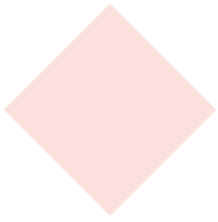


# Beleidsboek Waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte





## Versiebeheer

Als onderdeel van de Wet betaalbare huur is het woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte gemoderniseerd en hierdoor grondig gewijzigd. De wijzigingen zijn doorgevoerd in dit beleidsboek.

Eén van de belangrijkste wijzigingen van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is dat het woningwaarderingstelsel zoals geldt voor zelfstandige woonruimten grotendeels ook van toepassing is op onzelfstandige woonruimte. Zo is de toelichting op het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruime beperkt, omdat veelal verwezen wordt naar de toelichting op het stelsel voor zelfstandige woonruimte.



# Voorwoord

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

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

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

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

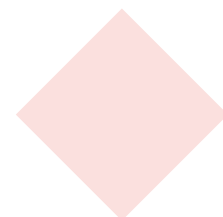
- toetsing van de aanvangshuurprijs;
- jaarlijkse huurverhoging;
- huurverlaging op grond van punten;
- huurverhoging wegens woningverbetering.

Het bestuur van de Huurcommissie,  
d.d. 26 juni 2024

# Inhoud

Voorwoord .....	1
Versiebeheer .....	1
Hoofdstuk 1 - Inleiding .....	5
Hoofdstuk 2 - Algemene toelichting .....	6
2.1 Functie van het woningwaarderingssysteem .....	6
2.2 Woningwaarderingssysteem onzelfstandige woonruimte .....	6
2.2.1 Uitleg begrip onzelfstandige woonruimte .....	6
2.2.2 Onroerende aanhorigheden en zelf aangebrachte voorzieningen .....	7
2.3 Peildatum toetsing woningwaardering .....	8
2.4 Aangrenzende ruimten met open doorgang .....	8
2.5 Afwijkingsbevoegdheid .....	8
2.6 Evenredige verdeling, afronding punten en eindsaldering .....	9
2.7 Prijsopslag monumenten .....	9
2.7.1 Rijksmonument .....	9
2.7.2 Gemeentelijk of provinciaal monument .....	10
2.7.3 Beschermd stad- of dorpsgezicht .....	10
Hoofdstuk 3 - De rubrieken van het woningwaarderingssysteem onzelfstandige woonruimte .....	11
Inleiding .....	11
Rubriek 1 Oppervlakte van vertrekken .....	12
1.1 Puntentoekenning .....	12
1.2 Wat zijn vertrekken? .....	12
1.3 Meetinstructies .....	12
1.4 Puntenberekening en saldering .....	13
Rubriek 2 Oppervlakte van overige ruimten .....	14
2.1 Puntentoekenning .....	14
2.2 Wat zijn overige ruimten? .....	14
2.3 Meetinstructies .....	14
2.4 Saldering en puntenberekening .....	15
Rubriek 3 Verkoeling en verwarming .....	16
3.1 Puntentoekenning .....	16
3.2 Onroerende zaak en onroerende aanhorigheden .....	17
3.3 Aangrenzende ruimten met open doorgang .....	17
3.4 Open keukens .....	17
Rubriek 4 Energieprestatie .....	18
4.1 Puntentoekenning .....	18
4.2 Bouwjaar bepalend bij ontbreken geldig energielabel of energie-index .....	18
4.3 Monumenten .....	19
4.4 Afwijkingsbevoegdheid hogere energielabelklasse dan A++++ .....	19
4.5 Gerede twijfel energielabel .....	19
4.6 Energieprestatievergoeding .....	19
Rubriek 5 Keuken .....	20
5.1 Eisen keuken .....	20
5.2 Puntentoekenning lengte aanrecht .....	20
5.3 Meetinstructies lengte aanrechtblad .....	20
5.4 Puntentoekenning extra voorzieningen .....	21
Rubriek 6 Sanitair .....	22
6.1 Puntentoekenning sanitaire basisvoorzieningen .....	22
6.2 Puntentoekenning extra voorzieningen .....	23
Rubriek 7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten .....	25

7.1 Puntentoekenning .....	25
7.2 Woonvoorzieningen .....	25
7.3 Vergoeding kosten .....	25
Rubriek 8 Buitenruimten .....	26
8.1 Puntentoekenning .....	26
8.2 Definitie privé-buitenruimte .....	26
8.3 Definitie gemeenschappelijke buitenruimte.....	26
8.4 Balkons, dakterrassen en loggia's .....	26
8.5 Meetinstructies.....	27
8.6 Puntenberekening en saldering .....	27
Rubriek 9 Gemeenschappelijke binnenruimten gedeeld met meerdere adressen.....	27
9.1 Puntentoekenning .....	27
9.2 Definitie gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten .....	28
9.3 Rekenmethode en voorbeeldberekening .....	28
Rubriek 10 Gemeenschappelijke parkeerruimten.....	29
10.1 Puntentoekenning .....	29
10.2 Definitie gemeenschappelijke parkeerruimte .....	29
10.3 Onroerende aanhorigheid .....	29
10.4 Rekenmethode en voorbeeldberekening .....	30
Rubriek 11 Punten voor de WOZ-waarde.....	30
11.1 Puntentoekenning .....	30
11.2 Ontbreken WOZ-waarde en minimumwaarde.....	31
11.3 Gebouwd eigendom in aanbouw.....	31
Rubriek 12 Bijzondere voorzieningen: zorgwoning.....	32
12.1 Zorgwoning .....	32
12.2 Aanbelfunctie met video- en audioverbinding .....	33
12.3 Laadpalen .....	33
Rubriek 13 Aftrekpunten.....	33
Hoofdstuk 4 - Het woningwaarderingstelsel en de verschillende procedures .....	<b>34</b>
4.1 Inleiding .....	34
4.2 Toetsing aanvangshuurprijs .....	34
4.2.1 Wie kan het verzoek indienen? .....	34
4.2.2 Indieningstermijn.....	34
4.2.3 Eerste maal aangegane huurovereenkomst .....	35
4.2.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten.....	35
4.2.5 Beoordeling ernstige gebreken .....	36
4.2.6 Peildatum .....	36
4.2.7 Vaststelling aanvangshuurprijs werkt met terugwerkende kracht.....	36
4.3 Jaarlijkse huurverhoging en maximale redelijke huurprijs .....	36
4.3.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte.....	36
4.4 Huurverlaging op grond van punten .....	37
4.4.1 Wie kan het verzoek indienen? .....	37
4.4.2 Herhaaldelijke toetsing.....	37
4.4.3 Vormvereisten.....	37
4.4.4 Indieningstermijn.....	38
4.4.5 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten.....	38
4.4.6 Peildatum .....	39
4.4.7 Drempelbedrag .....	39
4.4.8 Ingangsdatum lagere huurprijs.....	39
4.5 Huurprijsverhoging na woningverbetering en maximale redelijke huurprijs .....	39
4.5.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte.....	39
4.5.2 Peildatum .....	40
Bijlagen .....	<b>41</b>
Bijlage 1: Bijlage I Bhw waarderingstelsel onzelfstandige woonruimte .....	41
Bijlage 2: Toelichting wetgever op waarderingstelsel onzelfstandige woonruimte .....	47
Bijlage 3: Gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied .....	51
Bijlage 4: Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen .....	52



# Hoofdstuk 1 - Inleiding

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

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

Het tweede hoofdstuk, "*Algemene toelichting*", geeft informatie over de algemene waarderingaspecten van het woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte (verder ook waarderingstelsel genoemd).

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

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

Behalve de genoemde bijlagen, zijn er nog twee andere bijlagen in het beleidsboek opgenomen. Bijlage 3 betreft een lijst van de gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied. In bijlage 4 is een overzicht van de maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen opgenomen.

# Hoofdstuk 2 - Algemene toelichting



## 2.1 Functie van het woningwaarderingstelsel

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

*Voorbeeld: Een kamer heeft 95 punten. Op verzoek van de huurder bepaalt de Huurcommissie op basis van dit puntenaantal de maximale huurprijs van deze woning op € 750,46. Dit bedrag is gebaseerd op de maximale huurprijs voor onzelfstandige woonruimte per 1 juli 2024.*

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

- 1) zelfstandige woonruimten (Bijlage 1A van het Bhw);
- 2) **onzelfstandige** woonruimten (Bijlage 1B van het Bhw);
- 3) woonwag en/of standplaatsen (Bijlage 1C van het Bhw).

Dit beleidsboek gaat over het woningwaarderingstelsel voor **onzelfstandige** woonruimten.

## 2.2 Woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte

Huurders van onzelfstandige woonruimten kunnen de maximale huurprijs afdwingen via de Huurcommissie. Een onzelfstandige woonruimte wordt namelijk altijd als gereguleerde woonruimte aangemerkt, ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs van de woonruimte in het huurcontract.

### 2.2.1 Uitleg begrip onzelfstandige woonruimte

Een onzelfstandige woning is een woonruimte die **niet** voldoet aan het begrip zelfstandige woonruimte, zoals hieronder wordt uitgelegd.

Bij de uitleg van het begrip zelfstandige woonruimte wordt artikel 7:234 BW gevolgd. Dit betekent dat de woning een eigen afsluitbare toegangsdeur moet hebben en dat de huurder de ruimte kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. De volgende wezenlijke voorzieningen moeten in ieder geval aanwezig zijn:

- één vertrek;
- kookgelegenheid; dat wil zeggen een aanrecht, aan- en afvoer van water en tenminste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit
- wasgelegenheid, waaronder een douchecabine in een vertrek of en suite;
- een eigen toilet.

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

In aanvulling op bovenstaande voorwaarden geldt dat sprake is van een zelfstandige woning als deze is bewoond door maximaal twee personen of door drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. Er is doorgaans sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden indien sprake is van een koppel met een relatie of een gezin. In dit geval is zonder meer geen sprake van kamerverhuur en wordt dus een zelfstandige woning verhuurd. Daarnaast kan het voorkomen dat - ook al vormen huurders geen gezin of hebben zij geen affectieve relatie - toch sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Hier zal echter slechts bij uitzondering sprake van zijn, zoals bij een duurzame (bijvoorbeeld religieuze) woongroep. Voor de uitwerking van het begrip 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' wordt aangesloten bij de jurisprudentie in het bestuursrecht.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden wanneer men de bedoeling heeft om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Relevant zijn daarnaast de eisen die in het privaatrecht worden gesteld aan een duurzame huishouding. Vanuit het privaatrecht wordt de duurzaamheid van die huishouding bepaald door objectieve factoren als de duur van de samenwoning en door subjectieve factoren als de bedoeling van betrokkenen (HR 10 maart 2006, NJ 2006/419 (Hooft/Rochdale)) en voorts door alle omstandigheden van het geval in onderling verband (HR 17 januari 2014, ECLI:NL:HR:2014:93, NJ 2014/249). In de uiteenlopende, want casuïstische rechtspraak wordt van belang geacht welke bedoelingen partijen voor de toekomst hadden, in welke mate die zijn geëffectueerd en welke onderlinge uitwisseling (gezamenlijke aankopen, verrekening van uitgaven, onderlinge zorg, sociaal verkeer) er plaatsvond (HR 22 januari 1993, NJ 1993/549 (Van Schellen/Dijkstra)). Als het huishouden geen perspectieven op langere termijn had, zal het ook niet duurzaam zijn.

Als een woonruimte aan deze voorwaarden **niet** voldoet, dan is sprake van een onzelfstandige woonruimte en is het woningwaarderingssysteem onzelfstandige woonruimte van toepassing. Voorbeelden van onzelfstandige woningen zijn studentenkamers. Ook studenten die met andere studenten een woning huren, die een eigen toegangsdeur heeft en voorzien is van wezenlijke voorzieningen, worden in principe niet beschouwd als een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. De verhuurde kamers worden dan dus beschouwd als onzelfstandige woonruimtes en de waardering van de (onzelfstandige) woonruimte in kwestie gebeurt aan de hand van dit beleidsboek.

#### *Uitzondering voor hospitaerverhuur*

Voor hospitaerverhuur geldt een uitzondering. Indien een hoofdhuurder als hospita een deel van de woonruimte wil verhuren aan een onderhuurder, geldt onder voorwaarden een uitzondering voor de hoofdregel dat sprake is van een onzelfstandige woonruimte als een woonruimte bewoond wordt door meer dan twee personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden voeren. De hoofdhuurder kan daardoor, onder voorwaarden, een huurprijs betalen volgens het WWS zelfstandige woonruimte aan de hoofdverhuurder. De huurprijs die de (hospita-)onderhuurder betaalt aan de (hospita)verhuurder is volgens het WWS onzelfstandige woonruimte. De gestelde voorwaarden zijn de volgende:

1. Het (duurzaam gemeenschappelijk) huishouden van de hoofdhuurder (de hospita) moet tenminste twee jaar zelfstandig de huurwoning hebben bewoond.
2. De (hospita-)onderhuurder betreft maximaal één (duurzaam gemeenschappelijk) huishouden.
3. De (hospita-)onderhuurder mag alleen een huurovereenkomst hebben met de hoofdhuurder (de hospita) van de woning (niet met de hoofdverhuurder/eigenaar van de woning).

