



Beleidsboek Waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte



Bron: ANP

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – Basisinformatie woningwaardering van een onzelfstandige woonruimte	4
1.1 Het woningwaarderingstelsel	4
1.2 Onzelfstandige woonruimte heeft altijd huurprijsbescherming	4
1.3 De vaststelling van de maximale huurprijs	5
1.3.1 Toepassing woningwaarderingstelsels geldig op de peildatum	5
1.3.2 Uitzonderingssituaties rondom de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur	5
1.4 Zelfstandige woonruimte of onzelfstandige woonruimte	6
1.5 Jaarlijkse indexatie huurprijsgrenzen, maximale huurprijzen	6
1.5.1 De maximale huurprijzen	6
Hoofdstuk 2 – Het woningwaarderingstelsel voor een onzelfstandige woning	7
2.1 Algemene regels over de woningwaardering	7
2.1.1 Waardering van de woning als onroerende zaak	7
2.1.2 Algemene regel: waardering van de door verhuurder aangebrachte voorzieningen	8
2.1.3 Algemene regel: waardering van voorzieningen niet afhankelijk van functioneren	8
2.1.4 Toegang én gebruiksrecht	8
2.1.5 Gelijke verdeling van punten bij gedeeld gebruik van ruimtes en voorzieningen	8
2.1.6 Algemene rekenregel: afronding per rubriek	9
2.1.7 Algemene rekenregel: eindsaldering op hele punten	9
2.1.8 Algemene rekenregel: aparte berekening bij meer dan 250 punten	9
2.2 Rubriek 1 en 2: vertrekken en overige ruimten	9
2.2.1 Vertrekken	9
2.2.2 Overige ruimten	12
2.2.3 Verkeersruimten	13
2.2.4 Meetinstructies vertrekken en overige ruimtes	13
2.3 Rubriek 3: Verwarming en verkoeling	15
2.3.1 Punten voor verwarmde ruimtes	16
2.3.2 Open keuken in een vertrek of overige ruimte	16
2.3.3 Extra punten bij verkoelingsfunctie	16
2.4 Rubriek 4: Energieprestatie	17
2.4.1 Vindplaats energieprestatie woning	17
2.4.2 Energieprestaties die geldig zijn voor de woningwaardering	18
2.4.3 Energieprestaties die niet geldig zijn voor de woningwaardering	18
2.4.4 Punten voor geldige energieprestaties	19
2.4.5 Punten energieprestatie zonder geldig energielabel of energie-index	20
2.4.6 Uitzonderingssituaties energieprestatie	20
2.5 Rubriek 5: Keuken	22
2.5.1 De basiseisen voor een keuken	22
2.5.2 Punten voor basisvoorzieningen keuken	23
2.5.3 Punten voor extra voorzieningen keuken	24

2.5.4	Voorziening met twee functies	25
	2.6 Rubriek 6: Sanitair	26
2.6.1	Punten voor sanitaire basisvoorzieningen	26
2.6.2	Punten voor extra sanitaire voorzieningen	27
	2.7 Rubriek 7: Woonvoorzieningen voor personen met een handicap	29
2.7.1	Voorwaarden voor puntentoekenning	29
2.7.2	Geen waardering als volledig gedekt door subsidie	30
2.7.3	Gedeeltelijke subsidiëring	30
	2.8 Rubriek 8: Buitenruimten	30
2.8.1	Punten voor privé-buitenruimte	30
2.8.2	Punten voor een gemeenschappelijke buitenruimte	31
2.8.3	Gemeenschappelijke buitenruimte als parkeerplek	32
2.8.4	Eisen aan balkons, dakterrassen en loggia's	32
2.8.5	Meetinstructies buitenruimten	32
2.8.6	Rekenmethode	33
	2.9 Rubriek 9: Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen	33
2.9.1	Basisvoorwaarden waardering gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimtes	33
2.9.2	Punten voor voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten	34
2.9.3	Gemeenschappelijke (spoel)keuken	34
2.9.4	Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een zorgwoning	34
2.9.5	Uitgesloten van waardering	34
2.9.6	Meetinstructie gemeenschappelijke ruimten	34
	2.10 Rubriek 10: Gemeenschappelijk parkeerruimten	34
2.10.1	Basisvoorwaarden waardering gemeenschappelijk parkeerruimte	34
2.10.2	Definitie gemeenschappelijke parkeerruimte	35
2.10.3	Punten per soort parkeerplek	35
2.10.4	Rekenmethode	36
2.10.5	Laadpalen	36
	2.11 Rubriek 11: Punten voor de WOZ-waarde	36
2.11.1	Waarderingsmethode WOZ-waarde	36
2.11.2	Punten op basis van de gemiddelde WOZ-waarde van de regio	37
2.11.3	Uitzondering taxatiewaarde bij tijdelijke woningen	38
2.11.4	Uitzonderingsregel waardering van 'gebouwd eigendom in aanbouw'	38
	2.12 Rubriek 12: Bijzondere voorzieningen	39
2.12.1	Voorwaarden zorgwoning	39
2.12.2	Aanbelfunctie met video- en audioverbinding	40
2.12.3	Laadpalen	40
	2.13 Rubriek 13: Aftrekpunten	41
	2.14 Opslagen	41
2.14.1	Cumulatie van opslagen beperkt mogelijk	41

2.14.2	Opslag heeft geen invloed op huursector op basis van punten	41
2.14.3	Bewijslast voor verhuurder	42
2.14.4	Rijksmonumenten	42
2.14.5	Gemeentelijke en provinciale monumenten	43
2.14.6	Beschermd dorps- en stadsgezicht	43
Hoofdstuk 3 – Het woningwaarderingsstelsel in Huurcommissie-procedures		44
3.1	Toetsing van de aanvangshuurprijs	44
3.1.1	Eisen aan het verzoek	45
3.1.2	Inhoudelijke toetsing	46
3.2	Toetsing van de huurprijs na huurverlagingsvoorstel	48
3.2.1	Eisen aan een verzoek	48
3.2.2	Inhoudelijke toetsing	50
Bijlage 1 – Gemiddelde WOZ-waardes per m² per COROP-gebied		52
Bijlage 2 – Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen		54
Bijlage 3 – Begrippenlijst en terminologie		57
Bijlage 4 – Versiebeheer		59

Hoofdstuk 1 – Basisinformatie woningwaardering van een onzelfstandige woonruimte

Dit beleidsboek gaat over de waardering van een onzelfstandige woonruimte. Hiervoor heeft de Huurcommissie dit beleidsboek opgesteld.

Dit hoofdstuk begint met algemene uitleg over het woningwaarderingssstelsel (paragraaf 1.1 en 1.2). In paragraaf 1.3 staat uitleg over de huursectoren van de onzelfstandige woonruimte. Tot slot staat in dit hoofdstuk uitleg over de jaarlijkse wijzigingen van huurprijzen en andere waardes die worden gebruikt bij de woningwaardering (paragraaf 1.5).

1.1 Het woningwaarderingssstelsel

De waardering van een onzelfstandige woonruimte gebeurt volgens het woningwaarderingssstelsel. De wettelijke basis voor dit stelsel ligt in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) en het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw). De waardering van de kwaliteit van een woonruimte vindt plaats volgens het stelsel dat opgenomen is in Bijlage I van het Bhw.¹

Dwingend stelsel

Het woningwaarderingssstelsel is een **dwingend stelsel**. Dat betekent dat het verplicht toegepast moet worden. Voor de Huurcommissie heeft de wetgever wel een uitzondering gemaakt. De wetgever biedt de Huurcommissie namelijk de mogelijkheid om van het woningwaarderingssstelsel af te wijken. De Huurcommissie heeft dus een **afwijkingsbevoegdheid**. De Huurcommissie is bevoegd om af te wijken als de aard van de woonruimte daar aanleiding toe geeft. De Huurcommissie gaat hier terughoudend mee om.

1.2 Onzelfstandige woonruimte heeft altijd huurprijsbescherming

De maximale huurprijs is de hoogste huurprijs die voor de woonruimte gevraagd mag worden door een verhuurder. Dit noemen wij huurprijsbescherming. Hoe meer punten een woonruimte heeft, hoe hoger die huurprijs mag zijn.

Kamerwoningen en andere vormen van onzelfstandige woonruimten vallen **nooit** in de **vrije sector**. Onzelfstandige woonruimtes zijn altijd onderdeel van de sociale sector. De huurder van een onzelfstandige woonruimte heeft daarom altijd recht op huurprijsbescherming. Het maakt daarbij dus niet uit hoe hoog de huurprijs is die is afgesproken bij het sluiten van de huurovereenkomst.

¹ Artikel 5 Bhw.

Voor meer informatie over de verschillende huursectoren wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van het [beleidsboek zelfstandige woonruimten](#).

1.3 De vaststelling van de maximale huurprijs

Met de regels van dit beleidsboek bepaalt de Huurcommissie wat de maximale huurprijs is voor een onzelfstandige woonruimte. Het puntenaantal van de woonruimte bepaalt (samen met de eventuele prijsopslagen) de maximale huurprijs. De maximale huurprijs per puntenaantal staat vastgelegd in de wet en wordt elk jaar opnieuw vastgesteld.

1.3.1 Toepassing woningwaarderingssystemen geldig op de peildatum

Welk woningwaarderingssysteem van toepassing is, hangt af van de peildatum van het ingediende verzoek per procedure. Wat die peildatum per procedure is, wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

De toepassing van het woningwaarderingssysteem is gekoppeld aan kalenderjaren. Dit betekent dat voor een woningwaardering in een procedure: als de peildatum van de procedure ligt op of na 1 januari 2026, dan geldt het woningwaarderingssysteem dat geldig is per 1 januari 2026. Ligt de peildatum op of na 1 januari 2025, dan geldt het woningwaarderingssysteem dat gold per 1 januari 2025 enzovoort.

1.3.2 Uitzonderingssituaties rondom de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur

In 2024 zijn de regels tussentijds gewijzigd met de Wet betaalbare huur. Daarom gelden de volgende aanvullende toepassingsregels:

- ligt de peildatum van de procedure vóór 1 juli 2024, dan geldt het woningwaarderingssysteem dat gold vóór 1 juli 2024.
- ligt de peildatum van de procedure op of na 1 juli 2024, dan geldt het woningwaarderingssysteem van 1 juli 2024 tot 1 januari 2025.
- In uitzonderlijke gevallen wordt het nieuwe woningwaarderingssysteem (van na 1 juli 2024 en verder) toegepast, terwijl de huurovereenkomst is afgesloten (ondertekend) vóór 1 juli 2024. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen in de procedure 'toetsing huurverlaging op grond van punten' of bij de procedure 'toetsing van de aanvangshuurprijs', zoals in het onderstaande voorbeeld toegelicht.

VOORBEELD

Een huurder en verhuurder sloten op 1 mei 2024 een tijdelijke huurovereenkomst van maximaal 2 jaar af, zoals bedoeld in de Wet Doorstroming Huurmarkt. De ingangsdatum van deze huurovereenkomst is 1 juli 2024. De huurder dient vervolgens op tijd een verzoek in tot toetsing van de aanvangshuurprijs. Omdat de ingangsdatum op 1 juli 2024 ligt, moet het nieuwe woningwaarderingssysteem (geldig vanaf 1 juli 2024) worden toegepast, ondanks dat de huurovereenkomst vóór 1 juli 2024 is afgesloten.

1.4 Zelfstandige woonruimte of onzelfstandige woonruimte

Voor het waarden van de woonruimte is het belangrijk om vast te stellen of er sprake is van een zelfstandige woonruimte of een onzelfstandige woonruimte. De wetgever heeft alleen een definitie gegeven van een *zelfstandige* woonruimte. Deze definitie is:

“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. (...)”²

Het beleid dat de Huurcommissie gebruikt om vast te stellen of sprake is van een onzelfstandige of zelfstandige woonruimte staat in het [beleidsboek zelfstandige woonruimte](#).

1.5 Jaarlijkse indexatie huurprijsgrenzen, maximale huurprijzen

In de voorgaande paragrafen wordt gesproken over de maximale huurprijzen. De hieraan gekoppelde bedragen en de kengetallen die gebruikt worden bij de berekening van het puntenaantal voor de WOZ-waarde worden jaarlijks geïndexeerd.

1.5.1 De maximale huurprijzen

De maximale huurprijzen worden elk jaar per 1 januari geïndexeerd. Een overzicht van de maximale huurprijzen per 1 januari 2026 is te vinden in [Bijlage 1](#) van dit beleidsboek.

² Artikel 1 lid 2 Bhw.

Hoofdstuk 2 – Het woningwaarderingstelsel voor een onzelfstandige woning

In dit hoofdstuk wordt toegelicht waarvoor een onzelfstandige woning punten kan krijgen, wanneer er een prijsopslag van toepassing is en hoe de commissie in de praktijk met de regels omgaat. Zo wordt duidelijk welke voorwaarden gelden en hoe de maximale huurprijs uiteindelijk wordt berekend.

De waardering vindt plaats per thema of categorie, de zogenoemde rubrieken. Er zijn 13 rubrieken. In paragraaf 2.1 staan de algemene regels die gelden bij de woningwaardering. In de paragrafen 2.2 tot en met 2.13 staan de regels per rubriek uitgewerkt. Tot slot staat in paragraaf 14 uitgelegd welke prijsopslagen bovenop de maximale huurprijs mogelijk zijn.

2.1 Algemene regels over de woningwaardering

2.1.1 Waardering van de woning als onroerende zaak

Bij de woningwaardering geldt de algemene regel dat alleen de (gemeenschappelijke) vertrekken, overige ruimten en voorzieningen die tot de onroerende zaak behoren met punten worden gewaardeerd. Een onroerende zaak is een gebouw of constructie die duurzaam met de grond is verbonden. Een kamerwoning is dus een voorbeeld van een onroerende zaak.

Daarnaast komt in dit beleidsboek het begrip ‘onroerende aanhorigheden voor’. Een onroerende aanhorigheid komt voor waardering in aanmerking omdat het onderdeel is van de woning (als onroerende zaak). Van onroerende aanhorigheden is sprake als het gaat om voorzieningen die:

- naar hun aard onlosmakelijk met de gehuurde woning zijn verbonden, of;
- volgens de huurovereenkomst deel uitmaakt van de woning.

Of een voorziening naar zijn aard onlosmakelijk met de gehuurde woning is verbonden, wordt mede beoordeeld aan de hand van twee criteria uit artikel 4 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Het gaat om:

1. voorzieningen die volgens de verkeersopvatting (de algemeen gangbare mening) onderdeel uitmaken van een zaak of;
2. voorzieningen die zodanig verbonden zijn met een zaak dat zij niet zonder beschadiging van betekenis kunnen worden losgemaakt.

