

622

**Besluit van 28 november 1985 tot wijziging van het
Besluit huurprijzen woonruimte**

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

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 16 oktober 1985, no. MJZ 1605012, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 15, eerste, tweede en vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte (Stb. 1979, 15);

De Raad van State gehoord, advies van 1 november 1985, no. W08.85.0544/18.5.45;

Gezien het nader rapport van voornoemde Staatssecretaris van 21 november 1985, no. MJZ 21N5013, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216)¹ wordt gewijzigd als volgt:

Bijlage I wordt vervangen door een nieuwe bijlage I, zoals deze bij dit besluit is gevoegd.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 1986.

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

's-Gravenhage, 28 november 1985

Beatrix

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

Uitgegeven de tiende december 1985

De Minister van Justitie,
F. Korthals Altes

¹ Laatstelijk gewijzigd bij Koninklijk besluit van 5 september 1985, Stb. 472.

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van het bepaalde in artikel 25a, derde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State.

Bijlage I en de toelichting daarop behoren bij het Koninklijk besluit van 28 november 1985, Stb. 622.

Mij bekend,

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

Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte:

Het waarderingsstelsel voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt

1. <i>Oppervlakte van vertrekken:</i>	1 punt per m ²	
2. <i>Oppervlakte van overige ruimten:</i> (berging, zolder, garage)	3/4 punt per m ²	
3. <i>Verwarming:</i>		
— per verwarmd vertrek	2 punten	
— privé-ketel in de woning	3 punten	
— privé hoog-rendements-ketel	5 punten	
— collectieve hoog-rendementsstookinstallatie	1 punt	
— thermostatische ventielen per vertrek	1/4 punt (maximaal 2 punten)	
— verwarmingselement(en) buiten vertrekken per ruimte	1 punt (maximaal 4 punten)	
— cv-combi	1 punt	
— doorstroommeters (collectieve verwarmingsinstallaties)	1 punt	
4. <i>Warmte-isolatie:</i>	ten hoogste 15 punten	
5. <i>Keuken:</i>		
lengte aanrecht: minder dan 1 m	0 punten	
1 tot 2 m	4 punten*	
2 m en meer	7 punten*	
		* maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)
6. <i>Sanitair:</i>		
toilet	3 punten	
wastafel	1 punt	
douche	4 punten*	
bad	6 punten*	
bad/douche	7 punten*	
		* maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)
7. <i>Veroudering:</i>	af ten hoogste 30 punten	
8. <i>Privé-buitenruimten:</i>		
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 ² en meer	10 tot 15 punten	
indien in het geheel géén privé-buitenruimte:	af: 5 punten	
carport	2 punten	
9. <i>Woonvorm:</i>		
<i>Eengezinshuizen:</i>		
vrijstaande woning	17 punten	
hoekwoning	15 punten	
tussenwoning/eindwoning	12 punten	
<i>Woningen in meergezinshuizen:</i>	<i>met lift</i>	<i>zonder lift</i>
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	
<i>Duplex:</i>		
bovenwoning	1 punt	
benedenwoning	4 punten	
10. <i>Woonomgeving:</i>	ten hoogste 25 punten	
11. <i>Hinderlijke situaties:</i>	af ten hoogste 20 punten.	

TOELICHTING BEHORENDE BIJ BIJLAGE I, HET WAARDERINGSSTELSEL VOOR WOONRUIMTE WELKE EEN ZELFSTANDIGE WONING VORMT

Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingssysteem vormt een integraal onderdeel van dat systeem.

Het woningwaarderingssysteem heeft op zelfstandige woonruimte 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 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*, 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 behoren de vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming, isolatie, sanitair), die buiten de woning, doch binnen het woongebouw 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 binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen.

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, die tot het onroerend goed 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.

Ten behoeve van gehandicapten kunnen in een woning voorzieningen zijn of worden aangebracht in de kosten waarvan geldelijke steun uit 's rijks kas is of wordt verstrekt. Het aanbrengen van deze voorziening mag niet leiden tot een lagere of hogere puntentoekenning zolang de woning door de gehandicapte wordt bewoond. De woning zal in dergelijke gevallen derhalve in «onaangepaste» situatie moeten worden gewaardeerd.

