

Beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte



Bron: ANP

Versie juli 2026

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – Basisinformatie woningwaardering van een zelfstandige woonruimte	3
1.1 HET WONINGWAARDERINGSSTELSEL	3
1.2 DE VASTSTELLING VAN DE MAXIMALE HUURPRIJS	3
1.3 HUURPRIJSBESCHERMING VAN VERSCHILLENDE HUURSECTOREN	4
1.3.1 De verschillende huursectoren	4
1.3.2 Huurcontracten afgesloten vóór 1 juli 2024	4
1.3.3 Uitzonderingen op de hoofdregel	5
1.3.4 Toepassing woningwaarderingssystemen geldig op de peildatum	6
1.3.5 Uitzonderingssituaties rondom de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur	6
1.4 ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE OF ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE	7
1.5 JAARLIJKSE INDEXATIE HUURPRIJSGRENZEN EN MAXIMALE HUURPRIJZEN	10
1.5.1 De liberalisatiegrens	10
1.5.2 De sociaalsectorgrenzen en vrijesectorgrenzen	10
1.5.3 De maximale huurprijzen	11
Hoofdstuk 2 – Het woningwaarderingssysteem voor een zelfstandige woning	12
2.1 ALGEMENE REGELS OVER DE WONINGWAARDERING	12
2.1.1 Waardering van de woning als onroerende zaak	12
2.1.2 Algemene regel: waardering van de door verhuurder aangebrachte voorzieningen	13
2.1.3 Algemene regel: waardering van voorzieningen niet afhankelijk van functioneren	13
2.1.4 Algemene rekenregel: afronding per rubriek	13
2.1.5 Algemene rekenregel: eindsaldering op hele punten	13
2.1.6 Algemene rekenregel: aparte berekening bij meer dan 250 punten	14
2.2 RUBRIEK 1 EN 2: VERTREKKEN EN OVERIGE RUIMTEN	14
2.2.1 Vertrekken	14
2.2.2 Overige ruimten	17
2.2.3 Verkeersruimten	18
2.2.4 Meetinstructies vertrekken en overige ruimtes	19
2.3 RUBRIEK 3: VERWARMING EN VERKOELING	20
2.3.1 Punten voor verwarmde ruimtes	21
2.3.2 Open keuken in een vertrek of overige ruimte	21
2.3.3 Extra punten bij verkoelingsfunctie	21
2.4 RUBRIEK 4: ENERGIEPRESTATIE	22
2.4.1 Vindplaats energieprestatie woning	22
2.4.2 Energieprestaties die geldig zijn voor de woningwaardering	22
2.4.3 Energieprestaties die niet geldig zijn voor de woningwaardering	23
2.4.4 Punten voor geldige energieprestaties	24
2.4.5 Punten energieprestatie zonder geldig energielabel of energie-index	25
2.4.6 Uitzonderingssituaties energieprestatie	26
2.4.7 Afwijkingsbevoegdheid Huurcommissie	27
2.5 RUBRIEK 5: KEUKEN	28
2.5.1 De basiseisen voor een keuken	28
2.5.2 Punten voor basisvoorzieningen keuken	28
2.5.3 Punten voor extra voorzieningen keuken	29
2.5.4 Voorziening met twee functies	30
2.6 RUBRIEK 6: SANITAIR	31
2.6.1 Punten voor sanitaire basisvoorzieningen	31
2.6.2 Punten voor extra sanitaire voorzieningen	32
2.7 RUBRIEK 7: WOONVOORZIENINGEN VOOR PERSONEN MET EEN HANDICAP	34
2.7.1 Voorwaarden voor puntentoekenning	34
2.7.2 Geen waardering als volledig gedekt door subsidie	35
2.7.3 Gedeeltelijke subsidiëring	35
2.8 RUBRIEK 8: BUITENRUIMTEN	35

2.8.1	Punten voor privé-buitenruimte.....	35
2.8.2	Punten voor een gemeenschappelijke buitenruimte.....	36
2.8.3	Gemeenschappelijke buitenruimte als parkeerplek	36
2.8.4	Eisen aan balkons, dakterrassen en loggia's	36
2.8.5	Minpunten bij geen enkele buitenruimte	37
2.8.6	Meetinstructies buitenruimten.....	37
2.8.7	Rekenmethode.....	37
2.9	RUBRIEK 9: GEMEENSCHAPPELIJKE VERTREKKEN, OVERIGE RUIMTEN EN VOORZIENINGEN	38
2.9.1	Basisvoorwaarden waardering gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimtes	38
2.9.2	Punten voor voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten.....	38
2.9.3	Gemeenschappelijke (spoel)keuken	38
2.9.4	Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een zorgwoning	39
2.9.5	Uitgesloten van waardering	39
2.9.6	Meetinstructie gemeenschappelijke ruimten	39
2.9.7	Rekenmethode gemeenschappelijke ruimten	39
2.10	RUBRIEK 10: GEMEENSCHAPPELIJK PARKEERRUIMTEN.....	39
2.10.1	Basisvoorwaarden waardering gemeenschappelijk parkeerruimte	39
2.10.2	Definitie gemeenschappelijke parkeerruimte.....	40
2.10.3	Punten per soort parkeerplek	40
2.10.4	Rekenmethode.....	41
2.10.5	Laadpalen	41
2.11	RUBRIEK 11: PUNTEN VOOR DE WOZ-WAARDE.....	41
2.11.1	Waarderingsmethode WOZ-waarde.....	41
2.11.2	Punten voor de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimum WOZ-waarde	42
2.11.3	Uitzondering taxatiewaarde bij tijdelijke woningen.....	44
2.11.4	Uitzonderingsregel waardering van 'gebouwd eigendom in aanbouw'	44
2.11.5	Uitzondering waardering nieuwbouwwoningen opgeleverd tussen 2015 – 2019	45
2.11.6	Uitzonderingsregel waardering kleine nieuwbouwwoningen in COROP-gebied* Utrecht/Amsterdam opgeleverd tussen 2018 – 2022	45
2.11.7	De uitzonderingen op de WOZ-cap.....	46
2.12	RUBRIEK 12: BIJZONDERE VOORZIENINGEN	47
2.12.1	Zorgwoning.....	47
2.12.2	Aanbelfunctie met video- en audioverbinding.....	49
2.12.3	Laadpalen	49
2.13	OPSLAGEN.....	50
2.13.1	Cumulatie van opslagen beperkt mogelijk.....	50
2.13.2	Opslag maakt van een gereguleerde woning geen vrijesectorwoning	50
2.13.4	Rijksmonumenten	51
2.13.6	Beschermde dorps- en stadsgezicht	52
2.13.7	Nieuwbouw.....	52
Hoofdstuk 3 – Het woningwaarderingstelsel in Huurcommissie-procedures		54
3.1	TOETSING VAN DE AANVANGSHUURPRIJS.....	54
3.1.1	Eisen aan het verzoek	55
3.1.2	Inhoudelijke toetsing.....	56
3.2	TOETSING HUURPRIJS NA HUURVERLAGINGSVOORSTEL.....	59
3.2.1	Eisen aan een verzoek	59
3.2.2	Inhoudelijke toetsing.....	62
Bijlage 1 – Gemeenten in COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht.....		65
Bijlage 2 – Overzicht vrijesectorgrenzen en huurliberalisatiegrenzen.....		66
Bijlage 3 – Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen		69
Bijlage 4 – Begrippenlijst en terminologie.....		72
Bijlage 5 – Versiebeheer		74

Hoofdstuk 1 – Basisinformatie woningwaardering van een zelfstandige woonruimte

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

In dit eerste hoofdstuk staat uitgelegd wanneer sprake is van zelfstandige woonruimte (paragraaf 1.4). Dit is belangrijke informatie omdat er verschillende waarderingsregels gelden voor zelfstandige woonruimte, voor onzelfstandige woonruimte (zoals een kamerwoning), voor woonwagens en/of standplaatsen.

Dit hoofdstuk begint met algemene uitleg over het woningwaarderingsstelsel (paragraaf 1.1 en 1.2). In paragraaf 1.3 staat uitleg over de verschillende soorten huursectoren: de sociale, midden- en vrije sector en hoe voor woningen in de verschillende sectoren verschillende (waarderings-)regels kunnen gelden. 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 woningwaarderingsstelsel

De waardering van een zelfstandige woonruimte gebeurt volgens het woningwaarderingsstelsel. 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 woningwaarderingsstelsel 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 woningwaarderingsstelsel af te wijken. De Huurcommissie heeft dus een **afwijkingsbevoegdheid**.² 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 De vaststelling van de maximale huurprijs

Met de regels van dit beleidsboek bepaalt de Huurcommissie wat de maximale huurprijs is voor een zelfstandige woonruimte. Het puntenaantal van de woonruimte bepaalt (samen met de eventuele prijsopslagen) de maximale huurprijs. De maximale huurprijs per puntenaantal wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

¹ Artikel 5 Bhw.

² Zie voetnoot 1.

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.

1.3 Huurprijsbescherming van verschillende huursectoren

Niet alle zelfstandige woningen hebben recht op huurprijsbescherming. Dit hangt af van de huursector en het huurregime dat van toepassing is.

1.3.1 De verschillende huursectoren

Om te bepalen of de huurprijsbeschermingsregels en welke waarderingsregels van toepassing zijn, moet eerst gekeken worden naar de afsluitdatum van de huurovereenkomst. Het gaat dus niet om de datum waarop het contract is opgesteld of ingaat, maar om de datum waarop de beide handtekeningen (van huurder en verhuurder) zijn gezet.