De vraag of iets een onroerende aanhorigheid is kan bij verschillende onderdelen van de woningwaardering van belang zijn. Zoals bij de rubriek verwarming en verkoeling (rubriek 3), de keuken (rubriek 5), de gemeenschappelijke ruimtes (rubriek 9) en gemeenschappelijke parkeerplaatsen (rubriek 10). Waar nodig wordt nader uitleg gegeven.

2.1.2 Algemene regel: waardering van de door verhuurder aangebrachte voorzieningen

De algemene regel is dat alleen de voorzieningen die de verhuurder heeft aangebracht voor waardering in aanmerking komen. Voorzieningen die de bewoner onverplicht en voor eigen rekening heeft aangebracht (de zogenaamde 'zelf aangebrachte voorzieningen') worden *niet* met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder een vergoeding heeft verstrekt voor de zelf-aangebrachte voorziening.

2.1.3 Algemene regel: waardering van voorzieningen niet afhankelijk van functioneren

Voor de waardering volgens het woningwaarderingstelsel is noodzakelijk dat de voorzieningen zijn ingebouwd en door de verhuurder zijn aangebracht, zoals in de paragrafen hierboven toegelicht. Het functioneren van de voorziening is bij de woningwaardering niet relevant. Wel kan er dan mogelijk sprake zijn van een ernstig onderhoudsgebrek.

2.1.4 Toegang én gebruiksrecht

Bij een onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld een kamer in een studentenhuis) zijn er vaak gedeelde ruimtes of voorzieningen, zoals een gedeelde keuken, badkamer, wc of een gemeenschappelijke tuin. In het woningwaarderingstelsel worden de punten voor deze gedeelde ruimtes en voorzieningen gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten waarvan de bewoner(s) volgens hun huurovereenkomst toegang én gebruiksrecht hebben. Waar nodig wordt dit per rubriek nader toegelicht.

2.1.5 Gelijke verdeling van punten bij gedeeld gebruik van ruimtes en voorzieningen

De punten die voor een gemeenschappelijk ruimte of gedeelde voorziening gelden, worden verdeeld over *alle* bewoners die er gebruik van mogen maken.³

De verdeling gaat gelijk (evenredig): iedereen krijgt hetzelfde aantal punten. Hoe groot of klein de (eigen) onzelfstandige woonruimte is in vergelijking met de andere woningen maakt dus niet uit.

Als *niet* alle bewoners toegang en gebruiksrecht hebben tot een bepaalde ruimte (bijvoorbeeld een extra badkamer waar alleen sommige kamerwoningen gebruik van mogen maken), dan worden de punten alleen verdeeld over de bewoners die daar volgens het huurcontract toegang en gebruiksrecht toe hebben.

³ Huurders moeten exclusieve toegang en gebruiksrecht hebben volgens de huurovereenkomst. Dit is toegelicht in [paragraaf 2.1.3](#).

2.1.6 Algemene rekenregel: afronding per rubriek

Het totaal aantal punten wordt per rubriek afgerond op 0,25 punt, waarbij vanaf 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 woningwaarderingstelsel voor een afzonderlijke rubriek.

VOORBEELD

Een woning krijgt in rubriek 8 een puntenaantal van 4,81. In dit geval wordt afgerond op 4,75 punten en niet 5,00 punten. De reden is dat tussen 4,81 en 4,75 geen verschil zit van 0,125 punt – ofwel $1/8$ punt. Er is dus geen afronding op een 0,25 punt naar boven. Er wordt afgerond op 0,25 punt naar beneden.

2.1.7 Algemene rekenregel: eindsaldering op hele punten

Het totale puntenaantal voor de woonruimte wordt berekend door eerst alle punten per rubriek bij elkaar op te tellen (inclusief de punten voor de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen). Het totaal moet daarna worden 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.

2.1.8 Algemene rekenregel: aparte berekening bij meer dan 250 punten

Bij 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 1](#)) bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijs die volgens de huurprijstabel behoort bij 250 punten.

2.2 Rubriek 1 en 2: vertrekken en overige ruimten

Binnen het woningwaarderingstelsel is sprake van drie soorten binnenruimten, namelijk vertrekken, overige ruimten en verkeersruimten. Dit onderscheid is belangrijk omdat de waardering per soort ruimte verschilt. De oppervlakte van vertrekken en overige ruimten worden gewaardeerd onder rubriek 1 en 2 Gemeenschappelijke ruimten die worden gedeeld met twee of meer adressen worden gewaardeerd onder rubriek 9.

Gemeenschappelijke ruimtes die worden gedeeld door bewoners van hetzelfde adres (bijvoorbeeld bij huisgenoten) worden wél gewaardeerd binnen rubriek 1 en 2. De oppervlaktes van verkeersruimtes worden niet met punten gewaardeerd.

2.2.1 Vertrekken

1 punt per m^2 per privévertrek

1 punt per m^2 per gemeenschappelijke ruimte / onzelfstandige woonruimten met toegang en gebruiksrecht

Voorbeelden van privé-vertrekken zijn een eigen woonkamer, slaapkamer of studeerkamer die voldoet aan de gestelde eisen. Daarnaast geldt dat een ruimte die uitsluitend als keuken, badkamer of doucheruimte is bestemd altijd een vertrek is. Een vertrek wordt gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter.

Een gemeenschappelijk vertrek wordt ook gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter, gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten die toegang en gebruiksrecht hebben tot de gemeenschappelijke ruimte.

2.1.1.1 Rekenregels vertrekken

De oppervlakten voor privé- en gemeenschappelijke vertrekken worden afzonderlijk berekend. De rekenmethode is als volgt:

- Bepaal de oppervlakte per vertrek afgerond op twee decimalen.
- Tel de oppervlakte van alle privévertrekken bij elkaar op en rond af:
 - Bij een getal dat eindigt op 0,50 m² wordt afgerond omhoog. Bijvoorbeeld: 28,51 m² wordt 29 m²
 - Als het getal eindigt op 0,49 m² of lager wordt naar beneden afgerond. Bijvoorbeeld: 15,43 m² wordt 15 m².
- Doe hetzelfde voor de gemeenschappelijke vertrekken
- Tel de m² van beide soorten vertrekken bij elkaar op en rond af op hele vierkante meters, volgens de bovenstaande afrondingsmethode.
- Bepaal het puntenaantal voor de vertrekken op basis van de m².

2.2.1.2 De voorwaarden van een vertrek

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

1. de vloer moet begaanbaar zijn;
2. de muren (wanden) moeten uit vast materiaal te bestaan;
3. de ruimte moet:
 - over ten minste 80% van de langste zijde ten minste 1,50 meter breed zijn;
 - minimaal 4,00 m² groot zijn (een oppervlakte van 3,50 m² of 3,95 m² is onvoldoende);
 - een vrije hoogte hebben van minimaal 2,10 meter (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond, waarbij de eventuele balken onder het zichtbare plafond buiten beschouwing blijven), over ten minste 50% van de oppervlakte of over een oppervlakte van 11 m²;
 - ten minste 0,50 m² aan de buitenlucht grenzend transparant oppervlak te hebben (bijvoorbeeld een raam of deur met vensters);
 - beschikken over ventilatie die direct met de buitenlucht is verbonden (bijvoorbeeld een raam dat open kan of een ventilatierooster);
 - voorzien zijn van ten minste één stopcontact en één lichtpunt.

2.2.1.3 Zolderruimte als vertrek

Een zolderruimte kan worden gewaardeerd als een vertrek of een overige ruimte. Om een zolderruimte als vertrek te kunnen aanmerken moet deze aan 2 extra eisen voldoen:

1. de zolderruimte moet bereikbaar zijn via een vaste trap en
2. het dak van de zolderruimte moet beschoten zijn. Dat betekent dat het dak aan de binnenkant is afgewerkt, waardoor de dakconstructie is afgesloten en de binnenzijde niet open ligt (en er bijvoorbeeld geen dakpannen zichtbaar zijn).

2.2.1.4 Aangrenzende ruimten met een open doorgang

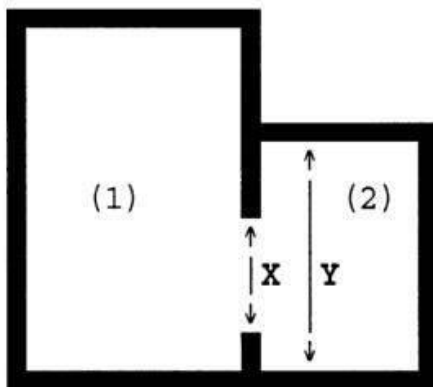
Het kan voorkomen dat twee vertrekken (of overige ruimten) die met elkaar in verbinding staan, als één vertrek (of overige ruimte) gewaardeerd moeten worden. Dat is het geval als tussen de twee vertrekken (of overige ruimten) er een niet afsluitbare opening is die:

- breder is dan 50% van de muur waarin die opening zit en
- minimaal 0,85 meter breed en 2 meter hoog is.
- de muur in het vertrek (of de overige ruimte) waar de tussenwand het smalst is dient als uitgangspunt te worden gemeten.

Hieronder volgen twee voorbeelden:

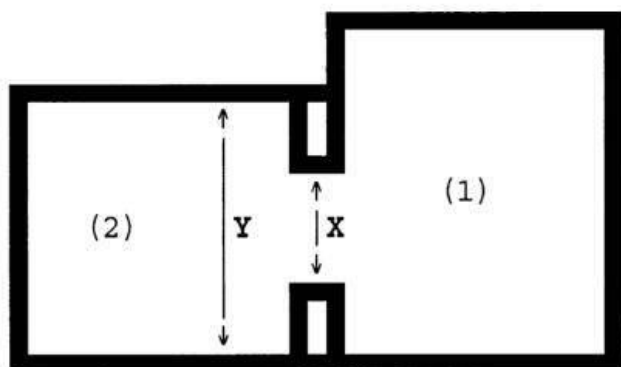
VOORBEELD 1

Als de lengte van de doorgang (X) breder is dan 50% van de lengte van Y, dan zijn ruimten 1 en 2 samen één vertrek of overige ruimte.



VOORBEELD 2

Als de lengte van de doorgang (X) minder is dan 50% van de lengte van Y, dan zijn ruimten 1 en 2 beiden afzonderlijk een vertrek of overige ruimte. **Let op** : als zich in de opening een (deur)omlijsting bevindt, dan wordt gesproken van twee (afzonderlijke) ruimten en geldt deze situatie dus niet.



2.2.2 Overige ruimten

0,75 punt per m² per privé overige ruimte

0,75 punt per m² per gemeenschappelijke overige ruimte / onzelfstandige woonruimten met toegang en gebruiksrecht

Een overige ruimte is bijvoorbeeld een bijkeuken, berging, wasruimte, kelder of toiletruimte die voldoet aan eisen van een overige ruimte. Een overige ruimte wordt gewaardeerd met 0,75 punt per m².

In dit hoofdstuk staat hoe het aantal vierkante meters per overige ruimte moet worden bepaald en aan welke eisen een overige ruimte moet voldoen om punten te krijgen voor de oppervlakte.

2.2.2.1 Rekenregels vertrekken

De oppervlakten voor privé- en gemeenschappelijke overige ruimten worden afzonderlijk berekend. De rekenmethode is als volgt:

- Bepaal de oppervlakte per overige ruimte afgerond op twee decimalen.
- Tel de oppervlakte van alle privé overige ruimtes bij elkaar op en rond af: Bij een getal dat eindigt op 0,50 m² wordt afgerond omhoog. Bijvoorbeeld: 28,51 m² wordt 29 m²
Als het getal eindigt op 0,49 m² of lager wordt naar beneden afgerond. Bijvoorbeeld: 15,43 m² wordt 15 m².
- Doe hetzelfde voor de gemeenschappelijke overige ruimtes.
- Tel de m² van beide soorten vertrekken bij elkaar op en rond af op hele vierkante meters, volgens de bovenstaande afrondingsmethode.

- Bepaal het puntenaantal voor de overige ruimtes op basis van de m².

2.2.2.2 De voorwaarden van een overige ruimte

Een overige ruimte krijgt punten voor de oppervlakte als deze voldoet aan alle van de volgende eisen:

1. de vloer moet begaanbaar zijn;
2. de ruimte moet een minimale oppervlakte van 2,00 m² hebben (1,95 m² voldoet hier dus niet aan);
3. de ruimte voldoet niet aan de eisen van een vertrek (zie [paragraaf 2.2.1](#)) of een verkeersruimte (zie [paragraaf 2.2.3](#)).

2.2.2.3 Zolderruimte zonder vaste trap

Als een zolderruimte niet voldoet aan de vereisten voor waardering als een 'vertrek', maar wel als overige ruimte kan worden aangemerkt en er is geen vaste trap naar de zolder, dan worden er 5 punten afgetrokken van de waarde die aan het vloeroppervlak wordt toegekend. Maar: er kunnen nooit meer punten afgetrokken worden dan het totaal aantal punten dat de zolderruimte zelf waard is. Met andere woorden: de waarde van de zolder kan door deze aftrek niet negatief worden.

2.2.2.4 Toegang ruimte via zolderruimte

Als er op zolder een ruimte is die alleen bereikbaar is via de zolderruimte, dan wordt de loopruimte die je nodig hebt om die ruimte te bereiken niet meegeteld bij de oppervlakte van de zolder. Wat dan overblijft aan zolderruimte moet minimaal 2,00 m² zijn, anders voldoet de zolderruimte niet meer aan de eisen voor de waardering van de oppervlakte van een 'overige ruimte'.

2.2.3 Verkeersruimten

N.v.t.

Verkeersruimten zijn ruimten die bedoeld zijn voor het bereiken van een andere ruimte en niet zijn bestemd om duurzaam in te verblijven. Bekende voorbeelden zijn een hal, gang of overloop. Verkeersruimten krijgen geen punten voor hun oppervlakte in rubriek 1 of 2.

2.2.4 Meetinstructies vertrekken en overige ruimtes

In de toelichting op het woningwaarderingstelsel geeft een aantal meetinstructies. In deze paragraaf staat hoe de Huurcommissie deze instructies toepast.

Binnenmaatse meting van oppervlakten van vertrekken

De oppervlakten van vertrekken en overige ruimtes worden door de Huurcommissie 'binnenmaats' gemeten. Het gaat dus om netto en niet om bruto oppervlakten (waarin ook

binnen- en buitenmuren en verkeersruimten worden inbegrepen).

De vertrekken en overige ruimten moeten voor de woningwaardering worden opgemeten:

- van **muur tot muur**;
- op een hoogte van **1,50 meter boven de vloer**;
- **inclusief de oppervlakte van alle tot de ruimte behorende kasten**.

De meethoogte van 1,50 meter geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op het vloerniveau.

Let op: de volgende regels gaan over welke delen van een ruimte juist wel of niet moeten worden meegeteld bij het bepalen van de netto vloeroppervlakte van een ruimte.