### 2.2.2 Onroerende aanhorigheden en zelf aangebrachte voorzieningen

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

Door de bewoner onverplicht en voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen worden niet met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder voor deze verbeteringen een vergoeding aan de huurder heeft verstrekt.



## 2.3 Peildatum toetsing woningwaardering

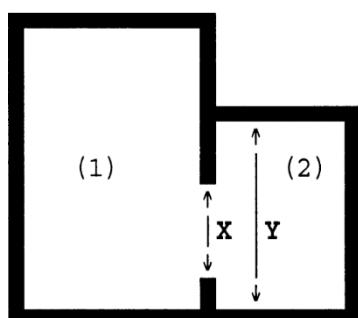
De peildatum voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte vindt plaats aan de hand van de artikelen 11, 12, 13, 14, 15 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en verschilt per procedure:

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

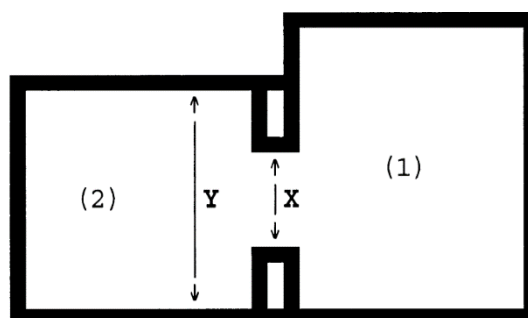
Bij de beoordeling van de kwaliteit van de woonruimte gaat het niet alleen om de toestand van de woning als zodanig, maar ook om aspecten waarvan de huurder kennis kan hebben op de relevante datum door opname van de woning en door het raadplegen van algemeen beschikbare informatie van de woning. In het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

## 2.4 Aangrenzende ruimten met open doorgang

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



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



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

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

## 2.5 Afwijkingsbevoegdheid

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

<sup>2</sup> Hiervan kan sprake zijn als de strikte toepassing van het woningwaarderingstelsel onvoldoende recht doet aan de kwaliteit van een woning, aldus de nota van toelichting bij het Bhw. Als voorbeeld wordt genoemd woningen die "door een zeer geringe oppervlakte geen 140 punten halen, doch wel van uitstekende kwaliteit zijn; bij voorbeeld zeer kleine, doch luxueuze appartementen".

## 2.6 Evenredige verdeling, afronding punten en eindsaldering

### Evenredige verdeling

In geval van een onzelfstandige woonruimte zijn er vaak ruimtes of voorzieningen waarvan (ook) andere bewoners gebruik maken. Deze ruimtes of voorzieningen worden betrokken in de berekening van het aantal punten voor de onzelfstandige woonruimte in kwestie. De manier waarop is als volgt.

Punten die moeten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten worden evenredig over het aantal woonruimten binnen de gehele woning verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimten. Als slechts een deel van de onzelfstandige woonruimten op een adres toegang heeft tot bepaalde gemeenschappelijke vertrekken, ruimtes en voorzieningen, worden de punten alleen verdeeld onder die specifieke woonruimten die, volgens de huurovereenkomst, daadwerkelijk toegangs- en gebruiksrecht hebben tot die gedeelde vertrekken, ruimtes of voorzieningen.

### Afronding per rubriek

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

### Eindsaldering

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

NB: Alle punten worden bij elkaar opgeteld inclusief de punten voor de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen waarna wordt afgerond. De toeslag van 35 % bij zorgwoningen wordt toegepast op het puntentotaal van de onderdelen 1 t/m 11 en pas daarna wordt afgerond.

### Meer dan 250 punten:

In geval van een woonruimte met méér dan 250 punten wordt de maximale huurprijs als volgt berekend: elk punt boven de 250 wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen, genoemd in de huurprijstabel (zie bijlage 4) 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 beoordeeld met 255 punten. Bij een puntenaantal van 250 hoort een maximale huurprijs van € 1.521,50 (prijsspeil 1 juli 2024). Het puntenaantal voor de woning ligt echter vijf punten hoger. Dit verschil van vijf punten dient te worden vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen die correspondeerden met 249 en 250 punten. Dat verschil bedraagt (€ 1.521,50 - € 1516,53 =) € 4,97. De verhoging op de maximale huurprijs is in dit geval € 24,85 (€ 4,97 x 5). De maximale huurprijs bedraagt dus € 1.546,35 (€ 1.521,50 + € 24,85).*

## 2.7 Prijsopslag monumenten

De punten die worden gehaald op basis van het woningwaarderingssysteem resulteren in een maximale huurprijs. Op deze maximale huurprijs kan daarnaast sprake zijn van een prijsopslag voor monumenten op grond van artikel 8a van het Besluit huurprijzen woonruimte.

### 2.7.1 Rijksmonument

#### **Huurovereenkomst afgesloten op of na 1 juli 2024**

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

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

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

### **Huurovereenkomst afgesloten vóór 1 juli 2024**

Indien een woonruimte een rijksmonument is of daar deel van uitmaakt, als bedoeld in artikel 1.1 Erfgoedwet, dan worden 10 punten extra toegekend. Hiermee worden rijksmonumenten, en dus niet gemeentelijke monumenten, bedoeld die zijn geregistreerd in het monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Alleen deze monumenten krijgen een toeslag van 10 punten.

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

### **2.7.2 Gemeentelijk of provinciaal monument**

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

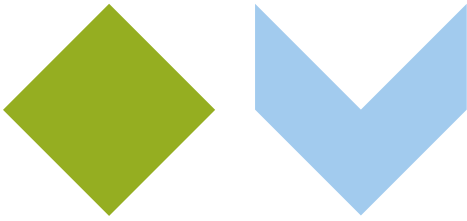
De Huurcommissie hanteert passief beleid. De verhuurder moeten aantonen dat een woning bestaat of deel uitmaakt van een gemeentelijk of provinciaal monument.

### **2.7.3 Beschermd stad- of dorpsgezicht**

De maximale huurprijs wordt met 5% vermeerderd als:

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

De Huurcommissie hanteert voor beschermde stads- en dorpsgezichten een passief beleid. Dit betekent dat het aan de verhuurder is om aan te tonen dat de woonruimte aan de voorwaarden voor deze prijsopslag voldoet.



## Hoofdstuk 3 - De rubrieken van het woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte

### Inleiding

Het woningwaarderingstelsel onzelfstandige woonruimte kent punten toe aan een aantal hierna te bespreken aspecten, die we hierna verder 'rubrieken' noemen. De totaalstelling van die punten leidt tot een waardering van de woning, de maximale huurprijs. Deze rubrieken komen in dit hoofdstuk aan de orde. Ter inleiding nog het volgende.

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

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

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

De overige rubrieken van het woningwaarderingstelsel zijn woonvoorzieningen voor gehandicapten, buitenruimte, gemeenschappelijke binnenruimten, parkeerruimte, bijzondere voorzieningen en aftrekpunten.

## Rubriek 1 Oppervlakte van vertrekken

### 1.1 Puntentoekening

- Privévertrekken worden gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter.
- Gemeenschappelijke vertrekken worden ook gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter. Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft tot die gemeenschappelijke vertrekken.

### 1.2 Wat zijn vertrekken?

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

- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de muren/wanden dienen uit "vast" materiaal te bestaan;
- de ruimte dient over ten minste 80% van de lengte (de langste zijde) ten minste 1,50 m breed te zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 4 m<sup>2</sup>;
- de ruimte dient over ten minste 50% van de oppervlakte of over een oppervlakte van 11 m<sup>2</sup> een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10 m (gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond (onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting));
- de ruimte dient te zijn voorzien van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> aan de buitenlucht grenzend transparant oppervlak (bijvoorbeeld een raam of deur met vensters);
- de ruimte dient te beschikken over direct met de buitenlucht verbonden ventilatie;
- er moet ten minste één stopcontact en één lichtpunt aanwezig zijn.

Voorbeelden van vertrekken zijn onder andere de woonkamer, een hobbykamer, studeerkamer, slaapkamer en eetkamer, maar dus alleen als aan de hierboven gestelde eisen wordt voldaan.

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

#### Zolderruimte

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

### 1.3 Meetinstructies

De wetgever heeft in de toelichting op het woningwaarderingssysteem een aantal meetinstructies meegegeven:

#### **1. Binnenmaatse meting**

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

De Huurcommissie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten.

#### Pui, erker en entresol

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

### Kasten

De Huurcommissie leest de zinsnede uit de toelichting "alle tot de woning behorende losse en vaste kasten" als: "alle tot de vertrekken behorende kasten". **De plaats van de deur van de kast** bepaalt bij welk vertrek de kast behoort. Dus een kast die in een vertrek uitkomt wordt, ongeacht de afmeting, bij dat vertrek geteld. Dat geldt ook voor het waarden van een kastenwand tussen twee vertrekken.

- van vaste kasten wordt de netto oppervlakte bepaald en bij de oppervlakte van het betreffende vertrek opgeteld;
- een kast, waarvan de deur uitkomt op een verkeersruimte, wordt niet gewaardeerd;
- losse kasten zijn niet van belang bij het meten. De oppervlakte van het vertrek wordt bepaald, incl. de oppervlakte die wordt ingenomen door een losse kast.

### **2. Hellend of verlaagd plafond**

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

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

### **3. Vloeroppervlakte onder aanrecht, keukentoestel, wasbak en installaties**

De vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen in de keuken, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, cv-ketel, boilerinstallatie en radiatoren wordt meegeteld.

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

### **4. Oppervlakte kanalen of leidingen**

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

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

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

### **5. Oppervlakte onder een open of gesloten vaste trap**

Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,50m hoog is.

## **1.4 Puntenberekening en saldering**

De oppervlakten voor privé- en gemeenschappelijke vertrekken worden afzonderlijk berekend. Als sprake is van meerdere vertrekken die tot dezelfde categorie behoren (privé of gemeenschappelijk), dan wordt voor de berekening eerst de oppervlakte voor die categorie vertrek afgerond en per categorie punten toegekend alvorens die bij elkaar worden opgeteld.

De Huurcommissie bepaalt eerst de oppervlakte per vertrek afgerond op twee decimalen. Daarna wordt de oppervlakte van alle vertrekken per categorie (privé of gemeenschappelijk) gesaldeer en vind afronding plaats op hele vierkante meter. Bij 0,5m<sup>2</sup> of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5m<sup>2</sup> naar beneden. Als laatste wordt een waardering in punten toegekend.

*Voorbeeld:*

#### Privévertrekken

*Privékamer: lengte 3,76m x breedte 4,12m = 15,4912 m<sup>2</sup>, afgerond : 15,49 m<sup>2</sup>*

#### Gemeenschappelijke vertrekken voor drie kamers

*Gedeelde keuken: lengte 2,95m x breedte 3,81m = 11,2395 m<sup>2</sup>, afgerond : 11,24 m<sup>2</sup>*

*Totaal: 15 m<sup>2</sup> privévertrekken en 11 m<sup>2</sup> gemeenschappelijk vertrekken*

Dit vertaalt zich naar  $15 (15 \cdot 1) + 3,75 \cdot (11 \cdot 1 \text{ gedeeld door } 3 \text{ kamers}) = 18,75 \text{ punt}$

\*11 punten gedeeld door 3 (kamers) = 3,67. Er wordt afgerond op 0,25 punt, waarbij een achtste punt naar boven wordt afgerond, waardoor de uitkomst 3,75 punt is.

## Rubriek 2 Oppervlakte van overige ruimten

### 2.1 Puntentoekening

- Privé overige ruimten worden gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter.
- Gemeenschappelijke overige ruimten worden gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter. Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft tot de gemeenschappelijke overige ruimte(n).

### 2.2 Wat zijn overige ruimten?

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

- de vloer moet begaanbaar zijn;
- de ruimte dient een oppervlakte te hebben van minimaal 2 m<sup>2</sup>;
- de ruimte voldoet niet aan de eisen voor een vertrek ([zie paragraaf 1.2](#)) of een verkeersruimte zijnde;
  - een ruimte die dient voor het bereiken van een andere ruimte;
  - geen ruimte om duurzaam in te verblijven.

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

#### Verkeersruimten

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

#### Zolderruimte

Indien een zolderruimte niet als vertrek kan worden gewaardeerd (zie paragraaf 1.2), dan kan deze mogelijk wel in aanmerking komen voor een waardering als overige ruimte. Dan moet de zolderruimte naast bovenstaande eisen aan nog twee eisen voldoen. De zolderruimte moet namelijk bereikbaar zijn via een tot de woning behorende trap en het dak moet beschoten zijn. Voldoet de zolderruimte niet aan de eisen van paragraaf 1.2 en niet aan de voornoemde eisen, dan wordt de zolderruimte niet gewaardeerd.

#### Toiletruimte

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

### 2.3 Meetinstructies

De wetgever heeft een aantal meetinstructies meegegeven:

#### **1. Binnenmaatse meting**

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

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

Van de overige ruimten wordt de gehele oppervlakte gemeten, dus zonder aftrek van loop- of verkeersruimte.

