
Besluit huurprijzen woonruimte Geldend van 01-10-2016 t/m heden

Besluit van 18 april 1979 tot uitvoering van de artikelen 7, eerste lid, 9, eerste lid, 10, vierde lid, 15, eerste en tweede lid, en 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte

Wij Juliana, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, drs. M.P.A. van Dam, van 7 september 1977, nr. 0902932, Centrale Afdeling Juridische Zaken;
Gelet op de artikelen 7, eerste lid, 9, eerste lid, 10, vierde lid, 15, eerste en tweede lid, en 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Wet van 18 januari 1979, *Stb.* 1979, 15);
De Raad van State gehoord, advies van 22 november 1978, nr. 13;
Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 april 1979, nr. 0221927, Centrale Afdeling Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

1. In dit besluit wordt onder het bestuur en de zittingsvoorzitters verstaan: het bestuur en de zittingsvoorzitters, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.
2. Onder woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een woonwagen of een combinatie van een standplaats en een woonwagen.
3. Onder woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een standplaats.

Artikel 2

Het bedrag, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, is gelijk aan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 3

[Vervallen per 01-07-1996]

Artikel 4

1. Het bedrag van de bij wijze van voorschot aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en het bedrag van de vergoeding, bedoeld in dat lid, wordt vastgesteld op:
 - a. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een huurder is: € 25,
 - b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is: € 450, dan wel
 - c. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is die op basis van de krachtens artikel 7, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verstrekte gegevens, aantoonde dat hij een natuurlijke persoon is: € 25.
2. Het bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, wordt vastgesteld op € 100.

Artikel 4a

Het bedrag van de aan de Staat verschuldigde vergoeding, bedoeld in artikel 8 van de Uitvoeringswet

huurprijzen woonruimte, wordt vastgesteld op:

- a. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een huurder is: € 25,
- b. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is: € 450, dan wel
- c. indien de verzoeker dan wel de partij die niet de verzoeker is een verhuurder is die op basis van de krachtens artikel 8 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verstrekte gegevens, aantoot dat hij een natuurlijke persoon is: € 25.

Artikel 5

1. De in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bedoelde waardering van de kwaliteit van woonruimte vindt plaats:
 - a. voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder A, van dit besluit vervatte waarderingssstelsel en de daarbij gegeven toelichting.
 - b. voor een woonwagen of een standplaats overeenkomstig het in bijlage I, onder C, van dit besluit vervatte waarderingssstelsel en de daarbij gegeven toelichting;
 - c. voor woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I, onder B, van dit besluit vervatte waarderingssstelsel en de bij bijlage I, onder A, gegeven toelichting voorzover deze mede op bijlage I, onder B, van toepassing is.
2. De huurcommissie kan, indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft, de kwaliteit van woonruimte beoordelen in afwijking van het in het eerste lid bepaalde.

Artikel 6

1. Bij de beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs ingevolge artikel 12, eerste lid, of artikel 16, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte neemt de huurcommissie in aanmerking of zich met betrekking tot de woonruimte een of meer van de omstandigheden, bedoeld in bijlage II van dit besluit, voordoen. Daarbij wordt door de huurcommissie ten laagste als de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht, vermeld:
 - a. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie A, van dit besluit: 20% van de overeengekomen huurprijs;
 - b. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie B, van dit besluit: 30% van de overeengekomen huurprijs;
 - c. indien zich een omstandigheid voordoet als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorie C, van dit besluit: 40% van de overeengekomen huurprijs.
2. Teneinde huurder en verhuurder inzicht te bieden in het beleid van de huurcommissie inzake de in het eerste lid bedoelde categorieën en de daarbij behorende verlaging van de in rekening te brengen huurprijs die de huurcommissie doorgaans redelijk zal achten, stellen het bestuur en de zittingsvoorzitters op basis van door hen geformuleerde regels een geschrift op, genaamd gebrekenboek. Het gebrekenboek is openbaar en ligt bij de huurcommissie ter inzage.
3. In het gebrekenboek, bedoeld in het tweede lid, wordt voor ieder van de in bijlage II, onder 1, categorieën A, B en C, van dit besluit bedoelde omstandigheden aangegeven welke de door de huurcommissie ten laagste uit te spreken in rekening te brengen huurprijs zal zijn.
4. Indien de huurcommissie de in bijlage II, onder 1, van dit besluit beschreven categorieën heeft onderverdeeld naar de mate van de ernst waarin de bewoonbaarheid naar haar oordeel wordt geschaad, is het derde lid op die onderverdeling van overeenkomstige toepassing.
5. Indien zich tegelijkertijd twee of meer omstandigheden voordoen als bedoeld in bijlage II, onder 1, categorieën A, B en C, van dit besluit wordt voor de toepassing van het eerste lid door de huurcommissie ten laagste als de in rekening te brengen huurprijs die zij redelijk acht, vermeld de huurprijs, behorend bij de omstandigheid waarvan door het bestuur en de zittingsvoorzitters in het gebrekenboek de laagste in rekening te brengen huurprijs is aangegeven.