Kasten

In de toelichting van het Bhw staat dat alle tot de woning behorende losse en vaste kasten moeten worden meegenomen in de berekening van de oppervlakte. Voor de praktijk van de Huurcommissie betekent dit dat alle tot de vertrekken behorende kasten moeten worden meegerekend.

Met andere woorden: de netto oppervlakte van een kast die in een vertrek uitkomt, telt mee bij de oppervlakte van dat vertrek. De afmetingen van de kast heeft hier geen invloed op. De plek van de deur van de kast bepaalt bij welke ruimte een kast hoort. Dat geldt ook voor het waarderen van een kastenwand tussen twee vertrekken. Hieronder een aantal voorbeelden:

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 telt mee bij het bepalen van de totale oppervlakte van de ruimte. De oppervlakte van het vertrek of overige ruimte wordt dus bijvoorbeeld niet verminderd door de oppervlakte van een douchecabine.

Gas- en/of elektrameter

Zit in een (kast in een) vertrek of overige ruimte een gas- en/of elektrameter, dan wordt van de gemeten oppervlakte 30 x 60 centimeter afgetrokken. Dit is de minimale afmeting van een meterkast bij bestaande bouw.

Oppervlakte kanalen en leidingen

De oppervlakte die wordt ingenomen door grondleidingen (horizontale leidingen) wordt meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte van de ruimte. Niet meegeteld wordt de oppervlakte die ingenomen wordt door:

- verticale koven;
- schoorsteen- en ventilatiekanalen;
- stand- of grondleidingen (behalve horizontale leidingen).

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

Pui

Bij een pui wordt de binnenzijde (het kozijn) als uitgangspunt gebruikt voor de meting.

Erker

Een erker wordt meegerekend in de oppervlakte als deze aan de binnenkant een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50 meter.

Entresol

Bij een entresol (ook wel een mezzanine of tussenverdieping genoemd) wordt de oppervlakte boven én onder de entresol meegerekend, mits de entresol een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50 meter.

Hellend of verlaagd plafond

Bij een (ten dele) hellend of verlaagd plafond wordt alleen het gedeelte van de ruimte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is meegenomen in de oppervlakteberekening.

Voor een (ten dele) hellend plafond geldt aanvullend dat de 1,50 meter hoogte loopt tot het dakbeschot, het zichtbare dakvlak of het zichtbare plafond. Met gordingen en balken wordt bij de meting geen rekening gehouden.

Oppervlakte onder een open of gesloten vaste trap

Van de oppervlakte onder een open of gesloten vaste trap telt alleen mee het gedeelte waar de ruimte tussen de vloer en de onderkant van de trap ten minste 1,50 meter hoog is. De oppervlakte die door een ingeschoven liggende inschuifbare of opvouwbare trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld.

2.3 Rubriek 3: Verwarming en verkoeling

2 punten per verwarmd privévertrek (1 punt extra per verwarmd én verkoeld vertrek tot maximaal 2 punten)

1 punt per verwarmde privé overige ruimte of privé verkeersruimte (tot maximaal 4 punten)

2 punten per verwarmd gemeenschappelijk vertrek / onzelfstandige wooneenheden met toegang

1 punt per verwarmde gemeenschappelijke overige ruimte of gemeenschappelijke verkeersruimte (tot maximaal 4 punten) / onzelfstandige wooneenheden met toegang en gebruiksrecht

1 punt extra per verwarmd én verkoeld gemeenschappelijk vertrek (tot maximaal 2 punten) / onzelfstandige wooneenheden met toegang en gebruiksrecht

Vertrekken, overige ruimtes én verkeersruimtes kunnen punten krijgen als deze zijn verwarmd, namelijk 2 punten per verwarmd vertrek en 1 punt voor overige ruimtes en verkeersruimten. Voor de overige ruimtes en verkeersruimten geldt een maximum van 4 punten. Daarnaast kan een vertrek ook punten krijgen als deze verkoeld kan worden. Hiervoor geldt ook een maximum aantal van 2 punten. Voor de waardering gelden nadere regels die hieronder worden uitgelegd.

2.3.1 Punten voor verwarmde ruimtes

Punten voor verwarming en verkoeling in een vertrek, overige ruimte of verkeersruimte worden alleen toegekend als de verwarming (of de voorziening met zowel een verwarmingsfunctie als verkoelingsfunctie) tot de woning behoort (de onroerende zaak of als onroerende aanheerigheid, zie hiervoor [paragraaf 2.1.1](#)). Dit is het geval bij radiatoren als deze zijn bevestigd aan de muur of in de grond. Een mobiele elektrische radiator of een mobiele airco behoort niet tot de onroerende zaak. Gevelkachels en gashaarden behoren ook niet tot de onroerende zaak. Een verdikte buis, pijp of moederhaard wordt wél gerekend tot de onroerende zaak, indien deze als zodanig bedoeld of herkenbaar is.

2.3.2 Open keukens in een vertrek of overige ruimte

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 meter een minimumhoogte heeft van 2,00 meter. Het voorbeeld in [paragraaf 2.2.1.4](#) geeft dit visueel weer.

Binnen rubriek 3 van de woningwaardering wordt van de bovenstaande regel afgeweken. Zowel de open keuken als het vertrek of overige ruimte waarmee de open verbinding bestaat, wordt voor deze rubriek namelijk individueel gewaardeerd met punten indien deze verwarmd zijn. Onder een open keuken wordt hier dus verstaan een keuken die in open verbinding staat met een ander vertrek of overige ruimte, terwijl zich tussen de keuken en het andere vertrek een opening bevindt, *die breder is dan 50%* van de tussenmuur [paragraaf 2.2.1.4](#). Een privé verwarmde woonkamer met open keuken wordt dus gewaardeerd met 4 punten.

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

2.3.3 Extra punten bij verkoelingsfunctie

De Huurcommissie waardeert 2 soorten situaties wat betreft de verkoeling van de woonruimte, namelijk:

1. woningen die zonder koeling voldoende koel kunnen blijven
2. voorzieningen in de woning met een verwarmingsfunctie én een verkoelingsfunctie

Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende nadere eisen:

1. **Alleen vertrekken** komen in aanmerking voor een waardering door een verkoelingsfunctie. Er kan 1 punt worden behaald per vertrek tot een maximum van 2 punten.
2. Of een woning zonder koeling voldoende koel kan blijven wordt bepaald met de bepalingsmethode NTA 8800 (geldig vanaf 1 januari 2021). Dit blijkt uit een NTA energielabel waarin het risico voor oververhitting als «laag» is aangegeven.
3. Centrale koelsystemen zoals omkeerbare warmtepompen, passieve koeling door een bodemlus of een WKO-systeem moeten zijn voorzien zijn van vloerkoeling, lage temperatuur-radiatoren of radiatorconvectoren.
4. Bij een ander koelsysteem (onroerend aanhorig) dan hierboven genoemd, zoals een vaste airco, moet de koelingsvoorziening 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.

Bewijsplicht voor verhuurder

Of het risico voor oververhitting als «laag» is aangegeven staat op het uitgebreidere energielabel dat niet inzichtelijk is via openbare bronnen, maar wel door huurder of verhuurder. Ten aanzien van de bovenstaande eisen hanteert de Huurcommissie **passief beleid**. Dit betekent dat het aan de verhuurder is om aan te tonen dat aan de bovenstaande eis(en) wordt voldaan.

2.4 Rubriek 4: Energieprestatie

-0,15 t/m 1 punt per m² van de privé- en gemeenschappelijke vertrekken

De energieprestatie van de woning telt mee in de woningwaardering. De energieprestatie moet zijn vastgesteld voor het pand op het adres waar de onzelfstandige woning onderdeel van uitmaakt. De energieprestatie is af te lezen in een geldig energielabel of geldige energie-index van de woning.

2.4.1 Vindplaats energieprestatie woning

De energieprestatie van een woonruimte is op te zoeken via de website van [EP-online](#). Door te zoeken op een postcode en huisnummer (zonder huisnummertoevoeging) kan de energieprestatie van de woonruimte worden gevonden. De energieprestatie blijkt (ook) uit het energielabelafschrijf dat wordt uitgegeven nadat een energielabel of energie-index is opgenomen in de woonruimte.

2.4.2 Energieprestaties die geldig zijn voor de woningwaardering

De woonruimte krijgt punten voor de energieprestatie als de woning een geldend energielabel of energie-index heeft. Aan een woonruimte zonder geldig energielabel of energie-index worden punten toegekend op basis van het bouwjaar van de woning. De volgende energielabels of -indexen zijn geldig:

- een energielabel dat is opgenomen vóór 1 januari 2015;
- een energie-index die is opgenomen op of na 1 januari 2015 tot 1 januari 2021 (én als op www.EP-online.nl staat aangegeven dat deze energie-index geldig is voor de toepassing van het woningwaarderingstelsel);
- een energielabel dat is opgenomen op of na 1 januari 2021 (op basis van de opnamemethode NTA 8800).

2.4.3 Energieprestaties die niet geldig zijn voor de woningwaardering

1. Energieprestatie opgenomen ná de peildatum

Voor de woningwaardering dient een geldige energieprestatie op tijd te zijn vastgesteld. Voor de Huurcommissie betekent dit dat een geldige energieprestatie moet zijn opgenomen vóór de peildatum van de procedure, bijvoorbeeld de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

2. Energie-index zonder de toevoeging: geldig voor WWS

Bij de energie-index is de indeling in letters vervangen door een cijfer. Deze wordt alleen in de puntentelling meegenomen als op de website van [EP-online](http://www.EP-online.nl) staat aangegeven dat de energie-index geldig is voor de toepassing van het woningwaarderingstelsel ('geldig voor WWS'). Staat er enkel een energie-index zonder die toevoeging, dan worden hier geen punten voor toegekend.

3. Vervallen energielabel of energie-index

Een energielabel of energie-index is maximaal 10 jaar geldig. Dat betekent dat een energielabel, opgenomen op bijvoorbeeld 1 oktober 2014 vervalt per 1 oktober 2024. Aan een vervallen energielabel of energie-index wordt geen waardering toegekend.

4. Energielabel afgegeven in de periode 1 januari 2015 tot 1 januari 2021

Een energielabel dat is afgegeven in de periode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2021 krijgt geen punten in het woningwaarderingstelsel. Dit zijn namelijk de zogenaamde 'vereenvoudigde energielabels', die slechts een meer globale inschatting van de energieprestatie van een woonruimte geven. Alleen energie-indexen die in de genoemde periode zijn afgegeven komen in aanmerking voor waardering.

2.4.4 Punten voor geldige energieprestaties

Het puntenaantal voor de energieprestatie voor de onzelfstandige woning wordt gerekend op basis van het totaal aantal m² oppervlakte die de huurder heeft als privé vertrekken en de aan huurder toe te rekenen gemeenschappelijke vertrekken.

VOORBEELD

Huurder heeft een privé slaapkamer van 20 m² in een pand met energielabel A. Naast de privé slaapkamer heeft huurder toegang tot een gemeenschappelijke woonkamer van 40 m².

Huurder deelt de woonkamer met drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op het adres. Het aantal m² gemeenschappelijk vertrek dat aan de huurder is toe te rekenen is dus $40 \text{ m}^2 / 4 = 10 \text{ m}^2$.

Het puntenaantal voor de energieprestatie wordt dan als volgt berekend:
 $(20 + 10) \times 0,65 = 19,50$ punten.

De labelklasse (A++++ t/m G) bepaalt het aantal punten voor de energieprestatie. Bij een energie-index wordt het puntenaantal bepaald door het relevante cijfer. In de onderstaande tabellen is dit nader ingevuld.

Energielabel NTA 8800 (afgegeven op of na 1 januari 2021)	Punten per m ²
A++++	1
A+++	0,95
A++	0,85
A+	0,75
A	0,65
B	0,50
C	0,35
D	0,20
E	- 0,05
F	- 0,10
G	- 0,15

Energie-index (EI)	Punten per m ²
$EI \leq 0,6$	0,85
$0,6 < EI \leq 0,8$	0,75
$0,8 < EI \leq 1,2$	0,65
$1,2 < EI \leq 1,4$	0,50

1,4 < EI ≤ 1,8	0,35
1,8 < EI ≤ 2,1	0,20
2,1 < EI ≤ 2,4	- 0,05
2,4 < EI ≤ 2,7	- 0,10
EI > 2,7	- 0,15

2.4.5 Punten energieprestatie zonder geldig energielabel of energie-index

Als een woonruimte geen (geldig) energielabel of energie-index heeft bepaald het bouwjaar van de woning het aantal punten voor de energieprestatie. Hierbij gaat de Huurcommissie uit van het bouwjaar dat is bekend is uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (hierna: de BAG). Hiervoor kan het [WOZ-waardeloket](#) worden geraadpleegd. Bij de start van de verhuur moet verhuurder een geldig energielabel kunnen overleggen, indien dit niet kan plaatsvinden kan een huurder een melding maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Het ontbreken van een (geldig) energielabel leidt in het algemeen tot een lager aantal punten. Bij het waarderen van de energieprestatie op basis van het bouwjaar wordt namelijk geen rekening gehouden met het feit dat veel woningeigenaren op een later moment energiebesparende voorzieningen hebben aangebracht. Die voorzieningen komen in een energielabel wel tot uitdrukking.

De waardering van de energieprestatie op basis van het bouwjaar blijkt uit de onderstaande tabel:

Bouwjaar per m ²	Punten
2002 en later	0,65
2000 t/m 2001	0,50
1992 t/m 1999	0,35
1984 t/m 1991	0,20
1979 t/m 1983	- 0,05
1977 t/m 1978	- 0,10
1976 of ouder	- 0,15

2.4.6 Uitzonderingssituaties energieprestatie

In een aantal gevallen geldt een afwijking voor het bepalen van de waardering van de energieprestatie. Deze situaties worden hieronder uitgelegd.

2.4.6.1 Energieprestatie van monumenten

0 punten bij monumenten met label E, F of G

Er geldt een uitzonderingregel voor de waardering van de energieprestatie voor rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Hiervoor worden geen minpunten toegekend voor de energielabels E, F en G en daarmee samenhangende energie-indexen (EI tussen 2,1 t/m 2,7) en bouwjaar (1979 of ouder). De puntentoekening voor de energieprestatie is dan 0 punten.

Of een woonruimte geheel of ten dele onderdeel is van een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument is afhankelijk van nadere regels. Deze regels staan in [paragraaf 14](#) van dit hoofdstuk per soort monument uitgelegd. Voor de toepassing van deze uitzonderings situatie geldt dat de Huurcommissie **passief beleid** voert. Het is dus aan partijen (veelal de verhuurder) om aan te tonen dat een woonruimte onder deze uitzondering valt.

2.4.6.2 Afwijkingsbevoegdheid Huurcommissie

De hierboven opgenomen tabellen met puntentoekening voor de energielabels gaan tot A++++. De Huurcommissie heeft voor twee situaties de bevoegdheid gekregen om daarvan af te wijken:

1. als blijkt dat de kosten die gemaakt zijn voor het bereiken van de energieprestatie aanmerkelijk afwijken van wat als gebruikelijk wordt beschouwd.
2. als de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan wat als gebruikelijk wordt beschouwd bij een energielabel A++++.