### Pui, erker en entresol

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

### Kasten

De oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten wordt meegerekend.

- Van vaste kasten die uitkomen in een wel gewaardeerde overige ruimte wordt de netto oppervlakte bepaald en bij de oppervlakte opgeteld.
- Een kast, waarvan de deur uitkomt op een verkeersruimte, wordt niet gewaardeerd.
- Losse kasten zijn niet van belang bij het meten. De oppervlakte van de overige ruimte wordt bepaald, incl. de oppervlakte die wordt ingenomen door een losse kast.

### **2. Oppervlakte trap(gat)**

Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap telt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,50m hoog is. De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbaar trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld.

De oppervlakte van een trapgat wordt in mindering gebracht.

### **3. Vloeroppervlakte moederhaard, cv-ketel, boilerinstallatie en radiatoren**

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

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

### **4. Oppervlakte kanalen of leidingen**

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

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

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

### **5. Zolderruimte**

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

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

### **6. Overloop**

Een overloop is een verkeersruimte en wordt niet gewaardeerd. Als er met aftrek van de verkeersruimte en trap voldoende ruimte overblijft en deze (zolder)overloop kennelijk ook bedoeld is als bergruimte, dan wordt deze ruimte wel gewaardeerd (als overige ruimte).

## 2.4 Saldering en puntenberekening

De oppervlakten voor privé en voor gemeenschappelijke overige ruimten worden afzonderlijk berekend. De punten voor privé overige ruimte(n) worden uitsluitend in de berekening betrokken voor de woonruimte in kwestie.

De punten voor gemeenschappelijke overige ruimte(n) moeten worden verdeeld over het aantal onzelfstandige woonruimtes.

Als sprake is van meerdere overige ruimten die tot dezelfde categorie behoren (privé of gemeenschappelijk) dan wordt voor de berekening eerst de oppervlakte per categorie overige ruimte berekend en afgerond.



Voor privé overige ruimte betekent dit dat de oppervlakte van de overige ruimtes bij mekaar worden opgeteld en op basis daarvan punten worden toegekend.

Voor gemeenschappelijke overige ruimtes betekent dit ook dat de oppervlakte van deze overige ruimtes bij elkaar worden opgeteld en op basis daarvan punten worden toegekend. Om de juiste punten aan de woonruimte in kwestie te kunnen toerekenen moeten de punten eerst nog worden verdeeld door het aantal onzelfstandige woonruimtes die gebruikmaken van de gemeenschappelijke overige ruimte.

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

*Voorbeeld:*

Privé overige ruimten

Er is sprake van één privé overige ruimte van 4 m<sup>2</sup>. Er worden 3 punten toegekend (4 x 0,75).

Gemeenschappelijke overige ruimten voor drie kamers

Garage: lengte 3,16m x breedte 6,12m = 19,3392 m<sup>2</sup>, afgerond : 19,34 m<sup>2</sup>

Bijkeuken: lengte 2,11m x breedte 2,87m = 6,0557 m<sup>2</sup>, afgerond : 6,06 m<sup>2</sup>

Totaal : 25,40 m<sup>2</sup> Afronding op hele m<sup>2</sup> : 25 m<sup>2</sup>.

*Dit vertaalt zich dan naar 25 \* 0,75 punt (per m<sup>2</sup>) = 18.75 punten. Dit puntenaantal wordt gedeeld door 3 (kamers) en de uitkomst is 6,25 punt.*

In totaal is voor de woonruimte in dit voorbeeld een puntenaantal van 3 plus 6,25 punten, dus 9.25 punten voor overige ruimte.

## Rubriek 3 Verkoeling en verwarming

### 3.1 Puntentoekenning

Vertrekken

- Verwarmde privévertrekken worden gewaardeerd met 2 punten.
- Verwarmde gemeenschappelijke vertrekken worden gewaardeerd met 2 punten. Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Overige ruimten

- Verwarmde privé overige ruimten en verkeersruimten worden gewaardeerd met 1 punt met een maximum van 4 punten voor alle overige ruimtes en verkeersruimten (samen).
- Verwarmde gemeenschappelijke overige ruimten en verkeersruimten worden gewaardeerd met 1 punt per ruimte met een maximum van 4 punten voor alle overige ruimten en verkeersruimten (samen). Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Extra voorziening

- Voorzieningen met zowel een verwarmingsfunctie als verkoelingsfunctie worden per privé vertrek gewaardeerd met 1 punt tot een maximum van 2 punten (bij meerdere vertrekken met een verkoelingsfunctie).
- Voorzieningen met zowel een verwarmingsfunctie als verkoelingsfunctie worden per gemeenschappelijk vertrek gewaardeerd met 1 punt tot een maximum van 2 punten. Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft.

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

### 3.2 Onroerende zaak en onroerende aanhorigheden

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

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

#### *Koelsystemen*

Centrale koelsystemen, zoals omkeerbare warmtepompen, passieve koeling door een bodemlus of een WKO-systeem moeten voorzien zijn van vloerkoeling, lage temperatuur radiatoren of radiatorconvectoren. Voor andere onroerend aanhorige koelsystemen, zoals een vaste airco, geldt dat deze een productgebonden energielabel moet hebben van minimaal A+ (bepaald volgens de Europese Ecodesign-richtlijn), en een minimaal vermogen moet kunnen leveren van 100 W/m<sup>2</sup> bij een werkingstemperatuur tot 35 graden Celsius.

### 3.3 Aangrenzende ruimten met open doorgang

Vertrekken of overige ruimten die met elkaar in verbinding staan, worden in een bepaald geval als één verwarmd vertrek of overige ruimte gewaardeerd. Dit is het geval als zich tussen die twee verwarmde vertrekken of overige ruimten een opening bevindt, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt. Het moet hierbij gaan om een niet afsluitbare opening, die over een breedte van minimaal 0,85 m een minimumhoogte heeft van 2 m. De muur wordt gemeten in het vertrek of overige ruimte, waarin de tussenwand het smalst is. De figuur in [paragraaf 2.4](#) van het vorige hoofdstuk geeft dit visueel weer.

### 3.4 Open keukens

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

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

## Rubriek 4 Energieprestatie

De energieprestatie van een woning kan sinds 1 januari 2021 op drie manieren zijn vastgesteld:

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

In [EP-online](#) is te vinden wat de energieprestatie van een woning is. Voor de waardering van de energieprestatie van de onzelfstandige woonruimte(n) wordt de energieprestatie toegepast van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van uitmaakt.

### 4.1 Puntentoekenning

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

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

Energielabel	Energie-index (EI)	Punten per m <sup>2</sup> die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
A++++	n.v.t.	1 punt
A+++	n.v.t.	0,95 punt
A++	EI < 0,6	0,85 punt
A+	0,6 < EI ≤ 0,8	0,75 punt
A	0,8 < EI ≤ 1,2	0,65 punt
B	1,2 < EI ≤ 1,4	0,50 punt
C	1,4 < EI ≤ 1,8	0,35 punt
D	1,8 < EI ≤ 2,1	0,20 punt
E	2,1 < EI ≤ 2,4	-0,05 punt
F	2,4 < EI ≤ 2,7	-0,10 punt
G	EI > 2,7	-0,15 punt

Zoals aangegeven in de tabel hierboven, worden voor de waardering van energieprestatie de punten per m<sup>2</sup> die volgens [rubriek 1](#) (oppervlakte van vertrekken) zijn toe te rekenen aan de onzelfstandige woonruimte gebruikt om de punten voor energieprestatie te berekenen.

*Voorbeeld: huurder A huurt één onzelfstandige woonruimte. Het totale privévertrek beslaat 10 m<sup>2</sup>. Daarnaast is het totale oppervlakte van de aanwezige gemeenschappelijke vertrek op het adres 40 m<sup>2</sup>. Huurder A deelt dit met drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres.*

*Het aantal m<sup>2</sup> dat volgens rubriek 1 aan de huurder is toe te rekenen is 10 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> / 4) = 20 m<sup>2</sup>. Het energielabel van de woning is A. Dit maakt het aantal punten in deze rubriek 20 x 0,65 = 13 punten.*

### 4.2 Bouwjaar bepalend bij ontbreken geldig energielabel of energie-index

Indien op de peildatum van de woningwaardering een geldig energielabel of energie-index ontbreekt of als

de geldigheidsduur van het energielabel is verstreken dan bepaalt het bouwjaar van de woning het aantal punten.

De puntentelling bij toepassing bouwjaar is als volgt:

Bouwjaar	Punten per m <sup>2</sup> die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
2002 en later	0,65 punt
2000 t/m 2001	0,50 punt
1992 t/m 1999	0,35 punt
1984 t/m 1991	0,20 punt
1979 t/m 1983	-0,05 punt
1977 t/m 1978	-0,10 punt
1976 of ouder	-0,15 punt

#### 4.3 Monumenten

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

#### 4.4 Afwijkingsbevoegdheid hogere energielabelklasse dan A++++

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

#### 4.5 Gerede twijfel energielabel

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

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

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

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

#### 4.6 Energieprestatievergoeding

Voor woningen die zelf (gedeeltelijk) in hun energieverbruik voorzien, door bijvoorbeeld zonnepanelen, kan bij het verhuren een energieprestatievergoeding (EPV) worden afgesproken. De woning zal dan moeten voldoen aan de eisen voor een EPV. Als dit het geval is dan is het aantal punten op basis van het puntenstelsel voor de energieprestatie lager. Om te voorkomen dat in de gevallen waarin een

energieprestatievergoeding is overeengekomen, de opwekking van energie voor de huurder tevens wordt verdisconteerd in de huurprijs door middel van puntentoekenning vanwege het desbetreffende energielabel/-index, wordt voor deze woningen een correctiefactor toegepast op het aantal punten voor de energieprestatie. In die gevallen wordt de energieprestatie gewaardeerd met een 0,50 punt per m<sup>2</sup>.

## Rubriek 5 Keuken

### 5.1 Eisen keuken

Punten worden alleen aan het onderdeel 'keuken' toegekend als de keuken voldoet aan het volgende basisniveau:

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

Als de keuken niet voldoet aan het basisniveau, worden geen punten toegekend. Een spoelbak in een keuken die voldoet aan het basisniveau, krijgt alleen de waardering voor de rubriek keuken en niet ook nog als 'wastafel'.

### 5.2 Puntentoekenning lengte aanrecht

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald op basis van de lengte van het aanrecht. Hierbij worden alleen punten toegekend als het aanrechtblad waterdicht is.

- Bij een aanrechtlengte minder dan 1 meter worden 0 punten toegekend.
- Bij een aanrechtlengte tussen de 1 en 2 meter worden 4 punten toegekend.
- Bij een aanrechtlengte tussen de 2 en 3 meter worden 7 punten toegekend.
- Bij een aanrechtlengte van meer dan 3 meter worden 10 punten toegekend, worden 13 punten toegekend als er minimaal 8 onzelfstandige woonruimten toegang en gebruiksrecht hebben tot de keuken.

De toegekende punten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

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

### 5.3 Meetinstructies lengte aanrechtblad

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

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

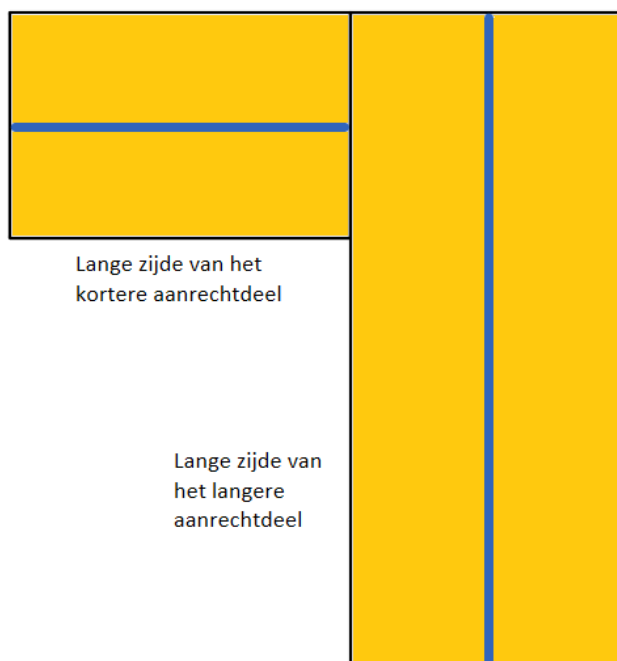
Indien een aanrechtblad langer is dan de aanwezige onderkasten met de bedoeling dat er onder het langere gedeelte van het aanrechtblad een losstaande koelkast, vaatwasser, wasmachine e.d., kan worden geplaatst, dan wordt dit gedeelte van het aanrechtblad mee gemeten mits er onder het blad aansluitmogelijkheden aanwezig zijn voor genoemde apparatuur.

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

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

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

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



#### 5.4 Puntentoekenning extra voorzieningen

Het woningwaarderingstelsel geeft voor het onderdeel keuken extra punten voor voorzieningen in de keuken.