Artikel 7

[Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 7a

[Vervallen per 01-07-1994]

Artikel 8

[Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 8a

De maximale huurprijsgrens, behorende bij de kwaliteit van een woonruimte, wordt met 15% vermeerderd, indien:

- a. die woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988,
- b. die woonruimte niet bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet,
- c. die woonruimte is gebouwd voor 1945, en
- d. door de verhuurder noodzakelijkerwijs gelden zijn besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woonruimte.

Artikel 9

[Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 10

[Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 11

[Vervallen per 30-11-1999]

Artikel 12

1. Bij ministeriële regeling worden de maximale huurprijsgrenzen vastgesteld.
2. Bij ministeriële regeling worden elk jaar op 1 juli de op 30 juni daaraan voorafgaande krachtens dit besluit geldende maximale huurprijsgrenzen geïndexeerd met het inflatiepercentage, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele eurocenten.

Artikel 12a

[Dit onderdeel is nog niet inwerking getreden]

Artikel 12b

[Dit onderdeel is nog niet inwerking getreden]

Artikel 13

Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de uitvoering van dit besluit.

Artikel 14

1. Dit besluit kan worden aangehaald als Besluit huurprijzen woonruimte.

2. Het treedt in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen, dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het *Staatsblad* zal worden geplaatst en dat daarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Soestdijk, 18 april 1979

Juliana

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

Uitgegeven de zesentwintigste april 1979

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter

Bijlage I. bij het Besluit huurprijzen woonruimte:

A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

1. Oppervlakte van vertrekken:	1 punt per m ²	
2. Oppervlakte van overige ruimten: (berging, zolder, garage)	3/4 punt per m ²	
3. Verwarming:		
per verwarmd vertrek	2 punten	
per overige ruimte	1 punt *	
4. Energieprestatie overeenkomend met de volgende Energie-index (EI):	Eengezinswoning	Meergezinswoning**
EI < 0,6	44	40
0,6 < EI ≤ 0,8	40	36
0,8 < EI ≤ 1,2	36	32

1,2 < EI ≤ 1,4	32	28
1,4 < EI ≤ 1,8	22	15
1,8 < EI ≤ 2,1	14	11
2,1 < EI ≤ 2,4	8	5
2,4 < EI ≤ 2,7	4	1
EI > 2,7	0	0

De energie-index is een cijfer dat het energiegebruik aangeeft op basis van de hoeveelheid energie die nodig wordt geacht voor de verschillende behoeften die verband houden met een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw.

De in de tabel opgenomen energie-index wordt vastgesteld volgens de voorschriften, bedoeld in de door het Centraal College van Deskundigen van de Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland vastgestelde Nationale Beoordelingsrichtlijn 9500, delen 00 en 01, zoals vastgesteld op 31 augustus 2011, inclusief het wijzigingsblad, zoals vastgesteld op 5 juni 2014, waarbij wordt uitgegaan van de forfaitaire waarde voor de Energiebesparende maatregel op gebiedsniveau.

De eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 31 december 2014 blijft van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energielabel is afgegeven op grond van de Regeling energieprestatie gebouwen zoals deze luidde op het tijdstip van afgifte van dat energielabel, en de geldigheidsduur van dat energielabel nog niet is verstreken.

Daar waar geen energie-index volgens bovenstaande methode is bepaald, wordt de waardering van de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabel bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	Eensgezinswoning	Meergezinswoning**
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten

1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

Eengezinswoning	Meergezinswoning**
32	28

5. Keuken:

lengte aanrecht: minder dan 1 m	0 punten
1 tot 2 m	4 punten***
2m en meer	7 punten***

6. Sanitair:

toilet	3 punten
wastafel	1 punt
douche	4 punten***
bad	6 punten***
bad/douche	7 punten***

7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed 1 punt

8. Privé-buitenruimten:

tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m en meer	10 tot 15 punten
indien in het geheel géén privé-buitenruimte:	af: 5 punten
carport	2 punten

9. Punten voor de WOZ-waarde:

9.1:

– de voor de woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken met een minimum van € 40.480:

bij: 1 punt per € 7.995 van die waarde,

– die waarde, gedeeld door het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2, en:

a. indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, vervolgens gedeeld door € 51:

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

b. in alle andere gevallen dan bedoeld onder a, vervolgens gedeeld door € 122:

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

9.2: Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien waarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is, worden minimaal 40 punten toegekend.

9.3: Bij ministeriële regeling worden elk jaar, met ingang van 1 juli, de bedragen, genoemd in 9.1, aangepast met de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat het op basis daarvan berekende bedrag naar boven wordt afgerond op hele euro's.

9.4: Bijlage III kan als gevolg van een gemeentelijke herindeling bij ministeriële

regeling worden aangepast.

10. Punten bij renovatie:

– indien een renovatie heeft plaatsgevonden waarbij minimaal € 10.000 in de woning daartoe is geïnvesteerd:
bij: in het kalenderjaar waarin die renovatie is gerealiseerd en de vijf daaropvolgende kalenderjaren, 0,2 punten per € 1.000 per kalenderjaar.

11.

[Vervallen.]

12. Bijzondere voorzieningen:

Uitsluitend bij zorgwoningen:

bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 9.1 en 10 toegekende punten.

13.

[Vervallen.]