2.4.6.3 Energieprestatievergoeding

Voor woningen die (gedeeltelijk) zelf in hun energieverbruik voorzien, bijvoorbeeld door zonnepanelen, kunnen huurder en verhuurder een energieprestatievergoeding (hierna: EPV) afspreken. Daarvoor moet de woning wel voldoen aan de eisen voor een [Energieprestatievergoeding](#). Als dat het geval is wordt het aantal punten voor de energieprestatie lager. Zo wordt voorkomen dat de huurder zowel via de EPV als in de huurprijs een bedrag verschuldigd is voor de opwekking van energie. Bij een EPV wordt de energieprestatie daarom gewaardeerd met een 0,50 punt per m².

2.4.6.4 Gerede twijfel energieprestatie (HEO)

Soms twijfelt de huurder aan de juistheid van het label dat voor de woonruimte is afgegeven. In zo'n geval heeft de Huurcommissie de mogelijkheid om een Huurcommissie Eigen Oordeel (HEO) uit te spreken. De huurder moet dan wel aantonen dat:

1. sprake is van gerede twijfel over de juistheid van de energielabel én
2. dat een gewijzigd energielabel van invloed is op de maximaal redelijke huurprijs.

Gerede twijfel

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.

Onderzoek door de Huurcommissie: geen toegang, geen onderzoek

Indien de Huurcommissie tot een eigen oordeel wil komen dan laat de Huurcommissie onderzoeken wat de energieprestatie van de woning is. De huurder moet hiervoor toegang kunnen verlenen tot **het volledige pand** waar het energielabel voor is afgegeven en deze toegang schriftelijk kunnen bevestigen voordat het onderzoek gepland kan worden. Alleen toegang tot de eigen onzelfstandige woning is dus onvoldoende. Indien van toepassing moet huurder dus toegang kunnen verschaffen tot woonruimtes van andere huurders. Indien de toegang niet volledig kan worden verschaft kan het onderzoek naar het energielabel niet plaatsvinden.

Het eigen oordeel is alleen 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.

2.5 Rubriek 5: Keuken

Een keuken komt voor waardering in aanmerking als deze aan bepaalde basiseisen voldoet.

2.5.1 De basiseisen voor een keuken

Om punten te krijgen in de rubriek 'keuken' moet er in de ruimte een aantal basisvoorzieningen aanwezig zijn. Die basisvoorzieningen zijn:

De wandafwerking moet een onroerende aanheerigheid zijn (zie [paragraaf 2.1.1](#)). Een keuken met bijvoorbeeld een tegelwand of waterdichte verf voldoet dus aan deze eis, maar een plastic zeil als wandafwerking voldoet niet. Een hedendaagse keuken zal in de regel aan deze eis voldoen, daarom neemt de Huurcommissie als uitgangspunt dat de wandafwerking waterdicht is.

Als een of meer van de basisvoorzieningen niet aanwezig zijn, dan worden geen punten toegekend voor het onderdeel 'keuken' in de woningwaardering. Dus ook niet voor eventuele extra voorzieningen als hierna in [paragraaf 2.5.3](#) benoemd.

2.5.2 Punten voor basisvoorzieningen keuken

Als een keuken over alle basisvoorzieningen beschikt, worden hiervoor punten toegekend. Het aantal punten hangt af van de lengte van het waterdichte aanrechtblad, volgens de onderstaande tabel. De punten moeten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten die toegang en gebruiksrecht hebben tot de keuken.

Lengte aanrecht	Punten
Minder dan 1 meter	0
Tussen 1 en 2 meter	4
Tussen 2 en 3 meter	7
Meer dan 3 meter	10
Meer dan 5 meter*	13

* Er worden 13 punten toegekend mits er *minimaal* 8 onzelfstandige wooneenheden toegang en gebruiksrecht hebben tot de keuken.

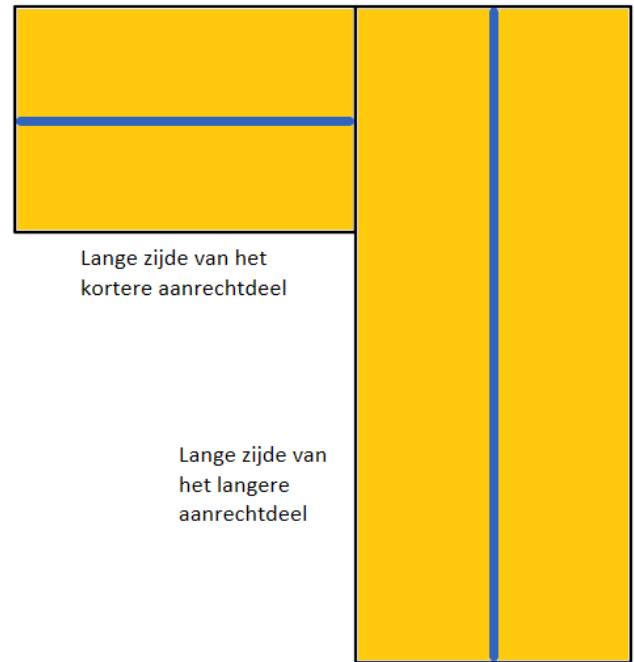
Een aanrecht met spoelbak dat korter is dan 1 meter voldoet *niet* aan de basisvoorzieningen en krijgt daarom géén punten in de rubriek keuken. Wel kan de spoelbak als wastafel nog één punt krijgen in de rubriek sanitair. Een aanrecht zonder onderkasten kan ook als wastafel gewaardeerd worden.

De lengte van het aanrecht bepalen

Voor het meten van een aanrecht gelden de volgende regels:

- de aanrechtlengte wordt gemeten over het midden van het bovenblad, waarbij ingebouwde spoelbakken en kookplaten mee gemeten worden.
- de lengte van werkblad dat niet direct aan het aanrecht aansluit wordt meegeteld. Dat geldt ook voor een werkblad dat uit ander materiaal is samengesteld.
- als een aanrechtblad langer is dan de onderkasten (als het ware uitsteekt) dan wordt dat deel van het aanrechtblad mee gemeten als er onder dat langere deel losse apparatuur (bijv. koelkast, vaatwasser of wasmachine) kan worden geplaatst en daaronder aansluitmogelijkheden aanwezig zijn voor die apparatuur.
- bij een ingemetseld aanrechtblad of waar de wandbetegeling op het blad is aangebracht, wordt alleen het bruikbare/zichtbare gedeelte gemeten.
- de lengte van een kookeiland wordt bepaald door de lengte van de lange zijde.

- bij een hoekaanrecht wordt de lengte bepaald door de lange zijde van het langere aanrechtdeel te meten (de horizontale blauwe lijn in de tekening) en daarbij de lengte van de lange zijde van het korte aanrechtdeel (de verticale lijn in de tekening) bij elkaar op te tellen.



2.5.3 Punten voor extra voorzieningen keuken

Een ruimte die beschikt over de basisvoorzieningen voor een keuken kan ook extra punten voor voorzieningen in de keuken krijgen. Het aantal punten voor de extra voorzieningen kan niet meer zijn dan het aantal punten voor de basisvoorzieningen (de aanrechtlengte). Als het aantal punten voor de extra voorzieningen hoger uitvalt, dan wordt dit afgetopt. De toegekende punten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

VOORBEELD

Op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten delen vier woningen één keuken, met een aanrechtlengte tussen de 2 en 3 meter. Hiervoor worden 7 punten toegekend. Daarnaast worden 3 punten toegekend voor extra voorzieningen (een inbouwkoelkast, inbouw keramische kookplaat en inbouw magnetron). De keuken krijgt dus voor de basisvoorzieningen en de extra voorzieningen 10 punten (7 +3).

Omdat de keuken wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten moet de volgende som worden gebruikt voor het puntenaantal voor 1 onzelfstandige woning: 10 punten / 4 woonruimtes = 2,5 punt in totaal.

De voorzieningen die voor waardering in aanmerking komen staan in de onderstaande tabel:

Voorzieningen	Punten
Inbouw afzuiginstallatie*	0,75
Inbouw kookplaat inductie	1,75
Inbouw kookplaat keramisch	1
Inbouw kookplaat gas	0,50
Inbouw koelkast	1
Inbouw vrieskast	0,75
Inbouw oven elektrisch	1
Inbouw oven gas	0,50
Inbouw magnetron	1
Inbouw vaatwasmachine	1,50
Extra kastruimte boven het minimum (per 60 cm breedte, met een minimum van 60 cm hoogte)**	0,75
Éénhandsmengkraan	0,25
Thermostatische mengkraan	0,50
Kokend waterfunctie (al dan niet apart of in aanvulling op de kraan)	+ 0,50

* 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 afzuigstelsel dat in het in het aanrecht is ingebouwd.

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

2.5.4 Voorziening met twee functies

Eén voorziening met twee functies worden als twee losse voorzieningen gewaardeerd. Bijvoorbeeld een ingebouwde combi-magnetron/oven of een gecombineerde koel- en vrieskast. Een koelkast met een klein vriesvakje wordt niet als combinatievoorziening gezien. Van een koel-/vriescombinatie is sprake als beide een eigen aparte deur hebben.

2.6 Rubriek 6: Sanitair

Sanitair komt voor waardering in aanmerking. De waardering van sanitair is niet beperkt tot de badkamer en toiletruimte, maar kan ook gaan over sanitaire voorzieningen in andere ruimten. Bijvoorbeeld een douche in een woon- of slaapkamer. Privé sanitaire voorzieningen krijgen het volledige puntenaantal. Bij gemeenschappelijke voorzieningen wordt het puntenaantal gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op het adres die toegang en gebruiksrecht hebben tot de sanitaire voorzieningen.

2.6.1 Punten voor sanitaire basisvoorzieningen

Het woningwaarderingstelsel geeft punten aan de hieronder beschreven sanitaire basisvoorzieningen:

Toilet

Een toilet met waterspoeling krijgt punten als deze geplaatst is in een daartoe bestemde ruimte én binnen de woonruimte ligt. Een toilet dat buiten de woonruimte, maar binnen het woongebouw ligt wordt alleen gewaardeerd als het gebruik door derden is uit te sluiten. Toiletten die buiten toiletruimten en badkamers zijn aangebracht worden niet gewaardeerd.

Voorziening	Punten
Toilet (staand) in een toiletruimte	3
Toilet (staand) in een badkamer	2
Hangend toilet in een toiletruimte	3,75
Hangend toilet in een badkamer	2,75
Toilet buiten toiletruimte of badkamer	n.v.t.

Wastafel

Alle bakken voor wassen en spoelen die op de waterleiding én het huisriool zijn aangesloten, worden geteld als wastafel. De kranen kunnen onder de voorwaarden van [paragraaf 2.6.2](#). afzonderlijk worden gewaardeerd als extra sanitaire voorzieningen. Een meerpersoonswastafel heeft een minimale breedte van 70 centimeter en is voorzien van twee kranen. Voor dergelijke wastafels geldt een maximum van 1,50 punt per vertrek of overige ruimte, met uitzondering van de badkamer. Voor wastafels geldt een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte, met uitzondering van de badkamer.

Voorziening	Punten
Wastafel in badkamer	1 per wastafel
Wastafel in vertrek/overige ruimte	Maximaal 1 per vertrek of overige ruimte*
Meerpersoonswastafel in badkamer	1,50 per meerpersoonswastafel
Meerpersoonswastafel in vertrek/overige ruimte	Maximaal 1,50 per vertrek of overige ruimte*

* Bij een adres met 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt een uitzonderingsregel: bij 1 ander vertrek (dan de badkamer) of overige ruimte is het maximum van 1 (meerpersoons) wastafel niet van toepassing. Er kunnen in dat geval méér wastafels worden gewaardeerd.

Niet als wastafel worden gewaardeerd:

- een dergelijke bak waarboven een douche is aangebracht;
- een spoelbak in het keukenaanrecht, tenzij deze onderdeel uitmaakt van een keukenaanrecht dat korter is dan één meter (zie ook paragraaf 5.2);
- een bidet of lavet.
- een aansluitpunt voor warm en koud water dat bedoeld is voor het gecombineerd gebruik van een wastafel én het naastgelegen bad of douche (bijv. door een zwenkarm). In dit geval wordt alleen het bad of de douche gewaardeerd.

Bad en douche

Als douche wordt iedere, door de verhuurder aangebrachte, installatie voor het nemen van een stortbad geteld. Hieronder valt dus ook een douchecabine die in een ander vertrek of overige ruimte staat dan de bad- of doucheruimte.

Een bad wordt gewaardeerd indien een volwassen persoon er in een normale zithouding in kan plaatsnemen. Als een bad is voorzien van een (hand)douche, dan wordt het douchegarnituur niet afzonderlijk geteld.

Voorziening	Punten
Douche	3
Bad	5
Bad/douche	6

2.6.2 Punten voor extra sanitaire voorzieningen

Het is mogelijk om extra punten te krijgen voor sanitaire voorzieningen die zich bevinden in een bad- of doucheruimte. Maar het aantal punten voor extra voorzieningen kan niet meer zijn dan het totaal aantal punten voor de douche, het bad en/of bad/douche gezamenlijk. Als het aantal punten voor de extra voorzieningen hoger uitvalt, dan wordt dit afgetopt.

Een bad- of doucheruimte kan punten krijgen voor extra voorzieningen als de ruimte voldoet aan alle van de volgende eisen:

- een waterdichte vloerafwerking (inclusief een bad in een vertrek met een niet-waterdichte vloer, omdat een bad zelf als waterdichte afwerking wordt gezien);
- de ruimte heeft over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte van 2,00 meter (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond);
- een waterdichte wandafwerking tot 1,50 meter hoogte voor de badruimte en 1,80 meter voor de doucheruimte;
- een wastafel inclusief (tweehands)mengkraan en spiegel;
- een douche of bad met aansluitpunten voor warm en koud water, voorzien van een warm- en koudwaterkraan of een mengkraan.

Alleen als aan de bovenstaande eisen wordt voldaan, kunnen alleen voor de volgende voorzieningen extra punten gekregen worden.

Voorziening	Punten
Bubbelfunctie van het bad	1,50
Gemonteerde volledige afscheiding van de douche*	1,25
Handdoekenradiator	0,75
Ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel	1
Kastruimte (mits minimaal 40 centimeter in breedte en hoogte)	0,75 (tot een maximum van 0,75)
Stopcontact (maximaal twee per (meerpersoons)wastafel)	0,25
Éénhandsmengkraan	0,25
Thermostatische mengkraan	0,50

* 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: een glazen douchewand en glazen deuren vallen hier wel onder, maar een douchegordijn (dat snel weggenomen kan worden) niet.

