurder moet aantonen dat de woning voldoet aan de voorwaarden van de nieuwbouwopslag. De verhuurder dient hierbij, indien mogelijk, gebruik te maken van de gegevens die geregistreerd staan in de registratie in de BAG. Zo wordt bij nieuwbouw in de BAG 'bouw gestart' en de praktische ingebruikname per pand geregistreerd. Deze datum kan gebruikt worden om bij de nieuwbouwwoning aan te tonen dat de start van de bouw van de woonruimte voor 1 januari 2028 lag. Indien de BAG ontoereikend is, moet de verhuurder andere bewijsstukken aanleveren waaruit blijkt dat de woning voldoet aan bovenstaande voorwaarden. In een geval van een transformatie wordt de gemeente hierover geïnformeerd en kan de verhuurder bijvoorbeeld de benodigde informatie over de transformatie bij de gemeente opvragen.

Hoofdstuk 3 – De rubrieken van het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woning

Inleiding

Het woningwaarderingsstelsel zelfstandige woning kent punten toe aan een aantal hierna te bespreken aspecten, die we hierna verder 'rubrieken' noemen. De totaaltelling van die punten leidt tot een waardering van de woning, de maximale huurprijs. Over deze maximale huurprijs kan, indien aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan, een opslag worden berekend om tot de huurprijs te komen. Deze rubrieken komen in dit hoofdstuk aan de orde. Ter inleiding nog het volgende.

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

Vervolgens komen de voorzieningen aan bod, zoals verkoeling en verwarming, een keuken en/of sanitaire voorzieningen die zijn gesitueerd in vertrekken of overige ruimten.

Twee andere rubrieken zijn de WOZ-waarde van de woonruimte en de energieprestatie. Deze worden betrokken bij de puntentelling, maar staan dus los van vertrekken of overige ruimten.

De overige rubrieken van het woningwaarderingsstelsel zijn woonvoorzieningen voor gehandicapten, buitenruimte, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, parkeerruimte en bijzondere voorzieningen.

Rubriek 1 Oppervlakte van vertrekken

1.1 Puntentoekenning

Vertrekken worden gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter.

1.2 Wat zijn vertrekken?

Een ruimte wordt als vertrek gewaardeerd als deze voldoet aan de volgende eisen:

- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de muren/wanden dienen uit "vast" materiaal te bestaan;
- de ruimte dient over ten minste 80% van de lengte (de langste zijde) ten minste 1,50 m breed te zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 4 m^2;
- de ruimte dient over ten minste 50% van de oppervlakte of over een oppervlakte van 11 m^2 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);
- de ruimte dient te zijn voorzien van minimaal 0,5 m^2 aan de buitenlucht grenzend transparant oppervlak (bijvoorbeeld een raam of deur met vensters);
- de ruimte dient te beschikken over direct met de buitenlucht verbonden ventilatie;

- er moet ten minste één stopcontact en één lichtpunt aanwezig zijn.

Voorbeelden van vertrekken zijn onder andere de woonkamer, een hobbykamer, studeerkamer, slaapkamer en eetkamer, op voorwaarde dat aan de hierboven gestelde eisen wordt voldaan.

In afwijking van bovengenoemde eisen is een ruimte die uitsluitend als keuken, badkamer of doucheruimte bestemd is altijd een vertrek.

Van de minimumoppervlakte zoals hiervoor genoemd kan niet worden afgeweken. Heeft de ruimte bijvoorbeeld een oppervlakte van 3,5 of 3,85 m^2, dan wordt niet aan de gestelde eis van minimaal 4 m^2 voldaan. De oppervlakte mag niet naar boven worden afgerond waardoor invulling aan de eis zou zijn gegeven.

Zolderruimte

Voor zolderruimten gelden, naast bovengenoemde eisen, nog twee eisen om als vertrek gewaardeerd te worden. De zolderruimte moet namelijk bereikbaar zijn via een vaste trap en het dak moet beschoten zijn.

1.3 Meetinstructies

In de toelichting op het woningwaarderingsstelsel is een aantal meetinstructies meegegeven:

1. **Binnenmaatse meting**
   Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 m boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten. Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau.

   De Huurcommissie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten.

   Pui, erker en entresol
   Als er sprake is van een pui wordt de binnenzijde van die pui (het kozijn) genomen. Een erker wordt meegerekend indien deze inwendig een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50 m. Indien er sprake is van een zgn. entresol (tussenverdieping) dan dient de oppervlakte onder en/of boven deze entresol te worden meegerekend, indien de vrije hoogte ten minste 1,50 m bedraagt. Voor het meten van vertrekken die met elkaar in open verbinding staan, zie hierboven paragraaf 2.5.

   Kasten
   De Huurcommissie leest de zinsnede uit de toelichting 'alle tot de woning behorende losse en vaste kasten' 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 wordt de netto oppervlakte bepaald en bij de oppervlakte van het betreffende vertrek opgeteld;
   - een kast, waarvan de deur uitkomt op een verkeersruimte, wordt niet gewaardeerd;
   - losse kasten zijn niet van belang bij het meten. De oppervlakte van het vertrek wordt bepaald, incl. de oppervlakte die wordt ingenomen door een losse kast.

2. **Hellend of verlaagd plafond**
   Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat alleen het gedeelte van de ruimte waarboven het plafond ten minste 1,50 m hoog is, wordt meegeteld bij de berekening van de oppervlakte.

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

3. **Vloeroppervlakte onder aanrecht, keukentoestel, wasbak en installaties**
   De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen in de keuken, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, cv-ketel, boilerinstallatie en radiatoren wordt meegeteld.

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

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

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

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

5. **Oppervlakte onder een open of gesloten vaste trap**
Van de oppervlakte onder een open of gesloten vaste trap telt mee dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,50m hoog is.

1.4 Afronding oppervlakte op hele m^2

De Huurcommissie bepaalt eerst de oppervlakte per vertrek afgerond op twee decimalen. Daarna wordt de oppervlakte van alle vertrekken gesaldeerd en vindt afronding plaats op hele vierkante meters. Bij 0,5m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5m² naar beneden. Als laatste wordt vervolgens een waardering in punten toegekend.

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.

Dit vertaalt zich dan naar 27 * 1 punt (per m^2) = 27 punten

Rubriek 2 Oppervlakte van overige ruimten

2.1 Puntentoekenning

Overige ruimten worden gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter.

2.2 Wat zijn overige ruimten?

Een ruimte wordt als overige ruimte gewaardeerd als deze voldoet aan de volgende eisen:
- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 2 m^2;
- de ruimte voldoet niet aan de eisen voor een vertrek (zie paragraaf 1.2) of een verkeersruimte zijnde;
- een ruimte die dient voor het bereiken van een andere ruimte;
- geen ruimte om duurzaam in te verblijven.

Voorbeelden van overige ruimten zijn bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders, op voorwaarde dat aan bovenstaande eisen wordt voldaan. Parkeerruimte die exclusief tot één adres behoort (privé-garage) kan worden gewaardeerd als overige ruimte. Gemeenschappelijke garages met daarin parkeerplek(ken) worden gewaardeerd onder rubriek 10 (gemeenschappelijke parkeerruimten).

Van de minimumoppervlakte zoals hiervoor genoemd kan niet worden afgeweken. Heeft de ruimte bijvoorbeeld een oppervlakte van 1,95 m^2, dan wordt niet aan de gestelde eis van minimaal 2 m^2 voldaan. De oppervlakte mag niet naar boven worden afgerond waardoor invulling aan de eis zou zijn gegeven.

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

Zolderruimte
Indien een zolderruimte niet als vertrek wordt gewaardeerd (zie paragraaf 1.2), dan kan deze mogelijk wel in aanmerking komen voor een waardering als overige ruimte. Dan moet de zolderruimte naast bovenstaande eisen aan nog twee eisen voldoen. De zolderruimte moet namelijk bereikbaar zijn via een

tot de woning behorende trap en het dak moet beschoten zijn. Voldoet de zolderruimte niet aan de eisen van paragraaf 1.2 en niet aan de voornoemde eisen, dan wordt de zolderruimte niet gewaardeerd.

Toiletruimte
Een toiletruimte kan als overige ruimte worden gewaardeerd als aan de eisen van overige ruimte wordt voldaan.

2.3 Meetinstructies

De wetgever heeft een aantal meetinstructies meegegeven:

1. **Binnenmaatse meting**
   Meting van de oppervlakte van overige ruimten vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50m boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten.

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

   Pui, erker en entresol
   Als er sprake is van een pui wordt de binnenzijde van die pui (het kozijn) genomen. Een erker wordt meegerekend indien deze inwendig een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50 m. Indien er sprake is van een zgn. entresol (tussenverdieping) dan dient de oppervlakte onder en/of boven deze entresol te worden meegerekend, indien de vrije hoogte ten minste 1,50 m bedraagt.

   Kasten
   De oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten wordt meegerekend.
   - Van vaste kasten die uitkomen in een wel gewaardeerde overige ruimte wordt de netto oppervlakte bepaald en bij de oppervlakte opgeteld.
   - Een kast, waarvan de deur uitkomt op een verkeersruimte, wordt niet gewaardeerd.
   - 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.

2. **Oppervlakte trap(gat)**
   Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap telt 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 oppervlakte van een trapgat wordt in mindering gebracht.

3. **Vloeroppervlakte moederhaard, cv-ketel, boilerinstallatie en radiatoren**
   De vloeroppervlakte onder moederhaard, cv-ketel, boilerinstallatie en radiatoren wordt meegeteld.

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

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

   De oppervlakte die wordt ingenomen door standleidingen (verticale leidingen) wordt niet meegeteld. De oppervlakte die wordt ingenomen door grondleidingen (horizontale leidingen) wordt wel meegeteld.

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

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

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

6. **Overloop**
Een overloop is een verkeersruimte en wordt 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 wordt deze ruimte wel gewaardeerd (als overige ruimte).

7. **Parkeerruimte**
Een parkeerruimte waartoe bewoners van één adres op grond van de huurovereenkomst exclusieve toegang hebben, wordt gewaardeerd volgens deze rubriek. Een voorbeeld is een garagebox behorende tot de woning.

2.4 Afronding oppervlakte op hele m^2

De oppervlakte per overige ruimte wordt afgerond op 2 decimalen. De afronding van de oppervlakte van alle overige ruimte samen vindt plaats op hele vierkante meters na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke overige ruimten; bij 0,5 m2 of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m2 naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

Voorbeeld:
Garage : lengte 3,16m x breedte 6,12m = 19,3392 m², afgerond : 19,34 m²
Bijkeuken: lengte 2,11m x breedte 2,87m = 6,0557 m², afgerond : 6,06 m²
Totaal : 25,40 m² Afronding op hele m² : 25 m².

Dit vertaalt zich dan naar 25 * 0,75 punt (per m^2) = 18.75 punten.

Rubriek 3 Verkoeling en verwarming

3.1 Puntentoekenning

- Verwarmde vertrekken worden gewaardeerd met 2 punten.
- Verwarmde overige ruimten en verkeersruimten worden gewaardeerd met 1 punt met een maximum van 4 punten voor alle overige ruimtes en verkeersruimten (samen).

Extra voorziening
Voorzieningen met zowel een verwarmingsfunctie als verkoelingsfunctie worden per vertrek gewaardeerd met 1 extra punt tot een maximum van 2 punten (bij meerdere vertrekken met een verkoelingsfunctie).
Woningen die zonder koeling voldoende koel kunnen blijven, worden per vertrek gewaardeerd met 1 extra punt tot een maximum van 2 punten. Of sprake is van zo'n woning, dient te worden bepaald met de NTA 8800 en blijkt uit een actueel NTA-energielabel waarin de koelfunctie is meegenomen en het risico voor oververhitting als 'laag' is afgegeven.

3.2 Onroerende zaak en onroerende aanhorigheden

Punten voor verwarming en verkoeling worden alleen toegekend als de verwarming of de voorziening met zowel een verwarmingsfunctie als verkoelingsfunctie tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheid behoort.

Dit is bij een radiator het geval als deze is bevestigd aan de muur of in de grond. Een mobiele elektrische radiator of een mobiele airco behoort niet tot de onroerende zaak. Hetzelfde geldt voor gevelkachels en gashaarden. Een verdikte buis, pijp of moederhaard wordt wél gerekend tot de onroerende zaak, indien deze als zodanig bedoeld of herkenbaar is.

Koelsystemen
Centrale koelsystemen, zoals omkeerbare warmtepompen, passieve koeling door een bodemlus of een WKO-systeem moeten voorzien zijn van vloerkoeling, lagetemperatuur-radiatoren of radiatorconvectoren. Voor andere onroerend aanhorige koelsystemen, zoals een vaste airco, geldt dat deze een productgebonden energielabel moet hebben van minimaal A+ (bepaald volgens de Europese Ecodesign-richtlijn), en een minimaal vermogen moet kunnen leveren van 100 W/m2 bij een werkingstemperatuur tot 35 graden Celsius.

3.3 Aangrenzende ruimten met open doorgang

Vertrekken of overige ruimten die met elkaar in verbinding staan, worden in een bepaald geval als één verwarmd vertrek of overige ruimte gewaardeerd. Dit is het geval als zich tussen die twee verwarmde vertrekken of overige ruimten een opening bevindt, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt. Het moet hierbij gaan om een niet-afsluitbare opening, die over een breedte van minimaal 0,85 m een minimumhoogte heeft van 2 m. De muur wordt gemeten in het vertrek of overige ruimte, waarin de tussenwand het smalst is. De figuur in paragraaf 2.5 van het vorige hoofdstuk geeft dit visueel weer.

3.4 Open keukens

Voor deze rubriek wordt een verwarmde open keuken als afzonderlijk verwarmd vertrek beschouwd en krijgt dus twee punten. Onder een open keuken wordt hier verstaan een keuken die in open verbinding staat met een ander vertrek, terwijl zich tussen de keuken en het andere vertrek een opening bevindt, die breder is dan 50% van de tussenmuur. Zowel de open keuken als het vertrek of overige ruimte waarmee de open verbinding bestaat, wordt voor deze rubriek individueel gewaardeerd met punten indien deze verwarmd zijn.

Rubriek 4 Energieprestatie

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

1. Een oud energielabel: registratie heeft plaatsgevonden vóór 1 januari 2015. In 2021 en later liepen en lopen veel sinds 1 juli 2011 verstrekte energielabels af, want de geldigheidsduur is tien jaar.
2. De energie-index: registratie op of na 1 januari 2015 tot 1 januari 2021. In 2025 en later lopen veel sinds 1 januari 2015 verstrekte energie-indexen af, want de geldigheidsduur is tien jaar.
3. Het energielabel op basis van de NTA 8800: registratie op of na 1 januari 2021.

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

4.1 Puntentoekenning

Bij een energielabel bepaalt de labelklasse (A++++ t/m G) het aantal punten dat de verhuurder mag doorrekenen in de maximale huurprijs. Bij een energie-index is de indeling in letters vervangen door een cijfer. De energie-index wordt in de puntentelling meegenomen indien in EP-online staat aangegeven dat de energie-index geldig is voor de toepassing van het woningwaarderingsstelsel.

Zie hieronder de puntentoekenning van de energieprestatie bij een geldig energie-index en (oud of nieuw) energielabel.

NTA 8800 energielabel (afgegeven na 1 januari 2021) of NEN 7120 energielabel (afgegeven voor 1 januari 2021)	Energie-index (EI)	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++++	n.v.t.	62	58
A+++	n.v.t.	57	53
A++	EI ≤ 0,6	52	48
A+	0,6 < EI ≤ 0,8	47	43
A	0,8 < EI ≤ 1,2	41	37
B	1,2 < EI ≤ 1,4	34	30
C	1,4 < EI ≤ 1,8	22	15

D	1,8 < EI ≤ 2,1	14	11
E	2,1 < EI ≤ 2,4	-4*	-4*
F	2,4 < EI ≤ 2,7	-9	-9
G	EI > 2,7	-15	-15

** Artikel 10d (energieprestatie) van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (amendement De Hoop, 36496, nr. 40) schrijft dwingend voor wat de puntentoekenning voor label E, F en G moet zijn. Abusievelijk is in het Besluit huurprijzen woonruimte een schrijffout ontstaan bij label E. Daar is in het WWS -5 opgenomen, waar de wet -4 voorschrijft. Nu de wet leidend is, wordt tot een wijzigingsbesluit dit oplost, via de afwijkingsmogelijkheid van artikel 5, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte gebruik gemaakt om de juiste punten voor energielabel E toe te kennen, zijnde -4.*

4.2 Bouwjaar bepalend bij ontbreken geldig energielabel of energie-index

Indien op de voor het verzoek geldende peildatum een geldig energielabel of energie-index ontbreekt of als de geldigheidsduur van het energielabel is verstreken dan bepaalt het bouwjaar van de woning het aantal punten. Dit zoals dwingend is voorgeschreven in het Bhw. Een andere manier of ander moment van vaststellen van een energielabel worden dus niet betrokken in de woningwaardering.