1. Oppervlakte van 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 2m²). 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, ventilatiekanalen 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 0,5m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5m² 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 2m²), alsmede de moederhaard, c.v.-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 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 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.

3. Verwarming

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voorzover de verwarming tot het onroerend goed 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.

De waardering van twee punten is ook van toepassing bij stadsverwarmingsinstallaties, indien uitsluitend in de huurprijs een vergoeding voor de aansluiting op de stadsverwarming 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 1¹/₂ punt toegepast.

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

Onder een hoog-rendements 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.

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

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

Verwarmingselementen buiten vertrekken 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 warmwater-voorziening vindt deze puntentoeslag slechts plaats, voorzover een verbruiksmeting per woning worden toegepast.

4. Warmte-isolatie

Voor warmte-isolatie 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 f 500 van de oorspronkelijke investering). 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:

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

Afronding 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.

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. Andere isolatievormen aan dak, buitenmuur of begane grondvloer moeten een R-waarde hebben van $1,3\text{m}^2 \text{K/W}$ 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.

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. Inggebouwde 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 f500 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 een 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 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 het bad is bepaald. Per f 500 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. Veroudering

Voor veroudering van de woning kunnen maximaal 30 punten worden afgetrokken. Deze puntenaftrek strekt ertoe de woningwaardering te corrigeren voor de achteruitgang van de bouwtechnische staat die doorgaans het gevolg is van veroudering en slijtage. De woontechnische kwaliteit wordt in de voorgaande delen van het puntenstelsel gewaardeerd.

Aanbevolen wordt om een aftrek toe te passen naar ouderdom van de woningen en wel van 0,4 punt per (kalender) jaar, gerekend vanaf het zesde volle kalenderjaar na het bouwjaar van de woning. Bij woningcomplexen van vóór en na 1 juli 1979 geldt de gemiddelde bewoningsdatum resp. de gemiddelde gereedkomingsdatum van dat complex. Indien het exacte bouwjaar of de gemiddelde bewoningsdatum c.q. gereedkomingsdatum niet bekend is, wordt deze geschat.

Van deze standaardaftrek kan worden afgeweken, indien een woning een duidelijk slechtere of betere bouwtechnische staat vertoont dan voor de desbetreffende bouwperiode gangbaar is. Indien de woning kwalitatief zeer goed is gebouwd, ware een minder hoge aftrek toe te passen dan standaard. Indien de woning daarentegen qua bouwwijze grote gebreken vertoont, is een hogere aftrek mogelijk, tot maximaal 30 punten. Bij povere bouwwijze kan met name worden gedacht aan halfsteens-gevels, en slechts plankdikke woningscheidende vloeren.

Bij groot-onderhoudswerkzaamheden en verbeteringen aan de woning uitgevoerd na 1970 dient een reductie op de puntenaftrek voor veroudering te worden toegepast, naar rato van de hoogte van de investeringen: 0,2 punt per f 1000 van de oorspronkelijke investering, indien deze investeringen een ondergrens van f 5000 te boven gaan, en voorzover deze investeringen in een redelijke verhouding staan tot de daaruit voortvloeiende verbetering van de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woning.

Indien de investeringskosten van de verbeterings- c.q. grootonderhoudswerkzaamheden niet precies meer bekend zijn, dient een schatting van de gedane investeringskosten te worden gemaakt in klassen van f 20 000. Voor het bepalen van het investeringsbedrag dat als maatstaf dient voor de aftrek van 0,2 punt per f 1000 investering, wordt het midden van de desbetreffende klasse genomen. Voorbeeld: een woning werd in 1975 verbeterd en de toenmalige investering wordt geschat op f 35 000. Deze ligt in de klassen tussen f 20 000 en f 40 000. Het investeringsbedrag wordt gesteld op f 30 000 en de reductie op de puntenaftrek bedraagt derhalve 6 punten.