VOORBEELD

Er is een pand met een 1 bad/douchecombinatie in een badkamer (6 punten). Deze wordt gedeeld door de bewoners van 4 onzelfstandige wooneenheden. Voor de sanitaire basisvoorzieningen worden dus 6 punten toegekend.

De badruimte voldoet aan de eisen voor de waardering van extra sanitaire voorzieningen. De badruimte heeft een bubbelfunctie voor het bad (1,50 punt), een gemonteerde volledige afscheiding van de douche (1,25 punt), 2 handdoekenradiatoren (2 x 0,75 punt), 1 thermostatische mengkraan (0,50 punt) en 1 éénhandsmengkraan (0,25 punt). De extra sanitaire voorzieningen worden gewaardeerd met 5 punten in totaal. De punten worden voor de extra sanitaire voorzieningen (5 punten) worden niet afgetopt, omdat het puntenaantal lager is dan het totaal aantal punten voor de bad/douchecombinatie (6 punten).

Omdat de badkamer wordt gedeeld door 4 onzelfstandige wooneenheden is het puntenaantal per woonruimte: $6 / 4 = 1,5$ punt.

2.7 Rubriek 7: Woonvoorzieningen voor personen met een handicap

1 punt per € 332,00 netto-investering* / onzelfstandige wooneenheden met toegang en gebruiksrecht

Het woningwaarderingstelsel kent punten toe voor woonvoorzieningen voor personen met een handicap. Daaronder wordt in deze rubriek verstaan: een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen ondervindt.

Er wordt 1 punt toegekend per € 332,00 netto-investering door de verhuurder. De toegekende punten worden gedeeld door het aantal personen met een handicap die toegang en gebruiksrecht hebben tot de aangebrachte voorzieningen. De netto-investering is het bedrag dat overblijft na aftrek van subsidie en eigen bijdrage van de huurder. Daarbij geldt de voorwaarde dat de kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit.

Met deze puntenwaardering wordt ervan uitgegaan dat de verhuurder een redelijke rendementswaarborg heeft voor het door hem geïnvesteerde vermogen. Hiermee wordt bedoeld: de kosten van de ingrepen minus:

- de eigen bijdrage van de huurder, en;
- de financiële tegemoetkoming van gemeente, of;
- een financiële tegemoetkoming van een andere instantie die vanwege een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent (bij dure woonvoorzieningen).

Indien de huurovereenkomst met de persoon met een handicap is beëindigd dan vervalt de toepassing van deze rubriek, tenzij de nieuwe huurder ook een handicap heeft.

2.7.1 Voorwaarden voor puntentoekenning

Er zijn voorwaarden voor de puntentoekenning waaraan de bestede kosten in of aan de woonruimte ten behoeve van de persoon met een handicap moet voldoen. Het moet gaan 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, zoals 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.

Voor de bovenstaande woonvoorzieningen, woningaanpassingen of ingrepen kunnen punten worden toegekend indien aan de volgende (opeengestapelde) voorwaarden is voldaan:

1. de ingreep moet hebben plaatsgevonden op of ná 01-04-1994;
2. de ingreep moet voor een deel zijn gesubsidieerd;
3. de ingreep dient voor de persoon met een handicap te zijn aangebracht.

Extra vloeroppervlakte (als bedoeld in de subsidieregelingen) wordt aangemerkt als gesubsidieerde voorziening.

2.7.2 Geen waardering als volledig gedekt door subsidie

Als de kosten voor de voorzieningen ten behoeve van de persoon met een handicap, met een subsidie volledig zijn gedekt, dan komen de voorzieningen *niet* voor waardering in aanmerking.

2.7.3 Gedeeltelijke subsidiëring

Het komt voor dat een voorziening niet geheel maar deels wordt beschouwd als een specifieke aanpassing voor een persoon met een handicap en daarom slechts voor een deels is gesubsidieerd. In zo'n geval worden alleen die onderdelen van de voorziening gewaardeerd, die ook in een vergelijkbare woning als standaardvoorziening voorkomen.

2.8 Rubriek 8: Buitenruimten

2 punten voor de aanwezigheid van privé-buitenruimte(n) + 0,35 punt per m²
0,75 punt per m² gemeenschappelijke buitenruimte / adressen in het woongebouw met
toegang en gebruiksrecht / aantal onzelfstandige woonreenheden op het woonadres met
toegang en gebruiksrecht

Buitenruimten komen voor waardering in aanmerking. Het woningwaarderingstelsel maakt hierbij onderscheid tussen privé-buitenruimten en gemeenschappelijke buitenruimten. Er worden **maximaal 15 punten** toegekend voor zowel de privé-buitenruimte als gemeenschappelijke buitenruimte samen.

2.8.1 Punten voor 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 die exclusief tot de woning behoort. Wanneer zich binnen de privé-buitenruimte een parkeerplek bevindt, gelden de parkeerplek en de weg daar naartoe als privé-buitenruimte.

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

Voor de aanwezigheid van een privé-buitenruimte worden 2 punten toegekend en vervolgens per vierkante meter 0,35 punt. Voor de privé-buitenruimte geldt géén minimumafmeting. Bijvoorbeeld: 10 m² privé-buitenruimte = 5,5 punt (2 + (10 x 0,35)).

2.8.2 Punten voor een gemeenschappelijke buitenruimte

Gemeenschappelijke buitenruimten zijn ruimtes die worden gebruikt door:

- meerdere bewoners die wonen op hetzelfde adres;
- bewoners van meerdere adressen, maar waarbij die adressen onderdeel zijn van hetzelfde woongebouw.

De bewoners delen de ruimtes, bijvoorbeeld een tuin of dakterras. Voor gemeenschappelijk buitenruimten worden 0,75 punten per vierkante meter toegekend:

- gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en
- daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op het adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Gemeenschappelijke buitenruimten moeten voor de woningwaardering aan een drietal voorwaarden voldoen, namelijk:

1. er moet sprake zijn van een minimumafmeting van 2,00 meter x 1,50 meter, 1,50 meter (hoogte, breedte, diepte), en,
2. het moet gaan om tot het woongebouw behorende buitenruimte waar de bewoners van het woongebouw en/of het woonadres volgens de huurovereenkomst **exclusieve toegang en gebruiksrecht** toe hebben en,
3. de huurder(s) moet(en) toegang hebben tot de gemeenschappelijke buitenruimte zonder vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten te gebruiken die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s).

VOORBEELD: gemeenschappelijke tuin voor een woning met meerdere bewoners

Een woonhuis bestaat uit 4 onzelfstandige woonruimten. De bewoners van deze woonruimten delen een gemeenschappelijk tuin van 30 m² en hebben hier exclusieve toegang en gebruiksrecht toe volgens hun huurovereenkomst. De tuin wordt dan gewaardeerd met: $(0,75 \times 30) / 4 = 5,625$ punten. Dit puntenaantal moet worden gedeeld door 4 onzelfstandige wooneenheden = 5,625 punten.

Er wordt afgerond op een kwart punt. Het puntenaantal voor één onzelfstandige woning is dan in totaal: 5,60 punten.

2.8.3 Gemeenschappelijke buitenruimte als parkeerplek

Gedeelde buitenruimten die als parkeerplek voor auto's bedoeld zijn, worden gewaardeerd volgens [rubriek 10](#). Een (gemeenschappelijke) buitenruimte die bestemd is als parkeerplek voor fietsen (fietsenstalling) wordt wél gewaardeerd als buitenruimte.

2.8.4 Eisen aan balkons, dakterrassen en loggia's

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

1. zijn voorzien van een beloopbare afwerking, zoals vlonders, tegels e.d. en
2. rondom voorzien van een afscheiding die ook dient als valbeveiliging, en
3. via een deur* of schuifpui toegankelijk zijn.

*Als 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.

Loggia is altijd een buitenruimte

Een loggia wordt gewaardeerd als buitenruimte en dus *niet* als binnenruimte.

Franse balkons en zeembalkons

Franse balkons worden *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. Een zeembalkon is een zeer smal balkon, dat net breed genoeg is voor het zemen van ramen.

2.8.5 Meetinstructies buitenruimten

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) inbandige 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.

2.8.6 Rekenmethode

De oppervlakten voor gemeenschappelijke en privé-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 de buitenruimtes opgeteld en afgerond op twee decimalen. Deze punten worden vervolgens bij elkaar opgeteld en afgerond op een kwart punt. In totaal kunnen maximaal 15 punten worden toegekend.

2.9 Rubriek 9: Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

1 punt per m² per gemeenschappelijk vertrek / adressen in woongebouw met toegang en gebruiksrecht / aantal onzelfstandige wooneenheden op het adres met toegang en gebruiksrecht

0,75 punt per m² gemeenschappelijke overige ruimte / adressen in woongebouw met toegang / aantal onzelfstandige wooneenheden op het adres met toegang en gebruiksrecht

Gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimtes worden gewaardeerd volgens het woningwaarderingstelsel. Een gemeenschappelijk vertrek krijgt 1 punt per vierkante meter en een gemeenschappelijke overige ruimte wordt gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter. Voor beide type ruimtes gelden nadere regels die hieronder worden toegelicht.

2.9.1 Basisvoorwaarden waardering gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimtes

Gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimtes die tot het woongebouw behoren worden onder voorwaarden gewaardeerd. Er moet aan de volgende voorwaarden voldaan:

1. de bewoners hebben **volgens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht** tot de binnenruimte, en,
2. de huurder(s) moeten toegang hebben tot de gemeenschappelijke binnenruimte zonder gebruik te maken van vertrekken, overige ruimten of verkeersruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan de verhuurder of aan (een) andere huurder(s).

Het Bhw schrijft voor dat de punten voor een gemeenschappelijke binnenruimte moeten worden berekend door het puntenaantal voor de oppervlakte eerst te delen door de meerdere adressen en daarna nog gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op het adres waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt.

2.9.2 Punten voor voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten

Punten voor voorzieningen, zoals verkoeling en verwarming, keukens en sanitair, die zich bevinden in gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten worden gewaardeerd volgens het woningwaarderingsstelsel, gedeeld door het aantal adressen met toegang en gebruiksrecht en vervolgens gedeeld door het aantal onzelfstandige wooneenheden met toegang tot de voorzieningen.

2.9.3 Gemeenschappelijke (spoel)keuken

Als 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.

2.9.4 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 kent de Huurcommissie in dat geval een waardering van 3 punten per woning toe.

2.9.5 Uitgesloten van waardering

Vertrekken en overige ruimten waarvoor ook door derden (niet zijnde bewoners van adressen van het wooncomplex of pand) een vergoeding/huurprijs wordt betaald en vertrekken en ruimten die door de eigenaar/verhuurder in gebruik zijn (bijv. kantoor- ruimte, opslagruimte, e.d.) komen niet voor waardering in aanmerking.

2.9.6 Meetinstructie gemeenschappelijke ruimten

Met vertrekken en overige ruimten wordt onder deze rubriek voor het overige aangesloten bij de definities en meetinstructies zoals toegelicht in [paragraaf 2.1.3](#) en [2.2.4](#).

2.10 Rubriek 10: Gemeenschappelijk parkeerruimten

4 – 9 punten per type parkeerplek / aantal adressen / aantal onzelfstandige woonruimten op het adres

Het woningwaarderingsstelsel kent punten toe aan verschillende typen gemeenschappelijke parkeerplekken. De waardering is afhankelijk van de afdekking van de buitenlucht.

2.10.1 Basisvoorwaarden waardering gemeenschappelijk parkeerruimte

Punten voor een gemeenschappelijke parkeervoorziening worden alleen toegekend als de parkeervoorziening als een onroerende aanheerigheid gekwalificeerd wordt. Hiervan is sprake:

- als de parkeervoorziening naar haar aard onlosmakelijk verbonden is met de woonruimte. Dit is bijvoorbeeld het geval als de parkeerplek direct in verbinding staat met de woonruimte of als de parkeerplek tot het adres of complex behoort, zoals bij een gemeenschappelijke oprit of gemeenschappelijke garage; of
- als de parkeervoorziening volgens de verkeersopvatting of krachtens de huurovereenkomst deel uitmaakt van de gehuurde woning.

Van deze laatste situatie is sprake als:

1. in de huurovereenkomst is afgesproken dat de parkeervoorziening tot de onroerende zaak behoort, en
2. de woonruimte en parkeerplaats verhuurd zijn zonder dat ze van elkaar contractueel te scheiden zijn.

Als de parkeerplek *geen* onroerende aanhorigheid is, heeft de verhuurder de mogelijkheid dit als los goed te verhuren volgens [artikel 201 van Boek 7 van het BW](#).

2.10.2 Definitie gemeenschappelijke parkeerruimte

Een gemeenschappelijke parkeerruimte is een ruimte die toegankelijk is voor bewoners van **ten minste twee adressen** die daar **exclusief gebruiksrecht** op hebben, waarin zich **ten minste één parkeerplek** bevindt. Zoals bijvoorbeeld 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 wooncomplex of adres horen en in de huurovereenkomst moet exclusief gebruiksrecht zijn toegekend.

2.10.3 Punten per soort parkeerplek

Een parkeerplek is een afgebakend vak en heeft een oppervlakte van minimaal 12 m² 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. Het woningwaarderingssysteem maakt onderscheid tussen drie soorten gemeenschappelijke parkeerplekken. Deze staan in de tabel hieronder beschreven.

Type parkeerplek	Punten
Type I: een parkeerplek in een afgesloten parkeergarage behorende tot het complex	9
Type II: een parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning met dak (hieronder telt een carport)	6
Type III: een parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning zonder dak	4

2.10.4 Rekenmethode

Het puntenaantal moet worden berekend door het puntenaantal per gemeenschappelijke parkeerplek te delen door aantal adressen dat toegang heeft tot de parkeerplek. Dit getal moet daarna worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op het eigen woonadres, om tot het puntenaantal voor de onzelfstandige woonruimte te komen.

2.10.5 Laadpalen

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

2.11 Rubriek 11: Punten voor de WOZ-waarde

10 – 14 punten o.b.v. van de WOZ-waarde per m² t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde per m² in de regio

Een deel van het totale puntenaantal wordt bepaald door de punten die een woonruimte krijgt voor de WOZ-waarde van het gehuurde. De WOZ-waarde geeft de geschatte marktwaarde van de woning weer. Deze waarde wordt in principe ieder kalenderjaar door de gemeente vastgesteld en wordt in de WOZ-beschikking van de desbetreffende woning weergegeven. De WOZ-waarde van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van uitmaakt is te vinden via het [WOZ-waardeloket](#).

2.11.1 Waarderingsmethode WOZ-waarde

De WOZ-waarde de woning kan voor de woningwaardering op twee manieren worden vastgesteld. Deze manieren zijn als volgt:

1. Op basis van **de laatst vastgestelde WOZ-waarde**: dit is de standaardregel; of
2. Op basis van **85% van de taxatiewaarde van de woonruimte**: wanneer er geen relevante WOZ-waarde voor de woonruimte bekend is.