De puntentelling bij toepassing bouwjaar is als volgt:

Bouwjaar	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
2002 en later	41	37
2000 t/m 2001	34	30
1992 t/m 1999	22	15
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	-4*	-4*
1977 t/m 1978	-9	-9
1976 of ouder	-15	-15

** Artikel 10d (energieprestatie) van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (amendement De Hoop, 36496, nr. 40) schrijft dwingend voor wat de puntentoekenning voor label E, F en G moet zijn. Abusievelijk is in het Besluit huurprijzen woonruimte een schrijffout ontstaan bij label E. Daar is in het WWS -5 opgenomen, waar de wet -4 voorschrijft. Nu de wet leidend is, wordt tot een wijzigingsbesluit dit oplost, via de afwijkingsmogelijkheid van artikel 5, tweede lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte gebruik gemaakt om de juiste punten voor energielabel E toe te kennen, zijnde -4.*

4.3 Monumenten

Voor rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten gelden in afwijking van andere woningen geen minpunten voor de energielabels E, F, en G en daaraan gelijkgestelde energie-indexen en bouwjaren. De puntentoekenning bedraagt dan, in afwijking van bovenstaande tabellen, 0 punten.

4.4 Afwijkingsbevoegdheid hogere energielabelklasse dan A++++

De hierboven vermelde tabellen met de puntentoekenning voor de labelklasse gaan tot A++++. De Huurcommissie heeft de bevoegdheid gekregen om af te wijken van de hierboven aangegeven puntenwaardering indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabelklasse A ++++ wordt beschouwd.

4.5 Gerede twijfel energielabel

Als huurder twijfelt aan de juistheid van het toepasselijke energielabel dan heeft de Huurcommissie de bevoegdheid om een ‘eigen oordeel’ uit te spreken bij gerede twijfel van het energielabel. Een Huurcommissie eigen oordeel (HEO) kan worden uitgesproken indien de huurder aantoont dat sprake is van gerede twijfel van de juistheid van het energielabel/energie-index en dat het gewijzigde energielabel/energie-index van invloed zal zijn op de maximaal redelijke huurprijs.

Bij ‘gerede twijfel’ wordt beoordeeld of de huurder voldoende heeft aangetoond dat een verkeerd woningkenmerk of verkeerde woningkenmerken is/zijn gebruikt bij het vaststellen van het energielabel, waardoor de juistheid van de labelklasse voor de desbetreffende woning in het geding is. Zo’n fout kenmerk is bijvoorbeeld: het verkeerde soort glas, zoals enkel in plaats van dubbel glas. Of er staat een verkeerd type woning op het label, bijvoorbeeld een hoekwoning in plaats van een tussenwoning. Of de muren zijn slecht geïsoleerd, terwijl het energielabel aangeeft dat het huis juist goed geïsoleerd is.

De huurder dient gerede twijfel aan te tonen door middel van het energielabelafschrift en moet onderbouwen waarom een onjuist woningkenmerk is gebruikt. Het energielabelafschrift is te downloaden via Mijnoverheid.

Indien de Huurcommissie tot een eigen oordeel wil komen dan laat de Huurcommissie onderzoeken wat de energieprestatie van de woning is. Het eigen oordeel is uitsluitend in de voorliggende zaak van kracht, wordt niet geregistreerd in het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en komt te vervallen na ontbinding van de huurovereenkomst.

4.6 Energieprestatievergoeding

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

4.7 Onderscheid eengezinswoningen en meersgezinswoning (duplexwoningen)

Voor de puntentoekenningen in de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meersgezinswoning (duplexwoningen).

- Eengezinswoning is een woning waarbij er geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie bestaan. Hieronder vallen onder andere vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen en voorts rijtjeshuizen.
- Meergezinswoningen of duplexwoningen zijn alle woningen die geen eengezinswoning zijn.

Rubriek 5 Keuken

5.1 Eisen keuken

Punten worden alleen aan het onderdeel ‘keuken’ toegekend als de ruimte voldoet aan het volgende basisniveau:

- aan- en afvoer van water en ten minste één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit;
- een aanrechtblad met een aan een gesloten lengte van minimaal 1 m (lengte incl. spoelbak, incl. kookplaat);
- twee inbouwkasten met een breedte van minimaal 50 cm;
- waterdichte afwerking boven het waterdichte aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,50 m.

Als de keuken niet voldoet aan het basisniveau, worden geen punten toegekend, ook niet voor de extra voorzieningen als bedoeld in paragraaf 5.4 hierna. Een spoelbak in een keuken die voldoet aan het basisniveau, krijgt alleen de waardering voor de rubriek keuken en niet ook nog als ‘wastafel’.

Een waterdichte afwerking wordt in beginsel verondersteld aanwezig te zijn, maar kan pas worden meegenomen als deze aan te merken valt als onroerende aanhorigheid. Dat betekent dat een keuken met bijvoorbeeld een tegelwand of aangebrachte, waterdichte verf wel voldoet aan de eis van een waterdichte afwerking, maar als er slecht een plastic zeil voor een wand is gehangen niet.

5.2 Puntentoekenning lengte aanrecht

- Bij een aanrechtlengte minder dan 1 m, worden 0 punten toegekend.
- Bij een aanrechtlengte tussen de 1 en 2 m, worden 4 punten toegekend.
- Bij een aanrechtlengte van 2 m of langer, worden 7 punten toegekend.

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald op basis van de lengte van het aanrecht, waarbij sprake moet zijn van een waterdicht keukenblad

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

5.3 Meetinstructies lengte aanrechtblad

De aanrechtlengte wordt over het midden van het bovenblad gemeten, inclusief ingebouwde spoelbakken en kookplaten.

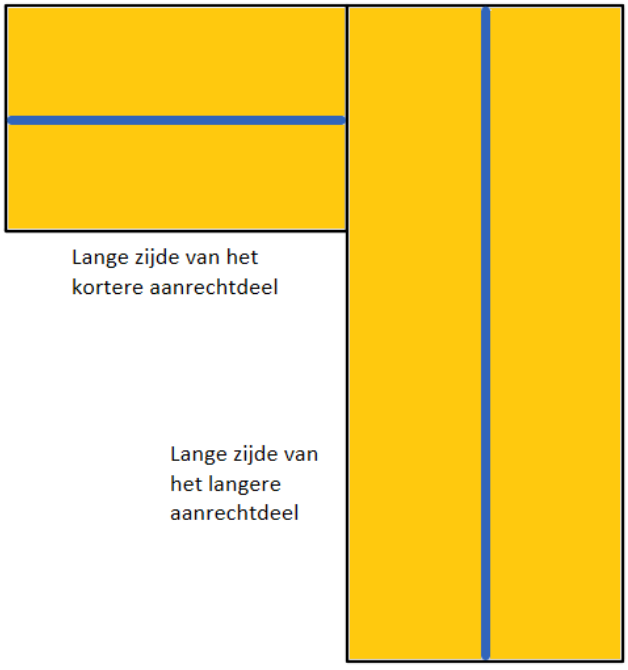
De lengte van een niet direct aan het aanrecht aansluitend werkblad of van een blad dat is samengesteld uit een ander materiaal wordt bij de lengte meegeteld.

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.

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.

Indien er sprake is van een hoekaanrecht wordt de lengte van het aanrecht bepaald door (zie figuur):

1. De lange zijde van het langere aanrechtdeel te meten (zie horizontale blauwe lijn).
2. Vervolgens die lengte te salderen met de lange zijde van het kortere aanrechtdeel (zie verticale blauwe lijn).



De lengte van een kookeiland wordt bepaald door de lengte van de lange zijde.

5.4 Puntentoekenning extra voorzieningen

Het woningwaarderingsstelsel geeft voor het onderdeel keuken extra punten voor voorzieningen in de keuken. Deze worden echter pas toegekend als aan het basisniveau is voldaan en geldt een maximum tot het aantal punten dat voor de aanrechtlengte is bepaald. Een keuken met een aanrechtlengte tussen de 1 en 2 m kan tot maximaal 4 extra punten krijgen voor voorzieningen. Een keuken met een aanrechtlengte van 2 of meer meter kan tot maximaal 7 punten extra krijgen voor voorzieningen.

Zie hieronder de limitatieve lijst met voorzieningen waarvoor extra punten worden toegekend.

Voorzieningen	
Inbouw afzuiginstallatie*	0,75 punt
Inbouw kookplaat inductie	1,75 punten
Inbouw kookplaat keramisch	1 punt
Inbouw kookplaat gas	0,5 punt
Inbouw koelkast	1 punt
Inbouw vrieskast	0,75 punt
Inbouw oven elektrisch	1 punt
Inbouw oven gas	0,5 punt
Inbouw magnetron	1 punt
Inbouw vaatwasmachine	1,5 punten
Extra kastruimte boven het minimum (per 60 cm breedte, met een minimum van 60 cm hoogte)	0,75 punt
Éénhandsmengkraan	0,25 punt
Thermostatische mengkraan	0,5 punt
Kokend waterfunctie (al dan niet apart of in aanvulling op de kraan)	+ 0,5 punt

* Bij een afzuiginstallatie gaat het om een luchtafvoer met afzuiging naar buiten de woning of op basis van recirculatie met actieve koolstof- en vetfilters. Een afzuiginstallatie kan zowel een afzuig- of recirculatiekap boven de kookinstallatie zijn, als een in het aanrecht geïntegreerd afzuigsysteem.

** Om aan het basisniveau voor de kwalificatie als keuken te voldoen, moeten twee inbouwkasten met een breedte van minimaal 50 cm (per stuk) aanwezig zijn. De totale minimumbreedte bedraagt dus 1 meter. Per 60 cm breedte extra kastruimte kan vervolgens, als ook aan de andere eisen wordt voldaan, 0,75 punt extra worden toegekend.

Wanneer een object twee voorzieningen heeft, bijvoorbeeld een ingebouwde combi magnetron/oven of een gecombineerde koel- en vrieskast, worden beide voorzieningen in dit object gewaardeerd conform bovenstaande lijst. Voor de meting van keukenkasten wordt uitgegaan van de buitenmaat.

Rubriek 6 Sanitair

6.1 Puntentoekenning sanitaire basisvoorzieningen

Het woningwaarderingsstelsel geeft punten aan sanitaire basisvoorzieningen:

- toilet in een aparte ruimte 3 punten
- toilet in een badkamer 2 punten
- hangend toilet in aparte ruimte 3,75 punten
- hangend toilet in badkamer 2,75
- wastafel* 1 punt
- meerpersoonswastafel 1,5 punten
- douche 4 punten
- bad 6 punten
- bad en douche 7 punten

* tot een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer.

Toilet
Punten worden toegekend aan een toilet met waterspoeling als het toilet is geplaatst in een daartoe bestemde ruimte en als het toilet binnen het woongebouw is gelegen. Wanneer sprake is van een toilet dat buiten de woning maar binnen het woongebouw is gelegen, dan geldt dat het toilet in de waardering wordt meegenomen als het gebruik van het toilet door derden is uit te sluiten. Toiletten buiten toiletruimten en badkamers komen niet in aanmerking voor waardering.

Let op: een toiletruimte betekent niet dat deze ruimte moet voldaan aan de eisen van Rubriek 1 (vertrek) of Rubriek 2 (overige ruimte) om de toilet, als zijnde een voorziening, voor waardering in aanmerking te laten komen.

Wastafel
Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen die op de waterleiding én op het huisriool zijn aangesloten. Een dergelijke bak wordt niet als wastafel gewaardeerd indien boven de bak een douche is aangebracht. Een bad of spoelbakken in een keukenaanrecht, bidet of lavet wordt niet als wastafel, douche of bad gewaardeerd. Wastafels worden gewaardeerd tot een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte, m.u.v. de badkamer.

Van een meerpersoonswastafel is sprake bij een wastafel met een minimale breedte van 70 cm, voorzien van twee kranen. Deze wastafels worden tot maximaal 1,5 punt per vertrek of overige ruimte, m.u.v. de badkamer, gewaardeerd. De kranen worden afzonderlijk gewaardeerd.

Zoals genoemd in paragraaf 5.2 waardeert de Huurcommissie een fonteintje en een aanrecht dat niet voor punten in aanmerking komt, waarvan de aanrechtlengte korter is dan één meter, als wastafel. In alle andere gevallen wordt een spoelbak in de keuken dus niet als wastafel gewaardeerd.

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

Aan baden worden 6 punten toegekend, ongeacht de lengte van het bad, als een volwassen persoon er in een normale zithouding in kan plaatsnemen. Indien een bad is voorzien van een (hand)douche, dan wordt het douchegarnituur niet afzonderlijk geteld.

Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten.

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

6.2 Puntentoekenning extra voorzieningen

Het woningwaarderingsstelsel geeft voor het onderdeel sanitair extra punten voor voorzieningen in de bad- of doucheruimte. Hiervoor geldt een maximum tot het aantal punten dat reeds voor douche, bad en/of bad/douche is verkregen. Anders gezegd: maximaal een verdubbeling van de toegekende punten voor douche, bad en/of bad/douche.

Eisen bad-of doucheruimte
Punten voor extra voorzieningen worden enkel toegekend indien deze zich bevinden in een bad- of doucheruimte. Bad- of doucheruimten moeten voldoen aan de volgende eisen:

- Een waterdichte vloerafwerking*.
- De ruimte heeft over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte van 2,00 m. (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond).
- Waterdichte afwerking tot 1,50 m hoogte voor badruimte en 1,80 m voor doucheruimte;
- Een wastafel inclusief (tweehands-)mengkraan en een spiegel.
- Een douche of bad met aansluitpunten voor warm en koud water (niet zijnde een warmwater apparaat) en voorzien van een warm- en koudwaterkraan of een mengkraan.

* Een bad in een vertrek met een niet-waterdichte vloer wordt door de Huurcommissie wel gewaardeerd, omdat het bad zelf als een waterdichte afwerking wordt gezien.

Lijst voorzieningen
Zie hieronder de limitatieve lijst met voorzieningen waarvoor extra punten worden toegekend.

Voorzieningen in de bad- of doucheruimte	
Bubbelfunctie van het bad	1,5 punten
Gemonteerde volledige afscheiding van de douche*	1,25 punten
Handdoekenradiator	0,75 punt
Ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel	1 punt
Kastruimte (minimale breedte van 40cm, en minimale hoogte van 40cm)	0,75 punt (tot een maximum van 0,75)
Stopcontact (maximaal twee per (meerpersoons)wastafel)	0,25 punt
Éénhandsmengkraan	0,25 punt
Thermostatische mengkraan	0,5 punt

* In het geval van een gemonteerde volledige afscheiding van de douche vindt de waardering van 1,25 punten plaats wanneer de doucheruimte beschikt over een onroerend aanhorige afscheiding met een waterdichte afwerking aan alle zijden van de douche. Ter illustratie: glazen deuren vallen hier wel onder, maar een douchegordijn (dat snel weggenomen kan worden) niet.

Rubriek 7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten

7.1 Puntentoekenning

Het woningwaarderingsstelsel kent punten toe voor woonvoorzieningen voor gehandicapten. Per € 332,00 van de door de verhuurder bestede kosten aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit en het niet gesubsidieerde kosten betreft, één punt worden toegekend.

7.2 Woonvoorzieningen

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

1. maatwerkvoorzieningen: 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, of;
2. woningaanpassingen: een bouwkundige of woontechnische ingreep in of aan een woonruimte, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of;
3. gesubsidieerde voorzieningen of ingrepen op grond van een andere wettelijke regeling.

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

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

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

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

Het komt voor dat een voorziening slechts ten dele werd beschouwd als een specifieke aanpassing voor

een gehandicapte en daarom slechts ten dele is gesubsidieerd. In zo'n geval worden alleen die onderdelen van de voorziening gewaardeerd, die ook in een vergelijkbare woning als standaardvoorziening voorkomen.

Indien de huurovereenkomst met de gehandicapte is beëindigd dan vervalt de toepassing van deze rubriek, tenzij de nieuwe huurder tevens gehandicapt is.

7.3 Vergoeding kosten

Per € 332,00 netto-investering door de verhuurder (dus het bedrag dat overblijft na aftrek van subsidie en eigen bijdrage van de huurder) wordt één punt toegekend. Voorwaarde is wel dat de kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit. De wetgever gaat ervan uit dat met deze puntenwaardering de verhuurder een redelijke rendementswaarborg heeft voor het door hem geïnvesteerde vermogen (te weten de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of (bij dure woonvoorzieningen) enige instantie die ingevolge een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent).

Rubriek 8 Buitenruimten

8.1 Puntentoekenning

- Voor privé-buitenruimten worden in ieder geval 2 punten toegekend en vervolgens per vierkante meter 0,35 punt.

  Voorbeeld: 10 vierkante meter privé-buitenruimte levert 5,5 punt op (2 + 10 x 0,35).

- Voor gemeenschappelijk buitenruimten worden 0,75 per vierkante meter toegekend, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

  Voorbeeld: een woongebouw met een gemeenschappelijk dakterras van 30 m2 waartoe drie adressen toegang hebben, wordt gewaardeerd met: (0,75 x 30) / 3 = 7,5.

- Een aftrek van 5 punten wordt toegepast als de woning in het geheel geen privé-buitenruimte, gemeenschappelijk buitenruimte of loggia heeft.

- Maximaal 15 punten worden toegekend voor buitenruimten.

8.2 Definitie privé-buitenruimte

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de huurder van de desbetreffende woning volgens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht en toegang heeft. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn, maar ook een oprit exclusief behorende tot de woning. Wanneer zich binnen de privé-buitenruimte een parkeerplek bevindt, geldt de parkeerplek en de weg daar naartoe als privé-buitenruimte. Gemeenschappelijke parkeerruimten worden gewaardeerd volgens rubriek 10.

Met exclusief gebruiksrecht van privé-buitenruimte wordt bedoeld dat uitsluitend de huurder het recht heeft om te bepalen welk gebruik hij maakt van de privé-buitenruimten die tot de woning behoren.