14. Rijksmonument:

– indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet: bij: 50 punten

* maximaal 4 punten

** voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

*** maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)

Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel. Het woningwaarderingstelsel heeft op zelfstandige woonruimte betrekking, in het navolgende kortweg als 'woning' aangeduid. Hierbij zij opgemerkt dat in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zelfstandige woningen worden omschreven als woningen met een eigen toegang welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

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

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

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

afzonderlijke woningen.

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

Indien er sprake is van een zorgwoning - de begripsomschrijving is opgenomen onder punt 12 van deze toelichting - wordt het puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 8 van het woningwaarderingstelsel 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 zorgwoning volgens de onderdelen 1 tot en met 8 onvoldoende tot zijn recht komt.

1. Oppervlakte en vertrekken

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, 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 van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m²). Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau. Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

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

De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatie-kanalen of stand- of grondleidingen 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, 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 van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

2. Oppervlakte van overige ruimten

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

Tot bergingen 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. Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle losse en vaste tot de woning behorende kasten (kleiner dan 2 m²), alsmede de moederhaard, cv.-ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen. Van de oppervlakte onder een vaste (open of gesloten) trap, geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is. De oppervlakte die door een in ingeschoven toestand liggende inschuifbare of opvouwbaar 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 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 op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

3. Verwarming

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, 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, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

Indien er sprake is van de levering van warmte, bedoeld in artikel 1, onderdeel e, van de Warmtewet, wordt per vertrek een waardering van 1½ punt toegepast.

4. Energieprestatie

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een energie-index $\leq 0,8$. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energie-index $\leq 0,8$ wordt beschouwd.

Daar waar een energie-index ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energie-index tot een lager aantal punten dan wanneer zo'n energie-index wel is verstrekt. Immers, het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energie-index wel tot uitdrukking.

5. Keuken

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald naar de lengte van het aanrecht. 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.

Indien dit niet het geval is, worden geen punten toegekend.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het niveau overschrijdt dat ten tijde van toepassing van het waarderingsstelsel bij woningwetwoningen 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 de boven het niveau van woningwetwoningen uitgaande extra kwaliteit te realiseren, voorzover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering kan 1 punt worden toegekend.

6. Sanitair

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

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

Als douche moet worden meegeteld iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad. Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douche-garnituur niet afzonderlijk geteld te worden. Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten.

Bij bad- of doucheruimten wordt als voorwaarde voor het toekennen van punten gesteld, dat de wand-

en vloerafwerking voldoende waterdicht is, dat er aansluitingspunten voor warm en koud water zijn, dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur. 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 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 een wastafel. Een lavet telt als wastafel, tenzij deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur; dan vindt een waardering plaats met vier punten. Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat het ten tijde van de woningwaardering bij woningwetwoningen gangbare overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of bad is bepaald. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering, 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.

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

Per € 226,89 van door de verhuurder aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, één punt worden toegekend. Het moet dan wel gaan om ofwel maatwerkvoorzieningen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, ofwel ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten (inmiddels ingetrokken) ofwel ingevolge een andere wettelijke regeling gesubsidieerde ingrepen die uitsluitend geen woonvoorziening of onderdeel daarvan zijn in de zin van artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wet voorzieningen gehandicapten, omdat de kosten het in laatstbedoeld artikel genoemde bedrag te boven gaan. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of (bij dure woonvoorzieningen) enige instantie die ingevolge een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent).

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht 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, gemeten loodrecht op de voor-, achter- of zijgevel. Bij balkons wordt gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel. Een carport wordt gewaardeerd met twee punten. De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten. Indien de woning in het geheel geen privé-buitenruimte heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. Franse balkons worden in dit kader niet als privé-buitenruimte beschouwd. Bij privé-buitenruimten groter dan 100 m², kan, indien deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat er ter plaatse gangbaar is, een hogere waardering worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven de 100 m², oplopend tot maximaal 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).

9. Punten voor de WOZ-waarde

Onder WOZ-waarde wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning laatstelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken. Voor de puntenwaardering wordt hierbij een minimumwaarde gehanteerd die jaarlijks wordt geïndexeerd met de gemiddelde wijziging van de eigenwoningwaarden. Indien de WOZ-waarde betrekking heeft op een gebouwd eigendom in aanbouw als bedoeld in artikel 17, vierde lid, van de Wet waardering onroerende zaken, wordt bij de puntentoekenning uitgegaan van de waarde van de woning als ware de bouw voltooid. Daarbij wordt uitgegaan van de geobjectiveerde stichtingskosten die op grond van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering

onroerende zaken ten grondslag heeft gelegen aan de beschikking op grond van die wet. Indien sprake is van een woning tot 40 m² gebouwd in het kalenderjaar 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 en die is gelegen in een gemeente, genoemd in bijlage III, geeft onderdeel 9.1 onder a een berekeningsmethodiek die leidt tot een hoger puntenaantal.

Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 minimaal 110 punten betreft, leidt de berekeningsmethodiek tot een aantal punten voor de WOZ-waarde dat minimaal 40 punten bedraagt. De specifieke berekeningsmethodiek voor woningen gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 ingevolge 9.1 en 9.2 is ook van toepassing indien in de genoemde kalenderjaren sprake is van verbouw waarop artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is.