Hiervoor geldt een maximum tot het aantal punten dat voor de aanrechtlengte is bepaald. Een keuken met een aanrechtlengte tussen de 1 en 2 m kan bijvoorbeeld tot maximaal 4 extra punten krijgen voor voorzieningen en een keuken met een aanrechtlengte van 2 of meer meter kan tot maximaal 7 punten extra krijgen voor voorzieningen.

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

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

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

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

De toegekende punten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

*Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één keuken, met een aanrechtlengte tussen 2 m en 3 m. Hiervoor worden 7 punten toegekend. Daarnaast worden 3 punten toegekend voor voorzieningen (bijv. een inbouwkoelkast, inbouw keramische kookplaat en inbouw magnetron). Omdat de keuken wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, geldt  $10/4 = 2,5$  punt per onzelfstandige woonruimte.*

## Rubriek 6 Sanitair

### 6.1 Puntentoekenning sanitaire basisvoorzieningen

Het woningwaarderingstelsel geeft punten aan sanitaire basisvoorzieningen:

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

\* tot een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer. Op een adres met minimaal acht of meer onzelfstandige woonruimten geldt dit maximum niet voor maximaal één ruimte. Dat betekent dat er voor adressen met acht of meer onzelfstandige woonruimten maximaal één ruimte mag zijn, naast de badkamer, met meer dan één wastafel die voor waardering in aanmerking komt.

\*\* Tot een maximum van 1,5 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer. Op een adres met minimaal 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt het bovengenoemde maximum niet voor maximaal één ruimte.

De toegekende punten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

#### Toilet

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

#### Wastafel

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

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

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

#### Bad en douche

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

Aan baden worden 5 punten toegekend, ongeacht de lengte van het bad, als een volwassen persoon er in een normale zithouding in kan plaatsnemen. Indien een bad is voorzien van een (hand)douche, dan wordt het douchegarnituur niet afzonderlijk geteld.

Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 6 punten.

Als het aansluitpunt voor warm en koud water bedoeld is voor gecombineerd gebruik van zowel een wastafel als de naastgelegen douche of bad (bijvoorbeeld door middel van een zogenaamde zwenkarm), dan wordt uitsluitend de douche of het bad gewaardeerd. Dus niet én 1 punt voor wastafel én 3 of 5 punten voor douche of respectievelijk bad.

## 6.2 Puntentoekenning extra voorzieningen

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

#### Eisen bad-of doucheruimte

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

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

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

#### Lijst voorzieningen

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



### Voorzieningen in de bad- of doucheruimte

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

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

Indien het aansluitpunt voor warm en koud water bedoeld is voor gecombineerd gebruik van zowel een wastafel als de naastgelegen douche of bad (bijvoorbeeld door middel van een zogenaamde zwenkarm), dan wordt uitsluitend de douche of het bad gewaardeerd. Dus niet én 1 punt voor wastafel én 3 of 5 punten voor douche of respectievelijk bad.

De toegekende punten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen dat toegang en gebruiksrecht heeft.

*Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één badkamer met een douche (3 punten), met gemonteerde afscheiding (1,25 punt) en handdoekradiator (0,75 punt). Daarnaast beschikt elke huurder over een eigen toilet (3 punten) in de onzelfstandige woonruimte. De badkamer levert in totaal 5 punten op (3 + 1,25 + 0,75). De badkamer wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, dus  $5/4 = 1,25$  punt per onzelfstandige woonruimte. De vier onzelfstandige woonruimten hebben elk hun eigen toilet, dus dit puntenaantal hoeft niet nader gedeeld te worden. In dit voorbeeld geldt daarom dat elke huurder  $1,25 + 3 = 4,25$  punten krijgt voor de rubriek sanitair.*

## Rubriek 7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten

### 7.1 Puntentoekenning

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

De toegekende punten worden gedeeld door het aantal gehandicapten dat toegang en gebruiksrecht heeft tot de voorzieningen.

### 7.2 Woonvoorzieningen

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

1. maatwerkvoorzieningen: op de behoeften, persoonskenmerken en mogelijkheden van een persoon afgestemd geheel van diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie of beschermd wonen en opvang, of;
2. woningaanpassingen: een bouwkundige of woontechnische ingreep in of aan een woonruimte, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, of;
3. gesubsidieerde voorzieningen of ingrepen op grond van een andere wettelijke regeling.

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

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

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

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

Het komt voor dat een voorziening slechts ten dele werd beschouwd als een specifieke aanpassing voor een gehandicapte en daarom slechts ten dele is gesubsidieerd. In zo'n geval worden alleen die onderdelen van de voorziening gewaardeerd, die ook in een vergelijkbare woning als standaardvoorziening voorkomen.

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

### 7.3 Vergoeding kosten

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

## Rubriek 8 Buitenruimten

### 8.1 Puntentoekening

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

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

- Voor gemeenschappelijk buitenruimten **op hetzelfde adres** worden 0,75 per vierkante meter toegekend, gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
- Voor gemeenschappelijk buitenruimten **gedeeld met meerdere adressen**, worden 0,75 per vierkante meter toegekend. Dit puntenaantal wordt gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft en vervolgens gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.
- Maximaal 15 punten worden toegekend voor buitenruimten.

### 8.2 Definitie privé-buitenruimte

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

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.

### 8.3 Definitie gemeenschappelijke buitenruimte

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

#### Fietsenberging

Een fietsenberging wordt gewaardeerd als gemeenschappelijke buitenruimte. Onder een fietsenberging wordt verstaan een afsluitbare, overdekte bergplaats, niet zijnde een portiek, trap, gang, hal en dergelijke. Een fietsenberging in deze rubriek kan niet als overige ruimte uit rubriek 2 worden gewaardeerd, omdat deze niet onroerend is.

### 8.4 Balkons, dakterrassen en loggia's

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

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

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

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

## 8.5 Meetinstructies

Van de buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, gemeten loodrecht op de voor-, achter of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel. De oppervlakte, die wordt ingenomen door een balkonkast of kolenhok e.d., wordt bij de oppervlakte van de desbetreffende buitenruimte meegerekend.

## 8.6 Puntenberekening en saldering

De oppervlakten voor privé en gemeenschappelijke buitenruimten worden afzonderlijk berekend. Als sprake is van meerdere buitenruimten die tot dezelfde categorie behoren (privé, gemeenschappelijk op hetzelfde adres of gemeenschappelijk met meerdere adressen) dan wordt voor de berekening eerst de oppervlakte voor die categorie buitenruimte berekend en daarna wordt de oppervlakte van de categorie buitenruimte bij elkaar opgeteld.

De punten voor privé en gemeenschappelijke buitenruimten worden vervolgens gesaldeer. In totaal kan maximaal 15 punten worden toegekend.

*Voorbeeld: in een woongebouw bevinden zich vijf adressen. Op één van deze adressen bevinden zich vier onzelfstandige woonruimten. Huurder A huurt één van deze onzelfstandige woonruimten, bestaande uit een kamer met een klein balkon (lengte 2m en breedte 0,5m). Daarnaast is er een balkon (lengte 3m en breedte 1,5m), dat huurder A deelt met de drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres. Tot slot beschikt het woongebouw over een gemeenschappelijk dakterras (lengte 8m en breedte 6,5m).*

### Privé-buitenruimte

*De woning van A beschikt over een privé-buitenruimte van  $2m \times 0,5m = 1m^2$ . Dit resulteert in 2 punten +  $0,35 \text{ punt} \times 1m^2 = 2,35$  punten.*

### Gemeenschappelijke ruimte op hetzelfde adres

*Op het adres van huurder A is een balkon van  $3m \times 1,5m = 4,5m^2$ . Dit resulteert in  $0,75 \text{ punt} \times 4,5m^2 = 3,375 \text{ punt}$ . Het balkon wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten op hetzelfde adres, dus  $3,375 \text{ punt} / 4 = 0,84375 \text{ punt}$ .*

### Gemeenschappelijke ruimte gedeeld met meerdere adressen

*Tot slot is er een dakterras van  $8m \times 6,5m = 52m^2$ . Dit resulteert in  $0,75 \text{ punt} \times 52m^2 = 39$  punten. Het dakterras wordt gedeeld door 5 adressen, dus  $39 \text{ punten} / 5 = 7,8 \text{ punt}$ . Op het adres van huurder A zijn vier onzelfstandige woonruimten, dus  $7,8 \text{ punt} / 4 = 1,95 \text{ punt}$ .*

### Totaal

*Voor huurder A resulteert dit in  $2,35 \text{ punt} + 0,84375 \text{ punt} + 1,95 \text{ punt} = 5,14375$  punten, afgerond 5,25 punten.*

## Rubriek 9 Gemeenschappelijke binnenruimten gedeeld met meerdere adressen

### 9.1 Puntentoekening

- Een gemeenschappelijk vertrek wordt gewaardeerd met 1 punt per vierkante meter.
- Een gemeenschappelijke overige ruimte wordt gewaardeerd met 0,75 punt per vierkante meter.
- Voorzieningen (verkoeling en verwarming, keuken, sanitair, gehandicaptenvoorziening) die zich bevinden in gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten worden gewaardeerd conform het woningwaarderingstelsel.

De punten worden gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft en vervolgens gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.

### Warme maaltijden

Indien het verstrekken van warme maaltijden onderdeel vormt van de huurovereenkomst dan worden ook de aanwezige gemeenschappelijke (spoel)keuken en bijbehorende opslagruimte in de waardering meegenomen. Het gaat hier om de puntenwaardering van de oppervlakte van die ruimten.

### Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een zorgwoning

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

## 9.2 Definitie gemeenschappelijke vertrekken en overige ruimten

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

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

Gemeenschappelijke bergingen worden gewaardeerd als overige ruimte als:

- zij binnen het woongebouw liggen of tot de onroerende aanhorigheden behoren;
- de vergoeding daarvoor in de huurprijs van de woning is begrepen;
- de oppervlakte, na deling door het aantal adressen, per woning minstens 2m<sup>2</sup> bedraagt.

De toekenning van punten bij een gemeenschappelijke berging is als volgt: totale oppervlakte, afronden in m<sup>2</sup>, delen door het aantal adressen en waarderen als "overige ruimte". Dat betekent dat kasten uitkomend in een verkeersruimte niet worden meegeteld.

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

## 9.3 Rekenmethode en voorbeeldberekening

### Rekenmethode

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

### Voorbeeld

*(A) een gemeenschappelijke binnenruimte met keuken van 20 vierkante meter, en daarnaast (B) een gedeeld toilet van 2 vierkante meter. Tot beiden hebben 4 adressen toegang. Op één van deze adressen zijn vier onzelfstandige woonruimten.*

1. *Vertrek A voldoet aan de eisen van een vertrek en wordt gewaardeerd met 20 x 1 punt (oppervlakte) conform rubriek 1. Ruimte B voldoet aan de eisen van een overige ruimte en wordt gewaardeerd met 1,5 (2 x 0,75) punt conform rubriek 2.*
2. *Vertrek A is verwarmd middels een radiator en krijgt daarvoor 2 punten conform rubriek 3. Het toilet is onverwarmd en ontvangt daarvoor geen punten.*
3. *In vertrek A wordt voldaan aan de minimumeisen van een keuken conform rubriek 5. Voor deze rubriek wordt 10 punten toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de voorzieningen). De toiletruimte B krijgt 4,75 punt (3,75 voor het hangend toilet en 1 voor de wastafel).*
4. *Saldering levert op: 20 + 1,5 + 2 + 10 + 4,75 = 38,25.*
5. *Delen door het aantal adressen levert op: 38,25 punten/4 = 9,5625 per adres.*
6. *Vervolgens wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op het adres, dus 9,5625/4 = 2,390625 punten per onzelfstandige woonruimte.*

*Afronden geschiedt op een kwart punt per onzelfstandige woonruimte, in dit geval dus op 2,50.*

## Rubriek 10 Gemeenschappelijke parkeerruimten

### 10.1 Puntentoekening

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

- Type I: parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex krijgt 9 punten.
- Type II: parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning met dak krijgt 6 punten. Hieronder wordt ook begrepen een carport.
- Type III: parkeerplek buiten behorende tot het complex of de woning zonder dak krijgt 4 punten.

2 extra punten worden toegekend als de parkeerplek beschikt over een laadpaal voor elektrische rijden, exclusief voor gebruik door bewoners.

De punten worden gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft en vervolgens gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.

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

### 10.2 Definitie gemeenschappelijke parkeerruimte

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

Een parkeerruimte waartoe bewoners van één adres op grond van de huurovereenkomst exclusieve toegang hebben, wordt gewaardeerd volgens rubriek 2, (bijvoorbeeld een garagebox behorende tot de woning) of rubriek 8 (bijvoorbeeld een oprit exclusief behorende tot de woning). Een parkeerplek is een afgebakend vak en heeft een oppervlakte van minimaal 12m<sup>2</sup> waar een gangbare personenauto in zijn geheel op past. Een afgebakend vak betekent dat het kenbaar moet zijn waar zich een parkeerplek bevindt. Dit kan bijvoorbeeld door een bord, al dan niet in combinatie met lijnmarkeringen op de grond of een bepaald type of kleur tegel om het vak af te kaderen.