Voor de privé-buitenruimte geldt geen minimumafmeting.

8.3 Definitie gemeenschappelijke buitenruimte

Gemeenschappelijke buitenruimten hebben een minimumafmeting van 2 m x 1,5 m, 1,5 m (hoogte, breedte, diepte) en zijn tot het woongebouw behorende buitenruimten waar de bewoners van tenminste twee adressen in het woongebouw volgens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht toe hebben. De huurder(s) moet(en) daarnaast toegang hebben tot de gemeenschappelijke buitenruimte zonder gebruikmaking van vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s). Gedeelde buitenruimten die als parkeerplek bedoeld zijn, worden gewaardeerd volgens rubriek 10.

Hieronder wordt ook verstaan een gebruiksrecht dat toekomt aan een collectief van huurders, maar waarbij het gebruiksrecht in feite exclusief voor de huurder is omdat de huurder het gebruik door derden kan weren.

8.4 Balkons, dakterrassen en loggia's

Balkons, dakterrassen en loggia's moeten aan de volgende eisen voldoen om voor punten in aanmerking te komen. Ze zijn:

- voorzien van een beloopbare afwerking, zoals vlonders, tegels e.d.;
- rondom voorzien van een afscheiding die tevens dient als valbeveiliging; en
- via een deur* of schuifpui toegankelijk zijn.

* Indien het balkon of dakterras is voorzien van beweegbare ramen en/of deuren in de gevel, die bestemd zijn om als toegang tot de buitenruimte te worden gebruikt, dan wordt het balkon of het terras met punten gewaardeerd.

Een loggia wordt altijd gewaardeerd als buitenruimte.

Franse balkons worden niet als buitenruimten beschouwd. Een Frans balkon is een opening in de gevel met naar binnen draaiende deuren, voorzien van een balustrade direct tegen het kozijn of de gevel. Zeembalkons worden, zolang zij voldoen aan de hiervoor aangegeven eisen van een balkon, wel gewaardeerd als buitenruimte.

8.5 Meetinstructies

Van de buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, gemeten loodrecht op de voor-, achter of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel.

Als uitzondering op de regel voor het meten van de gehele onbebouwde oppervlakte, wordt de oppervlakte, die wordt ingenomen door een balkonkast of kolenhok e.d., bij de oppervlakte van de desbetreffende buitenruimte meegerekend.

8.6 Puntenberekening en saldering

De oppervlakten voor privé en gemeenschappelijke buitenruimten worden afzonderlijk berekend. Als sprake is van meerdere buitenruimten die tot dezelfde categorie behoren (privé of gemeenschappelijk) dan wordt per categorie de oppervlakte van die meerdere buitenruimtes opgeteld (afgerond op twee decimalen). En daarna wordt de oppervlakte van beide categorieën bij elkaar opgeteld.

In totaal kan maximaal 15 punten worden toegekend.

Rubriek 9 Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

9.1 Puntentoekenning

- Een gemeenschappelijk vertrek wordt gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
- Een gemeenschappelijke overige ruimte wordt gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
- Voorzieningen (verkoeling en verwarming, keuken, sanitair, gehandicaptenvoorziening) die zich bevinden in gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten worden gewaardeerd conform het woningwaarderingsstelsel, gedeeld door het aantal adressen.

Warme maaltijden
Indien het verstrekken van warme maaltijden onderdeel vormt van de huurovereenkomst dan worden ook de aanwezige gemeenschappelijke (spoel)keuken en bijbehorende opslagruimte in de waardering

meegenomen. Het gaat hier om de puntenwaardering van de oppervlakte van die ruimten, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een zorgwoning
De ervaring leert dat bij het waarderen van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een zorgwoning of woon/zorgcomplex de waardering per woning veelal uitkomt op een totaal van ongeveer 3 punten. Om arbeidsintensief meetwerk te voorkomen waardeert de Huurcommissie in dat geval een waardering van 3 punten per woning.

9.2 Definitie gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten

Gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten zijn tot het woongebouw behorende binnenruimten waarvan de bewoners van tenminste twee adressen in het woongebouw volgens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht hebben. De huurder(s) moet(en) daarnaast toegang hebben tot de gemeenschappelijke binnenruimte zonder gebruikmaking van vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s).

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

Gemeenschappelijke bergingen worden gewaardeerd als overige ruimte als:
- zij binnen het woongebouw liggen of tot de onroerende aanhorigheden behoren;
- de vergoeding daarvoor in de huurprijs van de woning is begrepen;
- de oppervlakte, na deling door het aantal adressen, per woning minstens 2m2 bedraagt.

De toekenning van punten bij een gemeenschappelijke berging is als volgt: totale oppervlakte, afronden in m2, delen door het aantal adressen en waarderen als 'overige ruimte'. Kasten worden meegeteld, mits zij voldoen aan de voorwaarden als genoemd in paragraaf 2.2. Dat betekent dat kasten uitkomend in een verkeersruimte worden niet meegeteld.

Met vertrekken en overige ruimten wordt onder deze rubriek voor het overige aangesloten bij de definities en meetinstructies zoals toegelicht in paragraaf 1.3 en 2.3 van dit hoofdstuk.

9.3 Rekenmethode en voorbeeldberekening

Rekenmethode
1. Bepaal of het een vertrek of een overige ruimte is en bereken de oppervlaktepunten:
   a. Gemeenschappelijke vertrekken worden met 1 punt per m^2 gewaardeerd.
   b. Gemeenschappelijke overige ruimten worden met 0,75 punt per m^2 gewaardeerd.
2. Bepaal de punten voor verkoeling en verwarming conform rubriek 3.
3. Bepaal eventueel van toepassing zijnde extra punten conform rubriek 5, 6 en/of 7.
4. Saldeer de punten uit de hierboven genoemde stappen.
5. Deel het aantal punten door het aantal adressen dat toegang heeft tot de gemeenschappelijke binnenruimten.

Voorbeeld
Voorbeeld: (A) een gemeenschappelijke binnenruimte met keuken van 20 vierkante meter, en daarnaast (B) een gedeelde toiletruimte van 2 vierkante meter. Tot beide ruimtes hebben 4 adressen toegang.

1. *Ruimte voldoet aan de eisen van een vertrek en wordt gewaardeerd met 20 x 1 punt (oppervlakte) conform rubriek 'vertrek'. Ruimte B voldoet aan de eisen van een overige ruimte en wordt gewaardeerd met 1,5 (2 x 0,75) punt conform rubriek 'overige ruimte'.*
2. *Vertrek A is verwarmd middels een radiator en krijgt daarvoor 2 punten conform rubriek 'verkoeling en verwarming'. De toiletruimte is onverwarmd en ontvangt daarvoor geen punten.*
3. *In vertrek A wordt voldaan aan de minimumeisen van een keuken conform rubriek 'keuken'. Voor deze rubriek wordt 10 punten toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de extra voorzieningen). De toiletruimte B krijgt 4,75 punt (3,75 voor het hangend toilet en 1 voor de wastafel).*
4. *Saldering levert op: 20 + 1,5 + 2 + 10 + 4,75 = 38,25.*
5. *Delen door het aantal adressen levert op: 38,25 punten / 4 = 9.5625 per adres.*
6. *Afronden geschiedt op een kwart punt per adres, in dit geval dus op 9,50.*

Rubriek 10 Gemeenschappelijke parkeerruimten

10.1 Puntentoekenning

Voor verschillende typen gemeenschappelijke parkeerplekken, afhankelijk van afdekking van de buitenlucht, worden punten toegekend:

- Type I: parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex krijgt 9 punten, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
- Type II: parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning met dak krijgt 6 punten, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft. Hieronder wordt ook begrepen een carport.
- Type III: parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning zonder dak krijgt 4 punten, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

2 extra punten worden toegekend, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, als de parkeerplek beschikt over een laadpaal voor elektrisch rijden, en exclusief is voor gebruik door bewoners.

10.2 Definitie gemeenschappelijke parkeerruimte

Een gemeenschappelijke parkeerruimte is een ruimte die toegankelijk is voor bewoners van tenminste twee adressen die daar exclusief gebruiksrecht op hebben, waarin zich tenminste één parkeerplek bevindt (zoals een gemeenschappelijke parkeergarage onder een wooncomplex of een gemeenschappelijke parkeerplaats buiten met één of meerdere parkeerplekken). De parkeerplek mag niet openbaar te gebruiken zijn, maar moet bij een complex of adres horen en in de huurovereenkomst moet exclusief gebruiksrecht zijn toegekend.

Een parkeerruimte waartoe bewoners van één adres op grond van de huurovereenkomst exclusieve toegang hebben, wordt gewaardeerd volgens rubriek 2, (bijvoorbeeld een garagebox behorende tot de woning) of rubriek 8 (bijvoorbeeld een oprit exclusief behorende tot de woning).

Een parkeerplek is een afgebakend vak en heeft een oppervlakte van minimaal 12m2 waarin een gangbare personenauto in zijn geheel past. Een afgebakend vak betekent dat het kenbaar moet zijn waar zich een parkeerplek bevindt. Dit kan bijvoorbeeld door een bord, al dan niet in combinatie met lijnmarkeringen op de grond of een bepaald type of kleur tegel om het vak af te kaderen.

10.3 Onroerende aanhorigheid

Punten voor een parkeervoorziening worden alleen toegekend als deze als onroerende aanhorigheid gekwalificeerd wordt. Hiervan is sprake als de parkeervoorziening naar haar aard onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte (bijvoorbeeld wanneer de parkeerplek direct in verbinding staat met de woonruimte of tot het adres of complex behoort, zoals bij een gemeenschappelijke oprit of gemeenschappelijke garage) of omdat de parkeervoorziening volgens verkeersopvatting onderdeel of krachtens de huurovereenkomst deel uitmaakt van de gehuurde woning.
Hiervan is sprake als in de huurovereenkomst is afgesproken dat de parkeervoorziening tot de onroerende zaak behoort en de woonruimte en parkeerplaats verhuurd moeten zijn zonder dat ze van elkaar contractueel te scheiden zijn. Als de parkeerplek geen onroerende aanhorigheid betreft, heeft de verhuurder de mogelijkheid dit als los goed te verhuren volgens artikel 7:201 BW.

10.4 Rekenmethode en voorbeeldberekening

Rekenmethode

1. Bepaal tot welk type de parkeerplek behoort (dus type I, II of III, zie hierboven).
2. Als er sprake is van een laadpaal voor exclusief gebruik door de bewoners, geldt twee punten extra per parkeerplek met laadpaal.
3. Bij meerdere parkeerplekken worden de punten bij elkaar opgeteld.
4. Daarna wordt dit puntentotaal gedeeld door het aantal adressen dat gebruik kan maken van de parkeerplek(ken). Indien sprake is van een privé parkeerplek voor één adres, wordt gedeeld door 1.

Voorbeeldberekening
Tien adressen delen vijf type II-parkeerplekken met laadpaal en twee type III-parkeerplekken zonder laadpaal.

1. *Vijf parkeerplekken type II (zes punten) + elke een laadpaal (twee punten) en twee parkeerplekken type III (4 punten) = 5 x (6+2)+ 2 x 4 = 48.*
2. *48 / 10 adressen = 4,8 per adres.*
3. *Afronden geschiedt op een kwart punt per adres, in dit voorbeeld dus op 4,75.*

Rubriek 11 Punten voor de WOZ-waarde

Een groot deel van het totale puntenaantal wordt bepaald door de punten die een woonruimte krijgt voor de WOZ-waarde van het gehuurde. WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde geeft de geschatte marktwaarde van de woning weer zoals volgt uit de Wet waardering onroerende zaken. Deze waarde wordt in principe ieder kalenderjaar door de gemeente vastgesteld, die in de WOZ-beschikking van de desbetreffende woning wordt weergegeven. De waardepeildatum van de WOZ-waarde ligt op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar. Ter illustratie: de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van 2024 heeft een waardepeildatum van 1 januari 2023.

Als geen relevante WOZ-waarde bekend is, kan als alternatief 85% van de taxatiewaarde van de woning worden gebruikt volgend uit een door een Register-Taxateur opgesteld (hybride)taxatierapport. De verhuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het opstellen (op laten stellen) van dit rapport. Als de verhuurder geen taxatierapport heeft aangeleverd, dan wordt met de minimum WOZ-waarde gerekend.

Het Bhw staat geen andere manier van berekenen van het puntenaantal voor de WOZ-waarde toe dan voornoemd. Het vergelijken met bijvoorbeeld andere woningen om tot een benadering van de WOZ-waarde te komen en daar een puntenaantal aan te hangen voor de woningwaardering, zoals vóór de Wet betaalbare huur nog wel kon, is nadrukkelijk **niet** meer mogelijk.

11.1 Berekening punten voor de WOZ-waarde

Op basis van de WOZ-waarde vindt een berekening plaats die een puntenaantal oplevert voor de woningwaardering. Hiervoor worden kengetallen gebruikt die ieder jaar opnieuw worden vastgesteld door de minister.[5] De kengetallen van de afgelopen drie jaar staan in tabel 1 hieronder weergegeven.

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

Onderdeel I:

- 1 punt wordt gegeven voor iedere € 15.329 van de laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met peildatum **1 januari 2024**, taxatiewaarden en minimumwaarden;
- 1 punt wordt gegeven voor iedere € 14.543 van de laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde met peildatum **1 januari 2023.**

Dus afhankelijk van in welk jaar de WOZ-waarde laatstelijk is vastgesteld, wordt gerekend met € 15.329 (1 januari 2024) of € 14.543 (1 januari 2023).
De taxatiewaarden worden toegepast in geval geen relevante WOZ-waarde bekend is. De minimumwaarden worden toegepast ingeval geen relevante WOZ-waarde en geen taxatiewaarde bekend is.

De waarde die hieruit komt, wordt gedeeld door het aantal m2 van de vertrekken, overige ruimte en parkeerplekken van de rubrieken 1, 2 en 10 voor zover het parkeerplek type 1 betreft.

Onderdeel II:

- 1 punt wordt gegeven voor iedere € 242 van de WOZ-waarde, taxatiewaarden en minimumwaarden met **peildatum 1 januari 2024** per m^2.
- 1 punt wordt gegeven voor iedere € 229 van de WOZ-waarde met **peildatum 1 januari 2023** per m^2.

Hiervoor geldt dus hetzelfde als bij Onderdeel I: afhankelijk van de peildatum van de laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde wordt gerekend met € 242 of € 229.

[5] Deze kengetallen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de gemiddelde verandering van de WOZ-waarde en staan vermeld in de jaarlijkse circulaire 'huurprijsbeleid'.

De taxatiewaarden worden toegepast in geval geen relevante WOZ-waarde bekend is. De minimumwaarden worden toegepast ingeval geen relevante WOZ-waarde en geen taxatiewaarde bekend is.

In dit onderdeel van de berekening dient ook het aantal m^2 van parkeerplekken uit rubriek 10, voor zover het een parkeerplek type I (een parkeerplek in een afgesloten parkeergarage behorende tot het complex) betreft, te worden meegenomen. Hiervoor kan de standaard maatvoering van 12 m^2 per plaats gehanteerd worden.

De punten van de twee onderdelen worden bij elkaar opgeteld. Dit levert een puntenaantal op voor het onderdeel WOZ-waarde.

Rekenvoorbeeld:
De WOZ-waarde van een woning is voor het kalenderjaar 2024 vastgesteld op € 300.000, met peildatum 1 januari 2023, en de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten van de woning is 60 m^2. En

- *Onderdeel I: € 300.000 / € 14.543 = 20,63 punten*
- *Onderdeel II: € 300.000 / 60 (m^2) / € 229 = 21,83 punten*

Het totale puntenaantal is 20,63 + 21,83 = 42,46. Na afronding is het puntenaantal 42,5 punten. In dit rekenvoorbeeld zijn de kengetallen gebruikt die per 1 juli 2024 gelden, zie tabel 1 hieronder.

11.2 Nieuwbouwwoningen en woningen gelegen in COROP-gebied Amsterdam of Utrecht

Om de bouw van huurwoningen in de middensector te bevorderen heeft de wetgever bepaald dat voor nieuwbouwwoningen opgeleverd in kalenderjaar 2015-2019 en kleine nieuwbouwwoningen (<40 m^2) gelegen in COROP-regio's Amsterdam en Utrecht een andere berekening geldt. Deze berekening leidt tot een hoger aantal punten voor het onderdeel WOZ-waarde.

Nieuwbouwwoningen 2015-2019
Indien de bouwkundige oplevering of hoogniveau renovatie van de woning heeft plaatsgevonden in de jaren 2015-2019 en die woning voor de onderdelen 1 t/m 10 en 12 van het woningwaarderingsstelsel minimaal 110 punten heeft behaald dan worden, voor het aantal punten voor de WOZ-waarde, minimaal 40 punten toegekend. Dit garandeert een minimaal puntenaantal.

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

Deze regeling komt te vervallen per 2039.