Met «gebouwd in het kalenderjaar» wordt hier bedoeld het jaar waarin een woning als bouwkundig gereed is of wordt opgeleverd.

Afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters vindt plaats na saldering van de oppervlakte van alle vertrekken en de overige ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. 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.

10. Punten bij renovatie

Onder renovatie wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een renovatie die heeft geleid tot een investering van minimaal € 10.000.

Deze punten worden niet toegekend indien de renovatie heeft geleid tot een puntenwaardering op grond van rubriek 9.2.

11

[Vervallen.]

12. Zorgwoningen

Onder zorgwoning wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking, hetgeen in ieder geval blijkt uit een drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid, en waarbij de op deze woonruimte betrekking hebbende overeenkomst van huur en verhuur ten minste mede omvat:

- a) de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
- b) het gebruik van de tot het woongebouw of zijn onroerende aanhorigheden ten minste behorende gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie, en die voor dit gebruik zijn ingericht.

De drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid moet in ieder geval blijken uit een minimale breedte van 1,2 meter van alle gangen waar de bewoners doorheen moeten om de eigen woning en andere relevante ruimten in het complex te kunnen bereiken. Ook moeten er voorzieningen zijn (liften of hellingbanen) bij drempels van 0,02 meter of hoger.

13

[Vervallen.]

14. Rijksmonument

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet worden 50 punten extra toegekend.

15. Slotopmerking

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

B. Waarderingssysteem voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt		Punten
1.	–Oppervlakte ¹ van kamer(s) en van een keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte per m ²	5
	– Oppervlakte van verwarmde, gemeenschappelijke verblijfsruimten, waaronder begrepen een woonkeuken, van minstens 15 m ² per m ²	5, te delen door het aantal woonruimten
2.	<i>Verwarmingsmogelijkheden</i>	
	– Bij aanwezigheid van CV, per m ² oppervlakte verwarmde kamer(s) en keuken, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	3/4
	– Bij aanwezigheid van een gasaansluiting en tevens een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal voor gaskachel(s)	3

	– Bij aanwezigheid van uitsluitend een bruikbare schoorsteen	0
3.	<i>Kookgelegenheid</i>	
	– Een keuken ³ in een afzonderlijk vertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, of een keuken ³ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek tenminste 25 m ² meet	20
	– Een keuken ³ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek minder dan 25 m ² , doch meer dan 15 m ² meet	10
	– Een keuken ³ , behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, doch gelegen in een gemeenschappelijk vertrek	10
	– Een gemeenschappelijke keuken ³ , behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	4
	– Een gemeenschappelijke kookgelegenheid, behorende bij meer dan 5 wooneenheden	0
	– Een kookgelegenheid die niet aan de vereisten van een keuken ³ voldoet	0
4.	<i>Toilet</i>	
	– Een w.c., behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	12
	– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot niet meer dan 5 wooneenheden	2
	– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
	– Een w.c. die alleen via de buitenlucht is te bereiken	0
5.	<i>Wasgelegenheid</i>	
	– Een douche of bad, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	15
	– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot niet meer dan 8 wooneenheden	3
	– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot meer dan 8 wooneenheden	0
	– Een wastafel (of een niet als keuken meegeteld aanrecht) gelegen binnen de onzelfstandige woonruimte of in een ruimte behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	10
	– Een wastafel (géén aanrecht, of fonteintje in toilet) in een gemeenschappelijke, maar afsluitbare ruimte, behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	2
	– Een wastafel behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
6.	<i>Kwaliteitsfactoren</i>	
BIJ:	a. Bij aanwezigheid van thermostatische regelknoppen op de radiatoren van de CV	3

	b. Bij aanwezigheid van een buitenruimte (balkon, plaatsje, tuin, terras e.d.) uitsluitend behorende tot de onzelfstandige woonruimte:	
	groter dan 10 m ²	9
	van 4 tot 10 m ²	3
	c. Bij aanwezigheid van een buitenruimte voor gemeenschappelijk gebruik:	
	groter dan 10 m ²	6
	van 4 tot 10 m ²	2
	d. Bij aanwezigheid van een fietsenberging, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	6
	e. Bij aanwezigheid van een gemeenschappelijke fietsenberging	3
AF: 4	f. Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	- 10
	g. Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren	- 15
	h. Indien de onzelfstandige woonruimte of de w.c. uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	- 10
	i. Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	- 5
	j. Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	- 10
	k. Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	- 10
	l. Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd)woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	- 10
	m. Indien in de onzelfstandige woonruimte en bovendien in de gemeenschappelijke ruimten geen warme maaltijden mogen worden bereid	- 20
7.	<i>Rijksmonument</i>	
	- indien de onzelfstandige woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet	50

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

² Afronding: bij 0,5 m² of meer naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

³ Onder 'keuken' te verstaan een aanrecht van minstens 1 meter lengte met onderkast, warm en koud water, plaatsingsmogelijkheid en aansluiting voor een kooktoestel, en plaatsingsmogelijkheid en geaarde aansluiting voor een koelkast, het geheel voorzien van een ventilatiemogelijkheid.

⁴ In totaal kan niet meer worden afgetrokken dan 50% van alle positieve punten.

