



HANDLEIDING BEHORENDE BIJ
HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

**NADERE TOELICHTING OP HET
WAARDERINGSSTELSEL VOOR
ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE**

Uitgegeven door het Overleg Voorzitters Huurcommissies (OVH)

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	6
Hoe hanteert u deze basishandleiding	7
<i>Belangrijk!!!!</i>	7
Bijlage 1 bij het besluit huurprijzen woonruimte	8
1. Oppervlakte van vertrekken	16
2. Oppervlakte van overige ruimten	20
3. Verwarming	24
4. Warmte-isolatie	28
5. Keuken	32
6. Sanitair	36
6a Ingrepen o.g.v. art. 5, derde lid, wet voorz. Gehandicapten	40
7. Verouderingsaftrek (per 1 juli 2004 vervallen)	42
8. Privé-buitenruimten	44
9. Woonvorm	48
10. Woonomgeving	50
11. Hinderlijke situaties	58
12. Bijzondere voorzieningen	64
13. Slotopmerking	68
Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	70
Overzicht van de huurliberalisatiegrenzen	71

VOORWOORD

Een aantal jaren wordt door de meeste huurcommissies aanvullend gebruik gemaakt van een handleiding bij het waarderingsstelsel voor **zelfstandige** woonruimte (**Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, onder A, en de toelichting erop**).

Deze in de praktijk ontstane handleidingen hebben bewezen antwoord te geven op interpretatievragen van afzonderlijke huurcommissies. De commissies hebben op de algemene vergadering de aldus vervaardigde handleiding als beleid vastgesteld.

Het resultaat van het overleg treft u hierbij aan. Wij verwachten, dat deze handleiding zal bijdragen tot een verhoging van de kwaliteit en uniformiteit bij de behandeling van zaken.

Wij hopen, dat de basishandleiding het aantal onnodige geschillen zal doen verminderen en het overleg tussen huurders en verhuurders (de gebruikers van het waarderingsstelsel *) zal bevorderen. De basishandleiding lijkt ons tevens van nut voor de advocatuur en de overige rechtspraktijk.

Wij hebben ons uitvoerig bezig gehouden met de verschillende onderdelen van de tekst.

Wij dragen derhalve gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de gehele inhoud.

Wellicht ten overvloede, maar het zij nog eens vermeld. De handleiding is ook basis voor de huurcommissieleden en vanzelfsprekend alle interne medewerkers op het secretariaat, zoals de voorlichtingsmedewerkers, technisch onderzoekers, zittingssecretarissen en technisch adviseurs.

Tot slot: deze versie van de handleiding vervangt de versie van 1 juli 2004. Zowel de wijzigingen in het Besluit huurprijzen woonruimte tot en met 1 januari 2008 als de wijzigingen als gevolg van voortschrijdend inzicht zijn in deze versie verwerkt.

Overleg Voorzitters Huurcommissies

Den Haag, juni 2007

HOE HANTEERT U DEZE BASISHANDLEIDING

Eerst leest u de letterlijke tekst van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, onder A. Daarna vindt u op de linker (**even**) paginanummers steeds een gedeelte van de letterlijke tekst van Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, onder A, die betrekking heeft op **zelfstandige** woonruimte.

In deze delen ziet u, dat bepaalde delen **vet gedrukt en onderstreept** zijn én voorzien zijn van een nummer. Dit nummer verwijst naar de (**oneven**) pagina direct rechts. Daar staat onder hetzelfde nummer een toelichting of nadere beschrijving.

Deze toelichting/beschrijving geeft aan hoe naar het oordeel van het Overleg Voorzitters Huurcommissies de desbetreffende wettelijke tekst moet worden gelezen of de uitvoering ervan wil laten hanteren.

***BELANGRIJK!!!!!!**

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

- Het voorzieningenniveau in de woonruimte bij het aangaan van de huurovereenkomst is bepalend voor de waardering, dus inclusief de voorzieningen of verbeteringen, die een vorige huurder heeft aangebracht.
- Als de nieuwe huurder met instemming van de verhuurder voorzieningen of verbeteringen van de vorige huurder heeft overgenomen, worden deze **niet** gewaardeerd.
- Wijzigingen, die na het aangaan van de huurovereenkomst door partijen zijn overeengekomen, tellen alleen maar mee als deze **niet** door of namens de **huurder** zijn betaald.
- Verbeteringen, die de huurder op eigen kosten heeft aangebracht, tellen alleen maar mee als de verhuurder hiervoor aan de huurder een vergoeding heeft verstrekt, die redelijk is in relatie tot de gemaakte kosten.

BIJLAGE I BIJ HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE

- A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt.**
- 1. Oppervlakte van vertrekken:** 1 punt per m²
 - 2. Oppervlakte van overige ruimten:** 3/4 punt per m²
(berging, zolder, garage)
 - 3. Verwarming:**
 - per verwarmd vertrek 2 punten
 - privé-ketel in de woning 3 punten
 - privé hoogrendementsketel 5 punten
 - collectieve hoogrendements-stookinstallatie 1 punt
 - thermostatische ventielen per vertrek ¼ punt (max. 2 pnt.)
 - verwarmingselement(en) buiten vertrekken per ruimte 1 punt (max. 4 pnt.)
 - cv-combi 1 punt
 - doorstroommeters (collectieve verwarmingsinstallaties) 1 punt
 - 4. Warmte-isolatie:** ten hoogste 15 punten
 - 5. Keuken:**
 - lengte aanrecht: minder dan 1m 0 punten
 - 1 tot 2m 4 punten*
 - 2m en meer 7 punten*

** maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)*
 - 6. Sanitair:**
 - toilet 3 punten
 - wastafel 1 punt
 - douche 4 punten*
 - bad 6 punten*
 - bad/douche 7 punten*

** maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)*
 - 6a. Ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten:**
per € 226,89 (f 500,-) van door de verhuurder aan de voorziening bestede kosten 1 punt
 - 7. Veroudering: per 1 juli 2004 vervallen**
 - 8. Privé-buitenruimten:**
 - tot 25 m² 2 punten
 - 25 tot 50m² 4 punten
 - 50 tot 75m² 6 punten
 - 75 tot 100m² 8 punten
 - 100m² en meer 10 tot 15 punten
 - indien in het geheel géén privé-buitenruimte, af:
 - carport 2 punten

9. Woonvorm:

eengezinshuizen:

vrijstaande woning

17 punten

hoekwoning

15 punten

tussenwoning/eindwoning

12 punten

woningen in meergezinshuizen:

met lift

zonder lift

begane grond

6 punten

6 punten

1e verdieping

5 punten

3 punten

2e verdieping

4 punten

1 punt

3e verdieping

4 punten

0 punten

4e verdieping en hoger

4 punten

0 punten

16 of minder woningen per

liftschacht

2 punten per

woning extra

duplex:

bovenwoning

1 punt

benedenwoning

4 punten

10. Woonomgeving:

ten hoogste

25 punten

11. Hinderlijke situaties:

af ten hoogste

40 punten

12. Bijzondere voorzieningen:

uitsluitend bij serviceflatwoningen:

de onderdelen 1 tot en

bij:

35% van de ingevolge
met 11 toegekende punten.

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

INLEIDING

Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel. Het woningwaarderingstelsel heeft op **zelfstandige woonruimte**⁽¹⁾ betrekking, in het navolgende kortweg als "woning" aangeduid. Hierbij zij opgemerkt dat in artikel 1623a van het Burgerlijk Wetboek zelfstandige woningen worden omschreven als woningen met een eigen toegang, welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van **wezenlijke voorzieningen**⁽²⁾ buiten de woning.

Binnen het in artikel 1623a van het Burgerlijk Wetboek omschreven begrip zelfstandige woning zal redelijkerwijs ook begrepen kunnen worden de zogenaamde **onvrije woning**⁽³⁾, te weten een woning waarbij de bewoner voor wezenlijke voorzieningen niet afhankelijk is van gemeenschappelijke voorzieningen, maar waarbij verscheidene vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Indien deze vertrekken **afsluitbaar**⁽⁴⁾ zijn en bereikbaar via een gemeenschappelijke verkeersruimte waarover anderen niet krachtens zakelijk of persoonlijk recht bij uitsluiting zeggenschap hebben, wordt deze woning als zelfstandige woning gewaardeerd.

(zie voor vervolg pagina 12)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Inleiding

1. Criteria voor zelfstandige woonruimte.

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

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

NB.: als een woonruimte geen:

- *met sloten afsluitbare toegangsdeur heeft;*
- *ten minste aan de binnenzijde met sluitwerk afsluitbare overige ramen en deuren heeft;*
- *kookgelegenheid heeft;*
- *een tot de woning behorend toilet met waterspoeling heeft (mag ook buiten de woonruimte zijn gelegen);*
- *badruimte heeft*;*
- *aansluiting op het openbaar rioleringsnet of op een (eigen) drekstoffenverwerking heeft,*

is dat een zeer ernstige tekortkoming of gebrek als bedoeld in Bijlage II, onderdeel I, categorie A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

** onder badruimte wordt verstaan een afzonderlijke ruimte met een oppervlakte van tenminste 0,36m², een breedte van 0,6m en een hoogte over deze oppervlakte van 2m. Daarin dient tenminste aanwezig te zijn een wastafel of een douche of een bad. Een wastafel in een andere ruimte, bijvoorbeeld een slaapkamer, kan als badruimte worden aangemerkt.*

Indien een badruimte is samengevoegd met een toiletruimte dient de totale oppervlakte tenminste 1m² te bedragen met een breedte van 0,6 m en een hoogte over deze oppervlakte van 2m. Een aanrecht of een fonteintje in de toiletruimte wordt niet als badruimte aangemerkt.

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

Opmerking:

Voor het bepalen van de zelfstandigheid van een woonruimte blijft een badruimte buiten beschouwing.

Een gemeenschappelijk gebruikte badruimte maakt de woning dus niet onzelfstandig.

3. Een onvrije woning is een woonruimte, waarbij de bewoner gebruik moet maken van een gemeenschappelijke verkeersruimte voor het bereiken van de vertrekken of wezenlijke voorzieningen (kookgelegenheid of toilet), waarvan hij het exclusieve gebruiksrecht heeft. De waardering voor woonvorm bij een onvrije woning is gelijk aan die voor een duplexwoning t.w: begane grond = 4 punten; 1e verdieping = 1 punt; 2e verdieping en hoger = 0 punten.

NB.: voor de waardering voor woonvorm in het algemeen, zie pagina 9 en 48.

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

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

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

Inleiding (vervolg)

Tot het gehuurde behorende vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming, isolatie, sanitair), die buiten de woning, doch **binnen het woongebouw**⁽⁵⁾ zijn gelegen, worden overeenkomstig dit woningwaarderingssysteem gewaardeerd, mits het mogelijk is het gebruik ervan door derden uit te sluiten.