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huur-overeenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balcon, 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-buitenruimten heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. Franse balkons worden in dit kader niet als privé-buitenruimten beschouwd.

Bij privé-buitenruimten groter dan 100 m², 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 voor de privé-buitenruimte in totaal (excl. carport).

9. Woonvorm

Onder een vrijstaande woning wordt een woning verstaan, die los staat van andere bouwwerken welke niet tot het onroerend goed 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 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 gewaardeerd.

Maisonettes 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 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 – wordt gelijk gesteld aan die van duplex 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, kunnen per woning 2 punten worden bijgeteld.

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 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.

Tabel a. Overzicht van liggingsaspecten

Aspecten	Maatstaven
(1) Aankledingsgroen (zijn er groenstrokenplantsoenen, bomen e.d. in de buurt aanwezig?)	– niet aanwezig – in beperkte mate aanwezig – in ruime mate aanwezig
(2) Openbaar gebruiksgroen (is er een buurt of wijk-park(je), een bos of ander terrein, geschikt en toegankelijk voor recreatie, in de omgeving van de woning?)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
(3) Speelgelegenheid voor jonge kinderen (is er geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor jonge kinderen, bijvoorbeeld een speelplaats, zandbak e.d.?)	– 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.?)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
(5) Basisonderwijs	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
(6) Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
(7) Stedelijke voorzieningen (grootwinkelbedrijven, horeca, bioscopen, enz.)	– 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?)	– niet aanwezig – in beperkte mate aanwezig – in ruime mate aanwezig
(9) Openbare parkeergelegenheid (voor lang parkeren)	– niet voldoende aanwezig binnen redelijke afstand – voldoende aanwezig binnen redelijke afstand – in ruime mate aanwezig binnen redelijke afstand
(10) Halte van het openbaar vervoer (bus of tram)	– niet binnen loopafstand aanwezig – binnen loopafstand aanwezig – op korte afstand aanwezig
(11) Verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidshinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties)	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?)	– slecht onderhouden – redelijk onderhouden – goed onderhouden
(13) Ligging nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling	– veel hinder – weinig hinder – geen hinder

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

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 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%.

11. Hinderlijke situaties

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 20 punten. Aftrek is uitsluitend mogelijk voor ernstige geluidsoverlast ten gevolge van weg, spoor- en vliegverkeer of industrie, voor ernstig verval van de buurt of voor hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten, en voor in de directe omgeving van de woning optredende niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging die tot aantasting van de gezondheid van de bewoners kan leiden.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 15 punten, voorzover 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. In tabel c wordt, bij wijze van aanbeveling, de puntenaftrek naar geluidsbron en geluidsniveau nader aangegeven. Indien zich het in tabel c vermelde geluidsniveau voordoet, ware een aftrek als in tabel c vermeld toe te passen.

Tabel c: Puntenaftrek in verband met geluids-overlast

Geluidsbelasting aan de gevel	Weg ¹	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)	2	2	10	
66 tot en met 70 dB(A)	5	5	nulpunt ²	
71 tot en met 75 dB(A)	10	5		
75 dB(A) en meer	nulpunt ²	5		
41 tot en met 45 ke				5
46 tot en met 55 ke				10
56 tot en met 65 ke				15
65 ke en meer				nulpunt ²

¹ De geluidsbelasting van de weg is exclusief de aftrek op grond van artikel 103 Wet geluidhinder. (Stb. 1979, 99).

² Gebrek als bedoeld in de bij dit besluit behorende bijlage IV.

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 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. Deze halvering geldt evenwel niet in situaties die in tabel c zijn aangegeven met «nulpunt».

Stadsvernieuwingsaftrek

Aanbevolen wordt een aftrek 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. 1984, 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.

12. Slotopmerking

Het puntentotaal per woning wordt na eindsaldering 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.