C. Het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen

I. Basiswaardering woonwagens en standplaatsen

A. Woonwagens:

Woonwagens met een lengte tot en met 9.1 meter zonder sanitair : 38 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 11.1 meter zonder sanitair: 44 punten
of met sanitair: 52 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 13 meter zonder sanitair: 49 punten
of met sanitair: 57 punten

Woonwagens met een lengte tot en met 15 meter zonder sanitair: 55 punten
of met sanitair: 63 punten

Aanbouw extra slaapvoorziening : 11 punten

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van keuken en sanitair extra punten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I, onder A). Boven de aangegeven puntentotalen kunnen tevens extra punten worden toegekend voor woonvoorzieningen ten behoeve van een gehandicapte, als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

B. Standplaatsen:

Standplaatsen kleiner dan 145 m² met berging en sanitair : 39 punten
of met berging maar zonder sanitair: 23 punten

Standplaatsen van 145 m² tot 170 m² met berging en sanitair : 46 punten
of met berging maar zonder sanitair: 30 punten

Standplaatsen vanaf 170 m² met berging en sanitair : 53 punten
of met berging maar zonder sanitair: 37 punten

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van sanitair extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I, onder A.). Bij standplaatsen, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting, onder I, punt 7). Boven de aangegeven puntentotalen kunnen tevens extra punten worden toegekend voor woonvoorzieningen ten behoeve van een gehandicapte, als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

II. Woonomgeving:

Maximaal 25 punten bij te tellen bij de basiswaardering van de standplaats.

III

[Vervallen.]

IV. Hinderlijke situaties:

Ten hoogste 40 punten af te trekken van de basiswaardering van de standplaats.

Toelichting behorende bij bijlage I, onder C, het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen

Inleiding

In verband met het streven om te komen tot een minder gedetailleerd waarderingsstelsel is de kwaliteitsbepaling van woonwagens en standplaatsen toegespitst op een viertal onderdelen: de basiswaardering, de woonomgeving, de veroudering en de aanwezigheid van hinderlijke situaties. De basiswaardering van woonwagens is verricht op basis van de karakteristieken van standaard Vrom-woonwagens zonder extra slaapvoorziening (zoals beschreven in artikel 9 van de inmiddels vervallen Regeling geldelijke steun huurwoonwagens). Het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte is daarbij uitgangspunt geweest. Allereerst is er een onderscheid gemaakt in

woonwagens met en woonwagens zonder sanitair. Binnen deze groepen worden de wagens naar lengte onderverdeeld, waarbij zij opgemerkt dat er geen woonwagens worden gebouwd met een lengte van minder dan 9.1 meter en voorzien van sanitair. Bij standplaatsen is de primaire verdeling toegepast naar standplaatsen voorzien van berging en sanitair en naar standplaatsen met alleen een berging. Binnen deze verdeling zijn de standplaatsen in drie groepen naar oppervlak onderverdeeld. Naar afmeting en basisvoorzieningen zijn woonwagens in grote lijnen te onderscheiden in:

- woonwagens van 9.1 meter zonder sanitair;
- woonwagens van 11.1 meter zonder of met sanitair;
- woonwagens van 13 meter zonder of met sanitair;
- woonwagens van 15 meter zonder of met sanitair.

Bij standplaatsen zijn de volgende soorten te onderscheiden:

- standplaatsen met een oppervlakte tot 145 m² met berging en sanitair of alleen met berging;
- standplaatsen met een oppervlakte van 145 tot 170 m² met berging en sanitair of alleen met berging;
- standplaatsen met een oppervlakte vanaf 170 m² met berging en sanitair of alleen met berging.

Bij de toepassing van het waarderingstelsel wordt de basiswaardering van de woonwagen verlaagd met de punten als gevolg van veroudering. In verband met het kenmerk van verplaatsbaarheid van een woonwagen zijn voor het bepalen van de kwaliteit van de wagen de aspecten woonomgeving en hinderlijke situaties, die plaatsgebonden zijn, buiten de waardering van de wagen gehouden. De basiswaardering van de standplaats wordt verhoogd met de waarderingpunten voor woonomgeving en verlaagd met de punten als gevolg van verouderingsaftrek en eventuele hinderlijke situaties.

Hierna is per aspect onderbouwd hoe de basiswaardering per soort wagen en standplaats tot stand is gekomen. Voor de huurcommissie en de rechter kan deze toelichting tevens als leidraad dienen in uitzonderingssituaties. Daarbij vindt de afronding van de oppervlakte op hele vierkante meters plaats na saldering van de oppervlakte van de afzonderlijke ruimten; bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

In de samenvatting van deze toelichting is de onderbouwing van de basiswaardering in een overzicht verwerkt.

I. De basiswaardering woonwagen en standplaats

1. Oppervlakte van vertrekken (alleen voor wagens): 1 punt per m².

De maten en de puntenaantallen zijn, zoals hiervoor reeds is vermeld, gerelateerd aan de standaardafmetingen van de zogenaamde VROM-huurwagens. Meting van de oppervlakte geschiedt met inachtneming van de richtlijnen die zijn neergelegd in bijlage I van dit besluit. De standaardlengten bij wagens zijn 9,1 m, 11,1 m, 13 m en 15 m bij een standaardbreedte van 3,5 m.