Wanneer er geen enkele WOZ-waarde of taxatiewaarde bekend is voor het adres van de woning, dan wordt het laagste puntenaantal voor de WOZ-waarde toegepast (10 punten).⁴

Laatst vastgestelde WOZ-waarde

Met de laatst vastgestelde WOZ-waarde wordt de meest recent vastgestelde WOZ-waarde op de peildatum van de procedure bedoeld. Sluiten partijen bijvoorbeeld een huurovereenkomst op 1 augustus 2026, dan wordt in de woningwaardering rekening gehouden met de WOZ-waarde welke per 1 januari 2026 is vastgesteld. De waardepeildatum van de WOZ-waarde ligt op 1 januari van het voorafgaande kalenderjaar.

⁴ Zie de toelichting op het Bhw in het [Staatsblad 2024, 195](#).

De WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van 1 januari 2026 heeft dus een waardepeildatum van 1 januari 2025.

Taxatiewaarde door erkend Register-Taxateur

De taxatiewaarde van de woonruimte moet blijken uit een (hybride)taxatierapport dat door een Register-Taxateur is opgesteld. Is er sprake van een procedure 'toetsing aanvangshuurprijs'? Dan dient bij de opname van de taxatiewaarde te worden uitgegaan van de waarde op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. De verhuurder is verantwoordelijk voor het (laten) opstellen van dit rapport. De taxatiewaarde geldt totdat een WOZ-waarde is vastgesteld. Als er een WOZ-waarde is vastgesteld dan vervalt de taxatiewaarde voor de toepassing van deze rubriek.

Geen andere berekeningen mogelijk

Het Bhw staat geen andere manier van berekenen van het puntenaantal voor de WOZ-waarde toe dan hierboven opgesomd. Het is **nadrukkelijk** niet meer mogelijk om tot een benadering van de van de WOZ-waarde te komen. Bijvoorbeeld door te vergelijken met andere woningen en daar een puntenaantal aan te hangen voor de woningwaardering.

2.11.2 Punten op basis van de gemiddelde WOZ-waarde van de regio

De hoogte van de punten hangt af van hoe de WOZ-waarde per vierkante meter gebruiksoppervlakte zich verhoudt tot de gemiddelde waarde per vierkante meter in de regio (het COROP-gebied).⁵ Hoe hoger de waarde van de woning in vergelijking met het gemiddelde, hoe hoger de punten. Hieronder staat een stappenplan om de punten te berekenen:

- Zoek de laatst vastgestelde WOZ-waarde van het woonadres (of gebruikt 85% van de taxatiewaarde);
- Deel de WOZ-waarde door het aantal m² gebruiksoppervlakte van de woning: dit is de gehele woonoppervlakte in hele m², zoals te vinden in het [WOZ-waardeloket](#).
- Zoek de gemiddelde WOZ-waarde per m² in de regio waar de woning staat volgens [Bijlage 1](#);
- Bereken het percentage dat de WOZ-waarde hoger of lager is dan gemiddeld in de regio.
- Zie de tabel hieronder voor het puntenaantal voor de WOZ-waarde:

% WOZ- waarde woning t.o.v. gemiddelde WOZ-waarde	Punten
Meer dan 10% hoger dan gemiddeld in de regio	14 punten
Maximaal 10% hoger óf lager dan het gemiddelde in de regio	12 punten
Meer dan 10% lager dan gemiddeld in de regio	10 punten

⁵ Een COROP-gebied is een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek.

2.11.3 Uitzondering taxatiewaarde bij tijdelijke woningen

Bij een tijdelijke woning moet de Register-Taxateur de objectafbakeningsvoorschriften en waarderingsvoorschriften van hoofdstuk III van de Wet WOZ gebruiken, 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.

De definitie van een tijdelijke woning is voor de Huurcommissie: een woning die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie mag worden gebouwd, met de toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan. 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).

2.11.4 Uitzonderingsregel waardering van 'gebouwd eigendom in aanbouw'

Als de WOZ-waarde betrekking heeft op een 'gebouwd eigendom in aanbouw', zoals 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 voortgangpercentage vermelden. De Huurcommissie moet dan de WOZ-waarde gerelateerd aan de voortgang van de aanbouw omrekenen naar de waarde 'als ware de bouw voltooid', dus naar 100%.

VOORBEELD

De WOZ-waarde van een woning is op 1 januari 2025 vastgesteld op € 100.000. Deze waarde vertegenwoordigde een voortgang van 40% van de bouw. De woning wordt in november 2025 opgeleverd. De bouw is dan 100% afgerond. Huurder en verhuurder sluiten per 1 december 2025 een huurovereenkomst af. De WOZ-waarde 'als ware de bouw voltooid' wordt dan als volgt berekend: $(100.000/40) \times 100 = € 250.000,-$

De definitie van 'gebouwd eigendom in aanbouw' is voor de Huurcommissie: 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 de werkzaamheden aan het gehuurde zijn gestart na 1 januari 2022 en zijn voltooid ná 1 januari 2023, terwijl de WOZ-beschikking 2023 als peildatum 1 januari 2022 heeft. De WOZ-beschikking 2024, die 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', zoals bedoeld in artikel 17 lid 4 Wet WOZ en moet de Huurcommissie de waarde omrekenen naar 100%.

Het is aan de verhuurder om te bewijzen welk percentage van de bouw de WOZ-waarde vertegenwoordigd, bijvoorbeeld door middel van de WOZ-beschikking.

2.12 Rubriek 12: Bijzondere voorzieningen

+ 35% punten bij een zorgwoning

Als sprake is van een zorgwoning, dan wordt het puntentotaal die de woning krijgt op basis van de rubrieken 1 t/m 11 met 35% verhoogd. Dit heeft dus een hogere maximale huurprijs als gevolg.

2.12.1 Voorwaarden zorgwoning

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

1. de woning ligt in een woongebouw;
2. de woning en het woongebouw waarin de woning ligt zijn bestemd voor mensen met een fysieke beperking wat minimaal blijkt uit de aanwezigheid van drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid;
3. 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;
4. de huurovereenkomst van de woning moet zien op het gebruik van gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie.

Drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid

Deze drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid houden ten minste 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 meter, en
- er is een lift of hellingbaan indien de eigen woning en andere relevante ruimten drempels hebben van 2 centimeter of hoger.

Toelichting alarmsysteem

Het woongebouw moet zodanig zijn uitgerust dat een afgegeven persoonsalarm door individuele persoonsalarmering overal verbinding kan maken met de noodalarmcentrale. Hierbij gaat het zowel om de woning als het complex waarvan de woning deel uitmaakt. De uitrusting in het gebouw moet bijvoorbeeld in staat zijn om een signaal van een persoonsalarm op te vangen als dat signaal uit de lift van het complex wordt verzonden of vanuit een tuin of dakterras. Voorbeelden van technische voorzieningen zijn een noodoproepinstallatie of een persoonlijk alarmsysteem dat op het lichaam wordt gedragen met een halskoord.

Gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden en recreatie

Het gebruik van gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie moet deel uitmaken van een huurovereenkomst om een woning als zorgwoning te kunnen aan te merken.

Deze gedeelde ruimten moeten bij het woongebouw horen (of als onroerende aanhorigheid van het complex kunnen worden aangemerkt, zie [paragraaf 2.1.1](#)). Het exclusieve gebruik van deze ruimten door de huurders van het woongebouw is geen vereiste, maar de ruimtes moeten wel in de eerste plaats beschikbaar zijn voor 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 Bhw te kwalificeren.

2.12.2 Aanbelfunctie met video- en audioverbinding

0,25 punt voor aanbelfunctie met video en audio

Een aanbelfunctie met video- en audioverbinding is een systeem dat tweewegcommunicatie mogelijk maakt met beeld en geluid tussen degene die aanbelt en een aanwezige in de woonruimte. Daarbij dient er ook 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. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan wordt de aanbelfunctie gewaardeerd met 0,25 punt.

2.12.3 Laadpalen

2 punten per laadpaal

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, dat niet een bromfiets, fiets met trapondersteuning of gehandicaptenvoertuig is.

Als een gemeenschappelijke parkeerruimte een laadpaal heeft, wordt voor de berekeningsmethode aangesloten bij [rubriek 10](#).

2.13 Rubriek 13: Aftrekpunten

- 4 punten per situatie

Het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten kent een rubriek voor aftrekpunten. Een aftrek van 4 punten wordt toegepast in ieder van de volgende situaties:

- Wanneer de totale oppervlakte van het onderdeel vertrekken (rubriek 1) minder is dan 8 m².
- Als de verhuurder van de onzelfstandige woonruimte zijn hoofdverblijf heeft in de woning waarvan de onzelfstandige woonruimte onderdeel uitmaakt én de onzelfstandige woonruimte óf het sanitair waartoe de huurder toegang toe heeft, uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van de verhuurder te bereiken is.
- Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m²: de oppervlakte van het zichtbare glas is bepalend. Dit betekent dat het glas dat zich in de sponning bevindt niet bijdraagt aan het bepalen van de ruitoppervlakte.
- Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 meter boven de vloer is.

Wat een hoofd woonvertrek is kan per situatie verschillen. Bij een hoofd woonvertrek gaat het hierbij om het belangrijkste vertrek binnen de woning.

2.14 Opslagen

De punten die aan de hand van de rubrieken worden toegekend aan een woonruimte leiden tot een totaal aantal punten met daarbij behorende maximale huurprijs. Maar het woningwaarderingstelsel maakt het ook mogelijk om bovenop de maximale huurprijs op basis van punten nog een opslag te rekenen in bepaalde situaties. Er mag dan een hogere maximale huurprijs worden gevraagd. De soorten opslagen worden in deze paragraaf uitgelegd.

2.14.1 Cumulatie van opslagen beperkt mogelijk

Als meerdere toeslagen van toepassing zijn, dan worden de *percentages* eerst bij elkaar opgeteld en daarna wordt met het totale percentage de huurprijs vermeerderd. Maar 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 (dit staat in artikel 8, vijfde lid, onder c van het Bhw).

2.14.2 Opslag heeft geen invloed op huursector op basis van punten

De opslagen die in deze paragraaf aan de orde komen, hebben geen invloed op de huursector waar de woning invalt. Met andere woorden: door een opslag valt een onzelfstandige woning niet ineens in de middensector. Een onzelfstandige woonruimte is

namelijk altijd een sociaalsectorwoning. Wel mag de verhuurder die hogere huurprijs vragen.

2.14.3 Bewijslast voor verhuurder

De Huurcommissie hanteert bij de opslagen van dit hoofdstuk een **passief beleid**. Dat betekent dat de verhuurder moet aantonen dat een woning:

- aangewezen is als, of deel uitmaakt van, een Rijks-, gemeentelijk of provinciaal monument, of
- deel uitmaakt van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht, of
- in aanmerking komt voor de nieuwbouwopslag.

Verhuurder kan dit doen door het tijdig opsturen van een uitdraai van het desbetreffende (monumenten)register waar de woning in opgenomen is en/of in combinatie met het besluit waarmee de woning als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen.

Het is onvoldoende om alleen te vermelden dat de woning om een van bovenstaande redenen in aanmerking dient te komen voor een opslag. De Huurcommissie zal dit ook niet verder onderzoeken en de opslag niet toekennen. Ook een zogenaamde '[voorbescherming](#)' is onvoldoende om binnen het woningwaarderingstelsel in aanmerking te komen voor een opslag op de maximale huurprijs.

2.14.4 Rijksmonumenten

35% op de maximale huurprijs of 10 punten

Sommige woningen zijn geheel of ten dele onderdeel van een Rijksmonument. Deze moeten voor de woningwaardering zijn geregistreerd in het Rijksmonumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (zoals bedoeld in artikel 1.1 Erfgoedwet). Het Rijksmonumentenregister kan door iedereen worden geraadpleegd via het [Monumentenregister](#).

De opslag is hierna afhankelijk van wanneer de huurovereenkomst is gesloten. Er zijn twee situaties mogelijk, namelijk:

- als de huurovereenkomst is afgesloten op of na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur (vanaf 1 juli 2024) dan wordt de maximale huurprijs vermeerderd met 35%.
- als de huurovereenkomst is afgesloten vóór 1 juli 2024 dan worden 10 punten extra toegekend.

2.13.5 Gemeentelijke en provinciale monumenten

+ 15% op de maximale huurprijs

Sommige woningen zijn geheel of ten dele onderdeel van een gemeentelijk of provinciaal monument. Om hiervoor een opslag te krijgen dient het gemeentelijk monument te zijn aangewezen door het college van burgemeester en wethouders. Een provinciaal monument moet zijn aangewezen door Gedeputeerde Staten. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan dan wordt de maximale huurprijs vermeerderd met 15%.

2.13.6 Beschermd dorps- en stadsgezicht

+ 5% op de maximale huurprijs

Sommige woningen zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht en kunnen hiervoor gewaardeerd worden. Niet alle beschermde stads-of dorpsgezichten komen voor de opslag in aanmerking. Voor de waardering moet namelijk aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. de woonruimte behoort tot een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 2.34. vierde lid, van de Omgevingswet; en
2. de woonruimte behoort tot een woning die is gebouwd vóór 1965; en
3. de woonruimte niet bestaat uit of deel uitmaakt van:
 - een Rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet; of
 - een gemeentelijk monument (aangewezen door het college van burgemeester en wethouders); of
 - een provinciaal monument (aangewezen door Gedeputeerde Staten).

Indien aan de voorwaarden wordt voldaan wordt de maximale huurprijs vermeerderd met 5%.

Hoofdstuk 3 – Het woningwaarderingsstelsel in Huurcommissie-procedures

De Huurcommissie past het woningwaarderingsstelsel toe in vier verschillende procedures:

1. Toetsing van de aanvangshuurprijs;⁶
2. Toetsing van de redelijkheid van de huurprijs;⁷
3. Bezwaar tegen jaarlijkse huurverhoging;⁸
4. Huurverhoging na woningverbetering.⁹

Dit hoofdstuk beschrijft de eerste twee genoemde procedures. De procedure rond de jaarlijkse huurverhoging staat beschreven in het '[beleidsboek huurverhoging en inkomensafhankelijke huurverlaging](#)'. De procedure 'huurverhoging na woningverbetering' staat beschreven in het gelijknamige [beleidsboek](#).

Huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur

De Huurcommissie is niet bevoegd om uitspraak te doen wanneer sprake is van een huurcontract dat naar zijn aard van korte duur is. Of hiervan sprake is zal per geval worden beoordeeld.

Woon-zorg-overeenkomsten

Indien sprake is van een gemengde woon-zorgovereenkomst dan is de Huurcommissie alleen bevoegd om uitspraak te doen indien het huurelement in de gemengde overeenkomst overheerst. Of hiervan sprake is zal per geval worden beoordeeld.