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten, of voorzieningen (verwarming, isolatie, keuken of sanitair) voor verscheidene zelfstandige woningen, welke binnen het woongebouw zijn gelegen, worden overeenkomstig het woningwaarderingssysteem gewaardeerd; de punten worden evenredig over het aantal **zelfstandige woningen**⁽⁶⁾ binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen.

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, **die tot de onroerende zaak behoren**⁽⁷⁾. Door de bewoner onverplicht en voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen worden niet met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder voor deze verbeteringen een vergoeding aan de huurder heeft verstrekt.

Ten behoeve van een **gehandicapte** kan in of aan een woonruimte een **ingreep**⁽⁸⁾ als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten worden verricht. Indien in de kosten van een dergelijke ingreep door de gemeente ter uitvoering van genoemde wet een financiële tegemoetkoming wordt verleend en ook de verhuurder een deel van die ingreep heeft bekostigd, kan op grond van onderdeel 6a van het woningwaarderingssysteem aan die ingreep een waardering worden toegekend; deze waardering is gerelateerd aan de door de verhuurder aan de ingreep bestede kosten. Indien het een ingreep betreft, waarvoor geldelijke steun uit 's Rijks kas is verstrekt op voet van een vóór de inwerkingtreding van genoemde wet geldend voorschrift, mag het verrichten van deze ingreep niet leiden tot lagere of hogere puntentoekenning zolang de woning door de gehandicapte wordt bewoond.

(zie voor vervolg pagina 14)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Inleiding (vervolg)

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

NB. 1: Deze gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen dienen als een onroerende aanhorigheid van het woongebouw of wooncomplex, waarvan de woning deel uit maakt, te kunnen worden aangemerkt.

NB. 2: Het (mede)gebruik van deze gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen dient onderdeel te vormen van de huurovereenkomst van de woning.

NB. 3: Voor de berekening en toedeling van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zie blz. 71.
6. Evenredig over het aantal zelfstandige woningen:
De punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen dienen evenredig over alle wooneenheden, dus inclusief eventuele onzelfstandige eenheden, te worden verdeeld.
7. Die tot de onroerende zaak behoren.
Uitzondering: Als voor het gebruik van een onroerende voorziening (bijvoorbeeld parkeervoorziening of gemeenschappelijke tuin) een afzonderlijke overeenkomst is gesloten, dan is er geen sprake van een onroerende aanhorigheid van de woonruimte en vindt geen waardering plaats.
8. Voorzieningen, ten behoeve van een gehandicapte, aangebracht op of na 01-04-1994:
Onder ingreep wordt hier verstaan: het treffen van bouwkundige en/of woontechnische voorzieningen die gericht zijn op het doelmatig en doeltreffend gebruik van de woonruimte door "de gehandicapte" waarvoor deze voorzieningen specifiek zijn aangebracht.
- 8A. Voorzieningen, ten behoeve van een gehandicapte, aangebracht vóór 01-04-1994:
Buiten de waardering blijven voorzieningen ten behoeve van een gehandicapte, waarvoor subsidie is verstrekt. Extra vloeroppervlakte (als bedoeld in de subsidieregelingen) wordt aangemerkt als gesubsidieerde voorziening.

Het komt voor dat een voorziening slechts ten dele werd beschouwd als een specifieke aanpassing voor een gehandicapte en daarom slechts ten dele is gesubsidieerd.

In zo'n geval worden alleen die onderdelen van de voorziening gewaardeerd, die ook in een vergelijkbare woning als standaardvoorziening voorkomen.

(zie m.b.t. punt 8 en 8A de begripsomschrijving onder punt 6a "Bijzondere voorzieningen" op pagina 40 en 41).

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

Inleiding (vervolg)

Indien er sprake is van een **serviceflatwoning**⁽⁹⁾ -de begripsomschrijving is opgenomen onder punt 12 van deze toelichting- wordt het puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 11 van het woningwaarderingssysteem met een percentage van 35 verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van dergelijke woningen van de in het woongebouw en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden aanwezige voorzieningen, hetwelk in de waardering van de kwaliteit van de serviceflatwoning volgens de onderdelen 1 tot en met 11 onvoldoende tot zijn recht komt

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Inleiding (vervolg)

9. Serviceflatwoning:

Onder serviceflatwoning wordt verstaan een in een woongebouw gelegen zelfstandige woonruimte waarvan de bewoner ten minste gebruik kan maken van voorzieningen zoals beschreven bij onderdeel 12 "Bijzondere voorzieningen" op pagina 64 t/m 67.

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

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

1. OPPERVLAKTE VAN VERTREKKEN

Onder **vertrekken**⁽¹⁾ worden verstaan: woonkamer, **andere kamers**⁽²⁾, keuken, badkamer en doucheruimte. Andere ruimten, zoals schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal en verkeersruimten, waaronder begrepen de totale oppervlakte van overlopen, tellen niet mee als vertrekken. **Meting**⁽³⁾ van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van

(zie voor vervolg pagina 18)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van vertrekken

1. Criteria voor een vertrek ("woonkamer" of "andere kamer", als genoemd op pagina 16):
 - de **vloer** moet begaanbaar zijn;
 - **en de muren/wanden** dienen uit "vast" materiaal te bestaan;
 - **en de daglichttoetreding**, de **ventilatiemogelijkheid** en het **aantal elektrische lichtpunten** moeten in overeenstemming zijn met de geldende verkeersopvattingen.
 - **en** om een ruimte als "vertrek" aan te merken dient deze:
 - * over de volle lengte ten minste 1,50m breed te zijn;
 - * een oppervlakte te hebben van minimaal 4m²;
 - * over ten minste 50% van de oppervlakte een vrije hoogte te hebben van ten minste 2,10m.
De vrije hoogte wordt gemeten vanaf de vloer tot het zichtbare plafond (onder het zichtbare plafond aanwezige balken blijven buiten de meting).

In het algemeen betekent dit:

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

Als een tot vertrek bestemde ruimte niet aan bovenstaande criteria voldoet, dan wordt deze gewaardeerd als "overige ruimte" (zie pagina 20)

De afwezigheid van:

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

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

2. Een andere kamer kan zijn: slaapkamer, hobbykamer, studeerkamer, eetkamer e.d..
3. De meting geschiedt van muur tot muur. Als er sprake is van een **pui** wordt de binnenzijde van die pui (het kozijn) genomen. Een **erker** wordt meegerekend indien deze inwendig een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50m.
Indien er sprake is van een zgn. **entresol** (tussenverdieping) dan dient de oppervlakte onder en/of boven deze entresol te worden meegerekend, indien de vrije hoogte ten minste 1,50m bedraagt.

Voor het meten van vertrekken die **met elkaar in open verbinding** staan, zie pagina 25, punt 1, hoofdstuk "verwarming".

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

Oppervlakte van vertrekken (vervolg)

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

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

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

De oppervlakte die wordt ingenomen door **schoorsteenkanalen**⁽⁸⁾, ventilatiekanalen of stand- of **grondleidingen**⁽⁹⁾ wordt niet meegeteld.

Indien een toilet in een badruimte of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter verminderd. Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is.

Zolderruimten die tot vertrek zijn bestemd⁽¹⁰⁾, mogen slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

Afronding⁽¹¹⁾ van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken; bij 0,5m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van vertrekken (vervolg)

4. "Alle tot de woning behorende losse en vaste kasten" lezen we als: "alle tot de vertrekken behorende kasten". **De plaats van de deur van de kast** bepaalt bij welk vertrek de kast behoort. Dat geldt ook voor het waarderen van een kastenwand tussen twee vertrekken. Van vaste kasten (kleiner dan 2m²) wordt de netto oppervlakte bepaald en bij de oppervlakte van het betreffende vertrek opgeteld.

Een kast, (kleiner dan 2m²) waarvan de deur uitkomt op een verkeersruimte, wordt niet gewaardeerd.

Losse kasten zijn niet van belang bij het meten. De oppervlakte van het vertrek wordt bepaald, incl. de oppervlakte die wordt ingenomen door een losse kast.

5. De 1,50m-hoogte loopt tot het dakbeschot of tot het zichtbare dakvlak of plafond. Met gordingen en balken wordt bij de meting geen rekening gehouden.
6. Indien zich in een vertrek, of een kast in een vertrek, een gas- en/of elektrameter bevindt, dan wordt de oppervlakte gewaardeerd onder aftrek van 30 cm x 60 cm.
NB: 30 cm x 60 cm betreft de minimale afmeting van een meterkast.
7. De vloeroppervlakte onder radiatoren wordt meegeteld.
8. Voor een schoorsteenmantel en/of rookkanaal (die naar boven of beneden breed kan uitlopen) is de oppervlakte op 1,50m-hoogte bepalend.
9. De oppervlakte die wordt ingenomen door standleidingen (verticale leidingen) wordt **niet** meegeteld.
De oppervlakte, die wordt ingenomen door grondleidingen (horizontale leidingen), wordt **wel** meegeteld.
10. Een zolderruimte, die tot vertrek is bestemd, wordt alleen als vertrek gewaardeerd als deze zolderruimte voldoet aan **alle** volgende voorwaarden:
- de criteria, die in het algemeen gelden voor een vertrek (zie pagina 17 punt 1),
 - bereikbaarheid via een vaste trap,
 - én beschoten dak.
11. Afronding: **eerst** de oppervlakte per vertrek op 2 decimalen afronden en pas **daarna** de oppervlakte van alle vertrekken salderen en afronden op hele vierkante meters.

Voorbeeld:

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

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

2. OPPERVLAKTE VAN OVERIGE RUITEN

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

Tot **bergingen**⁽³⁾ worden de volgende ruimten gerekend: vaste kasten, bergingen in, achter, voor, dan wel onder de woning, bergingen onder de kap van etagewoningen, bergingen in flatgebouwen en dergelijke, mits deze een afzonderlijke ruimte vormen.

De oppervlakte van een ruimte wordt slechts meegeteld indien die ruimte afzonderlijk gelijk is aan of groter dan twee vierkante meter, voorzover de plafondhoogte ten minste 1,50 meter is boven de vloer.

(zie voor vervolg pagina 22)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van overige ruimten (vervolg)

1. Van de overige ruimten wordt de gehele oppervlakte gemeten, dus zonder aftrek van loop- of verkeersruimte. De oppervlakte van een trapgat wordt wel in mindering gebracht. De oppervlakte die een uitschuifbare of opvouwbare trap in gesloten toestand inneemt, wordt van de oppervlakte van de ruimte afgetrokken.
2. Een overloop is een verkeersruimte en wordt dus niet gewaardeerd. Een overloop wordt wel (deels) gewaardeerd als deze zo groot is dat deze kennelijk óók bedoeld is als bergruimte.