Voor de huurcontracten die zijn ondertekend op of na 1 juli 2024 zijn er 3 huursectoren: de sociale sector, de middensector en de vrije sector. De indeling van de huursectoren is per 1 januari 2026 als volgt:

Sector	Huurprijs	Bijbehorend puntenaantal
Sociale sector	Maximaal € 932,93	t/m 143 punten
Sociale huurgrens		
Middensector	Hoger dan € 932,93 maar maximaal € 1.228,07 of 144 t/m 186 punten	
Vrije sector	Hoger dan € 1.228,07	187 punten en meer

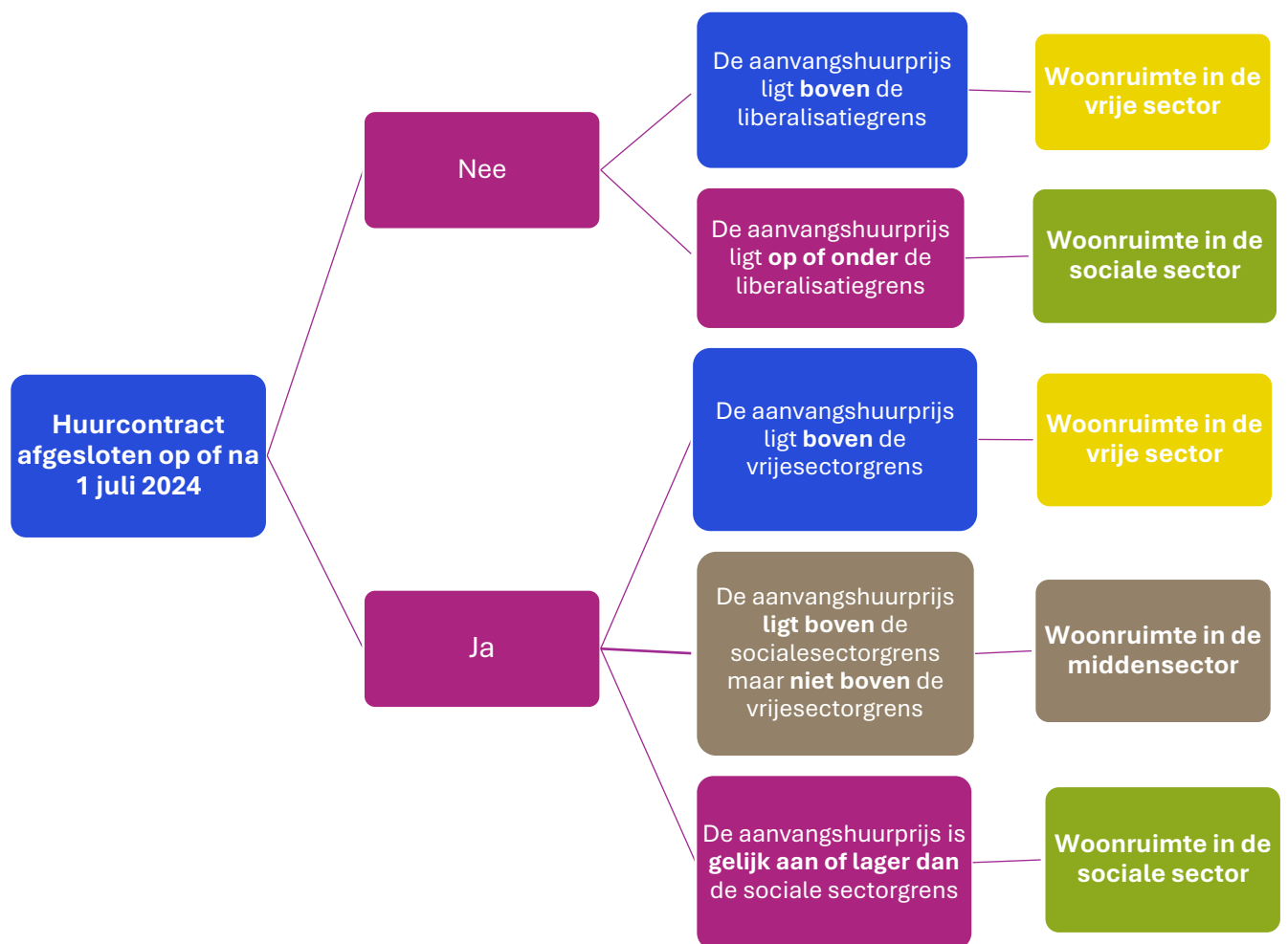
Deze indeling betekent dat huurders met een maximale huurprijs tot en met 186 punten aanspraak kunnen maken op huurprijsbescherming. Maar, dit geldt niet in alle gevallen. Dit wordt hieronder nader uitgelegd.

1.3.2 Huurcontracten afgesloten vóór 1 juli 2024

Bij huurcontracten die zijn ondertekend vóór 1 juli 2024 wordt de huursector bepaald op basis van de aanvangshuurprijs: de huurprijs die huurder en verhuurder hebben afgesproken bij het sluiten van de huurovereenkomst. Op basis van deze aanvangshuurprijs valt de woning in de sociale sector of de vrije sector. De scheiding tussen deze sectoren wordt gevormd door de toenmalige liberalisatiegrens: de liberalisatiegrens die geldig is op de datum dat het huurcontract is afgesloten (ondertekend).

Als de huurprijs boven het bedrag van de liberalisatiegrens ligt, dan is de woonruimte onderdeel van de vrije sector. Ligt de huurprijs onder de liberalisatiegrens, dan valt de woonruimte in de sociale sector. Als een woning behoort tot de sociale sector dan kan een huurder aanspraak maken op huurprijsbescherming. Als een woning behoort tot de vrije sector dan kan dit slechts in heel beperkte gevallen.

Schema 1.1: beoordeling van de huursector



Dat een woonruimte op basis van de aanvangshuurprijs in een bepaalde huursector valt staat los van het feit dat partijen een procedure kunnen starten als omschreven in [hoofdstuk 3](#) en de huursector op basis van die procedures kan veranderen.

1.3.3 Uitzonderingen op de hoofdregel

In slechts twee gevallen kan de nieuwe sectorindeling toch van toepassing zijn bij een huurcontract met een afsluitdatum vóór 1 juli 2024, namelijk bij:

1. Een huurcontract dat vóór 1 juli 2024 is afgesloten, maar voor een woonruimte die toen ook al behoorde tot de sociale sector (wat al in de sociale sector viel blijft in de sociale sector) of;
2. Een huurcontract dat vóór 1 juli 2024 is afgesloten met een geliberaliseerde huurprijs, maar waarbij de woning op basis van het puntenaantal eigenlijk in de sociale sector valt.³ Zie hiervoor hoofdstuk 3.2.

1.3.4 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.

1.3.5 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.

³ Dit geldt dus niet als sprake is van een vóór 1 juli 2024 afgesloten huurcontract met een geliberaliseerde huurprijs, waarbij het puntenaantal van de woonruimte of op basis van de maximaal redelijke huurprijs in de nieuwe middensector valt.

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. Het Bhw heeft 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. (...)”⁴

De toepassing van de definitie van zelfstandige woonruimte

De Huurcommissie toetst drie (hoofd)vragen om te beoordelen of sprake is van een zelfstandige (of onzelfstandige) woonruimte. Die vragen zijn de volgende:

- Voldoet de woonruimte aan de eisen van artikel 234 van boek 7 het BW?
- Wordt de woonruimte bewoond door maximaal twee personen?
- Wordt de woonruimte bewoond door drie of meer personen met een duurzame gemeenschappelijke huishouding?

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

1) Voldoet de woonruimte aan de eisen van artikel 7:234 BW?

In dit wetsartikel staat dat sprake is van een zelfstandige woonruimte als de woonruimte voldoet aan een aantal fysieke kenmerken, namelijk **een eigen toegang** en dat de bewoner deze kan gebruiken zonder daarbij afhankelijk te zijn van **wezenlijke voorzieningen** buiten de woning. Dit staat dus los van de vraag door wie de woonruimte wordt bewoond. Die wezenlijke voorzieningen zijn ten minste:

1. één vertrek;
2. een kookgelegenheid: een aanrecht, aan- en afvoer van water en ten minste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit;
3. een wasgelegenheid, waartoe ook een douchecabine in een vertrek of ‘en suite’ behoort;
4. een eigen toilet.

Voldoet een woonruimte aan de bovenstaande eisen? Dan volgt daaruit niet automatisch dat er sprake is van een zelfstandige woonruimte. Er moet namelijk ook een oordeel gevormd worden over de tweede hoofdvraag.

Geen eigen toegang of wezenlijke voorzieningen

Beschikt een woonruimte *niet* over een eigen toegang en/of (één van) deze wezenlijke voorzieningen, dan is geen sprake van een zelfstandige woonruimte. De woonruimte is dan

⁴ Artikel 1 lid 2 Bhw.

onzelfstandig. Deze woonruimte kan gewaardeerd worden met het [beleidsboek onzelfstandige woonruimte](#).

Onvrije zelfstandige woonruimte

Beschikt een huurder zelf over de wezenlijke voorzieningen, maar kunnen deze alleen bereikt worden via een gemeenschappelijke verkeersruimte, dan is alsnog aan de eisen van [artikel 7:234 BW](#) voldaan. Zulke woonruimtes worden ook wel de 'onvrije zelfstandige woningen' genoemd. Het gaat bijvoorbeeld om een woonruimte waarbij de badkamer (als wezenlijke voorziening) bereikbaar is via een met andere bewoners gedeelde gang (de gemeenschappelijke verkeersruimte), maar waarbij die badkamer enkel voor die ene huurder ter beschikking is gesteld.

2) [Wordt de woonruimte bewoond door maximaal twee personen?](#)

Als de woonruimte, die voldoet aan de eisen van [artikel 7:234 BW](#), wordt bewoond door twee personen, dan is in de regel sprake van een zelfstandige woonruimte. In deze situatie zal de Huurcommissie in principe geen verdere toets doen.

Maar, als partijen het oneens zijn over de vraag of sprake is van een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, zal de commissie op zitting beoordelen welk type woonruimte en daarmee welk woningwaarderingssysteem van toepassing is. Daarbij neemt de commissie de omstandigheden van het concrete geval als uitgangspunt.

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

3) [Wordt de woonruimte bewoond door drie of meer personen met een duurzame gemeenschappelijke huishouding?](#)

Als een woning door drie of meer personen wordt bewoond, dan moet sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding om de woning te waarderen als zelfstandige woonruimte.

Het antwoord op deze derde vraag bestaat dus uit twee delen. Eerst moet beoordeeld worden of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Vervolgens kan geconcludeerd worden of de woonruimte een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte is.

Als er sprake blijkt van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dan wordt de woonruimte als zelfstandig aangemerkt. Is er geen sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dan is de woonruimte onzelfstandig.

Duurzame gemeenschappelijke huishouding

De vraag of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding kan door de commissie op een zitting worden onderzocht. Hierbij worden de volgende scenario's gehanteerd.

1. **Koppel met een relatie of een gezin:** Bij een koppel met een relatie of een gezin wordt aangenomen dat er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Bij 'zo een relatie is sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding en wordt de woonruimte gekwalificeerd als zelfstandige woonruimte.
2. **Duurzame woongroep:** Van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden, zonder een affectieve relatie als bij een gezin, kan ook sprake zijn bij een duurzame woongroep. Dit betekent dat de woongroep qua samenstelling niet los is en met enige regelmaat van samenstelling wisselt, maar dat de samenstelling bestendig is. Zo kan bijvoorbeeld een religieuze woongroep een duurzame woongroep zijn. **De conclusie dat sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden moet duidelijk worden gemotiveerd.** Als er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dan volgt daaruit de conclusie dat sprake is van een zelfstandige woonruimte.
3. **Alle andere situaties:** In alle andere situaties wordt op basis van het concrete, individuele geval beoordeeld of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Daarbij is het relevant of men de bedoeling heeft om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te voeren. De Huurcommissie sluit hierbij aan bij de vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Huurcommissie kijkt bij de toets of er sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding niet alleen naar de objectieve factoren (zoals de duur van de overeenkomst) maar ook naar de subjectieve factoren (zoals de bedoeling van partijen bij aangaan van de overeenkomst). In lijn met de huidige jurisprudentie over dit onderwerp, kijkt de Huurcommissie ook naar alle overige feiten en omstandigheden van het geval. Wat partijen hebben opgeschreven in de huurovereenkomst is dus niet doorslaggevend voor het oordeel van de Huurcommissie.