Woningen gelegen in COROP-gebied (2018-2022)
Indien de bouwkundige oplevering, die kleiner is dan 40 m^2, heeft plaatsgevonden in de jaren 2018-2022 en de woning is gelegen in de Corop-gebieden[6] Amsterdam en Utrecht, dan wordt het puntenaantal voor de WOZ-waarde berekend op basis van een ander kengetal dan wat in de paragraaf hierboven is weergegeven. In het tweede onderdeel van de berekening wordt de WOZ-waarde gedeeld door het aantal m^2 van de oppervlaktes van de woning, gedeeld door het kengetal € 242 (peildatum 1 januari 2024). Bij kleine nieuwbouwwoningen (<40 m^2) gelegen in COROP-regio's Amsterdam en Utrecht wordt dan niet het kengetal € 242 gebruikt maar € 103 bij de peildatum 1 januari 2024. Bij de peildatum 1 januari 2023 wordt niet het bedrag van € 229 gebruikt, maar € 97.

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

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

Deze regeling komt te vervallen per 2042.

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

Rekenvoorbeeld:
De WOZ-waarde van een woning in Amsterdam is voor het kalenderjaar 2024, met peildatum 1 januari 2023, vastgesteld op € 300.000 en de oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten van de woning is 35 m2.

• Onderdeel I: € 300.000 / € 14.543 = 20,63 punten
• Onderdeel II: € 300.000 / 35 (m2) / € 97 = 88,37 punten

Het totale puntenaantal is 20,63 + 88,37 = 109. In dit rekenvoorbeeld zijn de kengetallen gebruikt met peildatum 1 januari 2023, zie tabel 1 hieronder.

Peildatum	Onderdeel I	Onderdeel II	Onderdeel II bij kleine nieuwbouwwoningen in Corop-gebieden Amsterdam en Utrecht
Per 1 januari 2020	€ 11.041	€ 172	€ 73
Per 1 januari 2021	€ 12.090	€ 189	€ 80
Per 1 januari 2022	€ 14.146	€ 222	€ 94
Per 1 januari 2023	€ 14.543	€ 229	€ 97
Per 1 januari 2024	€ 15.329	€ 242	€ 103

Tabel 1 Kengetallen WOZ

11.3 Ontbreken WOZ-waarde en minimumwaarde

Als geen relevante WOZ-waarde bekend is, kan als alternatief 85% van de taxatiewaarde van de woning worden gebruikt volgend uit een door een Register-Taxateur opgesteld (hybride)taxatierapport. De verhuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van dit rapport. De taxatiewaarde geldt totdat een WOZ-waarde is vastgesteld en vervalt voor toepassing van deze rubriek. Als de verhuurder geen taxatierapport heeft aangeleverd dan wordt met de minimum WOZ-waarde gerekend.

Minimumwaarde
De minimum WOZ-waarde komt pas aan bod als voor een woonruimte geen WOZ-beschikking aanwezig is en verhuurder geen taxatierapport als hiervoor bedoeld heeft ingediend. De hoogte van de minimumwaarde is in het Besluit vastgesteld en bedraagt het volgende:

Peildatum	Minimumwaarde
Per 1 januari 2023	€ 73.607
Per 1 januari 2024	€ 77.582

Tabel 2

Tijdelijke woning
In geval van een tijdelijke woning hanteert de Register Taxateur de objectafbakeningsvoorschriften en waarderingsvoorschriften van hoofdstuk III van de Wet WOZ met uitzondering van de voorschriften op grond van artikel 17, vierde lid, en artikel 18, eerste en tweede lid, van de Wet WOZ. In plaats van de voorschriften van artikel 18, eerste en tweede lid, gaat de Register Taxateur uit van de staat van de woning na oplevering.

Onder tijdelijke woning wordt voor deze rubriek een woning verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Dit zijn woningen die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (termijn van ten hoogste 15 jaar).

11.4 Gebouwd eigendom in aanbouw

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

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

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als, in het kader van de WOZ-beschikking 2023 dat als peildatum 1 januari 2022 heeft, de werkzaamheden aan het gehuurde zijn aangevangen na 1 januari 2022 en zijn voltooid ná 1 januari 2023. De WOZ-beschikking 2024, dat als peildatum 1 januari 2023 heeft, zal in dat geval niet de waarde weergeven 'als ware de bouw voltooid'. In dat geval kan de woning worden aangemerkt als ‘een gebouwd eigendom in aanbouw’ als bedoeld in artikel 17 lid 4 Wet WOZ en moet de Huurcommissie de waarde omrekenen naar 100%.

11.5 Maximering WOZ-punten tot maximaal 33% (de WOZ-cap)

Het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenwaardering is gemaximeerd. Hierbij geldt dat maximaal 33% van het totale puntenaantal van een woning bepaald mag worden door de WOZ-waarde van de woning. Dit wordt ook wel de ‘cap op de WOZ’ genoemd. Deze regeling is van toepassing voor zowel nieuwe als bestaande huurcontracten.

Wanneer een woning zonder de cap op de WOZ een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, geldt een waardering van 186 punten voor de woning.

Uitzonderingen
Deze beperking geldt echter niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 187 punten en voor kleine nieuwbouwwoningen[7] (<40 m2) gelegen in COROP-regio’s Amsterdam en Utrecht die zijn opgeleverd in de jaren 2018-2022.

Daarnaast wordt in nog twee andere gevallen de cap op de WOZ niet toegepast. In het geval dat de minimumwaarde is toegepast vindt namelijk ook geen aftopping plaats aangezien de WOZ-waarde niet meer dan 33% zal bedragen. Het tweede geval gaat het om nieuwbouwwoningen gebouwd in de jaren 2015-2019 waarvoor minimaal 110 punten zijn behaald voor de onderdelen 1 tot en met 10 en 12 van het woningwaarderingsstelsel. Ook in dat geval wordt de cap op de WOZ niet toegepast. In deze situatie wordt minimaal 40 punten voor het onderdeel WOZ-waarde toegekend en dit komt overeen met 26,6%, waardoor geen aftopping plaatsvindt. Deze gevallen zijn niet expliciet in de wet uitgezonderd, omdat het puntenaantal voor de WOZ-waarde rekenkundig, in deze gevallen, nooit meer dan 33% kan bedragen. Daarom zijn ze niet opgenomen in onderstaand schema.

Rekenvoorbeelden
Rekenvoorbeeld 1: door toepassing van de cap op de WOZ wordt het aantal punten in rubriek WOZ-waarde verlaagd van 134 naar 66. Het totale puntenaantal blijft boven de 187 punten.

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	134 (= 50%)	134 (= 50%)	268 punten (= 100%)	Ja

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

Met toepassing van de cap op de WOZ	66 (= 33%)	134 (= 67%)	200 punten (= 100%)	Ja

De cap op de WOZ geldt niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 187 punten. Deze regel wordt toegepast het volgende rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld 2de cap op de WOZ wordt niet toegepast, omdat het puntenaantal lager is dan 187 (namelijk 160). De WOZ-punten mogen een groter aandeel hebben dan 33%.

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	80 (= 50%)	80 (= 50%)	160 punten (= 100%)	Nee
Omdat de woning minder dan 187 punten heeft, wordt de cap op de WOZ niet toegepast. Het aantal blijft 160 punten.				Nee

Indien met toepassing van de cap het puntenaandeel voor de WOZ-waarde wordt beperkt op ten hoogste 33%, wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde afgerond naar beneden op hele punten. Wanneer een woning zonder die beperking een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, geldt een waardering van 186 punten voor de woning.

Rekenvoorbeeld 3: door toepassing van de cap op de WOZ krijgt de woning een puntenaantal lager dan 187 punten (namelijk 162 punten). Wanneer een woning zonder die beperking een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, daarom geldt een waardering van ***186 punten*** *voor de woning.*

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	109 (= 50%)	109 (= 50%)	218 punten (= 100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	53,7 (= 33%), afgerond 53	109 (= 67%)	162 punten (= 100%)	Nee
De nieuwe waardering is lager dan 187 punten, dus geldt:			186 punten	Nee

11.6 Cohortensystematiek

Voor de toepassing van de WOZ-waarde geldt een cohortensystematiek. Dit betekent dat de peildatum van de WOZ-waarde bepaalt met welke getallen er dient te worden gerekend volgens deze rubriek. Als bijvoorbeeld een WOZ-beschikking 2024 is afgegeven met peildatum 1 januari 2023 dan gelden de kengetallen die horen bij peildatum 1 januari 2023, zie tabel 1 en 2 hierboven.

Rubriek 12 Bijzondere voorzieningen: zorgwoning en aanbelfunctie

12.1 Zorgwoning

Als sprake is van een zorgwoning, dan wordt het puntentotaal van de rubrieken 1 tot en met 11 van het woningwaarderingsstelsel met 35% verhoogd. Dit resulteert in een hogere maximale huurprijs en telt daarom mee in het bepalen van de sector waarin de woonruimte valt.

Voorwaarden zorgwoning
Er is sprake van een zorgwoning als aan de volgende vijf voorwaarden is voldaan.

1. **De zorgwoning betreft een zelfstandige woning**

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

2. **De zelfstandige woning is gelegen in een woongebouw**

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

   Dat de woning en het woongebouw bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking moet in ieder geval blijken uit een a) drempelloze toegankelijkheid en b) doorgankelijkheid.

   Deze drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid houden tenminste in dat alle gangen, waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante (gemeenschappelijke) ruimten in het woongebouw te bereiken, een minimale breedte hebben van 1,2 m. Bovendien moet er sprake zijn van een lift of hellingbaan indien de eigen woning en andere relevante ruimten drempels hebben van 2 cm of hoger.

4. **De huurovereenkomst* van de woning voorziet op de aanwezigheid van technische voorzieningen in het gebouw die het mogelijk maken dat een individuele persoonsalarmering-verbinding kan maken met de noodalarmcentrale in zowel de woning als het complex waarvan de woning deel uitmaakt.**

   Het woongebouw moet zodanig zijn uitgerust dat een afgegeven persoonsalarm door individuele persoonsalarmering overal verbinding kan maken met de noodalarmcentrale in zowel de woning als het complex waarvan de woning deel uitmaakt. Het moet dus bijvoorbeeld ook mogelijk zijn, dat de uitrusting in het gebouw in staat moet zijn om een persoonsalarm op te vangen indien dat uit de lift van het complex wordt verzonden, of uit de tot het complex behorende buitenruimte.

   Voorbeelden van technische voorzieningen zijn een noodoproepinstallatie of een persoonlijk alarmsysteem dat op de persoon wordt gedragen met een halskoord.

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

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

   Als de gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie niet binnen hetzelfde maar geheel of gedeeltelijk in een naastgelegen (woon)gebouw zijn gelegen, dienen deze voorzieningen binnendoor (gesloten loopbrug, corridor, etc.) bereikbaar te zijn om als zorgwoning in de zin van het Besluit huurprijzen woonruimte te kwalificeren.
   * Indien sprake is van een gemengde woon-zorgovereenkomst dan is het woningwaarderingsstelsel, waaronder de toeslag die geldt bij een zorgwoning, alleen van toepassing indien het huurelement in de gemengde overeenkomst overheerst.

12.2 Aanbelfunctie met video- en audioverbinding

Een aanbelfunctie met video- en audioverbinding waarbij de voordeur automatisch kan worden geopend vanuit de woning wordt gewaardeerd met 0,25 punt.

Hieronder wordt een systeem verstaan dat tweewegcommunicatie mogelijk maakt met beeld en geluid tussen degene die aanbelt en een aanwezige in de woonruimte. Daarbij dient er tevens sprake te zijn van de mogelijkheid tot het openen van de (gemeenschappelijke) voordeur vanuit de woonruimte (op afstand) die toegang geeft tot het complex waarvan de woning onderdeel uitmaakt.

12.3 Laadpalen

Een laadpaal voor elektrisch rijden die exclusief bestemd is voor gebruik door de bewoners, wordt gewaardeerd met 2 punten. Dit geldt alleen als de laadpaal bestemd is voor het elektrisch opladen van een gemotoriseerd voertuig, niet zijnde een bromfiets, fiets met trapondersteuning of gehandicaptenvoertuig.

In geval een gemeenschappelijke parkeerruimte beschikt over een laadpaal, wordt voor de berekeningswijze aangesloten bij Rubriek 10.

Hoofdstuk 4 – Het woningwaarderingsstelsel en de verschillende procedures

4.1 Inleiding

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

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

In dit hoofdstuk wordt beschreven bij welke procedures het woningwaarderingsstelsel een rol speelt en de relevante procedurele aspecten van die procedures. Aan bod komt dus hoe het woningwaarderingsstelsel wordt betrokken in deze vier procedures. Voor de volledige informatie over de hier genoemde procedures wordt verwezen naar de desbetreffende beleidsboeken.

4.2 Toetsing aanvangshuurprijs

De huurder kan de overeengekomen aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie laten toetsen door een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 BW in te dienen. Indien een dergelijk verzoek binnenkomt, dan heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs.[8] Bij deze procedure toetst de Huurcommissie twee zaken. In de eerste plaats wordt vastgesteld of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte op basis van het woningwaarderingsstelsel. In de tweede plaats toetst de Huurcommissie of sprake is van ernstige gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren én of deze ernstige gebreken redenen geven om de huurprijs tijdelijk te verlagen.[9]

4.2.1 Wie kan het verzoek indienen?

Het initiatief tot indiening van een verzoek tot toetsing aanvangshuurprijs ligt bij de huurder.[10] Huurders van een zelfstandige woning in de sociale-, midden- en vrije sector hebben de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te laten toetsen.[11] Dit betekent dat alle huurders van een zelfstandige woonruimte de mogelijkheid hebben om de overeengekomen huurprijs te laten toetsen op redelijkheid van de huurprijs.

[8] Artikel 4, lid 2, onderdeel a Uhw.
[9] Artikel 4 lid 2 sub a Uhw jo. Artikel 12 Uhw.
[10] 7:249 lid 1 en 2 BW.
[11] Artikel 7:247 jo. 7:249 BW.

4.2.2 Indieningstermijn

De indieningstermijn voor toetsing aanvangshuurprijs is afhankelijk van het antwoord op de vraag of sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd of van een tijdelijke huurovereenkomst in de zin van artikel 7:271 lid 1, tweede volzin BW (hierna: tijdelijke huur). Het is mogelijk om een verzoek toetsing aanvangshuurprijs vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst in te dienen bij de Huurcommissie.[12]

Onbepaalde tijd

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

Tijdelijke huur

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

In geval met een zelfde huurder een tweede tijdelijke huurovereenkomst wordt aangegaan, dan wordt de tijdelijke huurovereenkomst voortgezet als een (nieuwe) huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Wet vaste huurcontracten

Per 1 juli 2024 trad de Wet vaste huurcontracten in werking. Met deze wet wordt beoogd huurders meer zekerheid te bieden en te beschermen tegen de negatieve gevolgen van de woningnood en (met name) ongelijke machtsposities die (volgens de initiatiefnemers van de wet) voortvloeien uit de vergroting van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur uit de Wet Doorstroming Huurmarkt.

Met de invoering van de Wet vaste huurcontracten komt in artikel 7:271 lid 1 BW de mogelijkheid om een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter te sluiten grotendeels te vervallen. Voor specifieke doelgroepen zoals bepaald in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, blijft zo'n tijdelijk contract nog mogelijk. Voor huurders uit zo'n doelgroep is dus nog wel een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter mogelijk.

Door de Wet vaste huurcontracten komt ook artikel 7:249 lid 2 BW te vallen.

Let op: de wet is na inwerkingtreding direct van toepassing op nieuwe overeenkomsten. Bestaande overeenkomsten voor de duur van twee jaar of korter kunnen daarom nog wel worden getoetst.

4.2.3 Eerste maal aangegane huurovereenkomst

Verzoeken kunnen alleen worden ingediend als (dezelfde) partijen voor het eerst een huurovereenkomst met elkaar zijn aangegaan voor deze woning. Als partijen later een nieuwe overeenkomst aangaan (voor dezelfde woonruimte) dan kan geen toetsing aanvangshuurprijs plaatsvinden. Dit geldt ook voor die gevallen wanneer een zittende huurder met een nieuwe verhuurder een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan. Hetzelfde geldt voor huurders die huren op basis van voortzetting van de huurovereenkomst op grond van medehuur[13], voortzetting huur na overlijden[14] of onderhuur.[15] Ook indien een huurder zijn huurderschap ontleent aan een machtiging van de kantonrechter, zoals volgt uit artikel 7:270 BW, is het niet mogelijk een verzoek tot toetsing aanvangshuurprijs in te dienen.

[12] Kamerstukken // 1983/84, 17 431, nr. 6, p. 27.
[13] Art. 7:266 BW.
[14] Art. 7:268 BW.
[15] Art. 7:269 BW.

4.2.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten

De Huurcommissie toetst de overeengekomen aanvangshuurprijs aan de hand van de in artikel 10 lid 1 Uhw gegeven regels voor de waardering van de kwaliteit van de woning.[16] Deze regels zijn te vinden in het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw), waarin het woningwaarderingsstelsel staat uitgewerkt. De Huurcommissie onderzoekt of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte op basis van het woningwaarderingsstelsel. Hiertoe vindt een onderzoek in de woonruimte plaats dat wordt uitgevoerd door een onderzoeker van de Huurcommissie. Bij een onderzoek voor de woningwaardering en de bijbehorende huurprijs, beoordeelt de onderzoeker de kwaliteit van de woonruimte en meet hij daarom onder andere de woonruimte op. Dit is nodig om een puntentelling te maken. Hiervoor gebruikt de onderzoeker de Huurprijscheck.[17]

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

• Als de aanvangshuurprijs van de woning boven de vrijesectorgrens ligt en de Huurcommissie stelt vast dat de maximale huurprijs van die woning boven de vrijesectorgrens ligt, dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is.