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

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

Toekenning punten gem. berging:

Totale oppervlakte, afronden in m², delen door het aantal woningen en waarden als "overige ruimte".

Toekennen punten parkeerplaats in gem parkeergarage:

- A. Er is sprake van een gesloten parkeergarage (bijvoorbeeld in de onderbouw van een appartementen-complex) met een specifiek tot de woning behorende, afgebakende parkeerplaats.
De oppervlakte van deze afgebakende parkeerplaats kan als "overige ruimte" in de woningwaardering worden opgenomen onder "garage".
- B. Er is sprake van een gesloten parkeergarage met voor elke woning een, al dan niet afgebakende, parkeerplaats (alle betrokken huurders moeten op elk moment van de dag kunnen parkeren).
Bij een niet specifiek tot de woning behorende parkeerplaats wordt uitgegaan van een fictieve oppervlakte van 12 m². Deze oppervlakte kan worden aangemerkt als "overige ruimte" en in de woningwaardering worden opgenomen onder "garage".
- C. Er is sprake van een tot het complex behorende open parkeergarage (een open ruimte, dus geen wanden maar wel een dak, bijvoorbeeld onder een complex appartementen) met voor elke woning een al dan niet specifiek toegewezen parkeerplaats.
Een dergelijke parkeervoorziening kan worden vergeleken met een carport en als zodanig onder "privé-buitenruimte" worden gewaardeerd met 2 punten.

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

Oppervlakte van overige ruimten (vervolg)

Meting van de oppervlakte⁽⁴⁾ vindt plaats van muur tot muur, op een **hoogte van 1,50 meter**⁽⁵⁾ boven de vloer, inclusief de oppervlakte van **alle losse en vaste tot de woning behorende kasten**⁽⁶⁾ (kleiner dan 2m²), **alsmede**⁽⁷⁾ de moederhaard, c.v.-ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door **schoorsteenkanalen**⁽⁸⁾, ventilatiekanalen of **stand- of grondleidingen**⁽⁹⁾. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50m hoog is.

De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbare trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld.

De ruimten worden slechts als "overige oppervlakte" gewaardeerd, als de vloer begaanbaar is. Betreft het een zolder dan wordt daarnaast als voorwaarde gesteld, dat het dak beschoten is en dat de zolderruimte via een tot de woning behorende trap bereikbaar is. Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, tellen die ruimten bij de woningwaardering niet mee.

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

Afronding van de oppervlakte⁽¹⁰⁾ op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder 0,5m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Oppervlakte van overige ruimten (vervolg)

4. De meting geschiedt van muur tot muur. Als er sprake is van een **pui**, wordt vanaf de binnenzijde van die pui (het kozijn) gemeten. Ook een **erker**, die inwendig een vrije hoogte heeft van ten minste 1,50m, telt mee.
De oppervlakte onder en/of boven een zogenaamde **entresol** (tussenverdieping) wordt meegerekend, indien de hoogte minstens 1,50m bedraagt.
5. De 1,50m-hoogte wordt gerekend tot het dakbeschot, het zichtbare dakvlak of plafond (gordingen en balken blijven buiten de meting).
6. Losse kasten zijn niet van belang bij het meten. De oppervlakte van de overige ruimte wordt bepaald, incl. de oppervlakte die wordt ingenomen door een losse kast.

Van vaste kasten (kleiner dan 2m²) wordt de netto oppervlakte bepaald. Indien zich in een overige ruimte, of een kast in een overige ruimte, een gas- en/of elektrameter bevindt, dan wordt de oppervlakte gewaardeerd onder aftrek van 30 cm x 60 cm.

NB: 30 cm x 60 cm betreft de minimale afmeting van een meterkast.

7. De vloeroppervlakte onder radiatoren wordt mee gemeten.
8. Voor een schoorsteenmantel en/of rookkanaal (die naar boven of beneden breed kan uitlopen) is de oppervlakte op 1,50m-hoogte bepalend.
9. De oppervlakte, die wordt ingenomen door standleidingen (verticale leidingen), wordt niet meegeteld. De oppervlakte, die wordt ingenomen door grondleidingen (horizontale leidingen), wordt wel meegeteld.
10. Afronding: **Eerst** de oppervlakte per overige ruimte op 2 decimalen afronden en pas **daarna** de oppervlakte van alle overige ruimten salderen en afronden op hele vierkante meters.

Voorbeeld:

garage : lengte 3,16m x breedte 6,12m = 19,3392m²; afronding : 19,34 m²

bijkeuken: lengte 2,11m x breedte 2,87m = 6,0557m²; afronding : 6,06 m²

Totaal : 25,40 m²

Afronding op hele m² : 25m²

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

3. VERWARMING

Per verwarmd vertrek wordt⁽¹⁾, ongeacht de **verwarmingswijze**⁽²⁾, een waardering van twee punten toegepast, voorzover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen die vertrekken worden in dit kader meegeteld, die met punten als vertrek zijn gewaardeerd.

Open keukens⁽³⁾, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

De waardering van twee punten is ook van toepassing bij stadsverwarmingsinstallaties, indien uitsluitend in de huurprijs een **vergoeding voor de aansluiting op de stadsverwarming**⁽⁴⁾ is begrepen. Indien buiten de huurprijs door de huurder, rechtstreeks aan het stadsverwarmingsbedrijf, of met tussenkomst van de verhuurder in de servicekosten, een vergoeding voor die aansluiting wordt betaald, wordt per vertrek een waardering van 1½ punt toegepast.

Indien de woning een individuele centrale verwarmingsinstallatie heeft, worden 3 punten extra berekend. Bij een hoogrendementsketel bedraagt deze toeslag 5 punten. Bij een collectieve hoogrendements verwarmingsinstallatie wordt een toeslag van 1 punt per woning gegeven.

Onder een hoogrendements verwarmingsketel wordt een ketel verstaan die voorzien is van het bijzondere GIVEG merk met de letters HR, dan wel ketels met een belasting van meer dan 660 kW op bovenwaarde, waarvan door een door het VEG-Gasinstituut NV aangewezen instantie een verklaring is opgesteld dat deze voldoet aan **vergelijkbare rendementseisen van een GIVEG HR-ketel**⁽⁵⁾.

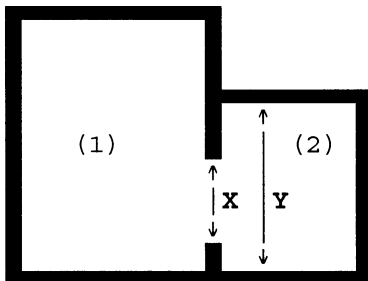
Bij collectieve verwarmingsinstallaties wordt een toeslag van 1 punt per woning gegeven, indien er een tot de onroerende zaak behorende meter aanwezig is waardoor per woning zowel de doorgestroomde hoeveelheid als de warmteafgifte wordt gemeten.

(zie voor vervolg pagina 26)

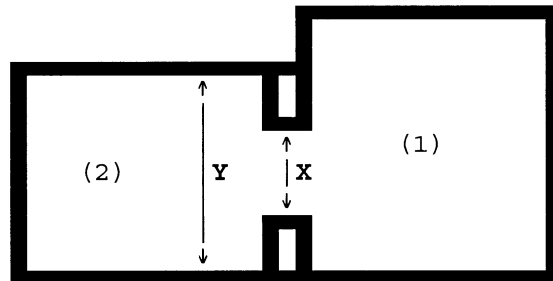
NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Verwarming

1. Verwarmd vertrek: soms moeten twee vertrekken, die met elkaar in verbinding staan, als één vertrek worden gewaardeerd. Dit is het geval als zich tussen die twee vertrekken een opening bevindt, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt (zie schets). Het moet hierbij gaan om een **niet afsluitbare** opening, die doorloopt tot aan de vloer. De muur wordt gemeten in het vertrek, waarin de tussenwand het smalst is.



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



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

2. Ongeacht de verwarmingswijze: de wijze van verwarming moet een centrale verwarmingsinstallatie zijn waaraan gekoppeld elementen als: radiatoren, vloerverwarming of uitstroomopeningen voor hete lucht. Een **ketel** is geen verwarmingselement. Een **verdikte buis, pijp of moederhaard** geldt als verwarmingselement, indien deze als zodanig kennelijk bedoeld of herkenbaar is. **Gevelkachels** en **gashaarden** worden als roerende zaken aangemerkt. Vertrekken en ruimten met een gevelkachel of gashaard worden dan ook niet als verwarmd vertrek gewaardeerd.
3. Als open keuken wordt gewaardeerd een keuken, die met een vertrek in open verbinding staat, terwijl zich tussen het keuken en het vertrek een opening bevindt, die breder is dan 50% van de tussenmuur. Het moet hierbij gaan om een **niet afsluitbare** opening, die doorloopt tot aan de vloer. De muur wordt gemeten in het vertrek waarin de tussenwand het smalst is (zie schets). Ook een aanrecht dat is geplaatst in een woon- of slaapvertrek dient te worden aangemerkt als een open keuken, ook als er geen duidelijke afscheiding tussen het keukengedeelte en de rest van het vertrek aanwezig is. Een open keuken wordt als (apart) verwarmd vertrek gewaardeerd. Er hoeft geen verwarmingselement in de keuken of keukengedeelte zelf aanwezig te zijn; het verwarmingselement in het vertrek, waarmee de keuken of het keukengedeelte in open verbinding staat, moet dan een zodanige capaciteit hebben dat de keuken mee verwarmd kan worden. Als zich tussen keuken en vertrek een opening bevindt, die smaller is dan 50% van de muur waarin zich deze opening bevindt, dan wordt de keuken als afzonderlijk vertrek gezien en alleen als verwarmd vertrek gewaardeerd als de keuken zelf over een verwarmingselement beschikt.
4. Als de huurder een vergoeding betaalt voor de aansluiting op de stadsverwarming, wordt 1,5 punt (in plaats van 2) per verwarmd vertrek toegekend. De hoogte van de vergoeding is hierbij niet van belang. Als een huurder een vergoeding betaalt voor de aansluiting op de stadsverwarming wordt 0,75 punt (in plaats van 1) per verwarmde overige ruimte toegekend.
5. Vergelijkbare rendementseisen: een verwarmingsketel met **verbeterd rendement** wordt gewaardeerd als een gewone ketel.

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

Verwarming (vervolg)

Voor de regelbaarheid van de temperatuur per vertrek⁽⁶⁾ door middel van thermostatische ventielen wordt een kwart punt per vertrek⁽⁷⁾ extra gegeven tot in totaal maximaal twee punten.