Vragen die bij de beoordeling een rol kunnen spelen zijn bijvoorbeeld:

- Woonden de huurders al eerder - direct voorafgaand aan het huren van de onderhavige woonruimte - in een andere zelfstandige woning samen als groep?
- Kenden de huurders elkaar al voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst?
- Zochten de huurders gezamenlijk een woonruimte en wilden zij ook echt één woonruimte delen? Of ligt het initiatief bij verhuurder?
- Heeft de verhuurder de ruimtes als één geheel of per kamer geadverteerd?
- Worden in de huurovereenkomst kamernummers vermeld?
- Zijn de ruimtes voorzien van een eigen (huis)nummer of andere specifieke duiding?
- Worden ruimtes in het contract of in de praktijk door verhuurder specifiek toegewezen aan een huurder?
- Kunnen huurders zelf een ruimte kiezen die zij gebruiken of wordt aan een huurder het specifieke gebruiksrecht voor een ruimte door verhuurder toegekend?
- Kan het gebruik van de ruimtes wisselend plaatsvinden of moeten dan bijvoorbeeld het contract of de feitelijke huurbetaling aangepast worden?

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

Conclusie

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

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

1.5 Jaarlijkse indexatie huurprijsgrenzen en maximale huurprijzen

In de voorgaande paragrafen wordt gesproken over de maximale huurprijzen en verschillende huurprijsgrenzen. 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 liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens werd vanaf 1 januari 2011 jaarlijks per 1 januari opnieuw vastgesteld. Voor 2011 liep een jaargang van 1 juli tot 1 juli. Een overzicht van de liberalisatiegrenzen vanaf 1989 is te vinden in [Bijlage 2](#) van dit beleidsboek.

1.5.2 De socialesectorgrens en vrijesectorgrens

De indexatie van de socialesectorgrens en vrijesectorgrens vindt jaarlijks per 1 januari plaats. Een overzicht van de sociale- en vrijesectorgrenzen zijn te vinden in [Bijlage 2](#) van dit

beleidsboek.

1.5.3 De maximale huurprijzen

De maximale huurprijzen worden elk jaar per 1 januari geïndexeerd, zodat deze gelijk valt met de hiervoor beschreven indexaties.⁵ Een overzicht van de maximale huurprijzen per 1 januari 2026 is te vinden in [Bijlage 3](#) van dit beleidsboek.

⁵ Vóór 1 juli 2024 werden de maximale huurprijzen jaarlijks per 1 juli van elk kalenderjaar geïndexeerd.

Hoofdstuk 2 – Het woningwaarderingstelsel voor een zelfstandige woning

In dit hoofdstuk wordt toegelicht waarvoor een zelfstandige woning punten kan krijgen, wanneer er een prijsopslag van toepassing is en hoe de Huurcommissie 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 12 rubrieken. In paragraaf 1 staan de algemene regels die gelden bij de woningwaardering. In de paragrafen 2.1 tot en met 2.12 staan de regels per rubriek uitgewerkt. Tot slot staat in paragraaf 13 uitgelegd welke toeslagen 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 woning 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 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), keuken (rubriek 5), 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 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.

2.1.5 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.

De toeslag van 35% bij zorgwoningen wordt toegepast op het puntentotaal van de rubrieken 1 t/m 11.1 van het Bhw en pas daarna afgerond.

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.

2.1.6 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 3](#)) bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijs die volgens de huurprijstabel behoort bij 250 punten.

VOORBEELD

Een zelfstandige woning wordt gewaardeerd met 255 punten. Bij een puntenaantal van 250 hoort een maximale huurprijs van € 1.667,40 (prijsspeil 1 januari 2026). Maar het puntenaantal voor de woning ligt vijf punten hoger. Dit verschil van vijf punten dient te worden vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen die correspondeerden met 249 en 250 punten. Dat verschil bedraagt in dit geval: € 6,86 (€ 1.667,40 - € 1.660,54). De verhoging op de maximale huurprijs is in dit geval € 34,30 (€ 6,86 x 5). De maximale huurprijs bedraagt dus € 1.701,70 (€ 1.667,40 + € 34,30).

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. 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](#). De oppervlaktes van verkeersruimtes worden niet met punten gewaardeerd.

Buiten de woning, maar in het woongebouw

Er kan sprake zijn van vertrekken, overige ruimten (en bijbehorende voorzieningen, zoals verwarming, keuken en sanitair) die buiten de woning, maar wel binnen het woongebouw liggen. Als derden deze ruimte of voorziening niet kunnen gebruiken, bijvoorbeeld omdat de ruimte is afgesloten met een slot, dan worden deze meegeteld in de waardering.

2.2.1 Vertrekken

1 punt per m² per vertrek

Voorbeelden van vertrekken zijn een woonkamer, hobby- en/of studeerkamer, slaapkamer en eetkamer die voldoen 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 in rubriek 1.

In deze paragraaf staat hoe het aantal vierkante meters per vertrek moet worden bepaald en aan welke eisen een vertrek moet voldoen.

2.2.1.1 Afronden op hele m²

De waardering van vertrekken wordt gebaseerd op hele vierkante meters. Om tot die hele vierkante meters te komen, geeft het Bhw nadere instructies.

- Meet elk vertrek apart.
- Noteer de uitkomst op 2 decimalen (bijv. 12,38 m²).
- Tel de uitkomsten van alle vertrekken samen bij elkaar op. 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.

VOORBEELD

Een woonruimte heeft een kamer van 3,75 meter lang en 4,12 meter breed. Daarnaast is een keuken aanwezig van 2,95 meter bij 3,81 meter. Het berekenen van het puntenaantal gaat dan als volgt:

Kamer: $3,75 \times 4,12 = 15,4912 \text{ m}^2$, afgerond op 2 decimalen: 15,49 m²

Keuken: $2,95 \times 3,81 = 11,2395 \text{ m}^2$, afgerond op 2 decimalen: 11,24 m²

2.2.1.2 De voorwaarden van een vertrek

De oppervlakte van 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

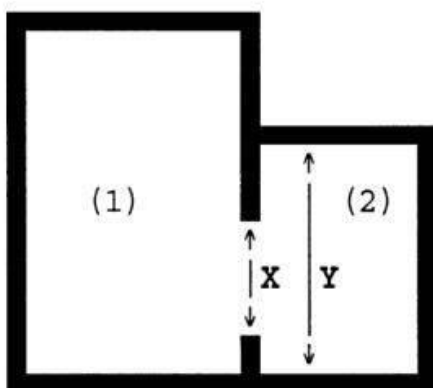
Het kan voorkomen dat twee vertrekken (of overige ruimten) die met elkaar in verbinding staan, als één vertrek (of overige ruimte) gewaardeerd moeten worden. Dat is het geval als tussen de twee vertrekken (of overige ruimten) er een niet afsluitbare opening is die:

- 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 twee voorbeelden:

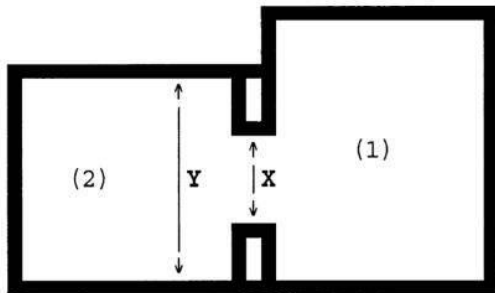
VOORBEELD 1

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

Een overige ruimte is bijvoorbeeld een bijkeuken, berging, wasruimte, kelder of toiletruimte die voldoet aan de voorwaarden van een overige ruimte. Een overige ruimte wordt gewaardeerd met 0,75 punt per m² in rubriek 2.

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 Afronding op hele m²

De waardering van overige ruimten wordt (net als de vertrekken) gebaseerd op hele vierkante meters. Om tot die hele vierkante meters te komen geeft het Bhw nadere instructies.

- Meet elke overige ruimte apart.
- Noteer de uitkomst op 2 decimalen (bijv. 12,38 m²).
- Tel de uitkomsten van alle overige ruimten samen bij elkaar op. Als het getal op 0,50 m² of meer eindigt: rond af omhoog. Bijvoorbeeld: 28,51 m² → wordt 29 m². Als het getal op minder dan 0,50 m² eindigt: rond af naar beneden. Bijvoorbeeld: 15,43 m² → wordt 15 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 2.1) of een verkeersruimte (zie paragraaf 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'.

2.2.2.5 Privé parkeerruimte

Een binnenruimte die bedoeld is als parkeerruimte en waartoe bewoners van één adres op grond van de huurovereenkomst exclusieve toegang hebben (privé parkeerruimte), wordt gewaardeerd als overige ruimte. Een voorbeeld is een garagebox die hoort tot de woning. Is er sprake van een privé-parkeerruimte in een buitenruimte, dan wordt de ruimte gewaardeerd in rubriek 8 ('Buitenruimte').

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.

2.2.4 Meetinstructies vertrekken en overige ruimtes

In de toelichting op het woningwaarderingstelsel geeft het Bhw een aantal meetinstructies mee. 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

De wetgever spreekt in de toelichting van het Bhw 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. Hoe groot of klein de kast is 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 waarden van een kastenwand tussen twee vertrekken.

Vloeroppervlakte onder aanrecht, keukentoeistel, wasbak en installaties

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 opvouwbaar trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld.

2.3 Rubriek 3: Verwarming en verkoeling

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

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

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 keuken 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 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

Eengezinswoning: -15 t/m 62 punten
Meergezinswoning: - 15 t/m 58 punten

De energieprestatie van de woning telt mee in de woningwaardering. 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 [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 woningwaarderingssysteem);
- 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 bij de procedure 'toetsing van de aanvangshuurprijs'.

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 in EP-online staat aangegeven dat de energie-index geldig is voor de toepassing van het woningwaarderingssysteem ('geldig voor WWS'). Staat er enkel een energie-index zonder die toevoeging, dan wordt hier geen waardering 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 woningwaarderingssysteem. 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.

5. Energieprestatie niet afgegeven voor de individuele woonruimte

Het kan voorkomen dat een wooncomplex of ander gebouw bestaat uit meerdere (zelfstandige) woonruimten. Om voor waardering in aanmerking te kunnen komen, moet voor de individuele zelfstandige woonruimte geldige energieprestatie zijn afgegeven. Een energielabel voor het hele complex/gebouw wordt niet in de waardering meegenomen.

2.4.4 Punten voor geldige energieprestaties

Bij de puntentoekening voor de energieprestatie wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen (ook wel: duplexwoningen). Het verschil tussen deze woningen is dat bij een eengezinswoning geen andere woningen aanwezig zijn boven of onder de woning. Een eengezinswoning is dus bijvoorbeeld om een rijtjeshuis, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning. Alle woningen die geen eengezinswoning zijn, zijn meergezinswoningen.