3.1 Toetsing van de aanvangshuurprijs

Als huurder en verhuurder een huurcontract hebben gesloten, dan kan de huurder de Huurcommissie vragen om te toetsen of de overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is.¹⁰ Het maakt daarbij niet uit hoe hoog of laag de overeengekomen huurprijs is. Om de procedure te starten moet de huurder een verzoek indienen, zoals omschreven staat in artikel 7:249 BW.

Bij de 'procedure toetsing van de aanvangshuurprijs' toetst de Huurcommissie de volgende zaken:

- **De redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.** De overeengekomen huurprijs mag niet hoger zijn de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel voor een onzelfstandige woonruimte.
- **Aanwezigheid van ernstige onderhoudsgebreken.** Er mogen geen ernstige onderhoudsgebreken aanwezig zijn bij aanvang van de huurovereenkomst. Als er

⁶ Artikel 7:249 BW.

⁷ Artikel 7:254 BW.

⁸ Artikel 7:253 BW.

⁹ Artikel 7:255 BW.

¹⁰ Artikel 4, lid 2 sub a Uhw jo. artikel 11 Uhw.

ernstige gebreken zijn beoordeelt de Huurcommissie ook of deze reden geven om de huurprijs tijdelijk te verlagen en zo ja, met welk percentage.¹¹

Om de redelijkheid van de huurprijs te kunnen beoordelen stelt zij de **kwaliteit van de woonruimte vast**. De kwaliteit van de woonruimte wordt bepaald door het puntenaantal op basis van het woningwaarderingstelsel voor een onzelfstandige woonruimte.

3.1.1 Eisen aan het verzoek

De wet stelt eisen aan een verzoek bij de Huurcommissie, de zogenoemde vormvereisten. Voor de procedure 'toetsing van de aanvangshuurprijs' gelden de volgende vormvereisten:

3.1.1.1 Indieningstermijn

Een verzoekschrift moet zijn ingediend **binnen 6 maanden na de ingangsdatum** van het huurcontract. Dit is een fatale termijn. Dat betekent dat de termijn niet kan worden verlengd.¹² Als het verzoek binnen de termijn wordt ingediend, dan is het verzoek ontvankelijk, het verzoek wordt dan inhoudelijk behandeld. Als het verzoek buiten de termijn wordt ingediend, dan is dat verzoek niet-ontvankelijk. Dat betekent dat het verzoek niet inhoudelijk wordt behandeld door de Huurcommissie. Een verzoek tot toetsing aanvangshuurprijs kan wél ingediend worden vóór de ingangsdatum van het huurcontract.¹³

Uitzonderings situatie indieningstermijn voor tijdelijke huurcontracten van vóór 1 juli 2024

Als een tijdelijk huurcontract is afgesloten (ondertekend) vóór 1 juli 2024, dan kan de huurder het verzoek indienen tot uiterlijk 6 maanden na afloop van het huurcontract, mits aan de eis wordt voldaan dat partijen een tijdelijk huurcontract van maximaal twee jaar of korter zijn overeengekomen zoals bedoeld in de Wet Doorstroming Huurmarkt (WDH). De Huurcommissie toetst of de huurovereenkomst aan deze eis voldoet.

Deze uitzonderingssituatie geldt dus niet voor tijdelijke huurcontracten die zijn afgesloten (ondertekend) op of ná 1 juli 2024.

3.1.1.2 Eerste huurcontract tussen huurder en verhuurder

Een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs kan alleen worden ingediend als een huurder en verhuurder voor het eerst een huurcontract met elkaar zijn aangegaan voor een bepaalde woonruimte. Dit betekent dat de onderstaande situaties zijn *uitgesloten* van de procedure. In de volgende gevallen zal het verzoekschrift niet-ontvankelijk worden verklaard:

- als dezelfde huurder en verhuurder na de start van de eerste huurovereenkomst een nieuw contract aangaan voor dezelfde woonruimte.
- als een zittende huurder met een nieuwe verhuurder een nieuw huurcontract aangaat voor dezelfde woonruimte.
- als partijen een tijdelijke huurovereenkomst zoals bedoeld in de Wet doorstroming huurmarkt zijn aangegaan en het einde van de huurovereenkomst niet wordt

¹¹ Artikel 4 lid 2 sub a Uhw jo. artikel 12 Uhw.

¹² De Algemene Termijnenwet is in deze procedure niet van toepassing voor wat betreft de termijn voor indiening van het verzoekschrift.

¹³ Kamerstukken // 1983/84, 17 431, nr. 6, p. 27.

aangezegd door verhuurder. In dat geval wordt het tijdelijk huurcontract voortgezet als een (nieuw) huurcontract voor onbepaalde tijd. Het is dan niet mogelijk om dit huurcontract voor onbepaalde tijd te laten toetsen.

- als huurders huren op basis van voortzetting van het huurcontract op grond van medehuur¹⁴ of voortzetting huur na overlijden.¹⁵
- als een huurder zijn huurderschap ontleent aan een machtiging van de kantonrechter.¹⁶

3.1.1.3 Huurder is de verzoeker

Alleen huurders kunnen een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs indienen. Een verzoek dat wordt ingediend door de verhuurder van de woonruimte, zal niet-ontvankelijk worden verklaard.

3.1.2 Inhoudelijke toetsing

Als het verzoek ontvankelijk is gaat de Huurcommissie over tot een inhoudelijke toetsing van het verzoek. De Huurcommissie toetst de overeengekomen aanvangshuurprijs aan de hand van het woningwaarderingsstelsel en onderzoekt of de overeengekomen huurprijs hoger of lager is dan de maximale redelijke huurprijs.¹⁷ Hiervoor vindt een onderzoek in de woonruimte plaats.

Tijdens het onderzoek in de woonruimte wordt een woningwaardering opgesteld, ook wel een puntentelling genoemd. Op basis van de toegekende punten en de eventuele prijsopslagen wordt de maximale redelijke huurprijs berekent. Daarnaast wordt onderzocht of de woonruimte bij aanvang van de huurovereenkomst ernstige onderhoudsgebreken had. De onderzoeker maakt van al zijn bevindingen een onderzoeksrapport.

3.1.2.1 Peildatum

Bij een verzoek tot toetsing van de aanvangshuurprijs is de peildatum de ingangsdatum van het huurcontract. Dit betekent dat de waardering van de kwaliteit van een woonruimte en de redelijkheid van de huurprijs wordt beoordeeld naar de toestand van de woonruimte zoals deze was op de ingangsdatum van het huurcontract. Deze peildatum geldt ook bij de toetsing van de aanwezigheid van ernstige onderhoudsgebreken.

3.1.2.2 Terugwerkende kracht

Als de overeengekomen aanvangshuurprijs niet redelijk is, dan stelt de Huurcommissie een nieuwe aanvangshuurprijs vast ter hoogte van de maximaal redelijke huurprijs. Deze nieuwe aanvangshuurprijs wordt met terugwerkende kracht vastgesteld, namelijk vanaf de ingangsdatum van het huurcontract.

¹⁴ Artikel 7:266 BW

¹⁵ Artikel 7:268 BW.

¹⁶ Artikel 7:270 BW.

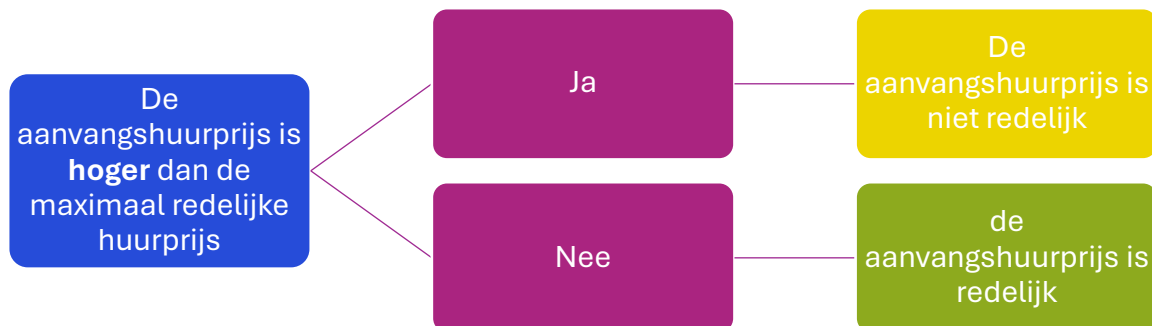
¹⁷ Artikel 11 lid 2 Uhw.

3.1.2.3 Oordeel huurprijs redelijk of huurprijs niet redelijk

De Huurcommissie geeft in haar uitspraak aan of de overeengekomen huurprijs redelijk of niet redelijk is. Als de overeengekomen huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel niet redelijk is dan stelt zij vast welke huurprijs wel redelijk is en wordt een nieuwe huurprijs vastgesteld ter hoogte van de maximaal redelijke huurprijs.

Als de overeengekomen huurprijs redelijk is, dan blijft de overeengekomen huurprijs staan, ook als de maximale huurprijs hoger ligt dan de overeengekomen huurprijs. De huurprijs wordt dus nooit verhoogd door het starten van de procedure 'toetsing van de aanvangshuurprijs'. De beoordeling kan leiden tot een aantal scenario's. Deze zijn hieronder uitgelicht in de onderstaande afbeelding:

Schema 3.1: beoordeling redelijkheid aanvangshuurprijs



3.1.2.4 Geen gebrekenmelding verplicht

Het is in de procedure toetsing aanvangshuurprijs niet verplicht dat de huurder de gebreken heeft gemeld bij de verhuurder. De reden daarvan is dat van de verhuurder verwacht mag worden dat hij bekend is met de toestand van de woning op het moment dat hij een nieuwe huurovereenkomst aangaat. Gezien de korte tijd tussen de uiterlijke indieningstermijn van het verzoekschrift en de datum van waarop de huurovereenkomst is ingegaan, wordt ervan uitgegaan dat de gebreken reeds bij aanvang aanwezig waren.

De Huurcommissie vraagt in het verzoekschrift wél aan de huurder om aan te geven of sprake is van gebreken en zo ja, om die te benoemen. Dat maakt de beoordelingsprocedure efficiënter. Meer informatie over de procedure is te vinden in het [Gebrekenboek](#).

3.1.2.5 Oordeel ernstige onderhoudsgebreken in de woonruimte

Voor welke gebreken de Huurcommissie de huurprijs mogelijk tijdelijk kan verlagen is terug te vinden in het [Gebrekenboek](#).

Als de Huurcommissie van oordeel is dat er bij aanvang van de huurovereenkomst ernstige onderhoudsgebreken aanwezig waren of nog steeds aanwezig zijn, dan stelt de Huurcommissie de gebreken in haar uitspraak vast en beoordeelt of de vastgestelde huurprijs tijdelijk wordt verlaagd vanwege deze gebreken. Voor deze beoordeling maakt het niet uit of de overeengekomen huurprijs redelijk of niet redelijk is.

3.2 Toetsing van de huurprijs na huurverlagingsvoorstel

De huurder kan een huurverlaging tot stand brengen door aan de verhuurder een schriftelijk voorstel te doen tot verlaging van de huurprijs. Als de verhuurder instemt met het voorstel dan wordt de huurprijs verlaagd. Hierbij geldt dat zwijgen geen aanvaarding is. Als het voorstel niet door de verhuurder wordt geaccepteerd of hij reageert niet op het voorstel, dan kan de huurder bij de Huurcommissie een verzoek tot huurverlaging op grond van punten indienen.¹⁸ Als zo'n verzoek binnenkomt bij de Huurcommissie, dan heeft de Huurcommissie de taak om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs.¹⁹

3.2.1 Eisen aan een verzoek

De wet stelt eisen aan een verzoek bij de Huurcommissie, de zogenoemde vormvereisten. Voor de procedure 'toetsing van de redelijkheid van de huurprijs' gelden drie van zulke vormvereisten, die we hieronder toelichten. Als aan alle eisen wordt voldaan, dan is het verzoek ontvankelijk. Als dit niet het geval is, dan is het verzoek mogelijk niet-ontvankelijk.

3.2.1.1 Indieningstermijn

Een huurder kan tot **binnen 6 weken** na het tijdstip waarop de verlaging volgens het voorstel had moeten ingaan een verzoek indienen bij de Huurcommissie.²⁰ Als bijvoorbeeld de voorgestelde ingangsdatum woensdag 1 juli 2026 is, dan verstrijkt de termijn aan het einde van dinsdag 11 augustus 2026. De uiterste indieningsdatum is dan dinsdag 11 augustus 2025 (om 23.59 uur).²¹

Na deze termijn kan de huurder de voorgestelde huurverlaging niet meer afdwingen met een procedure bij de Huurcommissie. Dit betekent dat een verzoek dat is ingediend ná de termijn van 6 weken, niet-ontvankelijk is omdat het te laat is ingediend.

In de regel moet de huurder de voorgestelde ingangsdatum afwachten voordat hij een verzoek indient, anders is het verzoek mogelijk niet-ontvankelijk. Als de huurder aantoonbaar dat de verhuurder het voorstel heeft geweigerd of niet reageert op het voorstel, dan kan de huurder al voor de voorgestelde ingangsdatum een verzoek indienen.

¹⁸ Artikel 7:254 BW.

¹⁹ Artikel 4, lid 2 sub c Uhw.

²⁰ Artikel 7:254 BW.

²¹ De Algemene Termijnenwet is in deze procedure van toepassing voor wat betreft de termijn voor indiening van het verzoekschrift.

3.2.1.2 Vormvereisten aan het voorstel tot huurverlaging

Het voorstel tot huurverlaging moet aan een de volgende vormvereisten voldoen:

1. Het voorstel moet **tenminste twee kalendermaanden** voor de voorgestelde ingangsdatum schriftelijk worden ingediend bij de verhuurder.²² Bij verzending van het voorstel per post mag verwacht worden dat dit de eerste werkdag na de verzending betreft. Bij digitale verzending (bijvoorbeeld per e-mail) mag worden verwacht dat dit de dag van verzending is.
2. In het voorstel tot huurverlaging is het verplicht om de volgende gegevens op te nemen:
 - de geldende huurprijs;
 - het bedrag waarmee huurder de huurprijs wil verlagen (bijvoorbeeld € 100,00 als een wijziging van € 500,00 naar € 400,00 wordt voorgesteld);
 - de (nieuwe) voorgestelde huurprijs;
 - de voorgestelde ingangsdatum.²³
3. Het voorstel is gebaseerd op een woningwaardering (puntentelling) die is toegevoegd aan het voorstel.²⁴ De huurder kan een puntentelling opstellen op de website van de Huurcommissie door middel van de [Huurprijscheck](#).