Voorbeeld:
Huurder X huurt per 1 juli 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 1165,00 overeengekomen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 188 kwaliteitspunten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 1165,00 ligt boven de vrijesectorgrens (per 1 juli 2024: € 1157,95). De maximale redelijke huur behorend bij 188 punten bedraagt voor deze woning € 1170,91. Aangezien zowel de aanvangshuurprijs als de maximale huurprijs boven de vrijesectorgrens ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 1165,00 redelijk is.

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

Voorbeeld:
Huurder X huurt per 1 juli 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 1165,00 overeengekomen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 160 kwaliteitspunten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 1165,00 ligt boven de vrijesectorgrens (per 1 juli 2024: € 1157,95). De maximale redelijke huur behorend bij 160 punten bedraagt voor deze woning € 989,65. Aangezien de aanvangshuurprijs boven de vrijesectorgrens ligt, maar de maximale huurprijs voor de woning beneden de vrijesectorgrens ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 1165,00 niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijs behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte: € 989,65.

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

[16] Art. 11 lid 2 Uhw.

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

Voorbeeld:
Huurder X huurt per 1 juli 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 700,00 overeengekomen. Huurder laat de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie toetsen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 114 kwaliteitspunten moeten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 700 ligt beneden de vrijesectorgrens (per 1 juli 2024: € 1157.95). De maximale redelijke huur bedraagt voor deze woning € 691,89. Immers, aan de woning is 114 kwaliteitspunten toegekend. Aangezien de overeengekomen aanvangshuurprijs (€ 700,00) beneden de vrijesectorgrens ligt en deze aanvangshuurprijs boven de maximale huurprijs voor de woning (€ 691,89) ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 700 niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijs behorende bij de kwaliteit van de woonruimte in kwestie: € 691,89.

• Als de aanvangshuurprijs van de woning beneden de vrijesectorgrens ligt en de Huurcommissie stelt vast dat deze aanvangshuurprijs lager is dan of gelijk aan de maximale huurprijs voor die woning is, dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is.

Voorbeeld:
Huurder X huurt per 1 juli 2024 een studio in Amsterdam. Er is een aanvangshuurprijs van € 700,00 overeengekomen. Huurder laat de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie toetsen. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 125 kwaliteitspunten moeten worden toegekend. De aanvangshuurprijs van € 700 ligt beneden de vrijesectorgrens (per 1 juli 2024: € 1157,95). De maximale redelijke huur bedraagt voor deze woning € 763,09. Immers, aan de woning is 125 kwaliteitspunten toegekend. Aangezien de overeengekomen aanvangshuurprijs (€ 700,00) beneden de vrijesectorgrens ligt en deze aanvangshuurprijs beneden de maximale huurprijs voor de woning (€ 763,09) ligt, oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs van € 700 redelijk is.

4.2.5 Beoordeling ernstige gebreken

De Huurcommissie beoordeelt verder of er ernstige gebreken zijn zoals volgt uit het gebrekenboek en, zo ja, of de huurprijs tijdelijk verlaagd wordt.[18] Dit is het geval bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en bij tijdelijke huurovereenkomsten. Een gebrekenmelding aan de verhuurder is niet verplicht bij deze procedure. Zie verder het Gebrekenboek van de Huurcommissie op de website van de Huurcommissie.

4.2.6 Peildatum

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

4.2.7 Vaststelling aanvangshuurprijs werkt met terugwerkende kracht

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

4.3 Jaarlijkse huurverhoging en maximale redelijke huurprijs

Het woningwaarderingsstelsel speelt ook een rol bij de procedure over de jaarlijkse huurverhoging in de zin van artikel 7:253 BW. In deze procedure heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs.[19] De procedure jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op zelfstandige woningen in de sociale sector.

[18] Welke gebreken de Huurcommissie uitspreekt staat verder uitgewerkt in het gebrekenboek.
[19] Artikel 4 lid 2 sub b Uhw jo. Artikel 13 Uhw.

Gelet op de inhoud en strekking van dit beleidsboek gaat het te ver om de vele regels van de jaarlijkse huurverhogingsprocedure hier te behandelen. Hieronder worden alleen die regels besproken die een raakvlak hebben met het woningwaarderingsstelsel. Alle procedurele regels over de 7:253 BW staan verder uitgewerkt in het beleidsboek huurverhoging en de inkomensafhankelijke huurverlaging van de Huurcommissie.

4.3.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte

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

• De huurder maakt bezwaar tegen de woningwaardering in het huurverhogingsvoorstel.
• De huurder maakt bezwaar tegen de voorgestelde huurprijs, inclusief de voorgestelde huurverhoging, omdat deze huurprijs de maximale redelijke huurprijs overschrijdt.[20]

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

Voorbeeld:
Huurder X huurt een appartement in Den Haag. De (kale) huurprijs bedraagt € 7150,00. Hij ontvangt een brief van de verhuurder met een huurverhogingsvoorstel, waarin staat dat de huurprijs wordt verhoogd met 2,3 %, wat neerkomt op een huurprijs van € 731,45. Huurder X doet de Huurprijscheck en komt uit op 101 punten. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 621,83. Hij maakt bezwaar tegen de huurverhoging aangezien de huurprijs hoger is dan de maximale toegestane huurprijs voor die woning. De Huurcommissie stelt een voorbereidend onderzoek in en stuurt een onderzoeker naar de woning. De onderzoeker komt uit op een puntenaantal van 116. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 721,18. De Huurcommissie oordeelt in dit geval dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is. Een huurverhoging van € 6,18 wordt wel redelijk geacht..

4.3.2 Energieprestatie van de woonruimte

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

4.3.3 Peildatum

Bij de jaarlijkse huurverhogingsprocedure wordt voor de waardering van de kwaliteit van de woonruimte als peildatum de datum gehanteerd waarop de huurprijsverhoging volgens het huurverhogingsvoorstel in had moeten gaan.[21]

[20] Artikel 13 lid 5 Uhw.
[21] Artikel 13 lid 6 Uhw.

4.4 Huurverlaging op grond van punten

Een huurder kan door middel van een procedure artikel 7:254 BW via de Huurcommissie een huurverlaging realiseren. In geval van een verzoek tot huurverlaging op grond artikel 7:254 BW heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs.[22]

4.4.1 Wie kan het verzoek indienen?

Sociale sector
Huurders in de sociale sector kunnen te allen tijde een verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de huurprijs indienen.

Middensector en vrije sector
Bij huurders in de middensector en de vrije sector moet onderscheid worden gemaakt tussen huurcontracten die vóór 1 juli 2024 zijn afgesloten en huurcontracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten.

Als het huurcontract is afgesloten op of na 1 juli 2024, kunnen huurders in de middensector en de vrije sector een verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de huurprijs indienen. Deze mogelijkheid is er niet als het huurcontract is afgesloten voor 1 juli 2024.

Een verzoek kan toch door een huurder in de geliberaliseerde sector worden ingediend, in het geval dat het huurcontract is afgesloten voor 1 juli 2024, als het puntenaantal van de woning in de sociale sector valt (minder dan 144 punten). In die gevallen geldt een overgangstermijn van één jaar.

Voorbeeld: Een zelfstandige woning wordt sinds 1 januari 2023 verhuurd met een aanvangshuurprijs van € 900,00. Er is sprake van een vrije sectorwoning. De aanvangshuurprijs ligt immers boven de toen geldende liberalisatiegrens van € 808,00. De huurder stapt naar de Huurcommissie op 1 augustus 2025, nadat de verhuurder het huurverlagingsvoorstel niet heeft aanvaard, om de huur te verlagen op grond van punten.

In dit voorbeeld stelt de Huurcommissie het puntenaantal van de woning op 142 punten. De maximale huurprijs van deze woning bedraagt € 893,37. De woning valt op basis van het aantal punten in het laagsegment, zodat de huurder toch een verzoek kan indienen. De Huurcommissie kan in dit geval de huurprijs vaststellen op de maximale huurprijs van € 893,37. Deze huurprijs geldt dan vanaf 1 augustus 2025.

4.4.2 Herhaaldelijke toetsing

Deze procedure kan op ieder moment door de huurder worden ingediend. Als na een onherroepelijke uitspraak een nieuw verzoek voor dezelfde huurovereenkomst wordt ingediend, dan wordt het verzoek alleen ontvankelijk verklaard als sprake is van nieuwe feiten en omstandigheden.

4.4.3 Vormvereisten

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

Het huurverlagingsvoorstel dat huurder aan verhuurder doet, moet aan een aantal vormvereisten voldoen.

[22] Artikel 4, lid 2, onderdeel c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Volgens artikel 7:252 BW moet het verlagingsvoorstel ten minste twee kalendermaanden voor de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk worden ingediend bij de verhuurder. Hierbij geldt de datum van ontvangst van het voorstel door de verhuurder als peildatum. Bij verzending van het voorstel per post mag verwacht worden dat dit de eerste werkdag na de verzending betreft. Bij digitale verzending (per - email) mag worden verondersteld dat dit dezelfde dag is. Daarnaast bepaalt dit artikel dat in het verlagingsvoorstel het volgende moet worden opgenomen:

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

Daarnaast dient het verlagingsvoorstel te zijn voorzien van een waardering van de kwaliteit van de woonruimte waarop het voorstel is gebaseerd.[23] De huurder kan een dergelijke puntentelling genereren op de website van de Huurcommissie middels de Huurprijscheck.

4.4.4 Indieningstermijn

Artikel 7:254 BW bepaalt dat de huurder binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum voor de huurverlaging, blijkens het huurverlagingsvoorstel, het verzoek bij de Huurcommissie moet indienen. De voorgestelde huurverlaging kan de huurder niet meer afdwingen als hij deze termijn laat verstrijken. Indien de huurder aantoont dat de verhuurder het voorstel heeft geweigerd dan kan de huurder naar de Huurcommissie stappen vóórdat de voorgestelde ingangsdatum is verstreken. Heeft de verhuurder het voorstel niet eerder geweigerd of gereageerd, dan dient de huurder de voorgestelde ingangsdatum af te wachten alvorens een verzoek in te kunnen dienen.

4.4.5 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten

De Huurcommissie toetst de redelijkheid van de huurprijs aan het waarderingsstelsel voor zelfstandige woning. De Huurcommissie onderzoekt of de geldende (kale) huurprijs hoger of lager is dan de maximale redelijke huurprijs voor de desbetreffende woning.[24] Hiertoe vindt een onderzoek in de woonruimte plaats waarbij de onderzoeker van de Huurcommissie een puntentelling opmaakt en de bijbehorende maximale redelijke huurprijs berekent.

De Huurcommissie geeft in haar uitspraak aan of de huurprijs redelijk is. De beoordeling kan leiden tot verschillende uitkomsten die hieronder nader worden toegelicht.

Vrije sector

- Als sprake is van een woning in de vrije sector en de Huurcommissie constateert dat de maximale huurprijs van die woning boven de vrijesectorgrens ligt, dan oordeelt de Huurcommissie dat de huurprijs redelijk is. De Huurcommissie stelt de huurprijs vast op dat niveau.

Voorbeeld:
De huurwoning valt in de vrije sector en de huurprijs bedraagt € 2000,00. De Huurcommissie komt uit op een puntenaantal van 196. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 1251,03 De Huurcommissie spreekt in dit geval uit dat de huurprijs redelijk is.

- Als sprake is van een woning in de vrije sectoren de Huurcommissie constateert dat de maximale huurprijs van die woning beneden de vrijesectorgrens ligt, dan oordeelt de Huurcommissie dat de huurprijs niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijs behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte.

Voorbeeld:
De huurwoning valt in de vrije sector en de geldende huurprijs bedraagt € 2000,00. De Huurcommissie komt uit op 180 punten. De maximale redelijke huur behorend bij 180 punten bedraagt € 1145,04. Op basis van deze maximale redelijke huurprijs wordt de huurprijs niet redelijk geacht. Wel redelijk is de maximale huurprijs behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte: € 1145,04. De Huurcommissie stelt de huurprijs vast op € 1145,04

[23] Art. 7:252 lid 3 BW.
[24] Artikel 14 Uhw.

Middensector en vrije sector

- Als sprake is van een huurwoning in de sociale sector of de middensector, waarbij de geldende huurprijs lager is dan de maximale redelijke huurprijs, dan oordeelt de Huurcommissie dat de huurprijs redelijk is.

  Voorbeeld:
  De huurwoning valt in de middensector en de geldende huurprijs bedraagt € 950,00. De Huurcommissie komt uit op 180 kwaliteitspunten. De maximale redelijke huur behorend bij 180 punten bedraagt € 1145,04. De Huurcommissie oordeelt dat huurprijs van € 950,00 redelijk is en stelt de huurprijs vast op dit bedrag.

- Als sprake is van een huurwoning in de sociale sector of de middensector, waarbij de geldende huurprijs hoger is dan de maximale redelijke huurprijs, dan oordeelt de Huurcommissie dat de huurprijs niet redelijk is. Zij geeft hierbij aan welke huurprijs wél redelijk is, te weten een huurprijs op het niveau van de maximale huurprijs behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte.

  Voorbeeld:
  De huurwoning valt in de middensector en de geldende huurprijs bedraagt € 950,00. De Huurcommissie komt uit op 150 kwaliteitspunten. De maximale redelijke huur behorend bij 150 punten bedraagt € 946,36. De Huurcommissie oordeelt dat huurprijs van € 950,00 niet redelijk is. Wel redelijk is de maximale huurprijs behorende bij de kwaliteit van deze woonruimte: € 946,36. De Huurcommissie stelt de huurprijs vast op € 946,36.

4.4.6 Peildatum

Voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte wordt als peildatum de datum gehanteerd waarop de huurprijsverlaging volgens het voorstel moet ingaan.[25]

In het geval van de onterecht geliberaliseerde huurovereenkomsten (zoals toegelicht in paragraaf 2.2) geldt een jaar overgangstermijn. Dat jaar is, blijkens de toelichting bij de Wet betaalbare huur, bedoeld om de verhuurder gelegenheid te bieden om, in overleg met huurder, verbeteringen aan de woonruimte uit te voeren zodat deze ook onder het stelsel van de Wet betaalbare huur in de vrije sector kan vallen. Als deze situatie aan de orde is, hanteert de Huurcommissie de gebruikelijke peildatum. Dat wil zeggen: een puntentelling wordt opgesteld naar de staat van de woonruimte zoals deze is ná dat jaar overgangsrecht, op de voorgestelde ingangsdatum van de huurverlaging..

4.4.7 Drempelbedrag

Het verzoek van de indiener zal door de Huurcommissie niet-ontvankelijk worden verklaard indien het voorwerp van geschil een bedrag beloopt dat kleiner is dan het bedrag van één punt op grond van het waarderingsstelsel. Per 1 juli 2024 bedraagt dit bedrag € 6,49.

4.4.8 Ingangsdatum lagere huurprijs

In de uitspraak wordt door de Huurcommissie de datum van ingang van de nieuw vastgestelde huurprijs vermeld als een lagere huurprijs redelijk wordt geacht. Deze ingangsdatum betreft de voorgestelde ingangsdatum zoals volgt uit het huurverlagingsvoorstel. De Huurcommissie kan echter ook een latere ingangsdatum bepalen indien de huurder het vereiste van de aanzeggingstermijn van twee maanden niet in acht heeft genomen, zijnde de eerste van de maand, twee maanden na de datum waarop het huurverlagingsvoorstel is gedaan.

[25] Artikel 13 lid 6 Uhw.

4.5 Huurprijsverhoging na woningverbetering en maximale redelijke huurprijs

Het woningwaarderingsstelsel is van toepassing bij de procedure huurverhoging na woningverbetering in de zin van artikel 7:255 BW. Indien een verzoek als bedoeld in artikel 7:255 BW bij de Huurcommissie is ingediend dan heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de huurprijsverhoging na woningverbetering die zij redelijk acht. Bij deze procedure toetst de Huurcommissie op (minstens) twee aspecten. In de eerste plaats wordt getoetst of het bedrag van de huurverhoging na woningverbetering in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de voorzieningen, veranderingen of toevoegingen.[26] In het beleidsboek huurverhoging na woningverbetering staat verder uitgewerkt wanneer sprake is van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten. In de tweede plaats wordt getoetst of de verhoogde huurprijs na woningverbetering niet boven de maximale huurprijsgrens uitstijgt.[27]

Huurders en verhuurders van woningen in de sociale sector en de middensector kunnen op basis van art. 7:255 BW binnen drie maanden na totstandkoming van de werkzaamheden een verzoek bij de Huurcommissie indienen.

Maatregelen ter verduurzaming van een woonruimte kunnen leiden tot een beter energieprestatiecertificaat. Hierdoor is het mogelijk dat in de rubriek energieprestatie meer punten toegekend worden. Als een huurder en verhuurder het eens zijn over de verduurzamingsmaatregelen en het hoger aantal punten leidt ertoe dat de bovengrens van de middensector wordt overschreden, dan blijven de middenhuurbescherming en eventuele beperkingen in de punten op de WOZ-waarde van toepassing zolang de huurovereenkomst duurt.