### 10.3 Onroerende aanhorigheid

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

## 10.4 Rekenmethode en voorbeeldberekening

### Rekenmethode

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

### Voorbeeldberekening

*In een woongebouw bevinden zich tien adressen. Op één van deze adressen zijn vier onzelfstandige woonruimten. Huurder A huurt één van deze onzelfstandige woonruimte. Bij het woongebouw horen vijf Type-III parkeerplaatsen.*

1. *De vijf parkeerplekken behoren tot Type-III;*
2. *Geen laadpaal is aanwezig;*
3. *De vijf parkeerplaatsen leveren  $5 \cdot 4 = 20$  punten op.*
4. *De parkeerplaatsen worden gedeeld door tien adressen, dus  $20/10 = 2$  punten per adres;*
5. *Op het adres van A zijn vier onzelfstandige woonruimten, dus voor A resulteert dit in  $2/4 = 0,50$  punt in de rubriek parkeerruimte.*

## Rubriek 11 Punten voor de WOZ-waarde

Punten worden toegekend op basis van de WOZ-waarde van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is. WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken. De WOZ-waarde geeft de geschatte marktwaarde van de woning weer zoals volgt uit de Wet waardering onroerende zaken. Deze waarde wordt in principe ieder kalenderjaar door de gemeente vastgesteld, die in de WOZ-beschikking van de desbetreffende woning wordt weergegeven.

De waardepeildatum van de WOZ-waarde ligt op 1 januari van twee kalenderjaren voorafgaand. Ter illustratie: de WOZ-waarde in de WOZ-beschikking van 2024 heeft een waardepeildatum van 1 januari 2022.

### 11.1 Puntentoekening

De puntentoekening is als volgt.

- 14 punten wanneer de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte **meer dan 10%** hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van de woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woning is gelegen.
- 12 punten wanneer de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte **maximaal 10% hoger of lager is** dan de gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van de woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woning is gelegen.
- 10 punten wanneer de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte **meer dan 10% lager is** dan de gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van de woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woning is gelegen.

Punten worden bepaald aan de hand van de gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied, zoals in bijlage 3 is weergegeven. Deze gemiddelden worden elk jaar, met ingang van 1 januari, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden van elk COROP-gebied. In de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte zijn de COROP-gebieden weergegeven alsmede de daarbij behorende gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van woningen. In deze regeling zijn twee verschillende kolommen weergegeven: één voor de gemiddelden waar nog geen nieuwe WOZ-beschikking voor is afgegeven en één voor de gemiddelden waar wel een nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. De kolommen geven op basis van de peildatum van de WOZ-beschikking weer met welk bedrag moet worden gerekend.

Onder gebruiksoppervlakte in deze rubriek wordt verstaan: de oppervlakte van een verblijfsobject in gehele vierkante meters als bedoeld onder "kenmerken", te vinden per woning op de officiële site van het WOZ-waardeloket. Het gaat hierbij op de gebruiksoppervlakte van de gehele woning (het adres) waarvan de

onzelfstandige woonruimten onderdeel uitmaken.

#### Rekenvoorbeeld:

*De WOZ-waarde van een woning met peildatum 1 januari 2022 is vastgesteld op € 250.000. De woning, waarvan de onzelfstandige woonruimte deel uitmaakt, is gelegen in Amsterdam en heeft een gebruiksoppervlakte van 40 m<sup>2</sup>.*

*De gemeente Amsterdam ligt in het COROP-gebied Groot-Amsterdam dat € 5.596 als gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter heeft. De WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van de woning betreft € 6.250 (250.000 gedeeld door 40). Dit bedrag is 11,69% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter van het COROP-gebied Groot-Amsterdam. Gelet hierop worden 14 punten aan de onzelfstandige woonruimte toegekend aangezien de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte meer dan 10% hoger is dan de gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte het COROP-gebied Groot-Amsterdam.*

## 11.2 Ontbreken WOZ-waarde en minimumwaarde

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

#### Minimumwaarde

De minimum WOZ-waarde wordt ook gebruikt voor specifieke woningen van specifieke verhuurders, zoals 'containerwoningen' die zijn bestemd voor studentenhuysvesting. In die gevallen wordt een minimum WOZ-waarde gehanteerd indien de WOZ-waarde lager is dan deze minimumwaarde. Deze waarde met peildatum 1 januari 2023 bedraagt € 73.607. Zie de tabel hieronder voor de minimumwaarde van de afgelopen jaren.

Peildatum	Minimumwaarde
Per 1 januari 2021	€ 61.198
Per 1 januari 2022	€ 71.602
Per 1 januari 2023	€ 73.607

Tabel 1

#### Tijdelijke woning

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

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

## 11.3 Gebouwd eigendom in aanbouw

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

Onder een 'gebouwd eigendom in aanbouw' wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en die door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig haar beoogde bestemming. Het gaat hier om de situatie waarbij nieuwbouw/verbouw is



begonnen na 1 januari van een lopend jaar en die niet is afgerond voor 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als, in het kader van de WOZ-beschikking 2023 die als peildatum 1 januari 2022 heeft, de werkzaamheden aan het gehuurde zijn aangevangen na 1 januari 2022 en zijn voltooid ná 1 januari 2023. De WOZ-beschikking 2024, 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' als bedoeld in artikel 17 lid 4 Wet WOZ en moet de Huurcommissie de waarde omrekenen naar 100%.

## Rubriek 12 Bijzondere voorzieningen: zorgwoning

### 12.1 Zorgwoning

Als sprake is van een zorgwoning, dan wordt het puntentotaal van de rubrieken 1 tot en met 11 van het woningwaarderingstelsel met 35% verhoogd. Dit resulteert in een hogere maximale huurprijs.

#### Voorwaarden zorgwoning

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

#### **1. De zorgwoning betreft een onzelfstandige woonruimte**

Hoe het begrip onzelfstandige woonruimte door de Huurcommissie wordt ingevuld is te vinden in [paragraaf 2.3.1 van dit beleidsboek](#).

#### **2. De onzelfstandige woonruimte is gelegen in een woongebouw**

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie niet binnen hetzelfde maar geheel of gedeeltelijk in een naastgelegen (woon)gebouw zijn gelegen, dienen deze voorzieningen binnendoor

(gesloten loopbrug, corridor, etc.) bereikbaar te zijn om als zorgwoning in de zin van het Besluit huurprijzen woonruimte te kwalificeren.

\* Indien sprake is van een gemengde woon-zorgovereenkomst dan is het woningwaarderingssstelsel, waaronder de toeslag die geldt bij een zorgwoning, alleen van toepassing indien het huurelement in de gemengde overeenkomst overheerst.

## 12.2 Aanbelfunctie met video- en audioverbinding

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

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

## 12.3 Laadpalen

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

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

## Rubriek 13 Aftrekpunten

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

1. Wanneer de totale oppervlakte van vertrekken onder rubriek 1 minder is dan 8 m<sup>2</sup>.
2. Als de verhuurder van de onzelfstandige woonruimte zijn hoofdverblijf heeft in de woning waarvan de onzelfstandige woonruimte onderdeel uitmaakt en de onzelfstandige woonruimte of het sanitair waartoe de huurder toegang en gebruiksrecht heeft, uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van de verhuurder te bereiken is.
3. Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m<sup>2</sup>.
4. Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is.

Bij de bepaling van de ruitoppervlakte van het (hoofd) woonvertrek is de oppervlakte van het zichtbare glas bepalend. Dit betekent dat het glas dat zich in de sponning bevindt niet bijdraagt aan het bepalen van de ruitoppervlakte.



# Hoofdstuk 4 - Het woningwaarderingssysteem en de verschillende procedures

## 4.1 Inleiding

Het woningwaarderingssysteem onzelfstandige woonruimte speelt een rol in vier procedures bij de Huurcommissie:

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

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

## 4.2 Toetsing aanvangshuurprijs

De huurder kan de overeengekomen aanvangshuurprijs bij de Huurcommissie laten toetsen door een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 BW in te dienen. Indien een dergelijk verzoek binnenkomt, dan heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs.<sup>3</sup> Bij deze procedure toetst de Huurcommissie twee zaken. In de eerste plaats wordt vastgesteld of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte op basis van het woningwaarderingssysteem. In de tweede plaats toetst de Huurcommissie of sprake is van ernstige gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren én of deze ernstige gebreken redenen geven om de huurprijs tijdelijk te verlagen.<sup>4</sup>

### 4.2.1 Wie kan het verzoek indienen?

Het initiatief tot indiening van een verzoek tot toetsing aanvangshuurprijs ligt bij de huurder.<sup>5</sup> Huurders van een onzelfstandige woning hebben de mogelijkheid om de aanvangshuurprijs te laten toetsen.<sup>6</sup>

### 4.2.2 Indieningstermijn

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

<sup>3</sup> Artikel 4, lid 2, onderdeel a Uhw.

<sup>4</sup> Artikel 4 lid 2 sub a Uhw jo. Artikel 12 Uhw.

<sup>5</sup> 7:249 lid 1 en 2 BW.

<sup>6</sup> Artikel 7:247 jo. 7:249 BW.

<sup>7</sup> Kamerstukken //1983/84, 17 431, nr. 6, p. 27.

## Onbepaalde tijd

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

## Tijdelijke huur

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

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

### *Wet vaste huurcontracten*

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

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

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

## 4.2.3 Eerste maal aangegane huurovereenkomst

Verzoeken kunnen alleen worden ingediend als (dezelfde) partijen voor het eerst een huurovereenkomst met elkaar zijn aangegaan voor deze woning. Als partijen later een nieuwe overeenkomst aangaan voor dezelfde woonruimte, dan kan geen toetsing aanvangshuurprijs plaatsvinden. Dit geldt ook voor die gevallen wanneer een zittende huurder met een nieuwe verhuurder een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan. Hetzelfde geldt voor huurders die huren op basis van voortzetting van de huurovereenkomst op grond van medehuur<sup>8</sup>, voortzetting huur na overlijden<sup>9</sup> of onderhuur.<sup>10</sup> Ook indien een huurder zijn huurderschap ontleent aan een machtiging van de kantonrechter, zoals volgt uit artikel 7:270 BW, is het niet mogelijk een verzoek tot toetsing aanvangshuurprijs in te dienen.

## 4.2.4 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten

De Huurcommissie toetst de overeengekomen aanvangshuurprijs aan de hand van de in artikel 10 lid 1 Uhw gegeven regels voor de waardering van de kwaliteit van de woning.<sup>11</sup> Deze regels zijn te vinden in het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw), waarin het woningwaarderingssstelsel staat uitgewerkt. De Huurcommissie onderzoekt of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte op basis van het woningwaarderingssstelsel. Hiertoe vindt een onderzoek in de woonruimte plaats dat wordt uitgevoerd door een onderzoeker van de Huurcommissie. Bij een onderzoek voor de woningwaardering en de bijbehorende huurprijs, beoordeelt de onderzoeker de kwaliteit van de woonruimte en meet hij daarom onder andere de woonruimte op. Dit is nodig om een puntentelling te maken. Hiervoor gebruikt de onderzoeker de Huurprijscheck.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Art. 7:266 BW.

<sup>9</sup> Art. 7:268 BW.

<sup>10</sup> Art. 7:269 BW.

<sup>11</sup> Art. 11 lid 2 Uhw.

<sup>12</sup> Op de website van de Huurcommissie is de Huurprijscheck te vinden. Deze tool heeft de Huurcommissie ontwikkeld in samenwerking met de Woonbond en Vastgoed Belang. Partijen kunnen ook zelf gebruik maken van deze tool.

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

- Als de aanvangshuurprijs van de onzelfstandige woning lager is dan de maximale redelijke huurprijs dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs redelijk is.

*Voorbeeld:*

*De aanvangshuurprijs van de onzelfstandige woning bedraagt € 500,00. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 55 kwaliteitspunten worden toegekend. De maximale redelijke huur behorend bij 55 punten bedraagt voor deze woning € 528,36. De Huurcommissie oordeelt dat huurprijs van € 500,00 redelijk is.*

- Als de aanvangshuurprijs van de onzelfstandige woning hoger is dan de maximale redelijke huurprijs dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen aanvangshuurprijs niet redelijk is.

*Voorbeeld:*

*De aanvangshuurprijs van de onzelfstandige woning bedraagt € 550,00. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 55 kwaliteitspunten worden toegekend. De maximale redelijke huur behorend bij 55 punten bedraagt voor deze woning € 528,36. De Huurcommissie oordeelt dat huurprijs van € 550,00 niet redelijk is. Wel redelijk is de maximale huurprijs, zijnde € 528,36.*

#### 4.2.5 Beoordeling ernstige gebreken

De Huurcommissie beoordeelt verder of er ernstige gebreken zijn zoals volgt uit het gebrekenboek en, zo ja, of de huurprijs tijdelijk verlaagd wordt.<sup>13</sup> Dit is het geval bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en bij tijdelijke huurovereenkomsten. Een gebrekenmelding aan de verhuurder is niet verplicht bij deze procedure. Zie verder het Gebrekenboek van de Huurcommissie op de website van de Huurcommissie.