Verwarmingselementen buiten vertrekken⁽⁸⁾ doch binnen de woning en zijn onroerende aanhorigheden, zoals radiatoren, vloerverwarming, of uitstroomopeningen voor hete lucht in een gang of een garage, kunnen worden gewaardeerd met één punt per ruimte, tot in totaal een maximum van vier punten per woning.

Voor een c.v. in combinatie met een warmwatervoorziening waarvoor in de (kale) huur een vergoeding is begrepen (c.v.-combi), wordt een punt extra per woning gegeven. Bij een collectieve warmwatervoorziening vindt deze puntentoeslag slechts plaats, voorzover een verbruiksmeting per woning wordt toegepast.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Verwarming (vervolg)

6. Regelbaarheid per vertrek: waardering voor de regelbaarheid van de temperatuur per vertrek door middel van thermostatische ventielen vindt alleen plaats als **alle radiatoren in het desbetreffende vertrek** van dergelijke ventielen zijn voorzien.
7. Een kwart punt per vertrek: de aanwezigheid van thermostatische ventielen in een **overige ruimte** wordt niet in punten gewaardeerd.
8. Verwarmingselementen buiten vertrekken: deze leveren een punt per ruimte op.
Die ruimten, die met elkaar zijn verbonden via een niet afsluitbare opening, die breder is dan 50% van de muur, waarin deze opening zich bevindt, dienen als één ruimte te worden gezien (zie pagina 25, punt 1).
Ook hierbij moet het gaan om een **niet afsluitbare** opening, die doorloopt tot aan de vloer.
De muur wordt gemeten in de ruimte, waarin de tussenwand het smalst is.
In zo'n geval zijn er dus wel twee ruimten, maar leveren de verwarmingselementen toch maar één punt op.

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

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

4. WARMTE-ISOLATIE

Voor warmte-isolatie⁽¹⁾ worden ten hoogste 15 punten toegekend. De puntenwaardering dient in overeenstemming te zijn met de gemaakte kosten, voorzover die in redelijke verhouding staan tot de geleverde kwaliteit (per punt € 226,89 (f 500,00) van de oorspronkelijke investering)⁽²⁾. Indien de isolatie voldoet aan de norm die in het kader van het Nationaal Isolatie Programma (de zogenaamde "NIP" norm) is ontwikkeld, wordt de waardering redelijk geacht. In dit kader kan eenvoudigheidshalve veelal de volgende puntenwaardering worden toegepast:

(zie voor vervolg pagina 30)

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

Warmte-isolatie (vervolg)

Dubbelglas ⁽³⁾	0,4 punt per m ²
Spouwisolatie ⁽⁴⁾	1 punt per woning
Vloerisolatie	2 punten per woning
Dakisolatie	2 punten per woning
Gevelisolatie aan de buitenzijde	6 punten per woning

Afronding⁽⁵⁾ van de oppervlakte van het isolatieglas vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle geïsoleerde ramen op hele m²; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

Deze waardering is van toepassing op woningen zowel in eengezins- als meergezinshuizen⁽⁶⁾.

Bij woningen in meergezinshuizen wordt het aantal punten van vloer-, dak-, of kopgevelisolatie aan de buitenzijde berekend naar het aantal woningen waarbij de isolatievoorzieningen zijn aangebracht; deze punten worden omgeslagen over alle woningen die tot het meergezinshuis behoren.

Technische vereisten

De isolatie moet voldoen aan bepaalde technische vereisten. De technische vereisten zijn gelijk aan die welke zijn vermeld in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen (Stcrt. 1984/220). Samengevat komt het erop neer dat isolerende beglazing **tenminste in de woonkamer en daarmee in open verbinding staande ruimten moet zijn aangebracht**⁽⁷⁾.

Andere isolatievormen⁽⁸⁾ aan dak, buitenmuur of begane grondvloer moeten een R-waarde hebben van 1,3m² K/W of deze waarde zo goed mogelijk benaderen. De R-waarde dient te worden bepaald volgens de norm NEN 1068-1981 "Thermische isolatie van woongebouwen".

Bij woningen van bouwjaar 1981 of eerder kunnen voor isolatie kwaliteitspunten worden toegekend indien deze isolatie voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen, klasse "goed" volgens de norm NEN 1068-1964.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Warmte-isolatie (vervolg)

3. Onder dubbel glas worden tevens voorzetramen verstaan, wanneer deze ramen en de plaatsing ervan, vergelijkbaar zijn met dubbel glas.
4. Pui-isolatie wordt op dezelfde manier als spouwisolatie gewaardeerd.
5. Afronding van de oppervlakte van het isolatieglas:

De berekening van het aantal punten voor isolatieglas gebeurt als volgt:

- a) Bepaal eerst de oppervlakte van elk isolerend raam apart
Dit is: de oppervlakte van het zichtbare glas, vermeerderd met het deel dat zich in de sponning bevindt.
 - b) Rond die oppervlakte af op 2 decimalen (... m²)
 - c) Tel vervolgens de oppervlakten van **alle** isolerende ramen bij elkaar op (dus niet per vertrek, maar per woning)
 - d) Rond de totale oppervlakte af op hele m²
*Voorbeeld: 12,49 m² wordt 12 m²
 12,50 m² wordt 13 m²
 12,51 m² wordt 13 m²*
 - e) Geef voor elke m² 0,4 punt
6. Isolatie buiten de woning maar binnen het woongebouw, mits aan te merken als voorziening in een gemeenschappelijke ruimte, wordt gewaardeerd op dezelfde manier als de andere isolatie. Voor het begrip "woongebouw" (zie pagina 13, punt 5).
 7. Aangezien de "Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen (Stcrt. 1984/220) vervallen is, dient elke m² aanwezig dubbel glas conform de regeling te worden gewaardeerd.
 8. Geluidsisolatie, die is aangebracht in het kader van de Wet geluidhinder, kan eventueel ook als warmte-isolatie worden gewaardeerd (zie pagina 29, punt 1 en hierboven punt 7). De wijze van financiering en/of subsidiëring is hierbij niet van belang. Ook de vraag of de verhuurder het wel of niet in de puntenwaardering opgenomen heeft, is niet van belang.

Let op: De aftrek voor geluidshinder kan worden gehalveerd als de verhuurder afdoende maatregelen heeft getroffen (zie pagina 71, punt 7).

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

5. KEUKEN

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de **lengte van het aanrecht**⁽¹⁾. De aanrechtlengte dient over het midden van het bovenblad te worden gemeten; daarbij dienen ingebouwde spoelbakken te worden meegeteld. Ingebouwde kookplaten dienen niet te worden meegeteld.

De keuken dient te zijn voorzien van aan- en afvoer van water en van ten minste één aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit. Een aanrecht dient ten minste voorzien te zijn van **onderkasten**⁽²⁾. Indien dit niet het geval is, worden geen punten toegekend.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het **niveau**⁽⁴⁾ overschrijdt dat **ten tijde van toepassing van het waarderingssysteem**⁽³⁾ **bij woningwetwoningen**⁽⁴⁾ gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds op grond van de aanrechtlengte is bepaald.

Uitgangspunt daarbij is dat het aantal punten bepaald wordt op grond van de investeringen die gedaan zijn om>

(zie voor vervolg pagina 34)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Keuken

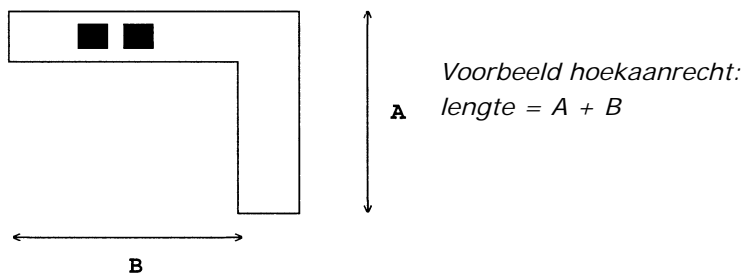
1. Lengte van het aanrecht: De lengte van een recht aanrecht wordt gemeten over het midden van het blad en van een hoekaanrecht volgens het hieronder aangegeven voorbeeld.

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

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

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

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



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

2. Onderkasten: Om voor punten in aanmerking te komen, dient een aanrecht ten minste te zijn voorzien van twee onderkastjes (van +/- 60 cm breed met deurtjes, laden en/of schuiven). Indien de hiervoor genoemde kasten niet aanwezig zijn, dan het aanrecht waarden als wastafel. *Een ingebouwde koelkast, vaatwasser en/of oven kunnen in de plaats van onderkasten worden gesteld, mits daarnaast voldoende vervangende (andere) kastruimte aanwezig is. Een kastruimte in de vorm van een plank kan niet als zodanig worden aangemerkt.*

3. Ten tijde van toepassing van het waarderingstelsel: afhankelijk van de betreffende procedure wordt uitgegaan van de voorgestelde ingangsdatum van de huurprijswijziging, de ingangsdatum van de huurovereenkomst of de aanvangsdatum van het huurtoeslag-tijdvak.

4. Het niveau bij sociale huurwoningen: daarmee wordt bedoeld het uitrustingsniveau van nieuwe sociale huurwoningen.

Onder "nieuw" wordt verstaan: woningen, niet ouder dan vijf jaar.

Het uitrustingsniveau van de gemiddelde keuken in een nieuwbouw sociale huurwoning is:

- bij woningen tot en met vier kamers: aanrechtblad van roestvrij staal of kunststof met een lengte van 1,70 tot 1,80 meter met onderkastjes.
- bij woningen met vijf kamers en meer: aanrechtblad van roestvrij staal of kunststof met een lengte van 2,20 meter met onderkastjes.
- **én** twee bovenkastjes en een staande keukenkast (servieskast) **of** drie bovenkastjes
- **én** wandtegels in drie rijen boven het aanrecht en in de kookhoek tot 1,50m hoogte

**HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE
WELKE EEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE VORMT.**

5. Keuken (vervolg)

de **boven het niveau van woningwetwoningen**⁽⁵⁾ uitgaande extra kwaliteit te realiseren, voorzover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit.
Per € 226,89 (f 500,-) van de oorspronkelijke investering⁽⁶⁾ kan 1 punt worden toegekend.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Keuken (vervolg)

5. Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking boven het niveau van sociale huurwoningen uitsteekt (zie pagina 33, punt 4) is de waardering als volgt:

voorziening: **aantal punten:**

inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	0,5
inbouw kookplaat 5 of 6 pits luxe uitvoering (RVS o.d.)	0,75
inbouw keramische kookplaat	1,25
inbouw oven (gas/elektrisch)	0,75
inbouw oven inclusief kookplaat (gas/elektrisch)	1,25
inbouw magnetron	0,75
inbouw afzuigkap	0,5
inbouw luxe uitgevoerde afzuigkap of wasemkap	0,75
inbouw koelkast	0,75
inbouw vrieskist of -kast	0,5
inbouw vries/koelcombinatie	1,25
inbouw vaatwasmachine	1,25
luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	0,25
thermostatische watermengkraan	0,5
dubbele spoelbak	0,25
extra wandbetegeling	per 2 m ² 0,25
vloertegels	per 2 m ² 0,25
extra enkele kast *	0,25
extra dubbele kast *	0,5

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

* Als er meer kasten aanwezig zijn dan de, op bladzijde 33 vermelde, standaard hoeveelheid kasten wordt per extra kast 0,25 punt toegekend.