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, afgegeven vanaf 1 januari 2021	Punten voor een eengezinswoning	Punten voor een meergezinswoning
A++++	62	58
A+++	57	53
A++	52	48
A+	47	43
A	41	37
B	34	30
C	22	15
D	14	11
E	- 4*	- 4*
F	- 9	- 9
G	- 15	- 15

Energie-index (EI), afgegeven vóór 1 januari 2021 (NEN-7120)	Punten voor een eengezinswoning	Punten voor een meergezinswoning
$EI \leq 0,6$	52	48
$0,6 < EI \leq 0,8$	47	43
$0,8 < EI \leq 1,2$	41	37
$1,2 < EI \leq 1,4$	34	30
$1,4 < EI \leq 1,8$	22	15
$1,8 < EI \leq 2,1$	14	11
$2,1 < EI \leq 2,4$	- 4*	- 4*
$2,4 < EI \leq 2,7$	- 9	- 9
$EI > 2,7$	- 15	- 15

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

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	Punten voor een eengezinswoning	Punten voor een meergezinswoning
2002 en later	41	37
2000 t/m 2001	34	30
1992 t/m 1999	22	15
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	- 4*	- 4*
1977 t/m 1978	- 9	- 9
1976 of ouder	- 15	- 15

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

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 en bouwjaar. 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 2.13](#) 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 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

Indien de Huurcommissie tot een eigen oordeel wil komen dan laat de Huurcommissie onderzoeken wat de energieprestatie van de woning is. Het eigen oordeel is 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.

2.4.6.3 Energieprestatievergoeding

Eengezinswoning: 32 punten bij EPV
Meergezinswoning: 28 punten bij EPV

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 EPV.⁶ 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 voor een eengezinswoning 32 punten toegekend voor de energieprestatie en bij een meergezinswoning 28 punten.

2.4.7 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.

⁶ Voor meer informatie, zie de website: [Energieprestatievergoeding \(EPV\) | RVO.nl](https://www.rvo.nl/energieprestatievergoeding).

2. Als de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan wat als gebruikelijk wordt beschouwd bij een energielabel A++++.

2.5 Rubriek 5: Keuken

Een keuken komt voor waardering in aanmerking als deze aan bepaalde basiseisen voldoet. Ook de ingebouwde apparatuur en voorzieningen in de keuken tellen onder voorwaarden mee in de woningwaardering.

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:

- een aan- en afvoer van water;
- ten minste één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit;
- een aanrechtblad van minimaal 1 meter lengte in één stuk (de lengte is inclusief spoelbak en/of kookplaat);
- twee inbouwkasten van ten minste 50 centimeter breed;
- een waterdichte wandafwerking boven het waterdichte aanrechtblad en in de kookhoek van minimaal 1,50 meter (gemeten vanaf de vloer).

De wandafwerking moet een onroerende aanhorigheid 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:

Lengte aanrecht	Punten
Minder dan 1 meter	0
Tussen 1 en 2 meter	4
Langer dan 2 meter	7

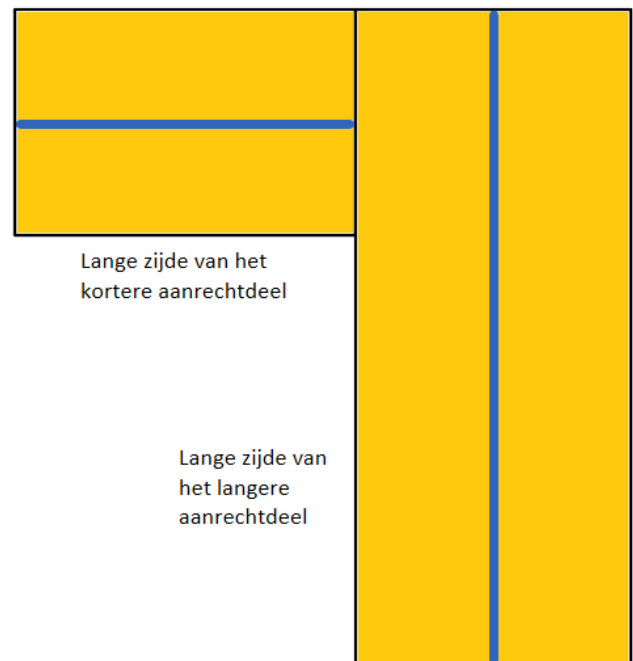
Een aanrecht met spoelbak dat korter is dan 1 meter voldoet *niet* aan de basisvoorzieningen en krijgt daarom géén punten in de rubriek keuken. Wel kan de spoelbak als wastafel nog één punt krijgen in de rubriek sanitair. Een aanrecht zonder onderkasten kan ook als

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.

VOORBEELD

Een ruimte basisvoorzieningen van een keuken en komt dus in aanmerking voor de waardering als keuken. Het aanrechtblad is 1,6 meter lang. Hiervoor worden 4 punten toegekend. De keuken heeft verder een ingebouwde inductie kookplaat (1,75 punten) met afzuiginstallatie (0,75 punt,) een ingebouwde elektrische oven (1 punt) en een inbouwkoelkast (1 punt). Voor deze extra voorzieningen zou 4,5 punt gekregen kunnen worden. Maar omdat voor het aanrechtblad 4 punten zijn toegekend, wordt het aantal punten voor de extra voorzieningen afgetopt (gemaximeerd) op 4 punten. Deze keuken krijgt in totaal dus 8 punten.

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 (mits ook 60 cm hoogte) 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 combimagnetron/oven of een gecombineerde koel- en vrieskast. Een koelkast met een klein vriesvakje wordt niet als combinatievoorziening gezien. Van een koel-/vriescombinatie is pas sprake als beide een eigen aparte deur hebben.

2.6 Rubriek 6: Sanitair

Sanitair in de woonruimte 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.

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 voorwaarden 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

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 voldoet aan de gestelde voorwaarden, maar geplaatst is in een ander vertrek of overige ruimte 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 de douchegarnituur niet afzonderlijk geteld.

Voorziening	Punten
Douche	4
Bad	6
Bad/douche	7

2.6.2 Punten voor extra sanitaire voorzieningen

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.

Als aan de bovenstaande eisen wordt voldaan, kunnen alleen voor de volgende onderstaande voorzieningen extra punten worden toegekend.

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.

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. Zie het voorbeeld hieronder.

VOORBEELD

Een badruimte in een woning heeft een 1 bad/douchecombinatie (7 punten). Daarnaast is er in de slaapkamer nog een douche aanwezig (4 punten). Voor de sanitaire basisvoorzieningen worden dus in totaal 11 punten toegekend (7 + 4). 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), 2 stopcontacten (2 x 0,25), 1 thermostatische mengkraan (0,5 punt) en 2 eenhandsmengkranen (2 x 0,25 punt). De extra sanitaire voorzieningen worden gewaardeerd met 5,75 punten in totaal. De punten worden voor de extra sanitaire voorzieningen (5,75 punten) worden *niet* afgetopt, omdat het puntenaantal lager is dan het totaal aantal punten voor de douche en bad/douchecombinatie (11 punten).

2.7 Rubriek 7: Woonvoorzieningen voor personen met een handicap

1 punt per € 332,00 netto-investering

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

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 deel 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) plus 0,35 punt per m²
0,75 punt per m² gemeenschappelijke buitenruimte / adressen 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 de privé-buitenruimte en 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 privé-buitenruimte wordt bedoeld dat uitsluitend de huurder het recht heeft om te bepalen welk gebruik hij maakt van de privé-buitenruimten die tot de woning behoren.

Voor de aanwezigheid van privé-buitenruimte(n) worden 2 punten toegekend en vervolgens per vierkante meter 0,35 punt. Voor de privé-buitenruimte(n) geldt géén minimumafmeting.

Bijvoorbeeld: 10 m^2 privé-buitenruimte (totaal) = 5,5 punt ($2 + (10 \times 0,35)$).

2.8.2 Punten voor een gemeenschappelijke buitenruimte

Gemeenschappelijke buitenruimten zijn ruimtes die door bewoners van twee of meer adressen worden gebruikt. 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.

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 buitenruimten waar de bewoners van **ten minste twee adressen** in het woongebouw 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

Er is een woongebouw met een gemeenschappelijk dakterras van 30 m^2 waartoe drie adressen exclusief toegang en gebruiksrecht toe hebben volgens hun huurovereenkomst. Het dakterras wordt dan gewaardeerd met: $(0,75 \times 30) / 3 = 7,5$ 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 Minpunten bij geen enkele buitenruimte

Als een woning helemaal geen privé-buitenruimte, gemeenschappelijk buitenruimte of loggia heeft, dan geldt een aftrek van 5 punten.

2.8.6 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) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel.

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

2.8.7 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 die meerdere buitenruimtes opgeteld en afgerond op twee decimalen. Vervolgens worden per categorie punten toegekend op basis van deze oppervlakte. 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 met toegang en gebruiksrecht
0,75 punt per m² gemeenschappelijke overige ruimte / adressen met toegang en gebruiksrecht

Gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimtes worden gewaardeerd volgens het woningwaarderingssysteem. Een 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 geldt dat het puntenaantal per ruimte moet worden gedeeld door het aantal adressen dat exclusieve toegang en gebruiksrecht heeft. Deze voorwaarde wordt hieronder nader toegelicht.

2.9.1 Basisvoorwaarden waardering gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimtes

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

1. de bewoners van **ten minste twee adressen** in het woongebouw 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).

2.9.2 Punten voor voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten

Punten voor voorzieningen, zoals verkoeling en verwarming, keuken en sanitair, die zich bevinden in gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten worden gewaardeerd volgens het woningwaarderingssysteem. Het puntenaantal moet vervolgens per rubriek worden gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft tot de ruimte.

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, gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

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, overige ruimten en buitenruimtes waarvoor ook door derden 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 2.2](#).

2.9.7 Rekenmethode gemeenschappelijke ruimten

1. Bepaal of het een vertrek of een overige ruimte is en bereken de oppervlaktepunten (zie [paragraaf 2.2](#));
2. Bepaal de punten voor verkoeling en verwarming in rubriek 3;
3. Indien van toepassing, bepaal de extra punten in de rubrieken 5, 6 en/of 7;
4. Tel de punten uit de hierboven genoemde stappen bij elkaar op;
5. Deel het totaal aantal punten door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft tot de gemeenschappelijke binnenruimten;
6. Rond af op een kwart punt (zie [paragraaf 1.2.4](#)).

2.10 Rubriek 10: Gemeenschappelijk parkeerruimten

4 – 9 punten per type parkeerplek / aantal adressen met gebruiksrecht

Het woningwaarderingstelsel 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 woningwaarderingstelsel maakt onderscheid tussen drie soorten gemeenschappelijke parkeerplekken. Deze staan in de tabel hieronder beschreven.

Type parkeerplek	Puntenaantal
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 en gebruiksrecht heeft.

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

Een groot 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 de woning te vinden via het [WOZ-waardeloket](#).

2.11.1 Waarderingsmethode WOZ-waarde

Er zijn drie manieren waarop een woonruimte punten kan krijgen. Deze manieren zijn als volgt:

1. De woonruimte krijgt punten voor **de laatst vastgestelde WOZ-waarde**: dit is de standaardregel; of
2. De woonruimte krijgt punten op basis van **85% van de taxatiewaarde van de woonruimte**: wanneer er geen WOZ-waarde voor de woonruimte bekend is; of
3. De woonruimte krijgt punten op basis van de geldende **minimale WOZ-waarde**: als er geen WOZ-waarde of taxatiewaarde bekend is.

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. 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 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.