#### 4.2.6 Peildatum

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

#### 4.2.7 Vaststelling aanvangshuurprijs werkt met terugwerkende kracht

De aanvangshuurprijs die de Huurcommissie vaststelt, werkt terug tot de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

### 4.3 Jaarlijkse huurverhoging en maximale redelijke huurprijs

Het woningwaarderingssysteem speelt ook een rol bij de procedure over de jaarlijkse huurverhoging in de zin van artikel 7:253 BW. In deze procedure heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs.<sup>14</sup>

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

#### 4.3.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte

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

<sup>13</sup> Welke gebreken de Huurcommissie uitsprekt staat verder uitgewerkt in het gebrekenboek.

<sup>14</sup> Artikel 4 lid 2 sub b Uhw jo. Artikel 13 Uhw.

- De huurder maakt bezwaar tegen de woningwaardering in het huurverhogingsvoorstel.
- De huurder maakt bezwaar tegen de voorgestelde huurprijs, inclusief de voorgestelde huurverhoging, omdat deze huurprijs de maximale redelijke huurprijs overschrijdt.<sup>15</sup>

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

*Voorbeeld:*

*Huurder X huurt een kamer in Den Haag. De (kale) huurprijs bedraagt € 700,00. Hij ontvangt een brief van de verhuurder met een huurverhogingsvoorstel, waarin staat dat de huurprijs wordt verhoogd met 2,3 %, wat neerkomt op een huurprijs van € 716,10. Huurder X doet de Huurprijscheck en komt uit op 66 punten. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 606,25. Hij maakt bezwaar tegen de huurverhoging aangezien de huurprijs hoger is dan de maximale toegestane huurprijs voor die woning. De Huurcommissie stelt een voorbereidend onderzoek in en stuurt een onderzoeker naar de woning. De onderzoeker komt uit op een puntenaantal van 86. De maximale huurprijs die hierbij hoort is € 705,72. De Huurcommissie oordeelt in dit geval dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is. Een huurverhoging van € 5,72 (0,82 %) wordt wel redelijk geacht.*

#### 4.3.2 Energieprestatie van de woonruimte

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

#### 4.3.3 Peildatum

Bij de jaarlijkse huurverhogingsprocedure wordt voor de waardering van de kwaliteit van de woonruimte als peildatum de datum gehanteerd waarop de huurprijsverhoging volgens het huurverhogingsvoorstel in had moeten gaan.<sup>16</sup>

### 4.4 Huurverlaging op grond van punten

Een huurder kan door middel van een procedure artikel 7:254 BW via de Huurcommissie een huurverlaging realiseren. In geval van een verzoek tot huurverlaging op grond artikel 7:254 BW heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs.<sup>17</sup>

#### 4.4.1 Wie kan het verzoek indienen?

Huurders van een onzelfstandige woning kunnen te allen tijde een verzoek tot huurverlaging op grond van punten indienen.

#### 4.4.2 Herhaaldelijke toetsing

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

#### 4.4.3 Vormvereisten

De huurder kan een huurverlaging bewerkstelligen door aan de verhuurder een schriftelijk voorstel te doen tot verlaging van de huurprijs. Indien de verhuurder instemt met het voorstel dan wordt de huurprijs verlaagd. Hierbij geldt dat zwijgen geen aanvaarding betreft. Indien het voorstel niet door de verhuurder wordt

<sup>15</sup> Artikel 13 lid 5 Uhw.

<sup>16</sup> Artikel 13 lid 6 Uhw.

<sup>17</sup> Artikel 4, lid 2, onderdeel c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

geaccepteerd of hij reageert niet op het voorstel dan kan de huurder de Huurcommissie vragen om huurverlaging te bepalen via een procedure ex artikel 7:254 BW.

Het huurverlagingsvoorstel moet aan een aantal vormvereisten voldoen.

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

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

Daarnaast dient het verlagingsvoorstel te zijn voorzien van een waardering van de kwaliteit van de woonruimte waarop het voorstel is gebaseerd.<sup>18</sup> De huurder kan een dergelijke puntentelling genereren op de website van de Huurcommissie middels de [Huurprijcheck](#).

#### 4.4.4 Indieningstermijn

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

#### 4.4.5 Beoordeling kwaliteit van de woonruimte en uitkomsten

De Huurcommissie toetst het huurverlagingsvoorstel aan de hand van het waarderingsstelsel voor onzelfstandige woning.<sup>19</sup> De Huurcommissie onderzoekt of de geldende (kale) huurprijs hoger of lager is dan de maximale redelijke huurprijs voor de desbetreffende woning. Hiertoe vindt een onderzoek in de woonruimte plaats waarbij de onderzoeker van de Huurcommissie een puntentelling opmaakt en de bijbehorende maximale redelijke huurprijs berekent.

De Huurcommissie geeft in haar uitspraak aan of de huurprijs redelijk is. De beoordeling kan leiden tot twee uitkomsten:

- Als de geldende huurprijs van de onzelfstandige woning lager is dan de maximale redelijke huurprijs dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs redelijk is.

*Voorbeeld:*

*De geldende huurprijs van de onzelfstandige woning bedraagt € 500,00. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 55 kwaliteitspunten worden toegekend. De maximale redelijke huur behorend bij 55 punten bedraagt voor deze woning € 528,36. De Huurcommissie oordeelt dat huurprijs van € 500,00 redelijk is.*

- Als de geldende huurprijs van de onzelfstandige woning hoger is dan de maximale redelijke huurprijs dan oordeelt de Huurcommissie dat de overeengekomen huurprijs niet redelijk is.

---

<sup>18</sup> Art. 7:252 lid 3 BW.

<sup>19</sup> Artikel 14 Uhw.

*Voorbeeld:*

*De geldende huurprijs van de onzelfstandige woning bedraagt € 550,00. De Huurcommissie stelt vast dat aan de woonruimte 55 kwaliteitspunten worden toegekend. De maximale redelijke huur behorend bij 55 punten bedraagt voor deze woning € 528,36. De Huurcommissie oordeelt dat huurprijs van € 550,00 niet redelijk is. Wel redelijk is de maximale huurprijs, zijnde € 528,36.*

#### 4.4.6 Peildatum

Voor de waardering van de kwaliteit van een woonruimte wordt als peildatum de datum gehanteerd waarop de huurprijsverlaging volgens het voorstel moet ingaan.<sup>20</sup>

#### 4.4.7 Drempelbedrag

Het verzoek van de indiener zal door de Huurcommissie niet-ontvankelijk worden verklaard indien het voorwerp van geschil een bedrag beloopt dat kleiner is dan het bedrag van één punt op grond van het waarderingssysteem. Per 1 juli 2024 bedraagt dit bedrag € 5,04.

#### 4.4.8 Ingangsdatum lagere huurprijs

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

### 4.5 Huurprijsverhoging na woningverbetering en maximale redelijke huurprijs

Het woningwaarderingssysteem is van toepassing bij de procedure huurverhoging na woningverbetering in de zin van artikel 7:255 BW. Indien een verzoek als bedoeld in artikel 7:255 BW bij de Huurcommissie is ingediend dan heeft de Huurcommissie de taak om uitspraak te doen over de huurprijsverhoging na woningverbetering die zij redelijk acht. Bij deze procedure toetst de Huurcommissie op (minstens) twee aspecten. In de eerste plaats wordt getoetst of het bedrag van de huurverhoging na woningverbetering in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten met betrekking tot de voorzieningen, veranderingen of toevoegingen.<sup>21</sup> In het beleidsboek huurverhoging na woningverbetering staat verder uitgewerkt wanneer sprake is van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de gemaakte kosten. In de tweede plaats wordt getoetst of de verhoogde huurprijs na woningverbetering niet boven de maximale huurprijs uitstijgt.<sup>22</sup>

#### 4.5.1 Beoordeling kwaliteit woonruimte

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

<sup>20</sup> Artikel 13 lid 6 Uhw.

<sup>21</sup> Artikel 7:255 lid 1 BW jo. Artikel 15 lid 2 BW.

<sup>22</sup> Artikel 255 lid 1, slotzin en art. 15 lid 2 Uhw.



*Voorbeeld:*

*Huurder X huurt een kamer in een appartement in Eindhoven. De (kale) huurprijs bedraagt € 650,00. Hij ontvangt een brief van de verhuurder met een aankondiging dat de huur wegens woningverbetering wordt verhoogd met € 20. Dit komt neer een huurprijs van € 670,00. Nadat de Huurcommissie heeft vastgesteld dat de voorgestelde huurverhoging na woningverbetering van € 20 op zichzelf redelijk is, stelt de onderzoeker vast dat aan de woonruimte 47 kwaliteitspunten worden toegekend, wat een maximale redelijke huurprijs van € 451,50 (prijsspeil 1 juli 2024) betekent. De Huurcommissie oordeelt in dit geval dat de voorgestelde huurverhoging daarom toch niet redelijk is, aangezien de geldende huurprijs van voor de woningverbetering (€ 650,00) al boven de maximale huurprijs (€ 451,50) ligt.*

#### 4.5.2 Peildatum

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

# Bijlagen

## Bijlage 1: Bijlage I Bhw waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte

1. Oppervlakte van vertrekken			
Oppervlakte privévertrek(ken)		1 punt per m <sup>2</sup>	
Oppervlakte gemeenschappelijk(e) vertrek(ken) op hetzelfde adres		1 punt per m <sup>2</sup> , te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
2. Oppervlakte van overige ruimten			
Oppervlakte privé overige ruimte(n), niet zijnde verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)		0,75 punt per m <sup>2</sup>	
Oppervlakte gemeenschappelijke overige ruimte(n) op hetzelfde adres, niet zijnde verkeersruimten (o.a. berging, zolder, garage)		0,75 punt per m <sup>2</sup> , te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
3. Verkoeling en verwarming			
<i>Vertrekken:</i>			
Verwarming per privévertrek		2 punten	
Verwarming per gemeenschappelijk vertrek op hetzelfde adres		2 punten, te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
<i>Overige ruimten en verkeersruimten:</i>			
Verwarming per privé overige ruimte en verkeersruimte		1 punt	
Verwarming per gemeenschappelijke overige ruimte op hetzelfde adres		1 punt, te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
<i>Extra voorziening:</i>			
Verkoelingsfunctie per privévertrek (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft)		1 punt (maximaal 2 punten bij meerdere vertrekken met verkoelingsfunctie)	
Verkoelingsfunctie per gemeenschappelijk vertrek op hetzelfde adres (mits deze voorziening tevens een verwarmingsfunctie heeft)		1 punt (maximaal 2 punten bij meerdere vertrekken met verkoelingsfunctie) te delen door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
4. Energieprestatie			
4.1. Waardering op basis van energielabel, Energie-index EI of bouwjaar			
Energieprestatie	Energie-index (EI)	Indien geen energielabel of EI beschikbaar is, wordt gewaardeerd met het bouwjaar	Punten per m <sup>2</sup> die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder
A++++	n.v.t.	n.v.t.	1 punt
A+++	n.v.t.	n.v.t.	0,95 punt
A++	EI < 0,6	n.v.t.	0,85 punt

A+	$0,6 < EI \leq 0,8$	n.v.t.	0,75 punt
A	$0,8 < EI \leq 1,2$	2002 en later	0,65 punt
B	$1,2 < EI \leq 1,4$	2000 t/m 2001	0,50 punt
C	$1,4 < EI \leq 1,8$	1992 t/m 1999	0,35 punt
D	$1,8 < EI \leq 2,1$	1984 t/m 1991	0,20 punt
E	$2,1 < EI \leq 2,4$	1979 t/m 1983	- 0,05 punt
F	$2,4 < EI \leq 2,7$	1977 t/m 1978	- 0,10 punt
G	$EI > 2,7$	1976 of ouder	- 0,15 punt

#### 4.2 Uitzondering minpunten voor monumenten

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

### 5. Keuken

5.1 Lengte aanrecht	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft
Minder dan 1 m	0 punten
1 tot 2 m	4 punten
2 tot 3 m	7 punten
3 m en meer	10 punten
5 m en meer (indien er minimaal 8 onzelfstandige woonruimten toegang en gebruiksrecht hebben tot deze keuken)	13 punten
5.2 Voorzieningen (tot maximaal het aantal punten extra dat voor de lengte van het aanrecht is verkregen):	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft
Inbouw afzuiginstallatie	0,75 punt
Inbouw kookplaat inductie	1,75 punten
Inbouw kookplaat keramisch	1 punt
Inbouw kookplaat gas	0,5 punt
Inbouw koelkast	1 punt
Inbouw vrieskast	0,75 punt
Inbouw oven elektrisch	1 punt
Inbouw oven gas	0,5 punt
Inbouw magnetron	1 punt
Inbouw vaatwasmachine	1,5 punten