Onder kast wordt verstaan elk bouwelement in de keuken dat voorzien is van een deur, ongeacht de breedte of hoogte. Een bouwelement met twee deuren, ongeacht breedte of hoogte, wordt als een dubbele kast aangemerkt.

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

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

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

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

6. SANITAIR

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

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

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte **installatie voor het nemen van een stortbad**⁽²⁾. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douchegarnituur niet afzonderlijk geteld te worden.

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

Bij bad- of doucheruimten wordt als voorwaarde voor het toekennen van punten gesteld, dat de **wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht**⁽³⁾ is, dat er **aansluitingspunten voor warm en koud water**⁽⁴⁾ zijn, dat de douche **tevens is voorzien van douchegarnituur**⁽⁵⁾.

Indien in de bad- of doucheruimte een toilet is geplaatst wordt dit toilet volledig gewaardeerd; de oppervlakte van de ruimte wordt echter met één vierkante meter verminderd.

Als **wastafels**⁽⁶⁾ worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen, die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht, en met uitzondering van het bad en van de spoelbakken in een keukenaanrecht. Een bidet telt als wastafel. Een **lavet telt als wastafel**⁽⁷⁾, tenzij deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur; dan vindt een waardering plaats met vier punten.

(zie voor vervolg pagina 38)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Sanitair

1. De aanwezigheid van bepaalde voorzieningen: hier kan het eventueel ook gaan om voorzieningen buiten de woning, maar binnen het woongebouw gelegen. Voor definitie van "binnen het woongebouw gelegen" (zie pagina 13, punt 5).
2. Iedere installatie voor het nemen van een stortbad.
Hieronder valt eveneens:
 - een zogenaamde douchecabine, die voldoet aan de voorwaarden, die gelden voor puntentoekening als douche, ook als de cabine in een **vertrek** of **overige ruimte** is geplaatst. De oppervlakte van dat vertrek of van die overige ruimte wordt in dat geval niet verminderd met de door de douchecabine ingenomen oppervlakte;
 - een lavet, indien voorzien van aansluitingspunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur.
3. Vereist is dat de wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht zijn. Een bad in een vertrek met een niet-waterdichte vloer wordt toch gewaardeerd, omdat het bad zelf als een waterdichte afwerking wordt gezien.
4. Met aansluitingspunten voor warm en koud water wordt **niet** een warmwaterapparaat bedoeld. De geiser of boiler behoeft **niet** door de verhuurder te zijn verstrekt.
5. Dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur: Ook een bad dient te zijn voorzien van een warm- en koudwaterkraan of een mengkraan.
Indien het aansluitpunt voor warm en koud water bedoeld is voor gecombineerd gebruik van zowel een wastafel als de naastgelegen douche of bad (bijvoorbeeld door middel van een zogenaamde zwenkarm), wordt **uitsluitend** de douche of het bad gewaardeerd.
Dus niet èn 1 punt voor wastafel èn 4 of 6 punten voor douche of lavet, respectievelijk bad.
6. Als wastafel wordt ook gewaardeerd:
een **fonteintje**;
een **aanrecht** die niet voor punten in aanmerking komt bij aanrechtlengte (< 1m).
7. Een lavet met uitsluitend een koudwateraansluiting of zonder douchegarnituur telt als wastafel.

Sanitair (vervolg)

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

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Sanitair (vervolg)

8. Het kwaliteitsniveau bij sociale huurwoningen: daarmee wordt bedoeld het uitrustingsniveau van nieuwe sociale huurwoningen.

Onder "nieuw" wordt verstaan: woningen, niet ouder dan vijf jaar.

Het kwaliteits-/uitrustingsniveau van de gemiddelde bad- en/of doucheruimte in een nieuwbouw-sociale huurwoning is:

- een waterdichte vloerafwerking,
- betegeling rondom tot resp. 1,50m hoogte voor badruimte en 1,80m voor doucheruimte,
- een wastafel inclusief mengkraan met spiegel en planchet **én**
- een douche of bad met aansluitpunten voor warm en koud water en voorzien van een douchegarnituur.

9. Ten tijde van de woningwaardering bij sociale huurwoningen: afhankelijk van de betreffende procedure wordt uitgegaan van de voorgestelde ingangsdatum van de huurprijswijziging, de ingangsdatum van de huurovereenkomst of de aanvangsdatum van het huursubsidietijdvak.

10. Indien sanitair en/of de afwerking van bad- of doucheruimte boven het niveau van sociale huurwoningen uitsteekt (zie pagina 37, punt 8), is de waardering als volgt:

<u>voorziening:</u>	<u>aantal punten:</u>
extra wandbetegeling	per 2 m ² 0,25
kastje, waarin ingebouwd een wastafel	0,25
toiletkastje <u>met</u> ingebouwde verlichting	0,25
scheerwandcontactdoos	0,25
extra voor een bubbelbad (whirlpool).....	2
luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	0,25
thermostatische watermengkraan.....	0,5
schuif- of vouwwand met aluminium frame.....	1
als wastafel gewaardeerd (pantry) keukenblok van <1m. met inbouw apparatuur,	max...4
algehele luxe uitvoering (luxe plafondafwerking, vloer- of wandafwerking van reliëf- of natuursteen, ingebouwde verlichting, etc.).....	ten hoogste 2

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

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

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

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

**6a. INGREPEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 5, DERDE LID, VAN DE WET VOORZIENINGEN
GEHANDICAPTEN**

Per € 226,89 (*f* 500,--) van door de verhuurder aan de ingreep⁽¹⁾ als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, 1 punt worden toegekend. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingreep, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van de gemeente).

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten

1. Onder ingreep in dit onderdeel wordt bedoeld een op of na 01-04-1994 tot stand gekomen bouwkundige en/of woontechnische onroerende voorziening die, op grond van artikel 5 Wet voorzieningen gehandicapten, Wvg (per 1-1-2007 opgegaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning, Wmo), voor een deel door de overheid (gemeente) is gesubsidieerd en die voor "de gehandicapte" is aangebracht.

Om onderdeel 6a te kunnen toepassen dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- de ingreep moet hebben plaatsgevonden op of ná 01-04-1994;
- het moet een ingreep zijn als bedoeld in art.5, lid 3 Wvg / Wmo;
- de ingreep moet voor een deel zijn gesubsidieerd;
- de ingreep dient voor "de gehandicapte" te zijn aangebracht;
- per € 226,89 (f 500,--) netto investering door de verhuurder (dus het bedrag dat overblijft na aftrek van subsidie en eigen bijdrage van de huurder) wordt één punt toegekend;
- na beëindiging van de huurovereenkomst met "de gehandicapte", vervalt de toepassing van onderdeel 6a.

Opmerking:

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

7. VEROUDERINGSAFTREK

De verouderingsaftrek is per 1 juli 2004 vervallen.

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

8. PRIVÉ-BUITENRUIMTEN

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

Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, voorzover de ruimten afzonderlijk een **diepte en breedte hebben van 1,5 m of meer**⁽²⁾, gemeten loodrecht op de voor-, achter of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terug liggende deel van de gevel.

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

(zie voor vervolg pagina 46)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Privé-buitenruimten

Algemeen

Balkons of dakterrassen krijgen alleen punten als zij:

- zijn voorzien van een beloopbare afwerking als vlonders, tegels e.d.
- **en** rondom zijn voorzien van een balustrade
- **en** via een deur toegankelijk zijn
- **en** een vrije hoogte van 1,50 m hebben.

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

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

1. Het exclusieve gebruiksrecht; dit betekent dat **uitsluitend de huurder** het recht heeft om te bepalen welk gebruik hij maakt van de buitenruimten die tot de woning behoren. Het betekent **niet** dat elke desbetreffende buitenruimte van een afscheiding moet zijn voorzien. In voorkomende gevallen is de inhoud van de huurovereenkomst van belang.
Onder exclusief gebruiksrecht van privé-buitenruimte kan ook worden verstaan een gebruiksrecht dat toekomt aan een collectief van huurders, maar in feite wel exclusief is. Van een dergelijke exclusiviteit is sprake, indien huurders het vermogen hebben derden te weren (bij gemeenschappelijk gebruik zie blz. 71).
2. Een diepte en breedte van 1,50m of meer; dit betekent dat een privé-buitenruimte smaller dan 1,50m **niet** wordt gewaardeerd, ongeacht de lengte ervan. Als de vrije hoogte minder dan 1,50m bedraagt, vindt eveneens **geen** waardering plaats.

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

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

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

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

Waardering van balkon dat door de verhuurder rondom is dichtgezet:

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

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

Privé-buitenruimten (vervolg)

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

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

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Privé-buitenruimten (vervolg)

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

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

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

9. WOONVORM

Onder een **vrijstaande woning**⁽¹⁾ wordt een woning verstaan, die los staat van andere bouwwerken welke niet tot de onroerende zaak behoren, met in ieder geval aan drie zijden een privé-buitenruimte, waarbij bovendien langs twee van de gevels de privé-buitenruimte ten minste **gemiddeld 2,5 meter breed**⁽²⁾ is (al of niet bebouwd met een tot de woning behorende schuur of garage). Onder een hoekwoning wordt een eengezinswoning verstaan met een privé-buitenruimte langs een van de zijgevels van gemiddeld ten minste 2,5 meter breed (al of niet bebouwd met een tot de woning behorende schuur of garage). Een hoekwoning zonder deze ruimte van gemiddeld 2,5 meter, geldt als eindwoning.

Drive-in woningen worden als **eengezinswoning**⁽³⁾ gewaardeerd.

Maisonnettes worden gewaardeerd als een woning in een meergezinshuis; de verdiepingshoogte van het hoofdwoonvertrek is bepalend voor het puntenaantal van de woonvorm.

Als de vloer van het hoofdwoonvertrek van de benedenwoning in een meergezinshuis 1,5 meter of meer boven het **maaiveld**⁽⁴⁾ ligt, wordt deze woning aangemerkt als een etagewoning op de eerste verdieping.