Minimum WOZ-waarde

De minimum WOZ-waarde komt pas aan bod als er voor een woonruimte geen relevante WOZ-waarde aanwezig is én de verhuurder geen taxatierapport (zoals hierboven bedoeld) heeft ingediend. De hoogte van de minimumwaarde is in het Bhw vastgelegd. In de tabel hieronder staat de geldige minimum WOZ-waarde en die van de afgelopen drie kalenderjaren:

Peildatum procedure	Minimum WOZ-waarde
Per 1 januari 2026	€ 85.806
Per 1 januari 2025	€ 77.582
Per 1 juli 2024	€ 73.607
Per 1 juli 2023	€ 71.602

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 voor de WOZ-waarde, taxatiewaarde of minimum WOZ-waarde

De hoofdregel is dat er een berekening plaatsvindt voor het puntenaantal op basis van de laatst vastgestelde WOZ-waarde voor de zelfstandige woonruimte. Bij de berekening van het puntenaantal worden ook kengetallen gebruikt. Deze getallen worden ieder jaar opnieuw vastgesteld door de minister.⁷ De kengetallen van de afgelopen jaren staan verderop in deze paragraaf.

Maximale waardering van de WOZ-waarde is 33% van het totale puntenaantal

Het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenwaardering is gemaximeerd. Dat betekent dat maximaal 33% van het totale puntenaantal van een woning bepaald mag worden door de WOZ-waarde van de woning. Dit wordt ook wel de 'cap op de WOZ' genoemd. Als 'de cap' wordt toegepast wordt het aantal punten voor de WOZ-waarde afgerond naar beneden op hele punten. Er zijn een aantal uitzonderingen op deze regel. Deze uitzonderingen staan uitgelegd in [paragraaf 2.11.7](#).

Berekening van het puntenaantal op basis van kengetallen

De berekening voor het puntenaantal bestaat uit twee onderdelen. Per kalenderjaar wijzigen de bedragen waarmee de punten voor de WOZ-waarde worden berekend. **De waardepeildatum bepaalt met welke getallen moet worden gerekend** in deze rubriek.⁸

⁷ Deze kengetallen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de gemiddelde verandering van de WOZ-waarde en staan vermeld in de jaarlijkse circulaire 'huurprijsbeleid'.

⁸ Deze methode voorkomt dat puntentotaal verandert door indexatie van rekencijfers. Door de waardering te koppelen aan de waardepeildatum van de afgegeven WOZ-beschikking, kan een verhuurder of huurder jaarlijks direct berekenen wat de WOZ-punten zijn. Indien de woning geen afwijkende waardeontwikkeling heeft dan wat landelijk gemiddeld is, dan zorgt deze rekenmethode ervoor dat de woning niet in punten toe- of afneemt.

In de tabel hieronder staan de bedragen voor de berekening van punten voor WOZ-waardes die per 1 januari 2026 zijn (of worden) vastgesteld en voor die van de afgelopen drie kalenderjaren.

Datum vaststelling WOZ-waarde	Waardepeildatum	Onderdeel I	Onderdeel II
1 januari 2026	1 januari 2025	€ 16.954	€ 268
1 januari 2025	1 januari 2024	€ 15.329	€ 242
1 januari 2024	1 januari 2023	€ 14.543	€ 229
1 januari 2023	1 januari 2022	€ 14.146	€ 222

Hieronder staat de rekenmethode voor het puntenaantal voor de WOZ-waarde met de bedragen die per 1 januari 2026 geldig zijn:

Onderdeel I:

- 1 punt voor iedere € 16.954 van de **laatstelijk vastgestelde WOZ-waarde** met **waardepeildatum 1 januari 2025**, 85% van de taxatiewaarde of de minimum WOZ-waarde. Rond dit puntenaantal niet af.

Onderdeel II:

- Bereken eerst het aantal m² van de vertrekken (rubriek 1), overige ruimtes (rubriek 2) en parkeerplekken type 1 (rubriek 10). In deze rubriek tellen uitsluitend parkeerplekken van type I mee. Hierbij kan worden gerekend met de standaard maatvoering van 12 m² per parkeerplaats;
- Rond hierna de oppervlakte af op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² wordt afgerond naar beneden;
- Deel de WOZ-waarde door het aantal berekende m² en vervolgens door € 268 (bij een WOZ-waarde met **waardepeildatum 1 januari 2025**, 85% van de taxatiewaarde of minimum WOZ-waarde). Dit geeft het puntenaantal voor onderdeel II. Rond dit puntenaantal niet af.
- Tel de punten van de twee onderdelen bij elkaar op en rond volgens de instructie van [paragraaf 2.1.4](#) af op een kwart punt. Dit is het puntenaantal voor de WOZ-waarde.

VOORBEELD

De WOZ-waarde van een woning is op 1 januari 2026 vastgesteld op € 300.000, met de waardepeildatum 1 januari 2025. De oppervlakte van de vertrekken en overige ruimten van de woning is 60 m².

- Onderdeel I: € 300.000 / € 16.954 = 17,6949392474 punten
- Onderdeel II: € 300.000 / 60 (m²) / € 268 = 18,6567164179 punten
- Totaal = 36,3516556653. Dit is afgerond 36,25 punten.

2.11.3 Uitzondering taxatiewaarde bij tijdelijke woningen

Bij een tijdelijke woning moet de Register-Taxateur de objectafbakingsvoorschriften 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 puntentoekening 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.

2.11.5 Uitzondering waardering nieuwbouwwoningen opgeleverd tussen 2015 – 2019

Als aan alle van de volgende eisen wordt voldaan geldt een minimale waardering van 40 punten voor de WOZ-waarde:

- er is sprake van een bouwkundige oplevering of gereedheid van een nieuwbouwwoning, **of**
- er is sprake van verbouw waarna de woning voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen voor nieuwbouwwoningen.⁹
- de nieuwbouw of verbouw heeft plaatsgevonden in de jaren 2015-2019;
- de woning heeft voor de onderdelen 1 t/m 10 en 12 van het woningwaarderingstelsel minimaal 110 punten behaald.

Indien aan een van deze eisen niet wordt voldaan geldt de 'gewone' berekening zoals uitgelegd in paragraaf [2.11.2](#).

2.11.6 Uitzonderingsregel waardering kleine nieuwbouwwoningen in COROP-gebied* Utrecht/Amsterdam opgeleverd tussen 2018 – 2022

Om de bouw van huurwoningen in de middensector te bevorderen heeft de wetgever bepaald dat voor sommige kleine nieuwbouwwoningen een andere berekening van de WOZ-waarde geldt. Deze berekening houdt in dat een ander kengetal moet worden gebruikt bij onderdeel II. Dit leidt tot een hoger aantal punten voor het onderdeel WOZ-waarde.

Voor het toepassen van deze aparte berekeningsmethode moet de woning voldoen aan de volgende eisen:

- de woning is kleiner dan 40 m² en,
- de woning ligt in de COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht¹⁰: zie Bijlage 1 en,
- de bouwkundige oplevering of gereedheid van de nieuwbouwwoning heeft plaatsgevonden in de jaren 2018-2022 **of**,
- er is sprake van verbouw in de jaren 2018-2022 waarna de woning na de bouwkundige oplevering voldoet aan de op dat moment geldende energieprestatie-eisen voor nieuwbouwwoningen.¹¹

Alleen als aan de bovenstaande eisen wordt voldaan dient bij de berekening van de WOZ-waarde gerekend te worden met de volgende kengetallen:

⁹ Hiermee worden de toen geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012 bedoeld. Dit type verbouw wordt ook wel hoogniveaurenovatie genoemd.

¹⁰ Een COROP-gebied is een statistische eenheid ontworpen door de Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma. Dit gebied betreft een cluster van één of meer aangrenzende gemeenten in dezelfde provincie, ontworpen voor regionaal onderzoek.

¹¹ Het gaat hier om de energieprestatie-eisen zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

Datum vaststelling WOZ-waarde	Waardepeildatum	Onderdeel I	Onderdeel II
1 januari 2026	1 januari 2025	€ 16.954	€ 114
1 januari 2025	1 januari 2024	€ 15.329	€ 103
1 januari 2024	1 januari 2023	€ 14.543	€ 97
1 januari 2023	1 januari 2022	€ 14.146	€ 94

2.11.7 De uitzonderingen op de WOZ-cap

Het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenwaardering is gemaximeerd. Dat betekent dat maximaal 33% van het totale puntenaantal van een woning bepaald mag worden door de WOZ-waarde van de woning. Maar de WOZ-cap geldt niet in de volgende situatie:

- wanneer een woning zonder de ‘cap op de WOZ’ 187 of meer punten krijgt en door ‘de cap op de WOZ’ minder dan 187 punten krijgt: dan geldt een minimale waardering van 186 punten voor de woning.

Maar op de bovenstaande regel gelden weer twee uitzonderingen. De bovengenoemde regel geldt namelijk niet voor:

- woningen waarvan de woningwaardering zonder ‘de cap op de WOZ’ lager is dan 187 punten; en
- als sprake is van een kleine nieuwbouwwoning (kleiner dan 40 m²) en,
 - die is gelegen in COROP-regio’s Amsterdam en Utrecht en,
 - die is opgeleverd in de jaren 2018-2022 (zie [paragraaf 2.11.6](#))

Daarnaast wordt in nog twee andere gevallen de ‘cap op de WOZ’ *niet* toegepast, namelijk:

- als de minimum WOZ-waarde is toegepast, aangezien de WOZ-waarde in dat geval niet meer dan 33% zal bedragen, of
- als het gaat om een nieuwbouwwoning gebouwd in de jaren 2015-2019 waarvoor minimaal 110 punten zijn behaald voor de onderdelen 1 t/m 10 en 12 van het woningwaarderingssysteem.¹² In deze situatie wordt minimaal 40 punten voor het onderdeel WOZ-waarde toegekend. Dit komt overeen met 26,6%, waardoor geen aftopping plaatsvindt.

Deze laatste twee gevallen zijn niet expliciet in de wet uitgezonderd, omdat het puntenaantal voor de WOZ-waarde in deze gevallen rekenkundig nooit meer dan 33% kan bedragen.

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

¹² Hieronder vallen ook gerenoveerde woningen waarbij de energieprestatie voldoet aan de eisen van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 die gelden voor nieuwbouwwoningen.

187 punten.

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

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

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Vrije sector?
Zonder toepassing cap op de WOZ	80 (= 50%)	80 (= 50%)	160 (=100%)	Nee

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

	WOZ-punten	Punten in de overige rubrieken	Totaal puntenaantal	Vrije sector?
Zonder toepassing cap op de WOZ	109 (= 50%)	109 (= 50%)	218 (=100%)	Ja
Met toepassing van de cap op de WOZ	53,7 (= 33%), afgerond 53	109 (= 67%)	162 (= 100%) – wordt 186	Nee

2.12 Rubriek 12: Bijzondere voorzieningen

2.12.1 Zorgwoning

+ 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 11.1 van het Bhw met 35% verhoogd.¹³ Dit heeft een hoger puntenaantal als gevolg en telt daarom mee in het bepalen van de huursector waarin de woonruimte valt.

Er is sprake van een zorgwoning als aan de volgende 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 aanheerigheid 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

¹³ Dit betekent dat punten die eventueel worden toegekend op basis van rubriek 11.2 (paragraaf 2.11.5 van dit hoofdstuk) niet worden meegenomen in de berekening.