Extra kastruimte boven het minimum (per 60cm breedte, met een minimum van 60cm hoogte)	0,75 punt	
Éénhandsmengkraan	0,25 punt	
Thermostatische mengkraan	0,5 punt	
Kokend waterfunctie (al dan niet apart of in aanvulling op de kraan)	+ 0,5 punt	
<b>6. Sanitair</b>		
6.1. Algemene voorzieningen	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
Toilet	Aparte toiletruimte	In badkamer
	3 punten	2 punten
Hangend toilet	Aparte toiletruimte	In badkamer
	3,75 punten	2,75 punten
Wastafel	1 punt (tot een maximum van 1 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer)	
	Op een adres met minimaal 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt het bovengenoemde maximum niet voor maximaal één ruimte	
Meerpersoonswastafel (minimale breedte van 70cm en met twee kranen)	1,5 punten (tot een maximum van 1,5 punt per vertrek of overige ruimte m.u.v. de badkamer)	
	Op een adres met minimaal 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt het bovengenoemde maximum niet voor maximaal één ruimte.	
Douche	3 punten	
Bad	5 punten	
Bad/douche	6 punten	
6.2. Voorzieningen in de bad- of doucheruimte (tot maximaal het aantal punten extra dat reeds voor douche, bad en bad/douche is verkregen)	De hieronder weergegeven punten dienen te worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
Bubbelfunctie van het bad	1,5 punten	
gemonteerde volledige afscheiding van de douche	1,25 punten	
Handdoekenradiator	0,75 punt	
Ingebouwd kastje met in- of opgebouwde wastafel	1 punt (de wastafel wordt apart gewaardeerd)	
Kastruimte (minimale breedte van 40cm, en minimale hoogte van 40cm)	0,75 punt (tot een maximum van 0,75)	
Stopcontact	0,25 punt (tot een maximum van 0,5 punt per wastafel)	
Éénhandsmengkraan	0,25 punt	
Thermostatische mengkraan	0,5 punt	

7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten		
Per € 332 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt, te delen door het aantal gehandicapten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
8. Buitenruimten		
Maximaal 15 punten te behalen		
Privé buitenruimte(n)	2 + 0,35 per m <sup>2</sup>	
Gemeenschappelijke buitenruimte(n) op hetzelfde adres	0,75 per m <sup>2</sup> , gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft	
Gemeenschappelijke buitenruimten gedeeld met meerdere adressen	0,75 per m <sup>2</sup> , gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres	
9. Gemeenschappelijke binnenruimten gedeeld met meerdere adressen		
Gemeenschappelijke vertrek	1 punt per m <sup>2</sup> gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres	
Gemeenschappelijke overige ruimte	0,75 punt per m <sup>2</sup> gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres	
10. Parkeerruimte		
Type	Omschrijving:	
Type I	Parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot het complex	9 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres
Type II	Parkeerplek buiten behorende tot het complex met dak	6 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres

Type III	Parkeerplek buiten behorende tot het complex zonder dak	4 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft, en daarna gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres
----------	---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 11. Punten voor de WOZ-waarde

De WOZ-waarde of 85% van de taxatiewaarde, indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, per m2 gebruiksoppervlakte is meer dan 10% hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen. 14 punten

De WOZ-waarde of 85% van de taxatiewaarde, indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, per m2 gebruiksoppervlakte is maximaal 10% hoger of lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen. 12 punten

De WOZ-waarde of 85% van de taxatiewaarde, indien er geen WOZ-waarde is vastgesteld, van het adres waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is, per m2 gebruiksoppervlakte is meer dan 10% lager dan de gemiddelde WOZ-waarde per m2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied waarbinnen de woonruimte is gelegen. 10 punten

11.2. Bij ministeriële regeling worden de gemiddelde WOZ-waarden per m2 gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied, genoemd in 11.1, vastgesteld. Deze gemiddelden worden elk jaar, met ingang van 1 januari, aangepast met de meest recent door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekendgemaakte gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden van elk COROP-gebied, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

## 12. Bijzondere voorzieningen

Uitsluitend bij zorgwoningen bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 11 toegekende punten.

Aanbelfunctie met video- en audioverbinding waarbij de voordeur automatisch kan worden geopend vanuit de woning 0,25 punt

Laadpaal t.b.v. elektrisch opladen	2 punten gedeeld door het aantal adressen dat toegang en gebruiksrecht heeft.
------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

### 13. Aftrekpunten

Wanneer de totale oppervlakte van vertrekken onder rubriek 1 minder is dan 8 m <sup>2</sup>	- 4 punten
---------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Indien de verhuurder van de onzelfstandige woonruimte zijn hoofdverblijf heeft in de woning waar de onzelfstandige woonruimte onderdeel van is en de onzelfstandige woonruimte of het sanitair waartoe de huurder toegang en gebruiksrecht heeft, uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van de verhuurder te bereiken is	- 4 punten
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m <sup>2</sup>	- 4 punten
--------------------------------------------------------------------------------------	------------

Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	- 4 punten
---------------------------------------------------------------------------------------------	------------

## Bijlage 2: Toelichting wetgever op waarderingstelsel onzelfstandige woonruimte

### Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel en heeft betrekking op onzelfstandige woonruimte.

De toelichting behorende tot bijlage I, onder A, het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, is voor onzelfstandige woonruimten van overeenkomstige toepassing, tenzij hiervan wordt afgeweken. Dit betekent dat de toelichting onder bijlage I, onder A, voor alle rubrieken van overeenkomstige toepassing is. De in de hieronder opgenomen toelichting onder specifieke rubrieken geldt in aanvulling of in afwijking van de toelichting onder bijlage I, onder A. Dat wordt in dat geval aangegeven.

Punten die moeten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten worden evenredig over het aantal woonruimten binnen de gehele woning verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke onzelfstandige woonruimten. Wanneer op een adres slechts een aantal onzelfstandige woonruimten gebruik mogen maken van een gemeenschappelijk vertrek, ruimte of voorziening, en dus niet alle aanwezige onzelfstandige woonruimten, worden de punten enkel gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat krachtens de huurovereenkomst toegang en gebruiksrecht heeft tot dat vertrek, die ruimte of die voorziening(en).

#### 1. Oppervlakte van vertrekken

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor de oppervlakte van vertrekken worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op één adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

Voorbeeld: huurder A huurt één onzelfstandige woonruimte. Het totale privévertrek van A beslaat 10 m<sup>2</sup>. Daarnaast is de oppervlakte van de gemeenschappelijke woonkamer op het adres 40 m<sup>2</sup>. Huurder A deelt deze woonkamer met drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres. Het aantal m<sup>2</sup> dat volgens rubriek 1 aan de huurder is toe te rekenen is  $10 \text{ m}^2 + (40 \text{ m}^2 / 4) = 20 \text{ m}^2$ .

#### 2. Oppervlakte van overige ruimten

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor de oppervlakte van overige ruimten worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op één adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

#### 3. Temperatuurregulering

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor verwarming/verkoeling van gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en (enkel in het geval van verwarming) verkeersruimten op hetzelfde adres worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op één adres dat toegang en gebruiksrecht heeft.

#### 4. Energieprestatie

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Voor de waardering van de energieprestatie van de onzelfstandige woonruimte(n) wordt de energieprestatie toegepast van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimten onderdeel van uitmaken. Voor de waardering van energieprestatie worden de punten per m<sup>2</sup> die volgens rubriek 1 zijn toe te rekenen aan de huurder van de betreffende onzelfstandige woonruimte gebruikt om de punten onder deze rubriek te berekenen.

In het voorbeeld bij rubriek 1 kan 20 m<sup>2</sup> worden toegerekend aan huurder A. Het energielabel van de woning is A. Dit maakt het aantal punten in deze rubriek  $20 \text{ m}^2 \times 0,65 = 13$  punten.

#### 5. Keuken

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor keukens worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft hiertoe. Ook geldt dat een aanrecht tot 3 meter gewaardeerd kan worden tot 10 punten in afwijking van het maximum van 7 punten (tot 2 meter) onder de bijlage I, onder A. Daarnaast geldt er voor



adressen met 8 of meer onzelfstandige woonruimten met toegang tot en gebruiksrecht op de keuken waarin het betreffende aanrecht zich bevindt, dat er 13 punten worden toegekend wanneer dit aanrecht 5 meter of langer is.

Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één keuken, waarvoor 10 punten worden toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de voorzieningen). Omdat de keuken wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, geldt  $10/4 = 2,5$  punt per onzelfstandige woonruimte.

## 6. Sanitair

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor sanitair worden gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten dat toegang en gebruiksrecht heeft hiertoe. Ook geldt een andere waardering voor douche, bad, bad/douche dan het geval is onder bijlage I, onder A. Daarnaast geldt er voor adressen met 8 of meer onzelfstandige woonruimten dat er voor maximaal één ruimte, naast de badkamer, een ruimte mag zijn met meer dan één wastafel die voor waardering in aanmerking komt.

Voorbeeld: op een adres zijn vier onzelfstandige woonruimten. Er is één badkamer met een douche (3 punten), met gemonteerde afscheiding (1,25 punt) en handdoekradiator (0,75 punt). Daarnaast beschikt elke huurder over een eigen toilet (3 punten) in de onzelfstandige woonruimte. De badkamer levert in totaal 5 punten op ( $3 + 1,25 + 0,75$ ). De badkamer wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten, dus  $5/4 = 1,25$  punt per onzelfstandige woonruimte. De vier onzelfstandige woonruimten hebben elk hun eigen toilet, dus dit puntenaantal hoeft niet nader gedeeld te worden. In dit voorbeeld geldt daarom dat elke huurder  $1,25 + 3 = 4,25$  punten krijgt voor de rubriek sanitair.

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

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Wanneer er meerdere gehandicapten op een adres wonen die gezamenlijk gebruik maken van de woonvoorzieningen voor gehandicapten dat deze punten gedeeld worden door het aantal gehandicapten dat toegang en gebruiksrecht heeft tot deze voorzieningen.

## 8. Buitenruimten

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Gemeenschappelijke buitenruimten kunnen zich bevinden op hetzelfde adres of worden gedeeld met meerdere adressen binnen hetzelfde woongebouw.

Voorbeeld: in een woongebouw bevinden zich vijf adressen. Op één van deze adressen bevinden zich vier onzelfstandige woonruimten. Huurder A huurt één van deze onzelfstandige woonruimten, bestaande uit een kamer met een klein balkon (lengte 2m en breedte 0,5m). Daarnaast is er een balkon (lengte 3m en breedte 1,5m), dat huurder A deelt met de drie andere huurders van onzelfstandige woonruimten op dit adres. Tot slot beschikt het woongebouw over een gemeenschappelijk dakterras (lengte 8m en breedte 6,5m).

De woning van A beschikt over een privé-buitenruimte van  $2m \times 0,5m = 1m^2$ . Dit resulteert in 2 punten +  $0,35 \text{ punt} \times 1m^2 = 2,35$  punten.

Op het adres van huurder A is een balkon van  $3m \times 1,5m = 4,5m^2$ . Dit resulteert in  $0,75 \text{ punt} \times 4,5m^2 = 3,375$  punt. Het balkon wordt gedeeld door vier onzelfstandige woonruimten op hetzelfde adres, dus  $3,375 \text{ punt}/4 = 0,84375$  punt.

Tot slot is er een dakterras van  $8m \times 6,5m = 52m^2$ . Dit resulteert in  $0,75 \text{ punt} \times 52m^2 = 39$  punten. Het dakterras wordt gedeeld door 5 adressen, dus  $39 \text{ punten}/5 = 7,8$  punt. Op het adres van huurder A zijn vier onzelfstandige woonruimten, dus  $7,8 \text{ punt}/4 = 1,95$  punt.

Voor huurder A resulteert dit in  $2,35 \text{ punt} + 0,84375 \text{ punt} + 1,95 \text{ punt} = 5,14375$  punten, afgerond 5,25 punten.

Onder een fietsenberging wordt verstaan een afsluitbare, overdekte bergplaats, niet zijnde een portiek, trap, gang, hal en dergelijke. Een fietsenberging in deze rubriek kan niet als overige ruimte uit rubriek 2 worden gewaardeerd, omdat deze niet onroerend is.

### **9. Gemeenschappelijke binnenruimten gedeeld met meerdere adressen**

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor een gemeenschappelijke binnenruimte worden na verdeling over de meerdere adressen nog gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.

Voorbeeld: (A) een gemeenschappelijke binnenruimte met keuken van 20 vierkante meter, en daarnaast (B) een gedeeld toilet van 2 vierkante meter. Tot beiden hebben 4 adressen toegang. Op één van deze adressen zijn vier onzelfstandige woonruimten.

Vertrek A voldoet aan de eisen van een vertrek en wordt gewaardeerd met 20 m<sup>2</sup> x 1 punt (= 20 punten) conform rubriek 1. Ruimte B voldoet aan de eisen van een overige ruimte en wordt gewaardeerd met 2 m<sup>2</sup> x 0,75 punten (= 1,5 punt) conform rubriek 2.