De waardering van woningen met een gemeenschappelijke binnentrap en/of overloop - de zogenaamde **onvrije woningen**⁽⁵⁾ wordt gelijk gesteld aan die van **duplex**⁽⁶⁾ woningen, met dien verstande dat aan een dergelijke woning in een meergezinshuis op de 2e verdieping of hoger geen punten worden toegekend.

Bij een meergezinshuis met **16 woningen of minder per liftschacht**⁽⁷⁾, kunnen per woning 2 punten worden bijgeteld.

Bij **serviceflatwoningen**⁽⁸⁾ wordt het puntentotaal ingevolge het waarderingssysteem nog vermeerderd met een toeslag van 35%; verwezen wordt verder naar de toelichting op onderdeel 12.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Woonvorm (vervolg)

1. Een vrijstaande woning; woningen, die op zich vrij staan, maar waarvan de garages of schuren tegen elkaar staan, kunnen als vrijstaande woningen worden aangemerkt.
2. Gemiddeld (ten minste) 2,50m breed; de bedoelde privé-buitenruimte hoeft dus niet overal minimaal 2,50m breed te zijn.
Voorbeeld: een privé-buitenruimte, die op één plaats 1,00m breed t.o.v. de gevel is, kan leiden tot een waardering als vrijstaande of hoekwoning, als de breedte op een andere plaats minstens 4,00m is.
3. Een eengezinswoning met daaronder een carport, parkeergarage of openbare weg, die niet tot de onroerende zaak behoren, wordt **niet** als eengezinswoning aangemerkt. De achtergrond hiervan is dat een eengezinswoning geen boven- of benedenburen kan hebben.
4. Boven het maaiveld; in eerste instantie proberen af te lezen van bouwtekening of bestemmingsplan. Kan dit niet, dan wordt hiervoor aangehouden: de vloer achter de eigen toegangsdeur of van de gemeenschappelijke hoofdingang, minus 18 cm. Dit is een redelijke vaste maatvoering in verband met verzakkingen en dergelijke.
Is de gemeenschappelijke ingang via een of meer treden te bereiken, dan als maaiveld aanhouden 18 cm onder de eerste (onderste) trede.
 - Woonruimte in een souterrain krijgt voor de woonvorm het aantal punten, dat ook geldt voor meergezinswoningen. Voor onvrije woonruimte geldt dezelfde waardering als voor duplexwoningen.
Aanvulling; het aantal punten voor de woonvorm:
 - indien de vloer van het hoofdwoonvertrek op minder dan 1,50m **onder** het maaiveld ligt, is de puntentoekening gelijk aan die van een benedenwoning en
 - indien de vloer 1,50m of meer **onder** het maaiveld ligt, is puntentoekening gelijk aan die van een woning op de 1^e etage zonder lift.
 - Bij woningen in meergezinshuizen met lift wordt voor de woonvorm 1 punt afgetrokken, indien de lift op de desbetreffende etage **geen** stopplaats heeft of indien de lift niet op de desbetreffende etage maar tussen 2 verdiepingen een stopplaats heeft.
 - Bij woningen in meergezinshuizen, waar de lift op de eerste verdieping begint, wordt een woning op de eerste etage gewaardeerd zonder lift. Woningen op hogere etages worden wel gewaardeerd "met lift", maar krijgen een aftrek van 1 punt op de woonvorm.
5. Een onvrije woning is een woonruimte, waarbij de bewoner gebruik moet maken van een gemeenschappelijke verkeersruimte voor het bereiken van de vertrekken en/of wezenlijke voorzieningen (kookgelegenheid of toilet), waarvan hij het exclusieve gebruiksrecht heeft. De waardering voor de woonvorm van een onvrije woning is gelijk aan de waardering van een duplexwoning:
 - begane grond = 4 punten
 - 1e verdieping = 1 punt
 - 2e verdieping en hoger = 0 punten.
6. Duplexwoning; hieronder wordt verstaan een woning, die gebouwd is in de periode 1956 t/m 1959 met de bedoeling om te worden gebruikt als eengezinswoning, maar die tijdens de bouw tijdelijk geschikt is gemaakt om te worden bewoond door twee gezinnen.
7. Voor de berekening van 16 woningen of minder per liftschacht tellen uitsluitend de woonruimten mee die bereikbaar zijn met de lift (dus zonder de woningen op de begane grond).
8. Serviceflatwoningen: (zie voor begripsomschrijving blz. 64 t/m 67).

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

10. WOONOMGEVING

Aan de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend.

Het verdient aanbeveling om de kwaliteit van de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in de tabel a⁽¹⁾ zijn genoemd. Aan de gekozen aspecten dient een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal aantal te behalen punten bij waardering van de gekozen aspecten steeds 25 is. In de lijst van aspecten zijn tevens maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is opgenomen in tabel **b**.

Het verdient aanbeveling om de waardering van de omgevingskwaliteit bij woningen binnen één woongebouw, voor alle woningen gelijk te stellen.

(zie voor vervolg pagina 52)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Woonomgeving

1. Aspecten, die in de tabel a zijn genoemd.

In de zogenaamde **puntenboeken** staan de te hanteren aspecten vermeld, voorts een gespecificeerde waardering per wijk, straat of deel van een straat.

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

Woonomgeving (vervolg)

Tabel a. Overzicht van liggingsaspecten.

Aspecten⁽²⁾	Maatstaven
(1) Aankledingsgroen (zijn er groenstroken, plantsoenen, bomen e.d. in de buurt aanwezig?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig - in ruime mate aanwezig
(2) Openbaar gebruiksgroen (is er een buurt of wijkpark(je), een bos of ander terrein, geschikt en toegankelijk voor recreatie, in de omgeving)	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig van de woning?)
(3) Speelgelegenheid voor jonge kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor jonge kinderen, bijvoorbeeld een speelplaats, zandbak, e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(4) Speelgelegenheid voor oudere kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld trapveld, speelweide, e.d.?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(5) Basisonderwijs	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(6) Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	<ul style="list-style-type: none"> - niet binnen loopafstand aanwezig - binnen loopafstand aanwezig - op korte afstand aanwezig
(7) Stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, enz.)	<ul style="list-style-type: none"> - niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig - in ruime mate aanwezig
(8) Bereikbaarheid van de woningen (zijn er mogelijkheden om in de directe omgeving van de woning op de openbare weg voor korte tijd te parkeren?)	<ul style="list-style-type: none"> - niet aanwezig - in beperkte mate aanwezig - in ruime mate aanwezig

(zie voor vervolg pagina 54)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Woonomgeving (vervolg)

2. Aspecten

Zie voor de aspecten het **puntenboek**.

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

Woonomgeving (vervolg)

Tabel a. Overzicht van liggingsaspecten (vervolg).

Aspecten⁽²⁾	Maatstaven
(9) Openbare parkeergelegenheid (voor lang parkeren)	<ul style="list-style-type: none">- niet voldoende aanwezig- voldoende aanwezig binnen redelijk afstand- in ruime mate aanwezig binnen redelijke afstand
(10) Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	<ul style="list-style-type: none">- niet binnen loopafstand aanwezig- binnen loopafstand aanwezig- op korte afstand aanwezig
(11) Verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidshinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties)	<ul style="list-style-type: none">- woningen gelegen aan:- straat met overwegend doorgaand verkeer- straat met overwegend buurtverkeer- straat zonder gemotoriseerd verkeer
(12) Onderhoudstoestand woonomgeving (hoe is de onderhoudstoestand van bestrating en openbaar groen in de buurt?)	<ul style="list-style-type: none">- slecht onderhouden- redelijk onderhouden- goed onderhouden
(13) Ligging nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling	<ul style="list-style-type: none">- veel hinder- weinig hinder- geen hinder

(zie voor vervolg pagina 56)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Woonomgeving (vervolg)

2. Aspecten

Zie voor de aspecten het **puntenboek**.

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

Woonomgeving (vervolg)

Tabel b. Loopafstanden tot de belangrijkste wijkvoorzieningen.

I.	Openbaar gebruiksgroen	ca. 400 - 800 meter
II.	Speelgelegenheid voor jonge kinderen	ca. 100 - 200 meter
III.	Speelgelegenheid voor oudere kinderen	ca. 400 - 800 meter
IV.	Basisonderwijs	ca. 400 - 800 meter
V.	Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	ca. 400 - 800 meter
VI.	Openbare parkeergelegenheid voor lang parkeren	ca. 100 - 200 meter
VII.	Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	ca. 400 - 800 meter

Puntenboeken

Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in de waardering van de woonomgeving die de huurcommissie doorgaans als redelijk zal beschouwen, worden "puntenboeken" door het secretariaat van de huurcommissie opgesteld op basis van door de huurcommissie geformuleerde beleidsuitgangspunten. De puntenboeken zijn openbaar en liggen bij het secretariaat ter inzage. In deze puntenboeken wordt de omgevingswaardering van de buurt, de straat of het straatdeel of de woning vermeld.

De waardering van de woonomgeving kan zowel per woning plaatsvinden, als per gebied. Indien voor een waardering per gebied wordt gekozen (wijk, buurt, straat of straatdeel), verdient het aanbeveling om de gebiedsgrootte in ieder geval te beperken tot ongeveer 400 x 400 meter.

Aftopping⁽³⁾ omgevingswaardering bij kleinere woningen

De waardering van de woonomgeving kan bij kleine woningen worden afgetopt. Bij woningen waarvan de som van vertrek- en oppervlakte van overige ruimten kleiner is dan 35 m², wordt aanbevolen om de omgevingswaardering die eigenlijk van kracht is, te verminderen met 25%.

(zie voor vervolg pagina 58)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Woonomgeving (vervolg)

3. Aftopping

Aftopping van de punten voor woonomgeving kan plaats vinden bij kleine woningen met een totale oppervlakte van vertrekken en overige ruimten (onderdeel 1 + 2 van het woningwaarderingssysteem) van minder dan 35 m²:

Bij deze kleine woningen wordt alleen afgetopt als het aantal punten voor de woonomgeving hoger is dan de helft van het totaal aantal m² voor de vertrekken en overige ruimten.

Is het aantal punten voor de woonomgeving hoger dan de helft van het totaal aantal m² voor vertrekken en overige ruimten dan vindt aftopping plaats. Deze aftopping mag enerzijds niet meer bedragen dan 25% van het totaal aantal punten woonomgeving en anderzijds niet lager uitkomen dan de helft van het aantal m² voor vertrekken en overige ruimten.

Is het aantal punten voor de woonomgeving gelijk of lager dan de helft van het totale aantal m² voor vertrekken en overige ruimten, dan vindt geen aftopping plaats.

Met deze methodiek wordt de mate van de aftopping niet alleen afhankelijk van de hoogte van de waardering voor de woonomgeving maar ook afhankelijk van de daadwerkelijke grootte van de woning.