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 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 toeslag te rekenen voor monumenten en nieuwbouw. Er mag dan een hogere maximale huurprijs worden gevraagd. De soorten opslagen worden in deze paragraaf uitgelegd.

2.13.1 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).

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

2.13.2 Opslag maakt van een gereguleerde woning geen vrijesectorwoning

In hoofdstuk 1 is toegelicht dat huurders van zelfstandige woonruimte met een maximale huurprijs tot en met 186 punten huurprijsbescherming toekomt. Daarbij is bepalend wat het puntenaantal en/of de bijbehorende maximale huurprijs is. De opslagen die in deze paragraaf aan de orde komen, hebben daar geen invloed op. Met andere woorden: door een opslag valt een woning die op basis van het puntenaantal in de middensector valt niet ineens in de vrije sector. Wel mag de verhuurder die hogere huurprijs vragen.

2.13.3 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.

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

2.13.4 Rijksmonumenten

35% op de maximale huurprijs of 50 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](#)).

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 50 punten extra toegekend.

Omdat deze laatste regel effect heeft op het puntenaantal in plaats van de maximale huurprijs kan de toepassing van deze regel tot gevolg hebben dat de woning in de vrije sector valt.

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 liggen in gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht en kunnen hiervoor gewaardeerd worden.

Niet alle woningen die in beschermde stads-of dorpsgezichten liggen komen voor de opslag in aanmerking. Voor de waardering moet namelijk aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. de woonruimte ligt in een gebied dat is aangewezen als 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 bestaat niet uit of maakt geen deel uit 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%.

2.13.7 Nieuwbouw

+ 10% op de maximale huurprijs bij nieuwbouwwoning in de middensector

Sommige woonruimten die in de middensector vallen, komen binnen het woningwaarderingstelsel in aanmerking voor een nieuwbouwopslag. Hieronder volgen daarom een eerst aantal definities:

- nieuwbouw: nieuwbouw houdt in dat een volledig nieuw pand met nieuwe woonruimten neergezet wordt.
- bijbouw: bijbouw betekent dat al sprake is van bebouwing waarbij geheel nieuwe woningen worden bijgebouwd. Bijvoorbeeld door nieuwe woningen tegen de bestaande bebouwing aan te bouwen of door optoppen (dus bovenop de bestaande woning).
- transformatie: transformatie betekent dat een nieuwe woonruimte ontstaat door een functiewijziging van een bestaand verblijfsobject. Een voorbeeld is een

transformatie van een winkelruimte of kantoorruimte naar een woonruimte.

2.13.7.1 Voorwaarden voor de nieuwbouwopslag

De maximale huurprijs voor een woonruimte wordt met 10% vermeerderd als aan de volgende eisen is voldaan:

1. de woning is voor het eerst in gebruik genomen na 1 juli 2024; en
2. de start van de nieuwbouw, transformatie of bijbouw van de woning vindt plaats vóór 1 januari 2028, en
3. de woonruimte behoort op basis van het woningwaarderingstelsel in de middensector.

2.13.7.2 Einde nieuwbouwopslag

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

2.13.7.4 Nieuwbouwopslag na bewonerswissel

De nieuwbouwopslag geldt ook na een bewonerswissel.

2.13.7.5 Geen nieuwbouwopslag bij (op)splitsen

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

Hoofdstuk 3 – Het woningwaarderingstelsel in Huurcommissie-procedures

De Huurcommissie past het woningwaarderingstelsel toe in vier verschillende procedures:

1. Toetsing van de aanvangshuurprijs;¹⁴
2. Toetsing van de redelijkheid van de huurprijs;¹⁵
3. Bezwaar tegen jaarlijkse huurverhoging;¹⁶
4. Huurverhoging na woningverbetering.¹⁷

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.¹⁸ 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 woningwaarderingstelsel voor een zelfstandige woonruimte.
- **Aanwezigheid van ernstige onderhoudsgebreken.** Er mogen geen ernstige onderhoudsgebreken aanwezig zijn bij aanvang van de huurovereenkomst. Als er

¹⁴ Artikel 7:249 BW.

¹⁵ Artikel 7:254 BW.

¹⁶ Artikel 7:253 BW.

¹⁷ Artikel 7:255 BW.

¹⁸ 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.¹⁹

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 zelfstandige 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.²⁰ Alleen als het verzoek binnen de termijn wordt ingediend kan het inhoudelijk worden 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.²¹

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.

¹⁹ Artikel 4 lid 2 sub a Uhw jo. Artikel 12 Uhw

²⁰ De Algemene Termijnenwet is in deze procedure niet van toepassing voor wat betreft de termijn voor indiening van het verzoekschrift.

²¹ Kamerstukken // 1983/84, 17 431, nr. 6, p. 27.

- als partijen een tijdelijke huurovereenkomst zoals bedoeld in de Wet doorstroming huurmarkt zijn aangegaan en het einde van de huurovereenkomst niet wordt 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 medehuur²², voortzetting huur na overlijden.²³
- als een huurder zijn huurderschap ontleent aan een machtiging van de kantonrechter.²⁴

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 woningwaarderingstelsel en onderzoekt of de overeengekomen huurprijs hoger of lager is dan de maximale redelijke huurprijs.²⁵ 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 berekend. 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

²² Artikel 7:266 BW.

²³ Artikel 7:268 BW.

²⁴ Artikel 7:270 BW.

²⁵ Artikel 11 lid 2 Uhw.

ingangsdatum van het huurcontract. Het kan dus voorkomen dat partijen bij de aanvang van het huurcontract een huurprijs zijn overeengekomen die boven de vrijesectorgrens ligt en dat na de procedure bij de Huurcommissie de aanvangshuurprijs onder de vrijesectorgrens komt te liggen, waardoor de regels voor gereguleerde huurwoningen van toepassing zijn.

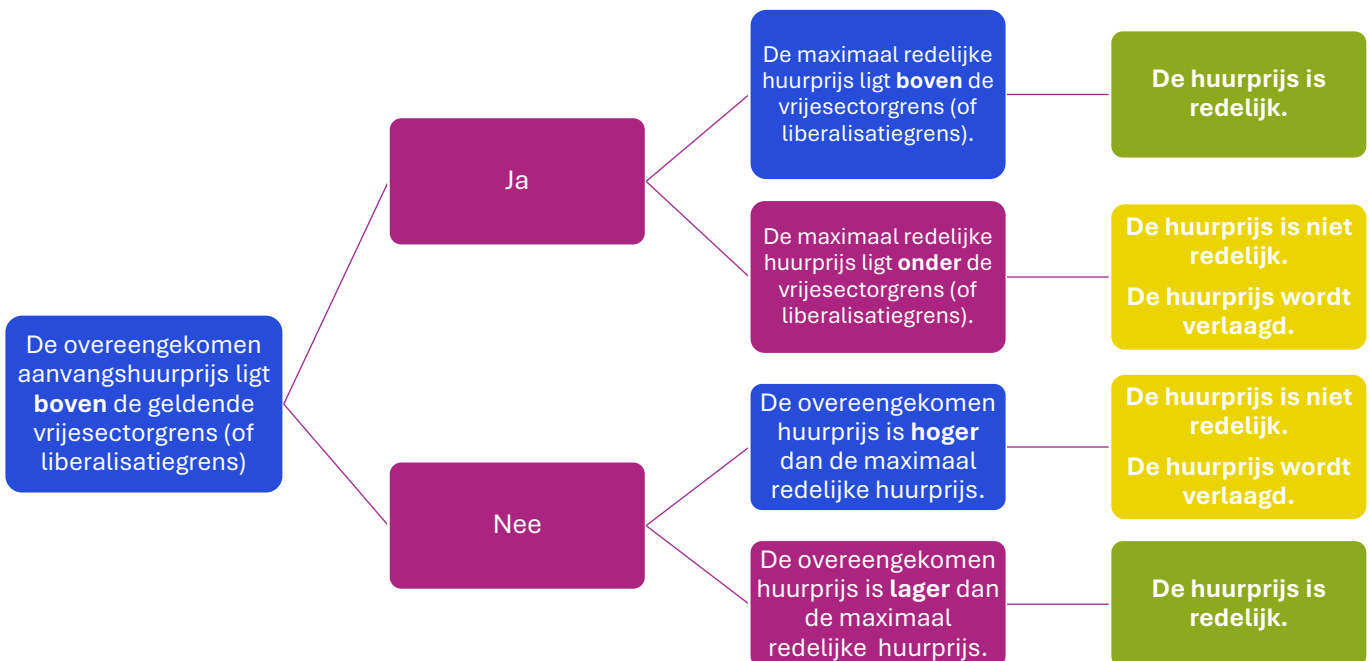
3.1.2.4 Oordeel huurprijs redelijk of huurprijs niet redelijk

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



3.1.2.3 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](#). Voor de situaties waarin de Huurcommissie vaststelt dat de gebreken niet aanvang aanwezig waren of pas later zijn ontstaan wordt ook verwezen naar het [Gebrekenboek](#).

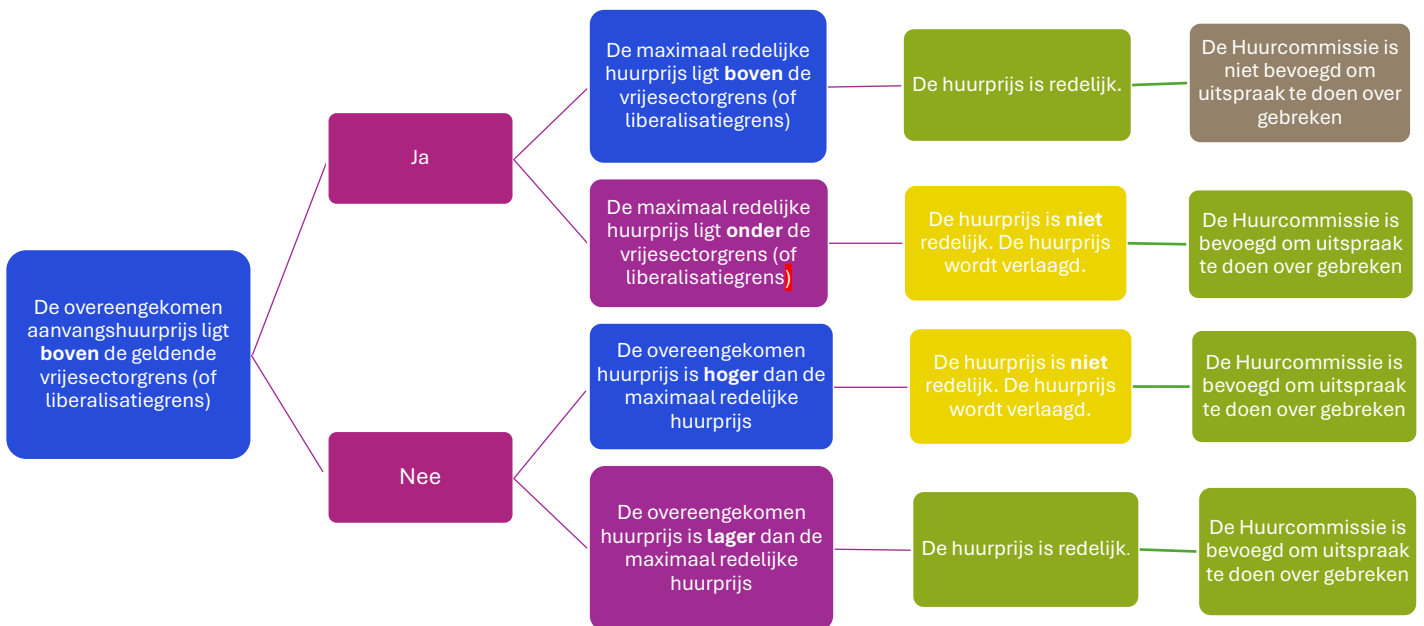
3.1.2.4 Oordeel ernstige onderhoudsgebreken in de woonruimte

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.