4.5.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte

Het woningwaarderingsstelsel is van toepassing op deze procedure. In dit verband stelt de Huurcommissie een voorbereidend onderzoek in over de woningkwaliteit, waarbij een puntentelling wordt opgemaakt om de maximale redelijke huurprijs voor de desbetreffende woning te bepalen. Indien een voorgestelde huurprijsverhoging leidt tot een bedrag dat hoger is dan de maximale huurprijs dan is het verhogingsbedrag niet redelijk voor zover de maximale huurprijs wordt overschreden. Ligt de geldende huurprijs op of in de buurt van het maximale niveau dan zou dat kunnen betekenen dat het niet of slechts in beperkte mate mogelijk is om de kosten van de voorzieningen in de huurprijs door te berekenen. Indien de geldende huurprijs al boven het maximale huurprijsniveau zit dan heeft dit als consequentie dat de huurverhoging na woningverbetering niet redelijk is en dus niet kan worden doorgevoerd.

Voorbeeld:
Huurder X huurt een appartement in Eindhoven. De (kale) huurprijs bedraagt € 675,00. Hij ontvangt een brief van de verhuurder met een aankondiging dat de huur wegens woningverbetering wordt verhoogd met € 20. Dit komt neer een huurprijs van € 695,00. Nadat de Huurcommissie heeft vastgesteld dat de huurverhoging na woningverbetering op zichzelf redelijk is, stelt de onderzoeker vast dat aan de woonruimte 107 kwaliteitspunten worden toegekend, wat een maximale redelijke huurprijs van 661,55 betekent. De Huurcommissie oordeelt in dit geval dat de voorgestelde huurverhoging daarom toch niet redelijk is, aangezien de geldende huurprijs van voor de woningverbetering (€ 675,00) al boven de maximale huurprijs (€ 661,55) ligt.

4.5.2 Peildatum

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

[26] Artikel 7:255 lid 1 BW jo. Artikel 15 lid 2 BW.
[27] Artikel 255 lid 1, slotzin en art. 15 lid 2 Uhw.

Bijlagen

Bijlage 1: Bijlage I Bhw waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken	
Oppervlakte van vertrekken	1 punt per m²
2. Oppervlakte van overige ruimten	
Oppervlakte privé overige ruimte(n), niet zijnde verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)	0,75 punt per m²
3. Verkoeling en verwarming	
Vertrekken:	
Verwarming per vertrek	2 punten
verwarming per overige ruimte en verkeersruimte	1 punt (maximaal 4 punten)
Extra voorziening:	
Verkoelingsfunctie per vertrek (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft)	1 punt (maximaal 2 punten bij meerdere met verkoelingsfunctie)
4. Energieprestatie	
4.1. Waardering op basis van energielabel, Energie-index EI of bouwjaar	

NTA 8800 energielabel (afgegeven na 1 januari 2021) of NEN 7120 energielabel (afgegeven voor 1 januari 2021)	Energie-index (EI)	Geen energielabel of energielabel/ EI dat niet meer geldig is	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++++	n.v.t.	n.v.t.	62	58
A+++	n.v.t.	n.v.t.	57	53
A++	EI < 0,6	n.v.t.	52	48
A+	0,6 < EI ≤ 0,8	n.v.t.	47	43
A	0,8 < EI ≤ 1,2	2002 en later	41	37
B	1,2 < EI ≤ 1,4	2000 t/m 2001	34	30
C	1,4 < EI ≤ 1,8	1992 t/m 1999	22	15
D	1,8 < EI ≤ 2,1	1984 t/m 1991	14	11
E	2,1 < EI ≤ 2,4	1979 t/m 1983	-4	-4

F	2,4 < EI ≤ 2,7	1977 t/m 1978	-9	-9
G	EI > 2,7	1976 of ouder	-15	-15

4.2 Uitzondering minpunten voor monumenten

Indien de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument, een provinciaal monument of een gemeentelijke monument als bedoeld in artikel 8a worden voor deze rubriek geen minpunten toegekend. Voor energielabel E, F en G en daaraan gelijkgestelde Energie-indexen en bouwjaren, geldt in afwijking van de bovenstaande tabellen in dat geval een toekenning van nul punten.

4.3 Energieprestatievergoeding

	Eengezinswoning	Meergezinswoning /duplexwoning
In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt in afwijking van bovenstaande tabel het volgende aantal punten toegekend:	32	28

4.4. Overgangsrecht kleine woningen

Indien de energieprestatie is bepaald met de van toepassing zijnde NTA 8800 in de periode 1 januari 2021 - 1 juli 2024 geldt een afwijkende waardering indien de gebruikersoppervlakte gelijk of minder is dan 40m2. Voor de oppervlakte die volgens de tabellen onder rubriek 4.2.1 en 4.2.2 moet worden bepaald, wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800.
Deze waardering bedraagt:

4.4.1. Woningen met een gebruikersoppervlakte < 25m2

NTA 8800 energielabel	*Eengezinswoning*	*Meergezinswoning / Duplexwoning*
A++++	62	62
A+++	62	62
A++	60	56
A+	55	51
A	49	45
B	42	38
C	36	32
D	32	28
E	-4	-4
F	-9	-9
G	-15	-15

4.4.2. Woningen met een gebruikersoppervlakte ≥ 25m2 en < 40 m2

NTA 8800 energielabel	*Eengezinswoning*	*Meergezinswoning / Duplexwoning*
A++++	62	62
A+++	57	53
A++	52	48
A+	47	43

A	41	37
B	34	30
C	22	15
D	14	11
E	-4	-4
F	-9	-9
G	-15	-15

5. Keuken		
5.1. Lengte aanrecht		
Minder dan 1 meter	0 punten	
1 tot 2 meter	4 punten	
2 meter en meer	7 punten	
5.2. Voorzieningen (tot maximaal het aantal punten extra dat voor de lengte van het aanrecht is verkregen):		
Inbouw afzuiginstallatie	0,75 punt	
Inbouw kookplaat inductie	1,75 punten	
Inbouw kookplaat keramisch	1 punt	
Inbouw kookplaat gas	0,5 punt	
Inbouw koelkast	1 punt	
Inbouw vrieskast	0,75 punt	
Inbouw oven elektrisch	1 punt	
Inbouw oven gas	0,5 punt	
Inbouw magnetron	1 punt	
Inbouw vaatwasmachine	1,5 punten	
Extra kastruimte boven het minimum (per 60cm breedte, met een minimum van 60cm hoogte)	0,75 punt	
Éénhandsmengkraan	0,25 punt	
Thermostatische mengkraan	0,5 punt	
Kokendwaterfunctie (al dan niet apart of in aanvulling op de kraan)	+ 0,5 punt	

6. Sanitair		
6.1. Algemene voorzieningen		
Toilet	Aparte toiletruimte	In badkamer
	3 punten	2 punten
Hangend toilet	Aparte toiletruimte	In badkamer
	3,75 punten	2,75 punten
Wastafel	1 punt (tot een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer)	

Meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70cm en met twee kranen)	1,5 punten (tot een maximum van 1,5 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer)
Douche	4 punten
Bad	6 punten
Bad/douche	7 punten
6.2. Voorzieningen in de bad- of doucheruimte (tot maximaal het aantal punten extra dat reeds voor douche, bad en bad/douche is verkregen)	
Bubbelfunctie van het bad	1,5 punten
gemonteerde volledige afscheiding van de douche	1,25 punten
Handdoekenradiator	0,75 punt
Ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel	1 punt
Kastruimte (minimale breedte van 40cm, en minimale hoogte van 40cm)	0,75 punt (tot een maximum van 0,75)
Stopcontact	0,25 punt (tot een maximum van 0,5 per (meerpersoons)wastafel
Éénhandsmengkraan	0,25 punt
Thermostatische mengkraan	0,5 punt
7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten	
Per € 332 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt
8. Buitenruimten	Maximaal 15 punten te behalen
Privé buitenruimte(n)	2 + 0,35 per m²
Gemeenschappelijke buitenruimte	0,75 per m², gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
indien in het geheel géén punten in deze rubriek (geen buitenruimte):	af: 5 punten
9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen	
Gemeenschappelijke vertrek	1 punt per m² gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
Gemeenschappelijke overige ruimte	0,75 punt per m² gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
10. Gemeenschappelijke parkeerruimte	

Type	*Omschrijving:*	
Type I	Parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex	9 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
Type II	Parkeerplek buiten behorende tot het complex met dak	6 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Type III	Parkeerplek buiten behorende tot het complex zonder dak	4 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
Laadpaal (evt. extra)	Indien parkeerplek beschikt over een laadpaal voor elektrische rijden, exclusief voor gebruik door bewoners.	+2 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

11. Punten voor de WOZ-waarde

11.1. WOZ-puntenberekening

- de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken of 85% van de taxatiewaarde indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, en anders een minimumwaarde van € 73.607.

Bij:
- 1 punt per €14.543 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2023 en taxatiewaarden
- 1 punt per €14.146 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022.
- die waarde, gedeeld door het aantal m2 van de vertrekken, de overige ruimten en parkeerplekken, bedoeld in de rubrieken 1, 2 en 10 voor zover het parkeerplek type I betreft 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, gelegen in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht, vervolgens gedeeld door

- €97 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2023, taxatiewaarden en minimumwaarden
- €94 voor WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022.

bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening,

b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door:

- €229 bij WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2023, taxatiewaarden en minimumwaarden.
- €222 bij WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022 .

bij: een aantal punten gelijk aan de uitkomst van de berekening

11.2. Uitzonderingsregel

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 10 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

11.3. CAP op de WOZ

Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van de woning is niet groter dan 33 procent. Deze beperking geldt niet voor woningen als bedoeld in onderdeel 11.1, onder a, en niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 187 punten. Wanneer een woning zonder die beperking een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, geldt een waardering van 186 punten voor de woning.

11.4. Indexering

Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 januari, de bedragen, genoemd in 11.1., aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden die wordt gebruikt voor de berekening van de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's. Bij deze ministeriële regeling worden tevens elk jaar de waardepeildata geactualiseerd naar de twee meest recent beschikbare waardepeildata.

12. Bijzondere voorzieningen

Uitsluitend bij zorgwoningen	bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 11.1 toegekende punten.
Aanbelfunctie met video- en audioverbinding waarbij de voordeur automatisch kan worden geopend vanuit de woning	0,25 punt

* Artikel 10d (energieprestatie) van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (amendement De Hoop, 36496, nr. 40)

Bijlage 2: Toelichting wetgever op waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte

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

Het woningwaarderingsstelsel heeft op zelfstandige woonruimte betrekking, in het navolgende kortweg als 'woning' aangeduid. Hierbij zij opgemerkt dat in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zelfstandige woningen worden omschreven als woningen met een eigen toegang welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Dit betekent dat de woonruimte in elk geval dient te beschikken over minimaal 1 vertrek, een kookgelegenheid, een wasgelegenheid, en een toilet. Als niet wordt voldaan aan deze eisen dient de woonruimte als onzelfstandig te worden beschouwd en conform bijlage I, onder B, te worden beoordeeld.

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

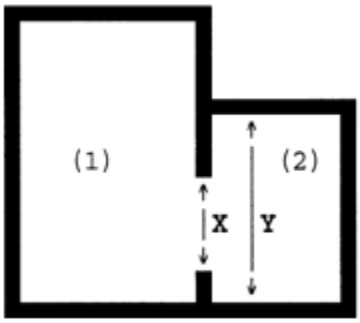
Daarnaast geldt dat een zelfstandige woonruimte wordt bewoond door maximaal twee personen of door een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Er is doorgaans sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden indien sprake is van een koppel met een relatie of een gezin. In dit geval is zonder meer geen sprake van kamerverhuur en wordt dus een zelfstandige woonruimte verhuurd. Daarnaast kan het voorkomen dat – ook al vormen huurders geen gezin of hebben zij geen affectieve relatie – toch sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Hier zal echter slechts bij uitzondering sprake van zijn, zoals bij een duurzame (bijvoorbeeld religieuze) woongroep.

Voor toepassing van bovenstaande definities geldt dat wordt uitgegaan van het gebruik zoals dat is overeengekomen tussen verhuurder en huurder(s). Dit betekent dat een huurders die zonder toestemming van de verhuurder de huurwoning onderverhuren of iemand anders laten intrekken, niet eenzijdig kunnen zorgen voor een andere classificatie van de huurwoning. Indien de verhuurder echter instemt met de wijziging van het gebruik, kan dit wel een effect hebben op de classificatie en dus de toepassing van het WWS.

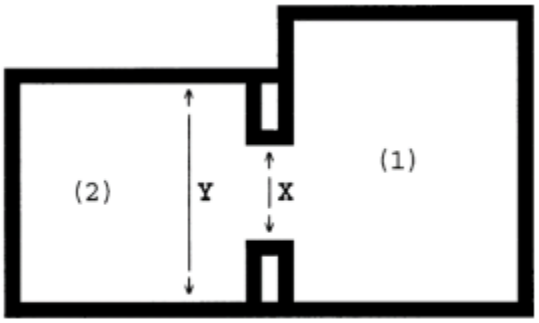
Tot het gehuurde behorende vertrekken, verkeersruimten, overige ruimten en voorzieningen, die buiten de woning, doch tot het woongebouw behoren, worden overeenkomstig dit woningwaarderingsstelsel gewaardeerd, mits het mogelijk is het gebruik ervan door derden uit te sluiten.

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

In het geval van aangrenzende vertrekken of overige ruimten, die met elkaar in verbinding staan, zoals bij een open keuken, worden deze als één vertrek of overige ruimte gewaardeerd indien zich tussen die twee vertrekken of overige ruimten een opening bevindt die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt. Het moet hierbij gaan om een niet afsluitbare opening, die over een breedte van minimaal 0,85 meter een minimumhoogte heeft van 2 meter. De muur wordt gemeten in het vertrek of overige ruimte waarin de tussenwand het smalst is. Deze figuur schetst de rekenmethode waarbij X de opening betreft en Y de relevante breedte betreft:



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



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

Als zich in de opening een (deur)omlijsting bevindt, wordt in afwijking van bovenstaande rekenregel in ieder geval gesproken van twee ruimten.

Het waarderen vindt plaats met inachtname van artikel 11, 12, 13, 14, 15 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Dit houdt in, dat het waarderen plaatsvindt naar de toestand van de woonruimte op de peildatum van wanneer de puntentelling wordt uitgevoerd door de huurcommissie of gemeente.

De waardering in punten per rubriek wordt na saldering afgerond op 0,25 punt waarbij een achtste (1/8) punt naar boven wordt afgerond.

1. Oppervlakte en vertrekken

Vertrekken moeten voldoen aan de volgende eisen:
- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de muren/wanden dienen uit “vast” materiaal te bestaan;
- de ruimte dient over tenminste 80 procent van de lengte (de langste zijde) ten minste 1,50 m breed te zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 4 m2;
- de ruimte dient over ten minste 50% van de oppervlakte of over een oppervlakte van 11 m2 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).
- de ruimte dient te zijn voorzien van minimaal 0,5 m2 aan de buitenlucht grenzend transparant oppervlak (raam of deur)
- de ruimte dient te beschikken over direct met de buitenlucht verbonden ventilatie
- er moet ten minste één stopcontact en één lichtpunt aanwezig zijn;

In afwijking van bovenstaande eisen is een ruimte die uitsluitend als keuken dient en een badkamer of doucheruimte altijd een vertrek.
Vertrekken worden gewaardeerd met één punt per vierkante meter. Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten. Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau. Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen, badkuip, wastafel, toilet, douchebak, moederhaard, c.v.-ketel, boilerinstallatie wordt meegeteld. De oppervlakte die wordt ingenomen door verticale koven, schoorsteenkanalen, ventilatie-kanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld. Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is. Zolderruimten slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

De oppervlakte per vertrek wordt afgerond op twee decimalen. De afronding van de oppervlakte van alle vertrekken samen vindt plaats op hele vierkante meters na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken; bij 0,5 m^2 of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m^2 naar beneden.

Voorbeeld:

kamer : lengte 3,76 m x breedte 4,12 m = 15,4912 m², afgerond : 15,49 m²
keuken: lengte 2,95 m x breedte 3,81 m = 11,2395 m², afgerond : 11,24 m²
Totaal : 26,73 m² Afronding op hele m² : 27 m²

Dit vertaalt zich dan naar 27 * 1 punt (per m2) = 27 punten

2. Oppervlakte van overige ruimten
Overige ruimten moeten voldoen aan de volgende eisen:
- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 2 m2.
- de ruimte voldoet niet aan de eisen voor een vertrek (zie vaste toelichting onder 1) of een verkeersruimte (o,a. gangen, hallen, overlopen), zijnde:
  - een ruimte die dient voor het bereiken van een andere ruimte;
  - geen ruimte om duurzaam in te verblijven

Onder overige ruimten, voor zover zij niet voldoen aan de eisen voor een vertrek, worden onder andere verstaan: bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders. Parkeerruimte die exclusief tot één adres behoort (privé-garage), wordt gewaardeerd als overige ruimte. Gemeenschappelijke garages met daarin parkeerplek(ken) (gemeenschappelijke parkeerruimten) worden gewaardeerd onder rubriek 10. Een toiletruimte wordt gewaardeerd als overige ruimte als het voldoet aan de voorwaarden van een overige ruimte.

Overige ruimten worden gewaardeerd met driekwart punt per vierkante meter.

Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle losse en vaste tot de woning behorende kasten, alsmede de moederhaard, cv.-ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door verticale koven, schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is. De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbare trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld. Bij een zolder wordt daarnaast als voorwaarde gesteld dat het dak beschoten is en dat de zolderruimte via een tot woning behorende trap bereikbaar is. Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, tellen die ruimten bij de woningwaardering niet mee.