Beleid rondom vormfouten

Als het voorstel tot huurverlaging niet voldoet aan de vormvoorschriften, kan sprake zijn van een vormfout. Bij het beoordelen van een vormfout is het maatgevend of het verzuim het de Huurcommissie onmogelijk maakt om zich een oordeel te vormen over de redelijkheid van de voorgestelde wijziging. Daarnaast kunnen er gevolgen aan de vormfout worden verbonden wanneer de verhuurder aannemelijk maakt dat hij door de vormfout is benadeeld. Als verhuurder niet gemotiveerd stelt dat deze door een vormfout is benadeeld, dan zal door de Huurcommissie worden aangenomen dat verhuurder niet door het verzuim is benadeeld.

Ambtshalve herstel bij vormfout ingangsdatum

Soms maakt een huurder een fout bij het voorstellen van de ingangsdatum van de huurverlaging. Deze vormfout kan de Huurcommissie herstellen. De Huurcommissie zal zelf een latere ingangsdatum vaststellen als blijkt dat het voorstel niet voldoet aan de gestelde eis van twee kalendermaanden. De Huurcommissie toetst dan de redelijkheid van de huurprijs met de ingangsdatum die zij als redelijk ziet en past daarbij de termijn van twee kalendermaanden toe.

VOORBEELD

Huurder stuurt een huurverlagingsvoorstel op 3 maart 2026 met 1 april 2026 als voorgestelde ingangsdatum. Dit is minder dan twee kalendermaanden. De Huurcommissie past de eis van twee kalendermaanden ambtshalve toe en verschuift daarom de ingangsdatum van de huurverlaging naar 1 juni 2026. Hierbij gelden de maanden april en mei als de minimale twee (volle) kalendermaanden.

22
tv
23
24

Hiernaast gelden nog de volgende regels voor de ontvankelijkheid van het verzoek:

- Als na een onherroepelijke uitspraak een nieuw verzoek voor dezelfde woonruimte wordt ingediend, dan is het verzoek alleen ontvankelijk als sprake is van nieuwe feiten en omstandigheden.
- Als uit het huurverlagingsvoorstel blijkt dat het bedrag waarover het geschil gaat kleiner is dan de waarde van één punt in het woningwaarderingssysteem, dan is het verzoek niet-ontvankelijk.

3.2.2 Inhoudelijke toetsing

De Huurcommissie toetst het huurverlagingsvoorstel aan de hand van het woningwaarderingssysteem.²⁵ De Huurcommissie onderzoekt of de huurprijs hoger of lager is dan de maximale redelijke huurprijs (of in de sociale huursector valt, zie paragraaf 3.2.1.1). Hiervoor vindt een onderzoek in de woonruimte plaats. Tijdens het onderzoek in de woonruimte wordt een woningwaardering (puntentelling) opgesteld en de bijbehorende maximale redelijke huurprijs berekent.

3.2.2.1 Peildatum

Bij een verzoek tot toetsing van de redelijkheid van de huurprijs is de peildatum de ingangsdatum van de huurverlaging. 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 huurverlaging.²⁶

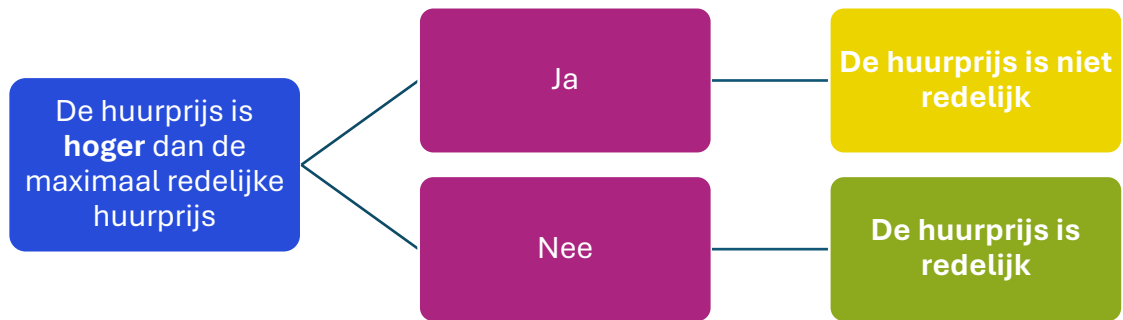
3.2.2.2 Oordeel huurprijs redelijk of niet redelijk

De Huurcommissie geeft in haar uitspraak aan of de huurprijs redelijk is of niet redelijk is. Als de huurprijs niet redelijk is zegt geeft zij hierbij aan welke huurprijs wel redelijk is. Namelijk de maximale huurprijs op grond van de puntentelling. De beoordeling kan leiden tot een aantal uitkomsten die in de afbeelding hieronder staan. Hieronder staan een aantal twee voorbeelden ter verduidelijking.

²⁵ Artikel 14 Uhw.

²⁶ Artikel 13 lid 6 Uhw jo. artikel 14 lid 3 Uhw.

Schema 3.2: beoordeling redelijkheid huurprijs onzelfstandige woonruimte



Bijlage 1 – Gemiddelde WOZ-waardes per m² per COROP-gebied²⁷

Regio*	Vastgesteld 1 januari 2025 (waardepeildatum 1 januari 2024)	Vastgesteld 1 januari 2026 (waardepeildatum 1 januari 2025)
Oost-Groningen	€ 1.924	€ 2.184
Delftzijl en omgeving	€ 1.752	€ 2.015
Overig Groningen	€ 2.490	€ 2.777
Friesland (Noord)	€ 2.094	€ 2.275
Friesland (Zuid-West)	€ 2.195	€ 2.393
Friesland (Zuid-Oost)	€ 2.279	€ 2.583
Drenthe (Noord)	€ 2.453	€ 2.738
Drenthe (Zuid-Oost)	€ 2.064	€ 2.269
Drenthe (Zuid-West)	€ 2.380	€ 2.640
Overijssel (Noord)	€ 2.758	€ 3.065
Overijssel (Zuid-West)	€ 2.996	€ 3.326
Twente	€ 2.648	€ 2.958
Veluwe	€ 3.418	€ 3.815
Achterhoek	€ 2.524	€ 2.820
Arnhem/Nijmegen	€ 3.154	€ 3.511
Gelderland (Zuid-West)	€ 3.088	€ 3.403
Utrecht	€ 4.197	€ 4.684
Kop van Noord-Holland	€ 2.829	€ 3.124
Alkmaar en omgeving	€ 3.820	€ 4.164
IJmond	€ 3.858	€ 4.206
Agglomeratie Haarlem	€ 5.116	€ 5.582
Zaanstreek	€ 3.788	€ 4.099
Groot Amsterdam	€ 5.751	€ 6.378
Het Gooi- en Vechtstreek	€ 4.674	€ 5.100
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 4.201	€ 4.668
Agglomeratie' s-Gravenhage	€ 4.016	€ 4.342
Delft en Westland	€ 3.902	€ 4.386
Zuid-Holland (Oost)	€ 3.444	€ 3.875
Groot-Rijnmond	€ 3.537	€ 3.884

²⁷ De gemeentes die horen bij een bepaalde regio zijn vindbaar via de website: [Kaarten regionale indelingen 2025 | CBS](#).

Zuid-Holland (Zuidoost-Zuid)	€ 3.289	€ 3.582
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 2.163	€ 2.287
Overig Zeeland	€ 2.634	€ 2.806
Brabant (West-Noord)	€ 2.999	€ 3.323
Brabant (Midden-Noord)	€ 3.041	€ 3.370
Brabant (Noordoost-Noord)	€ 3.088	€ 3.456
Brabant (Zuidoost-Noord)	€ 3.166	€ 3.531
Limburg (Noord)	€ 2.408	€ 2.693
Limburg (Midden)	€ 2.311	€ 2.633
Limburg (Zuid)	€ 2.209	€ 2.486
Flevoland	€ 3.047	€ 3.310

Bijlage 2 – Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen

Per 1 januari 2026					
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
0	0,00	85	743,13	170	1191,57
1	10,33	86	748,46	171	1196,87
2	20,56	87	753,67	172	1202,15
3	30,77	88	759,00	173	1207,42
4	40,89	89	764,30	174	1212,67
5	51,12	90	769,54	175	1218,02
6	61,29	91	774,81	176	1223,21
7	71,47	92	780,09	177	1228,53
8	81,62	93	785,36	178	1233,79
9	91,85	94	790,62	179	1239,07
10	102,06	95	795,90	180	1244,30
11	112,23	96	801,20	181	1249,58
12	122,38	97	806,50	182	1254,86
13	132,57	98	811,77	183	1260,15
14	142,76	99	817,05	184	1265,46
15	152,92	100	822,35	185	1270,72
16	163,13	101	827,56	186	1276,03
17	173,33	102	832,87	187	1281,26
18	183,54	103	838,13	188	1286,57
19	193,63	104	843,38	189	1291,84
20	203,87	105	848,66	190	1297,08
21	214,04	106	853,95	191	1302,39
22	224,29	107	859,20	192	1307,68
23	234,44	108	864,55	193	1312,98
24	244,59	109	869,74	194	1318,21
25	254,83	110	875,11	195	1323,50
26	264,95	111	880,31	196	1328,72
27	275,10	112	885,60	197	1333,99
28	285,37	113	890,88	198	1339,27
29	295,54	114	896,12	199	1344,59
30	305,73	115	901,43	200	1349,82
31	315,89	116	906,72	201	1355,13
32	326,12	117	911,93	202	1360,38
33	336,29	118	917,25	203	1365,67

Per 1 januari 2026					
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
34	346,45	119	922,50	204	1370,97
35	356,69	120	927,76	205	1376,23
36	366,90	121	933,11	206	1381,49
37	377,02	122	938,38	207	1386,79
38	387,18	123	943,66	208	1392,08
39	397,42	124	948,93	209	1397,33
40	407,58	125	954,22	210	1402,63
41	417,73	126	959,49	211	1407,88
42	427,95	127	964,72	212	1413,16
43	438,17	128	970,03	213	1418,45
44	448,30	129	975,32	214	1423,75
45	458,46	130	980,64	215	1429,01
46	468,73	131	985,86	216	1434,29
47	478,86	132	991,17	217	1439,55
48	489,09	133	996,41	218	1444,84
49	499,27	134	1001,61	219	1450,10
50	509,44	135	1006,93	220	1455,36
51	519,58	136	1012,22	221	1460,63
52	529,80	137	1017,52	222	1465,91
53	539,99	138	1022,77	223	1471,19
54	550,19	139	1028,04	224	1476,46
55	560,36	140	1033,34	225	1481,71
56	570,54	141	1038,58	226	1487,01
57	580,70	142	1043,83	227	1492,30
58	590,95	143	1049,18	228	1497,54
59	601,06	144	1054,44	229	1502,84
60	611,28	145	1059,71	230	1508,14
61	616,58	146	1065,00	231	1513,44
62	621,84	147	1070,25	232	1518,70
63	627,09	148	1075,55	233	1523,90
64	632,41	149	1080,84	234	1529,25
65	637,63	150	1086,10	235	1534,49
66	642,97	151	1091,41	236	1539,78
67	648,24	152	1096,66	237	1545,06
68	653,44	153	1101,93	238	1550,33
69	658,79	154	1107,14	239	1555,59
70	664,02	155	1112,46	240	1560,88
71	669,35	156	1117,68	241	1566,15
72	674,58	157	1123,03	242	1571,42

Per 1 januari 2026

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
73	679,91	158	1128,27	243	1576,76
74	685,17	159	1133,60	244	1581,95
75	690,38	160	1138,85	245	1587,27
76	695,67	161	1144,08	246	1592,52
77	700,94	162	1149,44	247	1597,81
78	706,23	163	1154,61	248	1603,11
79	711,49	164	1159,96	249	1608,36
80	716,80	165	1165,22	250	1613,63
81	722,09	166	1170,50		
82	727,34	167	1175,77		
83	732,60	168	1181,04		
84	737,95	169	1186,30		

Bijlage 3 – Begrippenlijst en terminologie

Begrippenlijst

Begrip	Betekenis
Bhw	Besluit huurprijzen woonruimte
BW	Burgerlijk Wetboek
COROP	Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma
Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Wbh	Wet betaalbare huur
WDH	Wet Doorstroming huurmarkt
Wvh	Wet vaste huurcontracten
WOZ	Waardering onroerende zaken
WWS	Woningwaarderingstelsel

Terminologie

In de Wet betaalbare huur staan drie soorten ‘huursegmenten’: laag segment, middensegment en hoog segment. De Huurcommissie heeft met het Ministerie van BZK afgesproken om in de praktijk taal te gebruiken die toegankelijker en meer bekend is. De Huurcommissie kiest ervoor om in haar uitspraken en beleidsboeken uit te gaan van deze de onderstaande toegankelijke woorden en begrippen.

Terminologie wetstekst Wet betaalbare huur	Terminologie beleidsboek en andere publieksmiddelen	Betekenis
Laag segment	Sociale sector Sociale huur Sociale huurwoning	Woonruimte met een aanvangshuurprijs op of onder de geldende liberalisatiegrens of woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de socialehuurgrens.
Midden segment	Middensector Middenhuur Middenhuurwoning	Woningen met een aanvangshuurprijs tussen de socialehuurgrens en de vrijesectorgrens.
Hoog segment	Vrije sector Vrijesectorwoning	Woningen met een aanvangshuurprijs boven de toenmalige liberalisatiegrens of geldende vrijesectorgrens.

	Gereguleerde sector	Huursector met een beschermde huurprijs (sociale sector en middensector)
	Liberalisatiegrens	Het omslagpunt (bij aanvang van de huur) waarop een woning wel/niet gereguleerd is.
Lage huurgrens	Socialehuurgrens	Het omslagpunt (bij aanvang van de huur) waarop een woning wel/niet in de sociale sector valt.
Midden huurgrens	Vrijesectorgrens	Omslagpunt (bij aanvang van de huur) tussen de gereguleerde en de vrije sector.

Bijlage 4 – Versiebeheer

Deze versie vervangt het beleidsboek waardering onzelfstandige woonruimte van 1 januari 2026. Deze versie van het beleidsboek bevat nieuwe praktijkvoorbeelden die de toepassing van de informatie concreet illustreren. Ook zijn een aantal zaken tekstueel verduidelijkt, zoals de toepassing van passief beleid, bijvoorbeeld bij het onderdeel verkoeling in paragraaf 2.3 rubriek 3 en paragraaf 2.13 opslagen. In deze versie is ook nieuw beleid opgenomen rondom de toetsing van vormvereisten in de procedure 'Toetsing huurprijs na huurverlagingsvoorstel' en de termijn voor het indienen van dit verzoekschrift. Ook is beleid rondom het laten toetsen van de juistheid van het energielabel (HEO-onderzoek) opgenomen in dit beleidsboek. Dit is een inhoudelijke beleidswijziging die voort is gekomen uit de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissie.

Hoewel de redactionele aanpassingen leiden tot een duidelijker en vollediger document zijn er verder geen direct inhoudelijke wijzigingen. Alle overige wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op taalgebruik, structuur, lay-out en verduidelijking.

- **Achterzijde-**