Met andere woorden hoe kleiner de woning enerzijds en hoe hoger de woonomgeving anderzijds hoe meer wordt er afgetopt, echter met een maximum van 25% van het totaal aantal punten voor woonomgeving.

Voorbeelden:

Woonruimte met een oppervlakte van vertrekken en overige ruimte van 30 m².

Woonomgeving volgens puntenboek 19 punten.

Wel aftoppen, woonomgeving wordt afgetopt tot 15 punten (de helft van aantal m² oppervlakte).

Zelfde situatie maar nu is de woonomgeving volgens puntenboek 24 punten.

Wel aftoppen, maar omdat het verschil tussen 24 punten en de grens (15 punten) méér is dan 25% wordt afgetopt tot 18 punten (25% van 24 punten woonomgeving).

Zelfde situatie maar nu is de woonomgeving volgens het puntenboek 12 punten.

Niet aftoppen, woonomgeving blijft 12 punten (12 is minder dan de helft van de oppervlakte).

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

11. HINDERLIJKE SITUATIES

Er kunnen zich gevallen voordoen van hinder in de woonomgeving. Indien deze hinder zo groot is, dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van totaal maximaal 40 punten. Aftrek is uitsluitend mogelijk voor hinderlijke situaties waarmee niet al op andere wijze bij de waardering rekening is gehouden.

Hierbij kan vooral worden gedacht aan **ernstige geluidsoverlast**⁽¹⁾ tengevolge van weg-, spoor- en vliegverkeer of industrie, aan **ernstig verval van de buurt**⁽²⁾ of aan hinder voor **stadsvernieuwingsactiviteiten**⁽³⁾ en aan in de **directe omgeving**⁽⁴⁾ van de woning optredende niet incidentele bodem- of **luchtverontreiniging**⁽⁵⁾.

Onderstaand wordt ingegaan op de voornaamste hinderlijke situaties, waarbij voor geluidsoverlast door verkeersmiddelen en industrie, alsmede voor stadsvernieuwingsactiviteiten een nadere normering met bijbehorende daarvoor geldende (beperkte) aftrek wordt aangegeven.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 35 punten, voor zover deze overlast niet van incidentele aard is. Maatstaf voor de puntenaftrek is de gevelbelasting, in etmaalwaarde, per geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen overlast ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en industrie.

(Zie voor vervolg pagina 60)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Hinderlijke situaties

1. Bij ernstige geluidsoverlast vindt aftrek plaats conform tabel C op pagina 60
2. Bij ernstig verval van de buurt wordt bedoeld het bouwtechnische verval in de directe omgeving van de woonruimte. Voorbeelden daarvan zijn: verval door leegstand; scheefstand; dichtgespijkerde of dichtgemetselde woningen/winkels (in afwachting van sloop, renovatie of instandhoudingswerkzaamheden).
3. Aftrek vanwege hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten (zie pagina 62 en 63).
4. Onder directe omgeving wordt bedoeld het kadastraal perceel of percelen waarop de woonruimte of een complex van woonruimten zich bevindt.
Indien door Gedeputeerde Staten (of door een van de gemachtigde grote gemeenten) een in de Wet bodembescherming bedoelde saneringsbeschikking is afgegeven met betrekking tot een of meerdere kadastrale percelen, wordt door de huurcommissie een aftrek voor bodemverontreiniging toegepast.

Aftrekpunten gelden uitsluitend voor de kadastrale percelen die in de saneringsbeschikking worden vermeld waarbij de hoogte van de aftrek afhankelijk is van de urgentie waarbinnen met de sanering dient te worden aangevangen. De navolgende aftrekpunten worden door de huurcommissie toegepast:

Categorie I : indien met de sanering moet worden gestart binnen 4 jaar:	40 aftrekpunten
Categorie II : indien met de sanering moet worden gestart binnen 10 jaar:	10 aftrekpunten
Categorie III : indien met de sanering moet worden gestart binnen 25 jaar:	5 aftrekpunten

NB. Indien er urgentiebeschikkingen zijn waarin geen termijn is genoemd waarbinnen met de sanering dient te zijn begonnen, zal de aftrek genoemd bij categorie III worden gehanteerd.

Deze saneringsbeschikkingen dienen op grond van de Wet bodembescherming bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers (Kadaster) te worden geregistreerd. Dit is voor de huurcommissie ook de maatstaf voor de periode dat de aftrek in punten wordt toegepast. Zolang de aantekening op het Kadaster bij het betreffende kadastrale perceel is vermeld, blijft de aftrek in de woningwaardering van toepassing.
De aftrek blijft dus ook van toepassing gedurende de uitvoering van de sanering.

Op het moment dat de saneringsbeschikking komt te vervallen, en dus ook de aantekening bij het betreffende kadastrale perceel op het Kadaster, dan komt ook de aftrek in de woningwaardering te vervallen.

5. Over de mate van verontreiniging van de lucht in relatie tot een aftrek van punten zijn in het Besluit huurprijzen woonruimte geen criteria opgenomen.
Het betreft hier uitsluitend **niet incidentele** luchtverontreiniging die schadelijk is voor de volksgezondheid en waarbij de wettelijk vastgestelde grenswaarde wordt overschreden (dus geen overlast van stank of nare lucht).

N.B. Incidentele overlast valt niet onder dit aspect zie artt. 43 en 48 van de Wet inzake luchtverontreiniging

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

Hinderlijke situaties (vervolg)

Alleen indien het in tabel c vermelde geluidsniveau zich voordoet, wordt een aftrek als in die tabel vermeld toegepast.

Tabel c: puntenaftrek in verband met geluidsoverlast⁽⁶⁾

Geluidsbelasting aan De gevel:	Weg*	Spoor	Industrie	Vliegverkeer
51 tot en met 55 dB(A)	-	-	2	
56 tot en met 60 dB(A)	-	-	5	
61 tot en met 65 dB(A)	-	-	10	
meer dan 65 dB(A)	-	-	35	
59 tot en met 63 dB	2	2		
64 tot en met 68 dB	5	5		
69 tot en met 73 dB	10	10		
meer dan 73 dB	35	35		
41 tot en met 45 ke				5
46 tot en met 55 ke				10
56 tot en met 65 ke				15
meer dan 65 ke				35

*) De geluidsbelasting van de weg is exclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder.

Bij hinder van meer dan één geluidsbron wordt de aftrek gekozen van de bron die tot de hoogste puntenaftrek leidt. De aftrek in verband met wegverkeer geldt alleen bij wegen met een verkeersintensiteit van ten minste gemiddeld 2400 voertuigen per etmaal.

Bij een geluidsbelasting aan de gevel van woningen met een puntenaftrek volgens bovenstaande tabel **kunnen maatregelen getroffen worden⁽⁷⁾** om de geluidsoverlast van de woningen te beperken. Indien als het gevolg van deze maatregelen het geluidsniveau binnen de woningen minder dan 45 dB(A) voor weg- en spoorweglawaai en minder dan 35 dB(A) voor industrielawaai bedraagt, wordt de puntenaftrek gehalveerd.

(Zie voor vervolg pagina 62)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Hinderlijke situaties (vervolg)

6. Tabel c, ad *; exclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder.

Deze aftrek is door de Minister gesteld op maximaal 5 dB.

7. De verhuurder kan maatregelen hebben genomen om de geluidsoverlast te beperken. Als door die maatregelen het geluidsniveau **binnen** de woonruimte onder de wettelijk bepaalde grenzen blijft, dan wordt de aftrek van punten gehalveerd. De verhuurder kan gevraagd worden om aan te tonen dat het geluidsniveau inderdaad onder de bepaalde grenzen blijft.

Deze grenzen zijn:

- voor weg- en spoorweglawaai : 45 dB(A)
- voor industrielawaai : 35 dB(A)

NB: Halvering van de puntenaftrek is niet mogelijk bij overlast tengevolge van vliegverkeer.

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

Hinderlijke situaties (vervolg)

Stadsvernieuwingsaftrek

Aanbevolen wordt een **aftrek**⁽⁸⁾ voor buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn, van ten hoogste 10 punten. De aftrek wordt slechts toegepast in gebieden die begrepen zijn in een (ontwerp)stadsvernieuwingsplan of een daarmee gelijk te stellen plan, in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. (Stb. 984, 406)

Puntenboeken

Het verdient aanbeveling dat daar, waar relatief vaak een puntenaftrek vanwege hinderlijke situaties gegeven kan worden, door het secretariaat van de huurcommissies, op basis van de richtlijnen van die huurcommissies, van de desbetreffende buurt, straat of straatdelen, in de puntenboeken met betrekking tot de waardering van de kwaliteit van de woonomgeving, tevens de puntenaftrek wordt vermeld die in het kader van de waardering van hinderlijke situaties doorgaans door de huurcommissies als redelijk zal worden beschouwd. Deze puntenboeken zijn openbaar en liggen op het secretariaat ter inzage.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Hinderlijke situaties (vervolg)

8. Aftrek vanwege hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten vindt uitsluitend plaats indien de woonruimte is gelegen in een aangewezen (ontwerp) stadsvernieuwingsgebied of een daaraan gelijk te stellen plan zoals een gemeentelijk (vastgesteld) projectgebied.

Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van:

- daadwerkelijke stadsvernieuwingsactiviteiten zoals sloop, renovatie en/of nieuwbouw;
- bouwtechnische verval in de directe omgeving van de woonruimte.

Voorbeelden daarvan zijn:

verval door leegstand, scheefstand, dichtgespijkerde of dichtgemetselde woningen/winkels (in afwachting van sloop, renovatie of instandhoudingswerkzaamheden).

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

12. BIJZONDERE VOORZIENINGEN

Onder serviceflatwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een **in een woongebouw**⁽¹⁾ gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

- a. de aanwezigheid in de woning van een **noodoproepinstallatie**⁽²⁾;
- b. het **verstrekken van maaltijden**⁽³⁾ vanwege de verhuurder;
- c. de levering vanwege de verhuurder indien nodig van medische, dan wel **paramedische zorg van eenvoudige aard**⁽⁴⁾;
- d. het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende **ruimten voor recreatie en voor het verstrekken van logies**⁽⁵⁾ aan door de huurder aangewezen derden;
- e. **leveringen en diensten**⁽⁶⁾ vanwege de verhuurder aan de huurder, strekkende tot het verwezenlijken van het gebruik van de onder d bedoelde ruimten overeenkomstig de bestemming.

Uitdrukkelijk zij vermeld dat bovenstaande opsomming van elementen niet limitatief is; ook andere elementen kunnen onderdeel uitmaken van de overeenkomst.