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

De oppervlakte per overige ruimte wordt afgerond op 2 decimalen. De afronding van de oppervlakte van alle overige ruimte samen vindt plaats op hele vierkante meters na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke overige ruimten; bij 0,5 m2 of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m2 naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

Voorbeeld:
Garage : lengte 3,16 m x breedte 6,12 m = 19,3392 m², afgerond : 19,34 m²
Bijkeuken: lengte 2,11 m x breedte 2,87 m = 6,0557 m², afgerond : 6,06 m²
Totaal : 25,40 m² Afronding op hele m² : 25 m².

Dit vertaalt zich dan naar 25 * 0,75 punt (per m2) = 18.75 punten

3. Verkoeling en verwarming
Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voor zover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen vertrekken die met oppervlaktepunten als vertrek zijn gewaardeerd, worden in dit kader meegeteld.

Per verwarmde overige ruimte en verkeersruimte wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van één punt toegepast, voor zover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Hiervoor geldt een maximum van vier punten.

Tot slot kunnen voor woningen die zonder koeling voldoende koel kunnen blijven of voor voorzieningen met verkoelingsfunctie (mits deze voorzieningen ook kunnen worden gebruikt als verwarming) maximaal twee punten extra worden behaald. Per vertrek met verkoelingsfunctie geldt één punt. Of een woning zonder verkoelingsfunctie voldoende koel kan blijven dient te worden bepaald met de bepalingsmethode NTA 8800 en blijkt uit een NTA energielabel waarin het risico voor oververhitting als ‘laag’ is aangegeven. Voorzieningen met verkoelingsfunctie dienen tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden te behoren. Mobiele airco’s, zijn hierdoor uitgesloten. Deze voorzieningen moeten voorts aan de volgende voorwaarden voldoen:
- Alleen vertrekken komen in aanmerking voor een waardering door een verkoelingsfunctie. Er kan één punt worden behaald per vertrek, met een totaal maximum van twee punten.

- Een verkoelingsvoorziening moet tevens kunnen verwarmen. Dit betekent dat een vertrek met verkoelingsvoorziening (die ook kan verwarmen) ook als verwarmd vertrek geldt en aanspraak kan maken op bijbehorende waardering.
- Er moet een geldige NTA 8800 berekening (energielabel) beschikbaar zijn waarin de koelfunctie meegenomen is; een verouderd label waar de koeling nog niet was meegenomen is dus niet meer van toepassing.
- Centrale koelsystemen zoals omkeerbare warmtepompen, passieve koeling door een bodemlus of een WKO systeem moeten voorzien zijn van vloerkoeling, lage temperatuur radiatoren of radiatorconvectoren.
- Een ander onroerend aanhorig koelsysteem dan hierboven beschreven – zoals een vaste airco - moet een productgebonden energielabel hebben van minimaal A+ (bepaald volgens de Europese Ecodesign-richtlijn) en een minimaal vermogen kunnen leveren van 100 W/m2 bij een werkingstemperatuur tot 35 graden Celsius.

Voor deze rubriek wordt, in tegenstelling tot de gegeven definities van afzonderlijke vertrekken onder de inleiding, een open keuken als afzonderlijk verwarmd vertrek beschouwd en krijgt dus twee punten indien er verwarming aanwezig is. Onder een open keuken wordt hier verstaan een keuken die in open verbinding staat met een ander vertrek, terwijl zich tussen de keuken en het andere vertrek een opening bevindt, die breder is dan 50% van de tussenmuur. Zowel de open keuken als het vertrek of overige ruimte waarmee de open verbinding bestaat, wordt voor deze rubriek individueel gewaardeerd met punten indien deze verwarmd zijn.

4. Energieprestatie

4.1. Waardering op basis van energielabel, Energie-index EI of bouwjaar

Onder energieprestatie wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning geldig vastgesteld energielabel. Bij de vaststelling van de energieprestatie wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in NTA 8800 is opgenomen.

Daar waar een geldig energielabel ontbreekt, wordt de waardering van de energieprestatie bepaald op basis van het bouwjaar van de woning. Dit leidt tot een waardering van de energieprestatie op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Het niet aanwezig zijn van een energielabel leidt daardoor in het algemeen tot een lager aantal punten dan wanneer een energielabel 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 energielabel wel tot uitdrukking.

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

Voor de puntentoekenningen in de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen meersgezinswoning (duplexwoningen).
- Eengezinswoning: een woning waarbij er geen andere woningen boven of onder de woning in kwestie bestaan. Hieronder vallen onder andere vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen en voorts rijtjeshuizen.
- Meergezinswoningen of duplexwoningen zijn alle woningen die geen eengezinswoning zijn.

4.2. Uitzondering minpunten voor monumenten

Indien de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument, een provinciaal monument of een gemeentelijke monument als bedoeld in artikel 8a worden voor deze rubriek geen minpunten toegekend. Voor energielabel E, F en G en daaraan gelijkgestelde Energie-indexen en bouwjaren, geldt in afwijking van de bovenstaande tabellen in dat geval een toekenning van nul punten.

4.3 Energieprestatievergoeding

Voor zeer energiezuinige woningen die zelf (gedeeltelijk) in hun energieverbruik voorzien, door bijvoorbeeld zonnepanelen, kan bij het verhuren een energieprestatievergoeding (EPV) worden afgesproken. De woning zal dan moeten voldoen aan de eisen voor een EPV. In dit geval is het aantal

punten op basis van het puntenstelsel voor energieprestatie lager. Om te voorkomen dat in de gevallen waarin een energieprestatievergoeding is overeengekomen een ongewenste overstimulans ontstaat doordat, 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 met 32 punten voor een ééngezinswoning en 28 punten voor meergezins- en duplexwoningen.

4.4. Overgangsrecht voor kleine woningen

Voor de oppervlakte die volgens de tabellen onder rubriek 4 moet worden bepaald, wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800. Dit is met name relevant voor de tabellen 4.4.1. en 4.4.2.

De tabellen 4.4.1 en 4.4.2 bevatten een extra puntentoekenning om rekening te houden met hogere kosten om de energieprestatie te bereiken bij woningen met een oppervlakte tot 40 m2. Dit is een vorm van overgangsrecht. De tabellen 4.4.1 en 4.4.2 vervallen per 1 januari 2025.
Daar waar op de peildatum van de puntentelling door de gemeente of Huurcommissie een geldig energielabel ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energielabel tot een lager aantal punten dan wanneer een energielabel wel is verstrekt. Immers, het 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 energielabel wel tot uitdrukking.

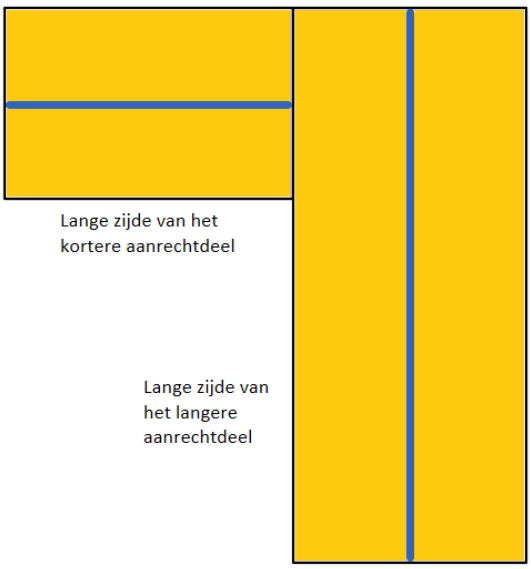
5. Keuken

Om te voldoen aan het vereiste basisniveau dient de keuken te beschikken over:
- aan- en afvoer van water en ten minste één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit.
- een aanrechtblad met een aan een gesloten lengte van minimaal 1 m (lengte incl. spoelbak, incl. kookplaat);
- twee inbouwkasten met een breedte van minimaal 50 cm;
- waterdichte afwerking boven het aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,50 m.

Indien de keuken niet voldoet aan het basisniveau, worden geen punten toegekend. Een spoelbak in een keuken die voldoet aan het basisniveau, krijgt geen waardering.

5.1. Lengte aanrecht

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de lengte van het aanrecht waarbij er sprake moet zijn van een waterdicht keukenblad. De aanrechtlengte dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij worden ingebouwde spoelbakken en kookplaten meegeteld.
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.



Indien er sprake is van een hoekaanrecht wordt de lengte van het aanrecht bepaald door (zie figuur):
1. De lange zijde van het langere aanrechtdeel te meten (zie horizontale blauwe lijn).
2. Vervolgens die lengte te salderen met de lange zijde van het kortere aanrechtdeel (zie verticale blauwe lijn).

De lengte van een kookeiland wordt bepaald door de lengte van de lange zijde.

5.2. Voorzieningen

Extra punten kunnen worden toegekend op basis van de rubriek voor voorzieningen. Dit kan tot maximaal vier punten extra indien het aanrecht op basis van rubriek 5.1. een lengte heeft tussen de 1 en 2 meter en tot maximaal zeven punten indien het aanrecht op basis van rubriek 5.1. een lengte heeft van 2 meter of meer. Bij een afzuiginstallatie gaat het om een luchtafvoer met afzuiging naar buiten de woning of op basis van recirculatie met actieve koolstof- en vetfilters. Een afzuiginstallatie kan zowel een afzuig- of recirculatiekap boven de kookinstallatie zijn, alsmede een in het aanrecht geïntegreerd afzuigsysteem. Wanneer een object twee voorzieningen heeft, bijvoorbeeld een ingebouwde combi magnetron/oven of een gecombineerde koel- en vrieskast, worden beide voorzieningen in dit object gewaardeerd conform de rubriek. Voor de meting van keukenkasten wordt uitgegaan van de buitenmaat.

6. Sanitair

6.1. Algemene voorzieningen

De waardering van het sanitair wordt bepaald op grond van de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen.
Aan het toilet met waterspoeling, geplaatst in een daartoe bestemde ruimte, worden, indien het toilet binnen het woongebouw is gelegen, drie punten toegekend. Toiletten buiten toiletruimten en badkamers komen niet in aanmerking voor waardering.

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met zes punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad, met dien verstande dat een volwassen persoon er in normale zithouding in kan plaatsnemen. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douche-garnituur niet afzonderlijk geteld te worden. Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van zeven punten.

Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen, die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht. Een bad, de spoelbakken in een keukenaanrecht, een bidet of lavet tellen niet mee als wastafel, douche of bad.

6.2. Voorzieningen in de bad- of doucheruimte

Extra punten kunnen worden toegekend op basis van de rubriek voor voorzieningen. Er kan maximaal het extra aantal punten worden toegekend dat reeds voor douche, bad en/of bad/douche is verkregen. Anders gezegd: maximaal een verdubbeling van de toegekende punten voor douche, bad en/of bad/douche.

Punten onder de rubriek extra voorzieningen worden enkel toegekend indien deze zich bevinden in een bad- of doucheruimte. Bad- of doucheruimten moeten voldoen aan de volgende eisen:
- Een waterdichte vloerafwerking;
- over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte van 2,00 m. (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond).
- een waterdichte afwerking tot 1,50 m hoogte voor badruimte en 1,80 m voor doucheruimte;
- Een wastafel inclusief (tweehands-)mengkraan en een spiegel;
- Een douche of bad met aansluitpunten voor warm en koud water en voorzien van een warm- en koudwaterkraan of een mengkraan.

In het geval van een gemonteerde volledige afscheiding van de douche vindt de waardering van 1,25 punten plaats wanneer de doucheruimte beschikt over een onroerend aanhorige afscheiding (en bijvoorbeeld geen douchegordijn) met een waterdichte afwerking aan alle zijden van de douche.

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

Per € 332 van door de verhuurder aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, één punt worden toegekend. Om de bestede kosten in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte in de puntentelling te betrekken, is het nodig dat het gaat om:

- Maatwerkvoorzieningen: 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. of;
  Woningaanpassingen: een bouwkundige of woontechnische ingreep in of aan een woonruimte, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of;
- Gesubsidieerde voorzieningen of ingrepen op grond van een andere wettelijke regeling.

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

Extra punten worden voor deze woonvoorzieningen, woningaanpassingen of ingrepen toegekend indien aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:
- de ingreep moet hebben plaatsgevonden op of ná 01-04-1994;
- de ingreep moet voor een deel zijn gesubsidieerd (en niet volledig);
- de ingreep dient voor de gehandicapte te zijn aangebracht.

Indien de huurovereenkomst met de gehandicapte is beëindigd dan vervalt de toepassing van deze rubriek, tenzij de nieuwe huurder tevens gehandicapt is.

Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of (bij dure woonvoorzieningen) enige instantie die ingevolge een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent).

8. Buitenruimten

Algemeen

Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte, geen gemeenschappelijke buitenruimte of loggia heeft, wordt een aftrek toegepast van vijf punten.

Balkons, dakterrassen en loggia’s voldoen aan de volgende eisen en komen dan pas in aanmerking voor waardering. Balkons, loggia’s en dakterrassen zijn:
- voorzien van een beloopbare afwerking, zoals vlonders, tegels e.d.;
- rondom voorzien van een afscheiding die tevens dient als valbeveiliging; en
- via een deur of schuifpui toegankelijk.

Franse balkons worden in dit kader niet als buitenruimte beschouwd. Een Frans balkon is een opening in de gevel met naar binnen draaiende deuren, voorzien van een balustrade direct tegen het kozijn of de gevel. Zeembalkons worden, zolang zij voldoen aan de hiervoor aangegeven eisen van een balkon, wel gewaardeerd als buitenruimte.

De oppervlakten voor privé en gemeenschappelijke buitenruimten worden afzonderlijk berekend. Indien sprake is van meerdere buitenruimten die allen tot dezelfde categorie behoren, zijnde allen gemeenschappelijk of privé, dan worden de oppervlaktes van die buitenruimtes bij elkaar opgeteld. Voor afronden wordt gebruik gemaakt van dezelfde methodiek als beschreven bij rubriek 1 en 2.

De punten voor privé en gemeenschappelijke buitenruimten worden vervolgens gesaldeerd. Voor de rubriek buitenruimten (rubriek 8) kan in totaal maximaal vijftien punten worden toegekend.

Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht en toegang tot hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn. Wanneer zich binnen de privé-buitenruimte een parkeerplek bevindt, geldt de parkeerplek en de weg daar naartoe als privé-buitenruimte. Gemeenschappelijke parkeerruimte wordt volgens rubriek 10 gewaardeerd.
Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, gemeten loodrecht op de voor-, achter- of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek.

Voor privébuitenruimten worden in ieder geval twee punten toegekend, en daarna per vierkante meter 0,35 punt. Voorbeeld: 10 vierkante meter privébuitenruimte levert dus 5,5 punt op (2 + 10 x 0,35).

Gemeenschappelijke buitenruimten

Gemeenschappelijke buitenruimten zijn tot het woongebouw behorende buitenruimten waar de bewoners van tenminste twee adressen in het woongebouw krachtens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht toe hebben. De huurder(s) moet(en) daarnaast toegang hebben tot de gemeenschappelijke buitenruimte zonder gebruikmaking van vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s). Er geldt een minimumafmeting van 2 m x 1,5 m x 1,5 m (respectievelijk hoogte, breedte, diepte). Deze buitenruimten worden op dezelfde wijze gemeten als privé-buitenruimten. Gedeelde buitenruimte die als parkeerplek bedoeld is, wordt gewaardeerd volgens rubriek 10.

Per vierkante meter geldt een waardering van driekwart punt. Dat wordt daarna gedeeld door het aantal adressen dat toegang heeft tot de buitenruimte.

Voorbeeld: een woongebouw met een gemeenschappelijk dakterras van 30 m2 waartoe drie adressen toegang hebben, wordt gewaardeerd met: (0,75 x 30) / 3 = 7,5 punten.

9. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

Gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten zijn tot het woongebouw behorende binnenruimten waar de bewoners van tenminste twee adressen in het woongebouw krachtens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht toe hebben. De huurder(s) moet(en) daarnaast toegang hebben tot de gemeenschappelijke binnenruimte zonder gebruikmaking van vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s).

Met vertrekken en overige ruimten wordt onder deze rubriek aangesloten bij definities en de meetmethoden als gegeven onder rubriek 1 en 2.

1. Bepaal of het een vertrek of het overige ruimte is en reken de oppervlaktepunten:
- Gemeenschappelijke vertrekken worden met één punt per m2 gewaardeerd.
- Gemeenschappelijke overige ruimten worden met driekwart punt per m2 gewaardeerd.
2. Bepaal de punten voor verkoeling en verwarming conform rubriek 3;
3. Bepaal eventueel van toepassing zijnde extra punten conform rubriek 5, 6 en/of 7;
4. Saldeer de punten uit de hierboven genoemde stappen; en
5. Deel dit aantal punten door het aantal adressen dat toegang heeft tot de gemeenschappelijke binnenruimten.

Voorbeeld: (A) een gemeenschappelijke binnenruimte met keuken van 20 m2 , en daarnaast (B) een gedeelde toiletruimte van 2 m2. Tot beiden hebben 4 adressen toegang.