Vertrek A is verwarmd middels een radiator en krijgt daarvoor 2 punten conform rubriek 3. Het toilet is onverwarmd en ontvangt daarvoor geen punten.

In vertrek A wordt voldaan aan de minimumeisen van een keuken conform rubriek 5. Voor deze rubriek wordt 10 punten toegekend (7 voor het aanrecht, en 3 voor de voorzieningen). De toiletruimte B krijgt 4,75 punt (3,75 voor het hangend toilet en 1 voor de wastafel).

Saldering levert op:  $20 + 1,5 + 2 + 10 + 4,75 = 38,25$ .

Delen door het aantal adressen levert op:  $38,25 \text{ punten} / 4 = 9,5625$  per adres.

Vervolgens wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op het adres, dus  $9,5625/4 = 2,390625$  punten per onzelfstandige woonruimte.

Afronden geschiedt op een kwart punt per onzelfstandige woonruimte op 2,50.

### **10. Gemeenschappelijke parkeerruimte**

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

De punten voor een parkeerplaats worden na eventuele verdeling over de meerdere adressen nog gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten op dat adres.

Voorbeeld: in een woongebouw bevinden zich tien adressen. Op één van deze adressen zijn vier onzelfstandige woonruimten. Huurder A huurt één van deze onzelfstandige woonruimten. Bij het woongebouw horen vijf type-III parkeerplaatsen.

De vijf parkeerplaatsen leveren  $5 \times 4 = 20$  punten op. De parkeerplaatsen worden gedeeld door tien adressen, dus  $20/10 = 2$  punten per adres. Op het adres van A zijn vier onzelfstandige woonruimten, dus voor A resulteert dit in  $2/4 = 0,50$  punt in de rubriek parkeerruimte.

### **11. Punten voor de WOZ-waarde**

In aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A, geldt het volgende:

Onder gebruiksoppervlakte in deze rubriek wordt verstaan: de oppervlakte van een verblijfsobject in gehele vierkante meters als bedoeld onder 'kenmerken', te vinden per woning op de officiële website van het WOZ-waardeloket. Het gaat hierbij om de gebruiksoppervlakte van de gehele woning (het adres) waar de onzelfstandige woonruimten onderdeel van uitmaken.

Punten worden bepaald aan de hand van de gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van woningen in het COROP-gebied. Deze gemiddelden worden elk jaar, met ingang van 1 januari, aangepast met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden van elk COROP-gebied. In de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte zijn de COROP-gebieden weergegeven alsmede de daarbij behorende gemiddelde WOZ-waarde per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte van woningen. In deze regeling zijn twee verschillende kolommen weergegeven: één voor de gemiddelden waar nog geen nieuwe WOZ-beschikking voor is afgegeven en één voor de gemiddelden waar wel een nieuwe WOZ-beschikking is afgegeven. De kolommen geven op basis van de peildatum van de WOZ-beschikking weer met welk bedrag moet worden gerekend.

**12. Bijzondere voorzieningen**

Geen toelichting in aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A.

**13. Aftrekpunten**

Bij de bepaling van de ruitoppervlakte van het (hoofd) woonvertrek is de oppervlakte van het zichtbare glas bepalend. Dit betekent dat het glas dat zich in de sponning bevindt niet bijdraagt aan het bepalen van de ruitoppervlakte.

**Slotopmerking**

Geen opmerking in aanvulling op de toelichting onder bijlage I, onder A.

### Bijlage 3: Gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter per COROP-gebied

COROP-gebied	Gemiddelde WOZ-waarde per m <sup>2</sup> gebruiksooppervlakte voor taxatiewaarden en WOZ-beschikkingen met peildatum 1 januari 2022
Oost-Groningen	€ 1.739
Delfzijl en omgeving	€ 1.511
Overig Groningen	€ 2.264
Noord-Friesland	€ 1.889
Zuidwest-Friesland	€ 1.993
Zuidoost-Friesland	€ 2.173
Noord-Drenthe	€ 2.252
Zuidoost-Drenthe	€ 1.883
Zuidwest-Drenthe	€ 2.180
Noord-Overijssel	€ 2.485
Zuidwest-Overijssel	€ 2.712
Twente	€ 2.446
Veluwe	€ 3.176
Achterhoek	€ 2.319
Arnhem/Nijmegen	€ 2.893
Zuidwest-Gelderland	€ 2.732
Utrecht	€ 3.930
Kop van Noord-Holland	€ 2.578
Alkmaar en omgeving	€ 3.447
IJmond	€ 3.688
Agglomeratie Haarlem	€ 4.936
Zaanstreek	€ 3.577
Groot-Amsterdam	€ 5.596
Het Gooi en Vechtstreek	€ 4.383
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 3.936
Agglomeratie' s-Gravenhage	€ 3.703
Delften Westland	€ 3.533
Oost-Zuid-Holland	€ 3.144
Groot-Rijnmond	€ 3.255
Zuidoost-Zuid-Holland	€ 2.910
Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 1.977

Overig Zeeland	€ 2.312
West-Noord-Brabant	€ 2.732
Midden-Noord-Brabant	€ 2.786
Noordoost-Noord-Brabant	€ 2.813
Zuidoost-Noord-Brabant	€ 2.866
Noord-Limburg	€ 2.164
Midden-Limburg	€ 2.121
Zuid-Limburg	€ 2.054
Flevoland	€ 2.806

## Bijlage 4: Maximale huurprijsgrenzen voor onzelfstandige woningen

Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen per 1 juli 2024

Punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
<b>0</b>	0,00	<b>40</b>	384,30	<b>82</b>	685,81	<b>124</b>	894,75	<b>166</b>	1103,67	<b>208</b>	1312,59
<b>1</b>	9,73	<b>41</b>	393,88	<b>83</b>	690,77	<b>125</b>	899,73	<b>167</b>	1108,64	<b>209</b>	1317,55
<b>2</b>	19,38	<b>42</b>	403,51	<b>84</b>	695,81	<b>126</b>	904,71	<b>168</b>	1113,61	<b>210</b>	1322,54
<b>3</b>	29,00	<b>43</b>	413,15	<b>85</b>	700,70	<b>127</b>	909,63	<b>169</b>	1118,57	<b>211</b>	1327,50
<b>4</b>	38,55	<b>44</b>	422,70	<b>86</b>	705,72	<b>128</b>	914,65	<b>170</b>	1123,54	<b>212</b>	1332,47
<b>5</b>	48,20	<b>45</b>	432,28	<b>87</b>	710,64	<b>129</b>	919,63	<b>171</b>	1128,53	<b>213</b>	1337,47
<b>6</b>	57,79	<b>46</b>	441,96	<b>88</b>	715,66	<b>130</b>	924,64	<b>172</b>	1133,51	<b>214</b>	1342,46
<b>7</b>	67,38	<b>47</b>	451,51	<b>89</b>	720,66	<b>131</b>	929,57	<b>173</b>	1138,48	<b>215</b>	1347,42
<b>8</b>	76,95	<b>48</b>	461,16	<b>90</b>	725,60	<b>132</b>	934,57	<b>174</b>	1143,43	<b>216</b>	1352,40
<b>9</b>	86,60	<b>49</b>	470,75	<b>91</b>	730,57	<b>133</b>	939,52	<b>175</b>	1148,47	<b>217</b>	1357,36
<b>10</b>	96,22	<b>50</b>	480,35	<b>92</b>	735,55	<b>134</b>	944,42	<b>176</b>	1153,37	<b>218</b>	1362,35
<b>11</b>	105,81	<b>51</b>	489,91	<b>93</b>	740,52	<b>135</b>	949,44	<b>177</b>	1158,38	<b>219</b>	1367,30
<b>12</b>	115,39	<b>52</b>	499,55	<b>94</b>	745,47	<b>136</b>	954,42	<b>178</b>	1163,35	<b>220</b>	1372,27
<b>13</b>	125,00	<b>53</b>	509,15	<b>95</b>	750,46	<b>137</b>	959,42	<b>179</b>	1168,32	<b>221</b>	1377,23
<b>14</b>	134,60	<b>54</b>	518,77	<b>96</b>	755,45	<b>138</b>	964,37	<b>180</b>	1173,26	<b>222</b>	1382,21
<b>15</b>	144,18	<b>55</b>	528,36	<b>97</b>	760,45	<b>139</b>	969,34	<b>181</b>	1178,23	<b>223</b>	1387,19
<b>16</b>	153,81	<b>56</b>	537,96	<b>98</b>	765,42	<b>140</b>	974,34	<b>182</b>	1183,22	<b>224</b>	1392,16
<b>17</b>	163,42	<b>57</b>	547,54	<b>99</b>	770,39	<b>141</b>	979,28	<b>183</b>	1188,20	<b>225</b>	1397,11
<b>18</b>	173,05	<b>58</b>	557,21	<b>100</b>	775,40	<b>142</b>	984,23	<b>184</b>	1193,20	<b>226</b>	1402,11
<b>19</b>	182,57	<b>59</b>	566,74	<b>101</b>	780,30	<b>143</b>	989,27	<b>185</b>	1198,17	<b>227</b>	1407,10
<b>20</b>	192,23	<b>60</b>	576,37	<b>102</b>	785,32	<b>144</b>	994,23	<b>186</b>	1203,17	<b>228</b>	1412,04

<b>21</b>	201,81	<b>61</b>	581,37	<b>103</b>	790,27	<b>145</b>	999,20	<b>187</b>	1208,11	<b>229</b>	1417,03
<b>22</b>	211,48	<b>62</b>	586,33	<b>104</b>	795,23	<b>146</b>	1004,19	<b>188</b>	1213,11	<b>230</b>	1422,03
<b>23</b>	221,05	<b>63</b>	591,28	<b>105</b>	800,20	<b>147</b>	1009,14	<b>189</b>	1218,08	<b>231</b>	1427,03
<b>24</b>	230,62	<b>64</b>	596,30	<b>106</b>	805,19	<b>148</b>	1014,14	<b>190</b>	1223,02	<b>232</b>	1431,99
<b>25</b>	240,27	<b>65</b>	601,22	<b>107</b>	810,14	<b>149</b>	1019,12	<b>191</b>	1228,03	<b>233</b>	1436,89
<b>26</b>	249,82	<b>66</b>	606,25	<b>108</b>	815,18	<b>150</b>	1024,09	<b>192</b>	1233,02	<b>234</b>	1441,93
<b>27</b>	259,39	<b>67</b>	611,23	<b>109</b>	820,08	<b>151</b>	1029,09	<b>193</b>	1238,01	<b>235</b>	1446,88
<b>28</b>	269,07	<b>68</b>	616,13	<b>110</b>	825,14	<b>152</b>	1034,05	<b>194</b>	1242,95	<b>236</b>	1451,86
<b>29</b>	278,66	<b>69</b>	621,17	<b>111</b>	830,05	<b>153</b>	1039,01	<b>195</b>	1247,93	<b>237</b>	1456,85
<b>30</b>	288,27	<b>70</b>	626,10	<b>112</b>	835,03	<b>154</b>	1043,93	<b>196</b>	1252,86	<b>238</b>	1461,81
<b>31</b>	297,85	<b>71</b>	631,13	<b>113</b>	840,01	<b>155</b>	1048,94	<b>197</b>	1257,82	<b>239</b>	1466,78
<b>32</b>	307,49	<b>72</b>	636,06	<b>114</b>	844,95	<b>156</b>	1053,87	<b>198</b>	1262,80	<b>240</b>	1471,76
<b>33</b>	317,08	<b>73</b>	641,08	<b>115</b>	849,96	<b>157</b>	1058,91	<b>199</b>	1267,82	<b>241</b>	1476,73
<b>34</b>	326,67	<b>74</b>	646,05	<b>116</b>	854,95	<b>158</b>	1063,84	<b>200</b>	1272,75	<b>242</b>	1481,70
<b>35</b>	336,32	<b>75</b>	650,95	<b>117</b>	859,86	<b>159</b>	1068,88	<b>201</b>	1277,76	<b>243</b>	1486,73
<b>36</b>	345,95	<b>76</b>	655,95	<b>118</b>	864,88	<b>160</b>	1073,82	<b>202</b>	1282,71	<b>244</b>	1491,63
<b>37</b>	355,49	<b>77</b>	660,91	<b>119</b>	869,83	<b>161</b>	1078,76	<b>203</b>	1287,69	<b>245</b>	1496,64
<b>38</b>	365,07	<b>78</b>	665,91	<b>120</b>	874,79	<b>162</b>	1083,81	<b>204</b>	1292,70	<b>246</b>	1501,60
<b>39</b>	374,72	<b>79</b>	670,86	<b>121</b>	879,83	<b>163</b>	1088,69	<b>205</b>	1297,65	<b>247</b>	1506,58
		<b>80</b>	675,87	<b>122</b>	884,80	<b>164</b>	1093,73	<b>206</b>	1302,62	<b>248</b>	1511,58
		<b>81</b>	680,86	<b>123</b>	889,78	<b>165</b>	1098,69	<b>207</b>	1307,61	<b>249</b>	1516,53
										<b>250</b>	1521,50