Essentiële elementen zijn derhalve:

- een in de woning aanwezige noodoproepinstallatie (onderdeel a); in of in de onmiddellijke nabijheid van het gebouw dient permanent iemand aanwezig te zijn, die op een oproep onmiddellijk reageert;
- het verstrekken aan de huurder vanwege de verhuurder van maaltijden (onderdeel b); de verstrekking van maaltijden kan ook plaats vinden in speciaal daarvoor bestemde ruimten of in de recreatiezaal;
- de levering indien nodig van (para)medische hulp van eenvoudige aard vanwege de verhuurder (onderdeel c); het betreft het aanbrengen van verbandmiddelen e.d., zo nodig in overleg met de behandelend arts;

(zie voor vervolg pagina 66)

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Bijzondere voorzieningen

Algemeen: De toeslag van 35 % bij serviceflatwoningen wordt toegepast op het puntentotaal van de onderdelen 1 t/m 11 van het Wws. Het waarderingsstelsel voor de onderdelen 1 t/m 11 blijft ongewijzigd. Dus ook bij de zgn. serviceflatwoningen worden de gemeenschappelijke ruimten conform het Wws gewaardeerd en verdeeld over het aantal woningen c.q. verhuurbare wooneenheden.

1. In een woongebouw; hieronder wordt verstaan een in een woongebouw gelegen zelfstandige woonruimte waarvan de bewoner gebruik kan maken van de hierna bij punt 2 t/m 6 beschreven voorzieningen.
Als deze voorzieningen niet binnen hetzelfde maar geheel of gedeeltelijk in een naastgelegen (woon)gebouw zijn gelegen, dienen deze voorzieningen binnendoor (gesloten loopbrug, corridor, etc.) bereikbaar te zijn.
De zgn. additionele ruimten (bij een serviceflat minimaal een recreatieruimte en een logeerkamer) dienen wel als een onroerende aanheerigheid van het complex te kunnen worden aangemerkt. Dit laatste geldt zowel voor het al dan niet mee waarden als gemeenschappelijke ruimten in het Wws als wel bij de beoordeling van wel/geen serviceflat als bedoeld in onderdeel 12 Wws.
2. a) Noodoproep-installatie; deze heeft alleen zin als er op een noodoproep wordt gereageerd. Dit houdt derhalve in dat er permanent iemand aanwezig moet zijn die na een oproep direct actie kan ondernemen.
Aan de soort oproepinstallatie worden geen nadere eisen gesteld wel dient de oproep vanuit de woning plaats te kunnen vinden.
3. b) Verstrekken van maaltijden; hieronder dient te worden verstaan de mogelijkheid om dagelijks een warme maaltijd te nuttigen vanwege de verhuurder. Dit kan zowel binnen de woning als in een gemeenschappelijke, daarvoor bestemde, ruimte zijn. Ook het aan de woning afleveren van een voorgeprepareerde maaltijd die door de huurder zelf (bijvoorbeeld in een magnetron) voor gebruik wordt opgewarmd. In dit geval dient de maaltijd en de magnetron door of vanwege de verhuurder te worden verstrekt.
4. c) (Para)medische zorg van eenvoudige aard; een minimale vereiste om aan de omschrijving van dit aspect te kunnen voldoen is de aanwezigheid van een persoon met minimaal een geldig EHBO diploma. Een dergelijk persoon zou permanent op afroep van een van de huurders beschikbaar dienen te zijn.
5. d) Ruimten voor recreatie en voor het verstrekken van logies; binnen het wooncomplex (zie punt 1 hierboven) dient minimaal een voor gemeenschappelijk gebruik bestemde recreatieruimte aanwezig te zijn alsmede logeermogelijkheden bestemd voor gebruik door bezoekers van de huurders die blijven overnachten.
N.B. Voor de waardering zie blz. 13 onder punt 5 en 6 en blz. 71.
6. e) Leveringen en diensten; de hierboven onder punt 5 genoemde recreatieruimte en logeerkamer(s) dienen vanwege de verhuurder zodanig te zijn ingericht dat deze ook overeenkomstig de bestemming door de huurders (of hun gasten) kunnen worden gebruikt.

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

Bijzondere voorzieningen (vervolg):

- het gebruik van tot het woongebouw of de onroerende aanhorigheden behorende ruimten voor recreatie (waar bijvoorbeeld ook hobby's kunnen worden beoefend) en voor het bieden van logies aan familie of kennissen van de huurder bij bezoeken van langer dan een dag (onderdeel d);
- leveringen en diensten vanwege de verhuurder aan de huurder, strekkende tot een gebruik overeenkomstig de bestemming van de hierboven genoemde ruimtes (zoals materiaal voor recreatie en bedden en beddengoed voor logies) (onderdeel e).

Voor de goede orde zij opgemerkt dat de woorden <vanwege de verhuurder> zijn gebruikt om aan te geven dat die vormen van service niet door de verhuurder zelf behoeven te worden verleend, maar ook via een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon kunnen worden verleend, mits het maar op een (mede) door de verhuurder opgezette en met de huurder in onverbreekelijke samenhang met de huurovereenkomst overeengekomen constructie berust.

De aandacht wordt er verder nog op gevestigd dat de jurisprudentie inzake de huurwetgeving (onder meer HR 28 juni 1985, NJ 86-38 en HR 19 februari 1993, NJ 93-247) keer op keer laat zien dat de benaming welke partijen aan hun overeenkomst en aan de verschillende woonruimtevormen hebben gegeven, niet doorslaggevend is.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

Bijzondere voorzieningen (vervolg):

Enkele opmerkingen:

Voor het vaststellen van de status van de woonruimte (wel/geen serviceflat of wel/geen opslag van 35 %) is het van geen belang of er naast de huurprijs een vergoeding voor leveringen en diensten, zgn. servicekosten, wordt betaald door de huurder.

Wel is het van belang dat de minimaal vereiste dienstverlening/aanwezige voorzieningen op een onverbreekelijke samenhang met de huurovereenkomst overeengekomen constructie berusten.

Met andere woorden het gehele minimaal vereiste pakket voorzieningen en diensten dient tussen partijen overeengekomen te zijn en als zodanig in de huurovereenkomst te zijn opgenomen om voor de opslag als bedoeld in onderdeel 12. van het WWS in aanmerking te kunnen komen.

De navolgende checklist wordt bij de beoordeling gehanteerd:

CONTROLELIJST: WEL / GEEN SERVICEFLAT

VRAAG:

Algemeen:

Is de woonruimte als een zelfstandigheid aan te merken? ja/nee

Een noodoproepinstallatie:

Is in de woning een noodoproepinstallatie aanwezig? ja/nee

Zo ja, is er permanent iemand aanwezig die na een oproep direct actie kan ondernemen?
ja/nee

Het verstrekken van maaltijden vanwege de verhuurder:

Is het voor de huurder mogelijk om vanwege de verhuurder dagelijks een warme maaltijd te nuttigen? ja/nee

(Para)medische zorg van eenvoudige aard:

Is er vanwege de verhuurder permanent iemand op afroep aanwezig die eenvoudige (para)medische zorg kan verlenen? ja/nee

Zo ja, is deze persoon minimaal in het bezit van een geldig EHBO diploma? ja/nee

Gemeenschappelijke recreatieruimte en logeer mogelijkheden:

Is er binnen het woongebouw of binnen het wooncomplex een gemeenschappelijke recreatieruimte aanwezig? ja/nee

Zijn er binnen het woongebouw of binnen het wooncomplex logeermogelijkheden voor gasten van de huurder aanwezig? ja/nee

Zo ja, zijn zowel de recreatieruimte als de logeerruimte aan te merken als een onroerende aanheerigheid van het wooncomplex? ja/nee

Leveringen en diensten recreatieruimte en logeerkamer(s):

Zijn de recreatieruimte en de logeerruimte vanwege de verhuurder overeenkomstig de bestemming als zodanig ingericht? ja/nee

Bereikbaarheid:

Zijn alle voorzieningen gelegen binnen het woongebouw en/of geheel of gedeeltelijk gelegen in een naastgelegen (woon)gebouw maar verbonden middels een gesloten loopbrug, corridor, etc. (dus middels een "droogloop" bereikbaar) ja/nee

Alleen als alle vragen met **ja** zijn beantwoord kan de opslag van 35% als bedoeld in onderdeel 12 van het woningwaarderingstelsel worden toegepast.

Let op:

Ook als niet op alle vragen met ja kan worden geantwoord, kunnen wel aanwezige gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen als bedoeld in de onderdelen 1 t/m 8 van het woningwaarderingstelsel worden doorberekend in de woningwaardering (zie hieromtrent ook "Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen" op blz. 71)

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

13. SLOTOPMERKING

Het puntentotaal per woning wordt na eindsaldering⁽¹⁾ (met inbegrip van de bij serviceflatwoningen geldende toeslag) afgerond op hele punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

NADERE UITEENZETTING VAN DE IN DE TOELICHTING OPGENOMEN BEGRIPPEN.

1. Na eindsaldering:

Hierin zijn dus ook begrepen de punten voor eventuele gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

N.B: Dus alle punten worden bij elkaar opgeteld inclusief de punten voor de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen waarna wordt afgerond.

De toeslag van 35 % bij serviceflatwoningen wordt toegepast op het puntentotaal van de onderdelen

1 t/m 11 van het WWS, pas daarna wordt afgerond.

Meer dan 250 punten:

Bij woonruimte met méér dan 250 punten wordt de maximale huurprijsgrens als volgt berekend: Elk punt boven de 250 wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de bedragen, genoemd in de huurprijs tabel bij 249 en 250 punten. Het verkregen bedrag wordt vervolgens opgeteld bij de maximale huurprijsgrens die volgens de huurprijs tabel behoort bij 250 punten.

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN EN VOORZIENINGEN

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

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

Wat waarden bij gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen:

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

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

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

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

Standaard waardering:

De ervaring leert dat bij het waarden van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in een serviceflat of woon/zorgcomplex de waardering per woning veelal uitkomt op een totaal van ongeveer 3 punten.

Om veel arbeidsintensief meetwerk te voorkomen wordt, in geval er sprake is van een standaard situatie, een basiswaardering van 3 punten aangehouden.

OVERZICHT VAN DE HUURLIBERALISATIEGRENZEN

Interim maatregel per 1 juli 1989

Datum: huurprijs per maand:

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

Nieuwe maatregel per 1 juli 1994

Datum: Huurprijs per maand:

ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1994	> f	963,75	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1995	> f	1.007,50	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1996	> f	1.047,92	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1997	> f	1.085,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1998	> f	1.085,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 1999	> f	1.107,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2000	> f	1.149,00	
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2001	> f	1.193,00	€ 541,36
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2002	>		€ 565,44
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2003	>		€ 585,24
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2004	>		€ 597,54
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2005	>		€ 604,72
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2006	>		€ 615,01
ingang huurovereenkomst op/na	1 juli 2007	>		€ 621,78