1. Ruimte A voldoet aan de eisen van een vertrek en wordt gewaardeerd met 20 x 1 punt (oppervlakte) conform rubriek 1. Ruimte B voldoet aan de eisen van een overige ruimte en wordt gewaardeerd met 1,5 (2 x 0,75) punt conform rubriek 2;
2. Vertrek A is verwarmd middels een radiator en krijgt daarvoor 2 punten conform rubriek 3. De toiletruimte is onverwarmd en ontvangt daarvoor geen punten;
3. In vertrek A wordt voldaan aan de minimumeisen van een keuken conform rubriek 5. Voor deze rubriek wordt 10 punten toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de voorzieningen). De toiletruimte B krijgt 4,75 punt (3,75 voor het hangend toilet en 1 voor de wastafel);
4. Saldering levert op: 20 + 1,5 + 2 + 10 + 4,75 = 38,25;
5. Delen door het aantal adressen levert op: 38,25 punten / 4 = 9.5625 per adres;
6. Afronden geschiedt op een kwart punt per adres op 9,50.

10. Gemeenschappelijke parkeerruimten

In deze rubriek worden alleen parkeerplekken gewaardeerd die zich in een gemeenschappelijke parkeerruimte bevinden. Een gemeenschappelijke parkeerruimte is een ruimte die toegankelijk is voor bewoners van tenminste twee adressen die daar exclusief gebruiksrecht op hebben, waarin zich tenminste één parkeerplek bevindt (zoals een gemeenschappelijke parkeergarage onder een wooncomplex of een gemeenschappelijke parkeerplaats buiten met één of meerdere parkeerplekken). Er worden punten voor een parkeerplek toegekend als deze als onroerende aanhorigheid gekwalificeerd kan worden. Hiervan is in ieder geval sprake indien de parkeerplek onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte (bijvoorbeeld wanneer de parkeerplek direct in verbinding staat met de woonruimte of tot het adres of complex behoort, zoals bij een gemeenschappelijke oprit of gemeenschappelijke garage). In dat geval wordt de parkeervoorziening altijd gewaardeerd volgens deze rubriek. Een parkeerruimte waartoe bewoners van één adres krachtens de huurovereenkomst exclusieve toegang tot en gebruiksrecht op hebben, wordt gewaardeerd volgens rubriek 2 (binnen, bijvoorbeeld een garagebox behorende tot de woning) of rubriek 8 (buiten, bijvoorbeeld een oprit exclusief behorende tot de woning). De ruimte tussen parkeerplekken geldt als verkeersruimte.

Indien de parkeerplek niet onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte moet deze volgens deze rubriek worden gewaardeerd wanneer de parkeerplek volgens verkeersopvatting onderdeel of krachtens de huurovereenkomst deel uitmaakt van de gehuurde woning. Hiervan is sprake als in de huurovereenkomst is afgesproken dat de parkeerplek tot de onroerende zaak behoort én als de woonruimte en parkeerplek verhuurd zijn zijn zonder dat ze van elkaar contractueel te scheiden zijn.

De parkeerplek mag niet openbaar te gebruiken zijn, maar moet bij een complex of adres horen ter exclusief privégebruik door de bewoner(s), krachtens de huurovereenkomst.

- Een parkeerplek is een afgebakend vak en heeft een oppervlakte van minimaal 12m2 waar een gangbare personenauto in zijn geheel op past.
- Een laadpaal moet bestemd zijn voor het elektrisch opladen van een gemotoriseerd voertuig, niet zijnde een bromfiets, fiets met trapondersteuning of gehandicaptenvoertuig.

1. Bepaal tot welk type de parkeerplek(ken) horen;
2. Indien er sprake is van een laadpaal voor exclusief gebruik door de bewoners, geldt twee punten extra per parkeerplek met laadpaal;
3. Bij meerdere parkeerplekken worden de punten bij elkaar opgeteld;
4. Daarna wordt dit puntentotaal gedeeld door het aantal adressen gebruik kan maken van de parkeerplek(ken). Indien sprake is van een privé parkeerplek voor één adres, wordt gedeeld door 1.

Voorbeeld:
Tien adressen delen vijf type II-parkeerplekken met laadpaal en twee type III-parkeerplekken zonder laadpaal.

1. Vijf parkeerplekken type II (zes punten) + elke een laadpaal (twee punten) en twee parkeerplekken type III (4 punten) = 5 x (6+2)+ 2 x 4 = 48
2. 48 / 10 adressen = 4,8 per adres.
3. Afronden geschiedt op een kwart punt per adres op 4,75

11. Punten voor de WOZ-waarde

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken.

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

Indien er nog geen WOZ-waarde bekend is, bijvoorbeeld wanneer nieuwe woonruimten zijn gevormd en het nog enkele maanden duurt voordat de gemeente een WOZ-beschikking vervaardigt voor deze woonruimten, kan als alternatief 85% van de taxatiewaarde van de woning worden gebruikt als benadering van de WOZ-waarde. Hiervoor geldt dat louter een door een Register-Taxateur opgesteld (hybride)taxatierapport voldoet. De verhuurder draagt de verantwoordelijkheid voor het opstellen van dit rapport. Deze taxatiewaarde geldt slechts totdat er een WOZ-waarde is vastgesteld. Bij een vastgestelde WOZ-waarde, vervalt de taxatiewaarde voor toepassing van deze rubriek. In geval van een tijdelijke woning hanteert de register-taxateur de objectafbakeningsvoorschriften en waarderingsvoorschriften van hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) met uitzondering van de voorschriften op grond van artikel 17, vierde lid, en artikel 18, eerste en tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken. In plaats van de voorschriften van artikel 18, eerste en tweede lid, gaat de register-taxateur uit van de staat van de woning na oplevering. Onder tijdelijke woning wordt voor deze rubriek een woning verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Dit zijn woningen die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (termijn van ten hoogste vijftien jaar).

Wanneer er geen WOZ-waarde beschikbaar is en de verhuurder ook geen gebruik heeft gemaakt van de hierboven genoemde mogelijkheid van een taxatierapport wordt een minimum WOZ-waarde gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden.

Voor de toepassing van de WOZ-waarde geldt een cohortensystematiek. Dit betekent dat de peildatum van de WOZ-waarde bepaalt met welke getallen er dient te worden gerekend volgens deze rubriek. Dit is nodig omdat de rekencijfers jaarlijks worden geïndexeerd. Hiermee wordt voorkomen dat reeds met nieuwe geïndexeerde rekencijfers moet worden gerekend terwijl er nog geen nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. Daarnaast voorkomt dit dat het puntentotaal verandert door indexatie van rekencijfers. Door dit te koppelen aan de peildatum van de afgegeven WOZ-beschikking, kan een verhuurder jaarlijks wanneer hij de WOZ-beschikking krijgt, berekenen wat zijn WOZ-punten zijn conform deze rubriek. Indien de woning geen afwijkende waardeontwikkeling heeft dan wat landelijk gemiddeld is, zal de woning niet in punten doen af of toenemen. In de rubriek is op jaartal van de peildatum van de WOZ-beschikking aangegeven met welke cijfers moet worden gerekend. Hierna volgen twee rekenvoorbeelden, één met peildatum 1 januari 2022 en één met peildatum 1 januari 2023.

	Rekenvoorbeeld 1	Rekenvoorbeeld 2
Peildatum WOZ-waarde	1 januari 2022	1 januari 2023
WOZ-waarde	€360.000,-	€390.000,-
Rekenmethode	1 punt per €14.146,-	1 punt per €14.543,-
Resultaat	25,4488901456 punten (€360.000,- / €14.146,-)	26,817025373 punten (€390.000,- / €14.543,-)
Totale oppervlakte vertrekken en overige ruimten	70m2	70m2
WOZ-waarde, gedeeld door de oppervlakte	€360.000,- / 70m2 = €5.142,86,-	€390.000,- / 70m2 = €5.571,43
Rekenmethode	1 punt per €222,-	1 punt per €229,-
Resultaat	23,166036036 punten (€5.142,86,- / €222,-)	24,3293886463 punten (€5.571,43 / €229,-)
Totaal aan WOZ-punten	25,4488901456 punten + 23,166036036 punten = 48,6149261786 punten, afgerond 48,50 punten.	26,817025373 punten + 24,3293886463 punten = 51,1464140193 punten, afgerond 51,25 punten.

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, gelegen in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht, geeft onderdeel 11.1 onder a een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft, leidt de berekeningsmethodiek tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek, zoals opgenomen in 11.1 en 11.2, voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarna de woning voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen, bedoeld in het toen geldende artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, voor nieuwbouwwoningen.

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

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken, de overige ruimten en parkeerplek type I (rubriek 10); bij 0,5 m2 of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m2 naar beneden.
Het aandeel van de punten voor de WOZ-waarde in de waardering van een woning is niet groter dan 33% (cap op de WOZ). Deze regel wordt toegepast in het volgende rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld 3: door toepassing van de cap op de WOZ wordt het aantal punten in rubriek WOZ-waarde verlaagt van 134 naar 66. Het totale puntenaantal blijft boven de 187 punten.

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	134 (= 50%)	134 (= 50%)	268 punten (= 100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	66 (= 33%)	134 (= 67%)	200 punten (= 100%)	Ja

De cap op de WOZ geldt niet voor woningen waarvan de waardering zonder die beperking lager is dan 187 punten. Deze regel wordt toegepast in het volgende rekenvoorbeeld.
Rekenvoorbeeld 4: de cap op de WOZ wordt niet toegepast, omdat het puntenaantal lager is dan 187 (namelijk 160). De WOZ-punten mogen een groter aandeel hebben dan 33%.

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	80 (= 50%)	80 (= 50%)	160 punten (= 100%)	Nee
Omdat de woning minder dan 187 punten heeft, wordt de cap op de WOZ niet toegepast. Het aantal blijft 160.				Nee

Indien met toepassing van 11.3 het puntenaandeel voor de WOZ-waarde wordt beperkt op ten hoogste 33%, wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde afgerond naar beneden op hele punten. Wanneer een woning zonder die beperking een waardering heeft van meer dan 186 punten en door deze beperking een waardering krijgt die lager is dan 187 punten, geldt een waardering van 186 punten voor de woning.

Rekenvoorbeeld 5: door toepassing van de cap op de WOZ krijgt de woning een puntenaantal lager dan 187 punten (namelijk 162 punten). Daarom geldt een waardering van 186 punten.

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Te liberaliseren?
Zonder toepassing van de cap op de WOZ	109 (= 50%)	109 (= 50%)	218 punten (= 100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	53,7 (= 33%), afgerond 53	109 (= 67%)	162 punten (= 100%)	Nee
De nieuwe waardering is lager dan 187, dus geldt:			186 punten	Nee

12. Bijzondere voorzieningen

Zorgwoning
Onder een zorgwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid, en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:
a) de aanwezigheid van technische voorzieningen in het gebouw die het mogelijk maken dat een individuele persoonsalarmering verbinding kan maken met de noodalarmcentrale in zowel de woning als het complex waarvan de woning deel uitmaakt.

b) het gebruik van de tot het woongebouw of zijn binnendoor bereikbare 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.

Indien er sprake is van een zorgwoning wordt het puntentotaal van de waardering volgens de rubrieken 1 tot en met 11 van het woningwaarderingsstelsel met 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 rubrieken 1 tot en met 11 onvoldoende tot zijn recht komt.

Overige bijzondere voorzieningen
Onder een aanbelfunctie met video- en audioverbinding waarbij de voordeur automatisch kan worden geopend vanuit de woning, wordt het volgende verstaan: een systeem dat tweewegcommunicatie mogelijk maakt met beeld en geluid tussen degene die aanbelt en een aanwezige in de woonruimte. Daarbij dient er tevens sprake te zijn van de mogelijkheid tot het openen van de voordeur vanuit de woonruimte die toegang geeft tot het complex waarvan de woning onderdeel uitmaakt.

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

De punten die conform deze bijlage worden gehaald resulteren in een maximale huurprijs waarbij de bedragen zijn gegeven in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte. Op deze maximale huurprijs kan daarnaast sprake zijn van een prijsopslag op grond van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte. Er geldt een opslag voor monumenten en voor nieuwbouw. Als meerdere opslagen van toepassing zijn, worden deze percentages bij elkaar opgeteld alvorens daarmee de huurprijs vermeerderd wordt.

Bijlage 3: Gemeenten in COROP-gebieden als bedoeld in bijlage I, onderdeel A, onder rubriek 11.2

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 Rijp
Haarlemmermeer
Houten
IJsselstein
Landsmeer
Leusden
Lopik
Montfoort
Nieuwegein
Oostzaan
Ouder-Amstel
Oudewater
Purmerend
Renswoude
Rhenen
Soest
Stichtse Vecht
Uithoorn
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug
Veenendaal
Vijfheerenlanden
Waterland
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zeist

Bijlage 4: Overzicht van huurliberalisatiegrenzen

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

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

ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2021	>	€ 752,33
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2022	>	€ 763,47
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2023	>	€ 808,06
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2024	>	€ 879,66
ingang huurovereenkomst op/na	1 jan 2025	>	€ 900,07**

*) 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.

**) Dit bedrag betreft de bovengrens voor de sociale huur. De liberalisatiegrens na invoering van de middenhuur bedraagt per 1 januari 2025 € 1.184,82

Bijlage 5: Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen

Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2025

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	241,44	**82**	495,97	**124**	774,18	**166**	1052,35	**208**	1330,52
41	247,49	**83**	502,61	**125**	780,80	**167**	1058,95	**209**	1337,14
42	253,49	**84**	509,22	**126**	787,40	**168**	1065,56	**210**	1343,79
43	259,54	**85**	515,87	**127**	794,03	**169**	1072,25	**211**	1350,40
44	265,57	**86**	522,49	**128**	800,71	**170**	1078,85	**212**	1357,02
45	271,58	**87**	529,09	**129**	807,27	**171**	1085,46	**213**	1363,65
46	277,64	**88**	535,73	**130**	813,91	**172**	1092,08	**214**	1370,26
47	283,67	**89**	542,33	**131**	820,54	**173**	1098,74	**215**	1376,89
48	289,71	**90**	548,99	**132**	827,14	**174**	1105,34	**216**	1383,49
49	295,74	**91**	555,59	**133**	833,80	**175**	1111,96	**217**	1390,12
50	301,78	**92**	562,19	**134**	840,38	**176**	1118,57	**218**	1396,73
51	307,78	**93**	568,84	**135**	847,05	**177**	1125,20	**219**	1403,37
52	313,84	**94**	575,44	**136**	853,63	**178**	1131,83	**220**	1410,02
53	319,86	**95**	582,07	**137**	860,27	**179**	1138,45	**221**	1416,60
54	325,90	**96**	588,70	**138**	866,91	**180**	1145,04	**222**	1423,24
55	331,93	**97**	595,35	**139**	873,50	**181**	1151,72	**223**	1429,86
56	338,01	**98**	601,96	**140**	880,13	**182**	1158,33	**224**	1436,51
57	343,97	**99**	608,60	**141**	886,77	**183**	1164,94	**225**	1443,09
58	350,01	**100**	615,21	**142**	893,37	**184**	1171,54	**226**	1449,75
59	356,09	**101**	621,83	**143**	900,07	**185**	1178,20	**227**	1456,37
60	362,10	**102**	628,42	**144**	906,63	**186**	1184,82	**228**	1463,00
61	368,11	**103**	635,06	**145**	913,27	**187**	1191,43	**229**	1469,63
62	374,17	**104**	641,69	**146**	919,87	**188**	1198,08	**230**	1476,23
63	380,18	**105**	648,28	**147**	926,51	**189**	1204,68	**231**	1482,85
64	386,22	**106**	654,94	**148**	933,12	**190**	1211,31	**232**	1489,48

65	392,26	**107**	661,55	**149**	939,75	**191**	1217,94	**233**	1496,10
66	398,31	**108**	668,17	**150**	946,36	**192**	1224,55	**234**	1502,71
67	404,34	**109**	674,81	**151**	952,99	**193**	1231,18	**235**	1509,36
68	410,35	**110**	681,44	**152**	959,60	**194**	1237,82	**236**	1515,97
69	416,36	**111**	688,08	**153**	966,23	**195**	1244,43	**237**	1522,59
70	422,39	**112**	694,69	**154**	972,84	**196**	1251,03	**238**	1529,19
71	428,45	**113**	701,30	**155**	979,47	**197**	1257,66	**239**	1535,85
72	434,50	**114**	707,95	**156**	986,07	**198**	1264,31	**240**	1542,46
73	440,49	**115**	714,57	**157**	992,76	**199**	1270,89	**241**	1549,09
74	446,56	**116**	721,18	**158**	999,33	**200**	1277,55	**242**	1555,73
75	452,57	**117**	727,80	**159**	1006,01	**201**	1284,15	**243**	1562,33
76	458,62	**118**	734,40	**160**	1012,61	**202**	1290,77	**244**	1568,97
77	464,64	**119**	741,03	**161**	1019,21	**203**	1297,39	**245**	1575,59
78	470,71	**120**	747,65	**162**	1025,87	**204**	1304,03	**246**	1582,21
79	476,70	**121**	754,31	**163**	1032,45	**205**	1310,66	**247**	1588,79
80	482,76	**122**	760,93	**164**	1039,07	**206**	1317,26	**248**	1595,46
81	489,35	**123**	767,54	**165**	1045,71	**207**	1323,91	**249**	1602,06
								250	1608,68

De maximale huurprijs van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijs bij 40 punten: € 241,44 per maand.

Maximale socialehuur- en vrijesectorgrens per 1 januari 2025

Peildatum	Huurprijsgrens	Bedrag	Puntenaantal
Per 1 januari 2025	Maximale socialehuurgrens	€ 900,07	t/m 143 punten
	Maximale vrijesectorgrens	€ 1.184,82	t/m 186 punten

Huurcommissie

voor huurders en verhuurders