Dit geeft afgerond het volgende resultaat:	woonwagens						
	zonder sanitair				met sanitair		
lengte woonwagen in m	9,1	11,1	13	15	11,1	13	15
1. opp. vertrekken	26 p	31 p	35 p	40 p	31 p	35 p	40 p

Bij woonwagens met een lengte groter dan 15 m en/of breder dan 3,5 m. kan gekozen worden voor een afwijkende basiswaardering.

Voor de aangebouwde extra slaapvoorziening geldt een waardering van 11 punten uitgaande van een

genormeerde afmeting van 3 m * 3,5 m.

2. Oppervlakte van overige ruimten: 3/4 punt per m².

Onder overige ruimten wordt verstaan: bergingen, schuren, garages, zolders en kelders. Bij woonwagens komen deze voorzieningen niet of slechts sporadisch voor. Derhalve is dit aspect bij de basiswaardering van woonwagens buiten beschouwing gelaten.

Bij de standplaats is er per definitie sprake van overige ruimten in het voorzieningengebouw. De gemiddelde afmeting buitenwerks gemeten van een berging met sanitair is 3m * 5m of 15 m². Het oppervlak van een afzonderlijke berging is de helft daarvan. Uitgegaan is van een waardering van respectievelijk 10 en 5 punten (afgerond).

3. Verwarming:

Woonwagens en voorzieningengebouwen op standplaatsen zijn niet voorzien van ruimteverwarming. Derhalve is bij de waardering geen rekening gehouden met dit aspect. Voorzover sprake is van stadsverwarming of anderszins geschiedt de waardering van dit aspect analoog aan de waardering bij zelfstandige woonruimte.

4. Warmte-isolatie:

Bij de woonwagens zou bij een individuele waardering met gebruikmaking van het waarderingstelsel voor zelfstandige woningen, maximaal 15 punten voor warmte-isolatie kunnen worden toegekend:

Dubbelglas 0,4 punt per m²

Spouwisolatie 1 punt

Vloerisolatie 2 punten

Dakisolatie 2 punten

Gevelisolatie aan de buitenzijde 6 punten

Rekening houdend met de beperkte afmetingen van woonwagens vergeleken met woningen, is uitgegaan van 11 punten voor de 15 m-wagen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt of er wel of geen inpandig sanitair aanwezig is. De reden hiervoor is dat dit onderscheid niet wezenlijk is in relatie tot de warmte-isolatie.

Voor de warmte-isolatie bij woonwagens geldt de navolgende waardering:lengte woonwagen in m.	9 .1	11.1	13	15
4. Warmte-isolatie	8 p	9 p	10 p	11 p

Voor het aspect warmte-isolatie bij standplaatsen is uitgegaan van een beperkte waardering :

voor sanitaire ruimte en berging : 3 punten

voor alleen een berging : 0 punten

5. Keuken:

De waardering van de keukeninstallatie wordt bij woningen bepaald naar de lengte van het aanrecht.

Voor woonwagens is voorgeschreven een keukenblok van tenminste 1,5 meter. Bij de basiswaardering is derhalve voor alle woonwagens voor dit aspect uitgegaan van 4 punten.

Indien de keukenuitrusting en/of -afwerking het kwaliteitsniveau overschrijdt dat bij woonwagens gangbaar is, kunnen extra kwaliteitspunten (maximaal 4 punten) worden toegekend boven de basiswaardering.

6. Sanitair:

Bij de waardering van het sanitair is in de basiswaardering tenminste rekening gehouden met 8

punten. Uitgegaan is van de standaard uitrusting bestaande uit: toilet (3 punten), wastafel (1 punt) en douche (4 punten).

Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat het bij woonwagens en/of standplaatsen gangbare overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten (maximaal 8 punten) worden toegekend boven de basiswaardering.

7. Privé-buitenruimten en woonvorm:

De aspecten privé-buitenruimten en woonvorm zijn alleen van toepassing bij de waardering van de standplaats.

Ten aanzien van de privé-buitenruimte is uitgegaan van de extrapolatie van de waardering van de privé-buitenruimten bij woningen. De oppervlakte van de standaard standplaats wordt verminderd met een genormeerde oppervlakte van 60 m² voor de ruimte die gemiddeld door de wagen en het voorzieningengebouw wordt ingenomen. Hierdoor wordt het aantal punten en de huurprijs van de standplaats niet afhankelijk van de omvang en de situering van de daarop geplaatste wagen. Hiermee wordt voorkomen dat bij zodanige plaatsing buitenruimten ontstaan die smaller zijn dan 1,5 m en dus niet meegewaardeerd mogen worden.

Dit geeft het volgende resultaat:

- standplaats met een oppervlakte, kleiner dan 145 m²: 6 punten
- standplaats met een oppervlakte van 145 tot 170 m²: 10 punten
- standplaats met een oppervlakte, groter dan 170 m²: 15 punten¹⁾

Voor de vrijstaande danwel de hoek- of tussenwoning worden respectievelijk 17, 15 en 12 punten toegekend. Bij de waardering van de woonvorm is er een relatie gelegd tussen de waardering van de woonvorm (vrijstaande, hoek- of tussenperceel) en de afmeting van de standplaats.