NOTA VAN TOELICHTING

Vooruitlopend op een aantal voorgenomen andere wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte wordt bij het onderhavige besluit een wijziging aangebracht in het woningwaarderingssstelsel (bijlage I van dat Besluit). De vervroegde besluitvorming over het woningwaarderingssstelsel ten opzichte van de overige wijzigingen was nodig met het oog op een tijdige bekendmaking naar huurders en verhuurders. De huurders moeten in een zo vroeg mogelijk stadium vertrouwd worden gemaakt met de wijzigingen van het woningwaarderingssstelsel. De verhuurders moeten de wijzigingen tijdig kunnen verwerken in hun administratie. In verband met de invoeringsdatum van 1 juli 1986, is het derhalve noodzakelijk dat over de wijzigingen van het woningwaarderingssstelsel reeds thans zekerheid bestaat.

Voor wat de overige wijzigingen betreft, te weten de hoogte van de trendmatige en boventrendmatige huurverhogingen in de huuraanpassingschema's en de jaarlijkse herziening van de minimaal en maximaal redelijke huren, alsmede de invoering van de zogenaamde glijdende schaal, ligt het in de bedoeling de nodige wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte te bevorderen, nadat de Tweede Kamer zich heeft kunnen uitspreken over het in de huurbrief van eind december 1985 te noemen percentage van de trendmatige huurverhoging in 1986 en het daaraan gekoppelde percentage van de huurharmonisatie. Bij die gelegenheid zal tevens de wijziging van het Besluit worden voorgesteld inzake de omschrijving van ernstige gebreken aan de woning (bijlage IV van het Besluit).

Bij brief van 24 mei 1985 (kamerstukken II 1984/1985 18 600 hoofdstuk XI, nr. 107) is de Tweede Kamer reeds in hoofdlijnen in kennis gesteld van voornoemde beleidsvoornemens.

In het nu volgende wordt een nadere uiteenzetting gegeven van de wijzigingen van het woningwaarderingssstelsel. Daarbij worden mede betrokken de adviezen die terzake door de Raad voor de Volkshuisvesting zijn uitgebracht. Bij de parlementaire behandeling van de Huurprijzenwet woonruimte is een evaluatie van het huuraanpassingsstelsel toegezegd. In 1983 verscheen van het onderzoek het eindrapport¹, waarover tijdens een mondeling overleg met de Vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer op 27 juni 1983 van gedachten werd gewisseld.

Op 22 juni 1984 werd de Raad voor de Volkshuisvesting advies gevraagd over de inmiddels verder ontwikkelde beleidsvoornemens. De Raad bracht zijn advies in oktober 1984 uit. Kern van dit advies was het pleidooi voor uitstel van de invoeringsdatum van de nieuwe voorstellen tot na 30 juni 1986. Aan dit pleidooi is gehoor gegeven. Bovendien hechtte de Raad sterk aan een tweede adviesaanvraag, welke op 22 maart jl. uitging. Inmiddels heeft de Raad zijn tweede advies over de wijzigingen in het huuraanpassingsstelsel uitgebracht. Het commentaar op dit advies is vermeld in de brief aan de Tweede Kamer van 24 mei 1985 (kamerstukken II 1984/1985 18 600, hoofdstuk XI, nr. 107). Bij de wijziging van het woningwaarderingssstelsel zijn de volgende doelstellingen van belang.

– Het verbeteren van de aansluiting tussen de huurvaststelling bij nieuwe gesubsidieerde woningen en de huuraanpassingen bij woningen ouder dan vijf jaar, zodat zich bij nieuwe woningen, na de eerste vijf verplichte huurverhogingen, in mindere mate de noodzaak van huurharmonisatie zal voordoen.

– Het vergroten van de objectiviteit van het woningwaarderingssstelsel zodat er minder kans is op interpretatieverschillen tussen huurders en verhuurders.

Als randvoorwaarde voor de wijziging van het woningwaarderingssstelsel is gesteld dat voorkomen moet worden dat grote delen van het woningbe-

¹ Adviesgroep Partners BV: Huurprijzenwet woonruimte, evaluatie van de huurharmonisatie, Maastricht, 1983.

stand voor hermeting in aanmerking komen. Een betere afstemming tussen huurvaststelling en huuraanpassing wordt op de volgende manieren bereikt. In de eerste plaats wordt de waarderingsmaatstaf voor de woonoppervlakte zoveel mogelijk gelijkgetrokken met de subsidiemaatstaf, te weten de totale woningoppervlakte.