Er geldt op deze hoofdregel wel één uitzondering. In het geval de Huurcommissie vaststelt dat zowel de overeengekomen aanvangshuurprijs als de maximaal redelijke huurprijs bóven de vrijesectorgrens of liberalisatiegrens ligt, dan is de Huurcommissie niet bevoegd om uitspraak te doen over de aanwezigheid van ernstige onderhoudsgebreken. De Huurcommissie zal dan wel uitspreken dat de overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is, maar zal geen oordeel geven over de aanwezigheid van gebreken. Het bovenstaande staat ook uitgelegd in de volgende afbeelding:

Schema 3.2: beoordeling redelijkheid aanvangshuurprijs en onderhoudsgebreken



3.2 Toetsing 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.²⁶ 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.²⁷

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 Procedure beschikbaar voor alle huursectoren, mits...

De huurder kan een verzoek tot huurverlaging op grond van punten indienen.²⁸ Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huurders met een woonruimte in de sociale sector of de midden- en vrije sector. Welke sector van toepassing is wordt beoordeeld op basis van de aanvangshuurprijs: de huurprijs die huurder en verhuurder als eerst hebben afgesproken bij

²⁶ Artikel 7:254 BW.

²⁷ Artikel 4, lid 2 sub c Uhw.

²⁸ Artikel 7:254 BW.

het sluiten van de huurovereenkomst.

- **Sociale sector:** Huurders in de sociale sector kunnen altijd een verzoek tot huurverlaging op grond van punten indienen.
- **Midden- en vrije sector:** Huurders in de midden-en vrije sector kunnen een verzoek indienen, mits de huurovereenkomst is gesloten op of na 1 juli 2024. **Hierbij geldt de volgende uitzondering:** als een huurcontract is afgesloten (ondertekend) vóór 1 juli 2024 boven de in dat kalenderjaar geldende liberalisatiegrens, dan kan deze huurder een verzoek tot huurverlaging op grond van punten indienen, mits uit het puntenaantal van de woning blijkt dat deze op de peildatum eigenlijk in de sociale sector valt. Of dit het geval is zal door de Huurcommissie inhoudelijk worden onderzocht met een onderzoek in de woonruimte.

VOORBEELD

Een zelfstandige woning wordt sinds 1 januari 2024 verhuurd met een aanvangshuurprijs van € 900,00 per maand. De aanvangshuurprijs ligt boven de toen geldende liberalisatiegrens van € 879,66 per maand. De huurder stapt naar de Huurcommissie op 10 maart 2026 om zijn huurprijs van € 900,00 te verlagen op grond van punten, nadat de verhuurder het huurverlagingsvoorstel per 1 maart 2026 heeft afgewezen. De Huurcommissie stelt het puntenaantal van de woning vast op 100 punten. De sociale sectorgrens ligt in 2026 op € 932,93 . De maximale redelijke huurprijs bij 100 punten is in 2026 € 637,67 per maand. De woning valt op basis van het aantal punten in de sociale sector. Hierdoor is het verzoek van de huurder ontvankelijk. De Huurcommissie kan in dit geval de huurprijs van € 900,00 verlagen naar de maximale redelijke huurprijs van € 637,67 per maand.

3.2.1.2 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.²⁹ 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).³⁰

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 verzoekschrift 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,

²⁹ Artikel 7:254 BW.

³⁰ De Algemene Termijnenwet is in deze procedure van toepassing voor wat betreft de termijn voor indiening van het verzoekschrift.

dan kan de huurder al voor de voorgestelde ingangsdatum een verzoek indienen.

3.2.1.3 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.³¹ Hierbij geldt de datum van ontvangst van het voorstel door de verhuurder als peildatum. Bij verzending van het voorstel per post mag verwacht worden dat dit de eerste werkdag na de verzending betreft. Bij digitale verzending (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.³²
3. Het voorstel is gebaseerd op een woningwaardering (puntentelling) die is toegevoegd aan het voorstel.³³ 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

Over het algemeen is de ingangsdatum van de huurverlaging de door huurder voorgestelde ingangsdatum. Maar soms wordt hierin een fout gemaakt door huurder. Deze vormfout kan de Huurcommissie herstellen. De Huurcommissie zal ambtshalve 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.

³¹ Artikel 7:252 lid 1 BW. Als bijvoorbeeld een huurverlagingvoorstel wordt gedaan op 10 januari 2026, dan betekent de eis van *ten minste* twee kalendermaanden dat de ingangsdatum van de huurverlaging op zijn vroegst 1 april 2026 is.

³² Artikel 7:252 lid 2 sub a tot en met de BW.

³³ Artikel 7:252 lid 3 BW.

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 het bedrag waarover het geschil gaat kleiner is/blijkt dan de waarde van één punt in het woningwaarderingstelsel, dan is het verzoek niet-ontvankelijk.

3.2.2 Inhoudelijke toetsing

De Huurcommissie toetst het huurverlagingsvoorstel aan de hand van het woningwaarderingstelsel.³⁴ 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.³⁵

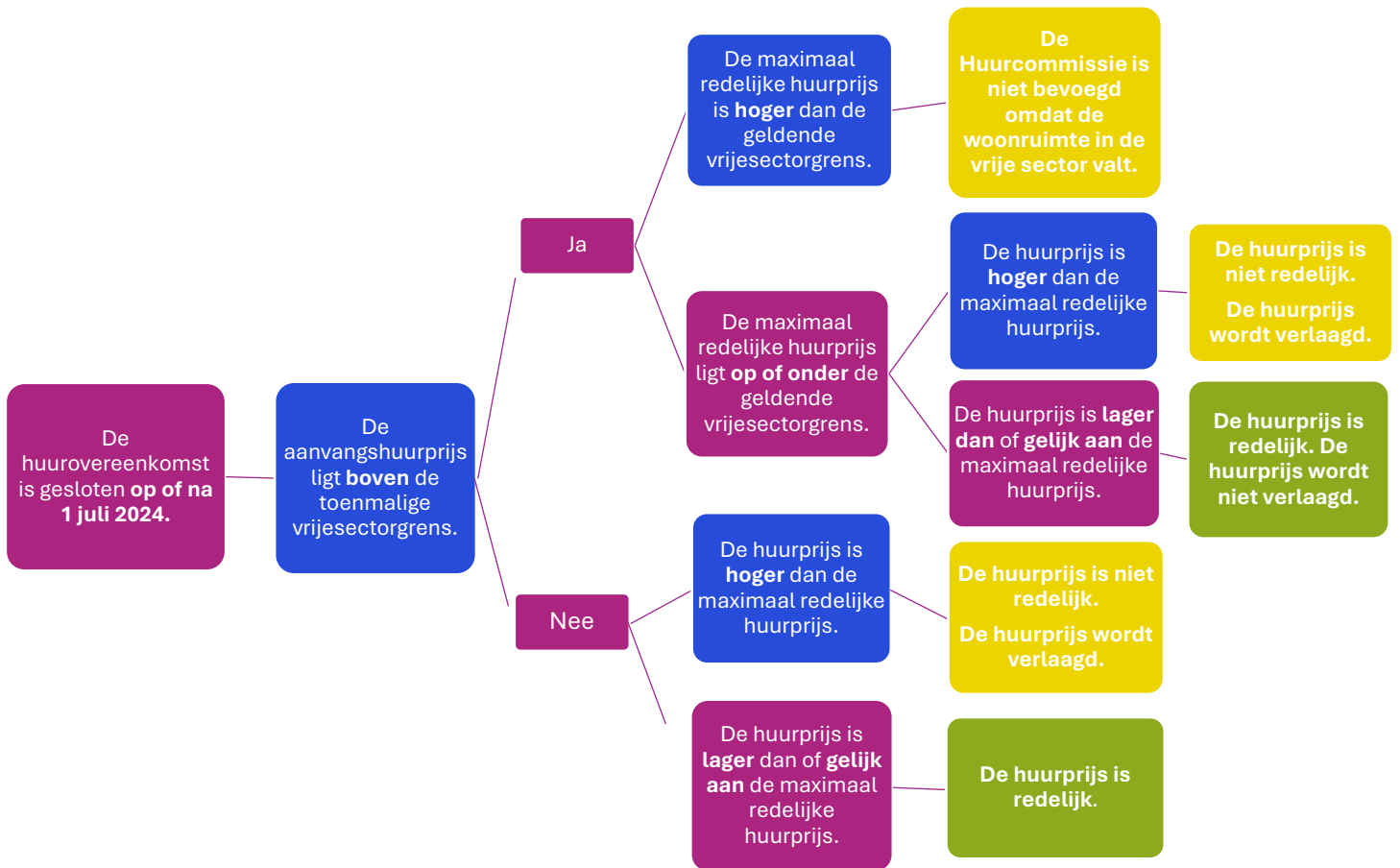
3.2.2.2 Oordeel huurprijs redelijk of niet redelijk

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. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen huurcontracten die zijn gesloten op of na 1 juli 2024 en huurcontracten die zijn gesloten vóór 1 juli 2024.