Aangenomen mag worden dat er een samenhang is tussen de afmeting van de standplaats en de situering (vrijstaand, hoek- of tussenperceel). Reden waarom de aspecten privé-buitenruimte en woonvorm beschouwd zijn als één geheel.

Dit geeft het volgende resultaat:

Standplaatsen met een oppervlakte, kleiner dan 145m²: 6 punten voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 12 punten voor de woonvorm = 18 punten.

Standplaatsen met een oppervlakte van 145m² tot 170 m²: 10 punten voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 15 punten voor de woonvorm = 25 punten.

Standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 170m²: 15 punten²⁾ voor de privé-buitenruimte vermeerderd met 17 punten voor de woonvorm = 32 punten.

II. Woonomgeving: bijtelling van maximaal 25 punten

Vanwege de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Deze toekenning van punten is alleen bij de waardering van de standplaats van toepassing. Het verdient aanbeveling de kwaliteit van de ligging en de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in de tabel a opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I, onder A, van dit besluit 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 in tabel b opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I, onder A, van dit besluit.

III

[Vervallen.]

IV. Hinderlijke situaties: maximale aftrek 40 punten

1) bij standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé-buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend.

2) bij standplaatsen met een oppervlakte, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé-buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend.

Er kunnen zich gevallen voordoen van zeer grote hinder in de woonomgeving, die het woongenot zeer nadelig beïnvloeden. Indien deze hinder zo groot is, dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van maximaal 40 punten. De aftrek is alleen van toepassing bij de waardering van standplaatsen.

Samenvattend overzicht

In onderstaand overzicht zijn de afzonderlijke aspecten verwerkt, die geleid hebben tot de basiswaardering uitgedrukt in punten.	woonwagens							standplaatsen	
	zonder sanitair				met sanitair			met sanitair en berging	met berging
	9.1	11.1	13	15	11.1	13	15		
lengte woonwagen in m.									
1. Vertrekken	26	31	35	40	31	35	40	–	–
extr slaapvoorz.	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Overige ruimten	–	–	–	–	–	–	–	10	5
3. Verwarming	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4. Warmte-isolatie	8	9	10	11	9	10	11	3	0
5. Keuken	4	4	4	4	4	4	4	–	–
6. Sanitair	–	–	–	–	8	8	8	8	–
7. Privé-buitenruimten en woonvorm.	–	–	–	–	–	–	–	18/25/32	18/25/32
I. Basiswaardering	38	44	49	55	52	57	63	39/46/53 ¹	23/30/37 ¹
II. Woonomgeving.	–	–	–	–	–	–	–	pm	pm
III. Verouderingsaftr.	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
IV. Hinderl. situaties	–	–	–	–	–	–	–	pm	pm
totaal									

¹ Respectievelijk voor standplaatsen met een oppervlakte, kleiner dan 145m², of met een oppervlakte van 145m² tot 170m² danwel met een oppervlakte, groter dan 170m².

la

[Vervallen]

Bijlage II. bij het Besluit huurprijzen woonruimte

1. Categorieën van omstandigheden als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte

Categorie A. Zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

1. Er is geen aansluiting van de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, op het openbaar vuilwaterriool als bedoeld in afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012, of op een alternatief verwerkingssysteem voor huishoudelijke afvalstoffen.
2. Er is geen mogelijkheid tot toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht van de toiletruimte, het vertrek waarin de kookgelegenheid zich bevindt, het hoofdwoonvertrek, het slaapvertrek of de badruimte, als bedoeld in de paragrafen 3.6.2 en 3.8.2 van het Bouwbesluit 2012.
3. Er is geen daglichttoetreding in het hoofdwoon- of slaapvertrek, als bedoeld in paragraaf 3.11.2 van het Bouwbesluit 2012.
4.
 - a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld in paragraaf 4.2.2 van het Bouwbesluit 2012 die is voorzien van een toiletput die is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën, en van een waterspoelinrichting die is aangesloten op de drinkwatervoorziening;
 - b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld onder a.
5.
 - a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte waarin een bad, douche of wastafel aanwezig is dat, onderscheidenlijk die, is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën en voorzien van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening;
 - b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een aparte badruimte.
6. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt niet een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in paragraaf 4.7.2 van het Bouwbesluit 2012, voorzien van een aanrecht met een spoelbak die is aangesloten op de voorziening voor afvoer van afvalwater en fecaliën en van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.
7. De toegang tot de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, of de toegang van een op de gemeenschappelijke ruimte uitkomend vertrek van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet afsluitbaar.
8. De woonruimte is, als gevolg van de toestand waarin de fundering van de woning, het chassis van de woonwagen, de bodem van de standplaats voor de woonwagen, de muren van de woning, de wanden van de woonwagen, het dak, de trappen, de vloeren, de schoorstenen, de balkons, de galerijen of de balustrades zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt voor bewoning.

Categorie B. Ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

1. Met betrekking tot de woonruimte geldt een plicht tot het treffen van voorzieningen op grond van een besluit krachtens artikel 13 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom wegens overtreding van het bepaalde bij of krachtens artikel 1a, 1b, 7b, of 13 van de Woningwet, voor zover de desbetreffende voorzieningen nog niet zijn

getroffen en voor zover de aan de plicht tot het treffen van die voorzieningen ten grondslag liggende gebreken of tekortkomingen het woongenot van de gehuurde woonruimte ernstig schaden.