In plaats van de differentiatie – volgens een schijvenstelsel – van de oppervlakte-waardering per vertrek in de huidige waarderingsmethode is daarom een lineaire waardering aangebracht per vierkante meter woningoppervlakte. In de tweede plaats wordt de afstemming van beide stelsels verbeterd door een weging van de puntenwaardering per woningonderdeel naar nieuwbouwkosten.

Dit resulteert in een hogere puntenwaardering voor oppervlak en een lagere waardering voor voorzieningen als centrale verwarming, sanitair en dergelijke. Een bijkomend voordeel van deze weging naar nieuwbouwkosten is dat het minder aantrekkelijk wordt om aan de woning voorzieningen te treffen die in verhouding tot de extra puntenwaardering goedkoop zijn, met het enkele oogmerk de minimaal of maximaal redelijke huren te verhogen. Het zogenoemde puntenjagen wordt op deze wijze effectief bestreden.

Commentaar op het tweede advies van de Raad voor de Volkshuisvesting

Het tweede advies van de Raad over de beleidvoornemens tot wijziging van het woningwaarderingstelsel en de huuraanpassingschema's kent een meerderheids- en minderheidsstandpunt.

Het minderheidsstandpunt wordt gevormd door vertegenwoordigers van de woonconsumenten, door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en door enkele onafhankelijke leden.

In zowel het meerderheids- als het minderheidsadvies wordt bij de voorstellen tot wijziging van het woningwaarderingstelsel op onderdelen een groot aantal kanttekeningen geplaatst, die bij de definitieve redactie van de wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte en de daarbij behorende bijlagen terdege in de beschouwing zijn betrokken. Met genoegen wordt echter geconstateerd dat op hoofdlijnen zeer belangrijke onderdelen van de wijzigingen worden aanvaard: de oppervlaktewaardering, de waardering van voorzieningen en de verouderingsfactor. De meeste kritiek wordt geuit op de ter advisering voorgelegde voorstellen om tot een objectieve en landelijk uniforme waardering van de woonomgeving te komen. De Raad is in deze kritiek unaniem. De kritiek wordt vooral ingegeven door de wens van zowel huurders als verhuurders om de mogelijkheid tot onderhandeling op dit onderdeel te behouden. Juist de huidige marktsituatie waarin woningtekorten en leegstand beide voorkomen, vergt volgens de Raad een flexibel huurbeleid, dat tezeer door een rigide systeem van puntenwaardering doorkruist zou worden. Daar komt nog het argument bij, dat sinds 1982 het aantal conflicten over de omgevingswaardering is afgenomen en dat het huidige stelsel veel meer is geaccepteerd dan voorheen. Een nieuw stelsel zou opnieuw onrust kunnen veroorzaken. Ik acht deze argumenten overtuigend. Daarom is afgezien van invoering van een nieuwe waarderingsmethodiek voor de woonomgeving. Het voornemen om door de secretariaten van de huurcommissies puntenboeken op te doen stellen, waarin de omgevingswaardering per buurt wordt vermeld, is echter gehandhaafd. Dergelijke puntenboeken zullen, met behoud van de contractvrijheid van partijen, duidelijk maken wat in geval van conflict over de omgevingswaardering de uitgangspunten zijn die de huurcommissie in haar beoordeling hanteert. Mijn verwachting hiervan is een verdere vermindering van het aantal conflicten.

De objectivering van het woningwaarderingstelsel wordt bereikt door een nadere normering van de kwaliteitsbijtelling en van de waardering van hinderlijke situaties in de woonomgeving, met name door een nadere precisering in de toelichting op het woningwaarderingstelsel.

Het ontwerp-besluit is aan de hand van de beknopte vragenlijst, zoals opgenomen in de «aanwijzingen inzake de toetsing van ontwerpen van wet en van algemene maatregelen van bestuur», op dereguleringsaspecten getoetst. Daaruit bleek dat het besluit uit dereguleringsoogpunt niet relevant is.

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