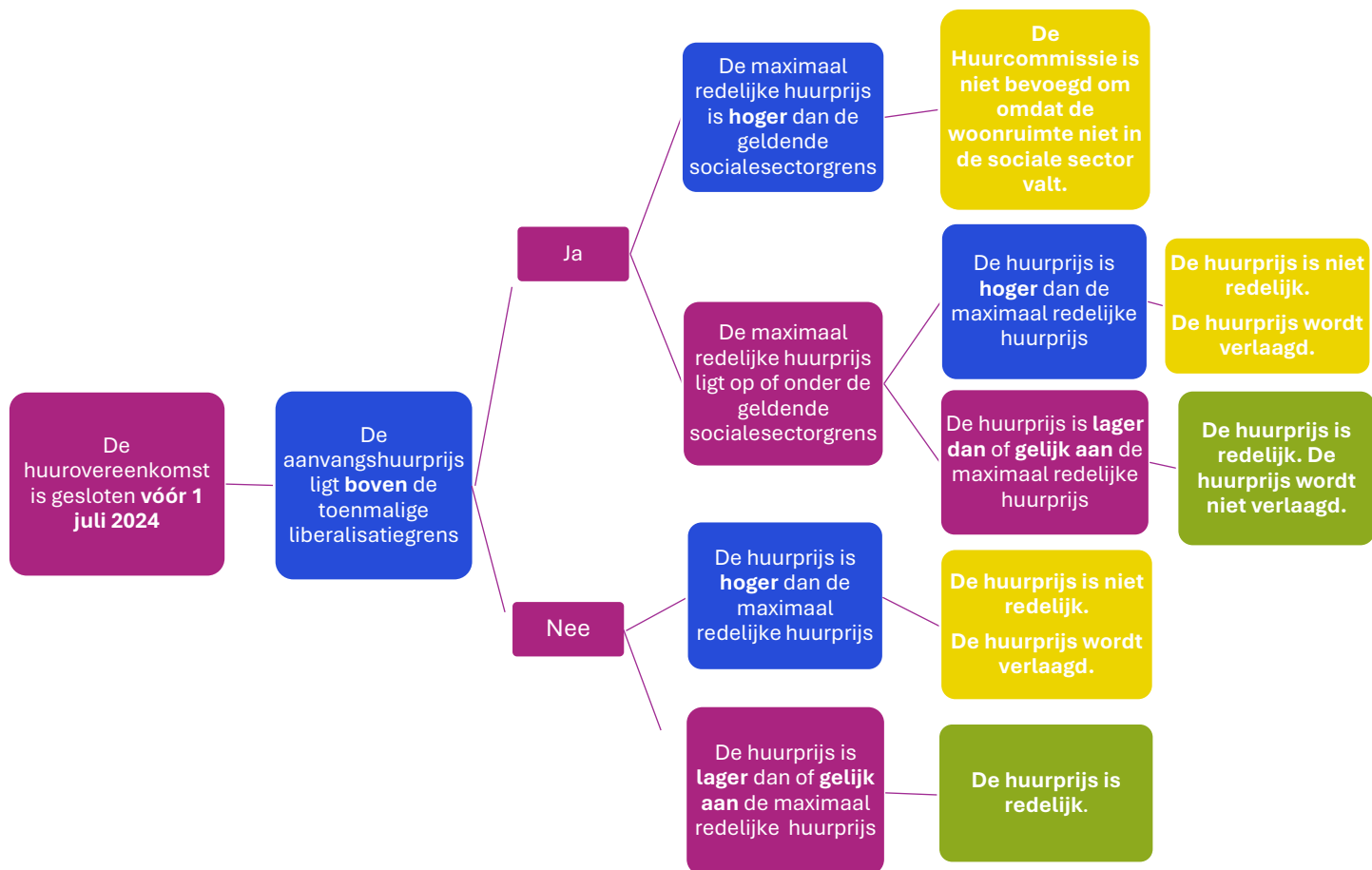
³⁴ Artikel 14 Uhw.

³⁵ Artikel 13 lid 6 Uhw jo. artikel 14 lid 3 Uhw.

Schema 3.3: beoordeling redelijkheid huurprijs huurcontracten op of na 1 juli 2024



Schema 3.4: beoordeling redelijkheid huurprijs huurcontracten vóór 1 juli 2024



Bijlage 1 – Gemeenten in COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht

De onderstaande gemeenten vallen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Dit zijn gemeenten als bedoeld in bijlage I, onderdeel A, onder rubriek 9.1a van het Bhw:

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

Bijlage 2 – Overzicht vrijesectorgrenzen en huurliberalisatiegrenzen

Met ingang van 1 januari 2011 loopt een jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari. Het jaartal 2024 is een uitzondering. Vanwege een wetswijziging waren er in één kalenderjaar twee huurregimes van toepassing. Voor 2011 liep een jaargang telkens van 1 juli tot 1 juli, bijvoorbeeld van 1 juli 1989 tot 1 juli 1990. De getoonde bedragen zijn de bovengrens.

Ingang huurovereenkomst op/na	Sociale sectorgrens	Vrijesectorgrens
1 januari 2026	> € 932,93	> € 1.228,07
1 januari 2025	> € 900,07	> € 1.184,82
Afsluitdatum op/na én ingangsdatum op/na	Sociale sectorgrens	Vrijesectorgrens
1 juli 2024	> € 879,66	> € 1.157,95

Ingang huurovereenkomst op/na	Liberalisatiegrens
1 januari 2024	> € 879,66
1 januari 2023	> € 808,06
1 januari 2022	> € 763,47
1 januari 2021	> € 752,33
1 januari 2020	> € 737,14
1 januari 2019	> € 720,42
1 januari 2018	> € 710,68
1 januari 2017	> € 710,68
1 januari 2016	> € 710,68
1 januari 2015	> € 710,68
1 januari 2014	> € 699,48
1 januari 2013	> € 681,02

Ingang huurovereenkomst op/na	Liberalisatiegrens
1 januari 2012	> € 664,66
1 januari 2011	> € 652,52
1 juli 2010	> € 647,53
1 juli 2009	> € 647,53
1 juli 2008	> € 631,73
1 juli 2007	> € 621,78
1 juli 2006	> € 615,01
1 juli 2005	> € 604,72
1 juli 2004	> € 597,54
1 juli 2003	> € 585,24
1 juli 2002	> € 565,44
1 juli 2001	> € 541,36 / > f 1.193,00
1 juli 2000	> f 1.149,00
1 juli 1999	> f 1.107,00
1 juli 1998	> f 1.085,00
1 juli 1997	> f 1.085,00
1 juli 1996	> f 1.047,92
1 juli 1995	> f 1.007,50
1 juli 1994	> f 963,75

Eerste bewoning op/na	Huurprijs per maand
1 juli 1993	> f 913,33
1 juli 1992	> f 865,42
1 juli 1991	> f 820,-
1 juli 1990	> f 775,-
1 juli 1989	≥ f 750,-

Bijlage 3 – Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen

Per 1 januari 2026					
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
0	250,26	85	534,70	170	1118,23
1	250,26	86	541,56	171	1125,08
2	250,26	87	548,41	172	1131,94
3	250,26	88	555,29	173	1138,85
4	250,26	89	562,13	174	1145,69
5	250,26	90	569,03	175	1152,55
6	250,26	91	575,87	176	1159,40
7	250,26	92	582,71	177	1166,27
8	250,26	93	589,61	178	1173,15
9	250,26	94	596,45	179	1180,01
10	250,26	95	603,32	180	1186,84
11	250,26	96	610,19	181	1193,76
12	250,26	97	617,08	182	1200,61
13	250,26	98	623,94	183	1207,46
14	250,26	99	630,82	184	1214,31
15	250,26	100	637,67	185	1221,21
16	250,26	101	644,53	186	1228,07
17	250,26	102	651,36	187	1234,92
18	250,26	103	658,24	188	1241,81
19	250,26	104	665,12	189	1248,65
20	250,26	105	671,95	190	1255,53
21	250,26	106	678,85	191	1262,40
22	250,26	107	685,70	192	1269,25
23	250,26	108	692,56	193	1276,12
24	250,26	109	699,44	194	1283,00
25	250,26	110	706,32	195	1289,86
26	250,26	111	713,20	196	1296,70
27	250,26	112	720,05	197	1303,57
28	250,26	113	726,90	198	1310,46
29	250,26	114	733,79	199	1317,28
30	250,26	115	740,66	200	1324,18
31	250,26	116	747,51	201	1331,03
32	250,26	117	754,37	202	1337,89
33	250,26	118	761,21	203	1344,75

Per 1 januari 2026					
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
34	250,26	119	768,08	204	1351,63
35	250,26	120	774,94	205	1358,50
36	250,26	121	781,85	206	1365,34
37	250,26	122	788,71	207	1372,24
38	250,26	123	795,56	208	1379,09
39	250,26	124	802,44	209	1385,95
40	250,26	125	809,30	210	1392,84
41	256,53	126	816,14	211	1399,69
42	262,75	127	823,02	212	1406,56
43	269,02	128	829,94	213	1413,43
44	275,27	129	836,74	214	1420,28
45	281,50	130	843,62	215	1427,15
46	287,78	131	850,49	216	1433,99
47	294,03	132	857,33	217	1440,86
48	300,29	133	864,24	218	1447,71
49	306,54	134	871,06	219	1454,60
50	312,80	135	877,97	220	1461,49
51	319,02	136	884,79	221	1468,31
52	325,30	137	891,67	222	1475,19
53	331,54	138	898,56	223	1482,05
54	337,80	139	905,39	224	1488,95
55	344,05	140	912,26	225	1495,77
56	350,35	141	919,14	226	1502,67
57	356,53	142	925,98	227	1509,53
58	362,79	143	932,93	228	1516,40
59	369,09	144	939,73	229	1523,28
60	375,32	145	946,61	230	1530,12
61	381,55	146	953,45	231	1536,98
62	387,83	147	960,33	232	1543,85
63	394,06	148	967,18	233	1550,71
64	400,32	149	974,05	234	1557,56
65	406,58	150	980,91	235	1564,46
66	412,85	151	987,78	236	1571,31
67	419,10	152	994,63	237	1578,17
68	425,33	153	1001,50	238	1585,01
69	431,56	154	1008,35	239	1591,91
70	437,81	155	1015,22	240	1598,76
71	444,09	156	1022,07	241	1605,64
72	450,36	157	1029,00	242	1612,52

Per 1 januari 2026

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
73	456,57	158	1035,81	243	1619,36
74	462,86	159	1042,73	244	1626,24
75	469,09	160	1049,57	245	1633,10
76	475,36	161	1056,42	246	1639,96
77	481,60	162	1063,32	247	1646,78
78	487,89	163	1070,14	248	1653,70
79	494,10	164	1077,00	249	1660,54
80	500,38	165	1083,88	250	1667,40
81	507,22	166	1090,76		
82	514,08	167	1097,61		
83	520,96	168	1104,46		
84	527,81	169	1111,39		

Bijlage 4 – 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 het Ministerie van VRO 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	Terminologie beleidsboek en andere publieksmiddelen	Betekenis
Wet betaalbare huur		
Laag segment	Sociale sector Sociale huur Sociale huurwoning	Woonruimtes met een aanvangshuurprijs op of onder de geldende liberalisatiegrens of woonruimtes met een aanvangshuurprijs tot en met de socialehuurgrens.
Midden segment	Middensector Middenhuur Middenhuurwoning	Woonruimtes met een aanvangshuurprijs tussen de socialehuurgrens en de vrijesectorgrens of een puntenaantal van 144 t/m 186 punten.

Hoog segment	Vrije sector Vrijesectorwoning	Woonruimtes met een aanvangshuurprijs boven de toenmalige liberalisatiegrens of de geldende vrijesectorgrens.
	Gereguleerde sector	Huursector met een beschermde huurprijs (sociale sector en middensector)
	Liberalisatiegrens	Het omslagpunt waarop een woning wel of niet in de gereguleerde sector valt.
Lage huurgrens	Socialehuurgrens	Het omslagpunt waarop een woning wel of niet in de sociale sector valt.
Midden huurgrens	Vrijesectorgrens	Het omslagpunt tussen de gereguleerde en de vrije sector.

Bijlage 5 – Versiebeheer

Deze versie vervangt het beleidsboek waardering zelfstandige 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'.

Hoewel de redactionele aanpassingen leiden tot een duidelijker en vollediger document, brengen zij geen inhoudelijke beleidswijzigingen met zich mee. Alle overige wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op taalgebruik, structuur, lay-out en verduidelijking, zonder dat daarmee de uitvoeringspraktijk verandert.

-Achterzijde-