2. In keuken, woon- of slaapvertrekken is als gevolg van de bouwkundige staat van de woonruimte sprake van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich zodanige schimmelvorming of houtrot in balken of vloerdelen voordoet, dat de bruikbaarheid van deze vertrekken ernstig is aangetast.

3. De bruikbaarheid van de woonruimte is ernstig belemmerd tengevolge van lekkage van de buitenschil van de woonruimte waardoor hemelwater de woonruimte binnendringt.

4. Vanwege de bouwkundige staat van het afvoerkanaal voor de hoofdverwarming is sprake van een zodanig gebrekkige afvoer van de rook- of verbrandingsgassen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

5. Er is door verzakking een zodanige scheefstand van buitenmuren van de woning of van buitenwanden van de woonwagens dan wel sprake van een zodanige helling van vloeren of van een zodanige toestand van plafonds of binnenwanden, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

6. Het rioleringsstelsel functioneert niet of zodanig, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

7. Er treedt vanwege het feit dat de direct boven de bodem liggende vloer niet afsluit, een voortdurende en zodanige stankoverlast binnen de woonruimte op dat de bewoonbaarheid ernstig wordt geschaad.

8. Er is sprake van een zodanige cumulatie van onderhoudsgebreken, zoals: zeer slechte toestand van het buitenschilderwerk bij alle gevels, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van voeg- en metselwerk van de gevels, ernstig kierende buitendeuren en -ramen en zeer slechte staat van het dak, goten, overstekken en schoorstenen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

Categorie C. Overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf:

De woonruimte vertoont een gebrek dat of een tekortkoming die:

- a. niet behoort tot de gebreken of tekortkomingen, bedoeld in de categorieën A en B, en
- b. ernstig het woongenot schaadt, waarvan bijvoorbeeld sprake is bij:
 - onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid, bad- of doucheruimte of woon- of slaapvertrek waardoor ernstige stank- en vochtoverlast ontstaat;
 - een verwarmingsinstallatie die onvoldoende warmte-afgifte in een of meer verwarmde vertrekken van de woonruimte levert zodat adequate verwarming voor het gebruik waartoe dat vertrek of die vertrekken bestemd is of zijn, niet mogelijk is;
 - voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties;
 - ernstige lekkage in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water;
 - onvoldoende daglichttoetreding in het hoofdwoonvertrek;
 - slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleisterwerk;
 - onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende binnenmuren, binnenwanden, vloeren of plafonds;
 - gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, voorzover die het woongenot ernstig schaadt;
 - ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.

2. Aanvullende bepalingen met betrekking tot woonwagens en standplaatsen ten aanzien van de categorieën van omstandigheden als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte

1. De combinatie huurwoonwagen op een huurstandplaats wordt in afwijking van artikel 1 van het besluit voor wat betreft het voorzieningenniveau als bedoeld onder 1, categorie A, aangemerkt als zelfstandige «woning».
2. Het niet of onvoldoende tegengaan van het binnendringen van ratten en muizen als bedoeld in paragraaf 3.10.2 van het Bouwbesluit 2012 vormt een zeer ernstig gebrek aan en tekortkoming ten aanzien van de woonruimte.

3. Indien er sprake is van de combinatie eigen woonwag en op een huurstandplaats, zijn de artikelen 1, 4 en 5 van onderdeel 1, categorie A, van overeenkomstige toepassing.
4. Onderhoudsgebreken of tekortkomingen als bedoeld in artikel 8 van onderdeel 1, categorie A, of als bedoeld in onderdeel 1, categorie B of C, aan de eigen woonwag en kunnen niet van invloed zijn op de huurprijs van de standplaats.
5. Maatgevend voor de beoordeling is het tijdstip waarop de huurovereenkomst is ingegaan. Indien partijen in onderling overleg wijziging in de situatie hebben gebracht, geldt de gewijzigde situatie als uitgangspunt.

Bijlage III. bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Gemeenten als bedoeld in bijlage I, onderdeel A, onder rubriek 9.1a:

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

Bijlage IIIa

[Vervallen.]

Bijlage IIIb

[Vervallen.]

**Bijlage IV. bij het Besluit huurprijzen woonruimte
Lijst van zeer ernstige tekortkomingen van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt.**

[Vervallen]

**Bijlage IVa. bij het Besluit huurprijzen woonruimte
Lijst van zeer ernstige tekortkomingen van woonwagens en standplaatsen.**

[Vervallen]

**Bijlage V. bij het Besluit huurprijzen woonruimte
Lijst van gebreken van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt**

[Vervallen]

**Bijlage Va. bij het Besluit huurprijzen woonruimte
Lijst van gebreken van woonwagens en standplaatsen**

[Vervallen]

**Bijlage VI. bij het Besluit huurprijzen woonruimte
Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt**

[Vervallen]

**Bijlage VII. bij het Besluit huurprijzen woonruimte
Ernstige gebreken of tekortkomingen van woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, die een huurverhoging niet toelaten**

[Vervallen]

Bijlage VIII

[Vervallen]