



367

**Beschikking van de Minister van Justitie van
12 juli 1991, houdende plaatsing in het
Staatsblad van de tekst van het Besluit
huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216), zoals
dit laatstelijk is gewijzigd bij koninklijk besluit
van 29 mei 1991, Stb. 249**

De Minister van Justitie,

Gelet op Artikel II van het Koninklijk besluit van 23 april 1991, Stb. 190;

Besluit:

De tekst van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216), zoals dit laatstelijk is gewijzigd bij koninklijk besluit van 29 mei 1991, Stb. 249, in het Staatsblad te plaatsen als bijlage bij deze beschikking.

's-Gravenhage, 12 juli 1991

De Minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin

Uitgegeven de *achttiende* juli 1991

De Minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin

Tekst van het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1979, 216), zoals dit laatstelijk is gewijzigd bij Besluit van 29 mei 1991, Stb. 249

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. woonruimte: gebouwd onroerend goed dat een zelfstandige woning vormt, of een tot bewoning bestemd gedeelte van een gebouwd onroerend goed, een en ander met zijn onroerende aanhoorigheden;
- b. huurprijs: de prijs, die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte;
- c. huurcommissie: de commissie, bedoeld in artikel 2 van de Wet op de huurcommissies;
- d. Onze Minister: Onze Minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

Artikel 2

Als categorie van woonruimte, bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, wordt aangewezen woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, voor zover in de exploitatie als onzelfstandige woonruimte uit 's rijks kas geldende steun is of wordt verstrekt.

Artikel 3

1. De huurprijs bedoeld in artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte wordt door Onze Minister vastgesteld op een bedrag, uitmakende het bedrag van de jaarhuurprijs geldend op het tijdstip van de vaststelling vermeerderd met een bedrag, dat gelijk is aan een door Onze Minister vast te stellen percentage van de geraamde kosten van de verbetering. Bij de vaststelling neemt Onze Minister het schema in acht, dat vervat is in bijlage VIII van dit besluit, met dien verstande dat de huurprijs ten hoogste wordt vastgesteld op het bedrag dat met inachtneming van de in bijlage III onderscheidenlijk bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, ten aanzien van de desbetreffende woonruimte als maximaal redelijke huurprijs moet worden aangemerkt, of, zo dit lager is, op het bedrag dat gelijk is aan 90 procent van de huurprijs van een naar het oordeel van Onze Minister vergelijkbare nieuwe woonruimte.

2. Bij de toepassing van het eerste lid op woonruimte, die deel uitmaakt van een complex, kan als uitgangspunt voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs worden genomen de huurprijs, die op het tijdstip van de vaststelling gemiddeld geldt voor woonruimte van gelijk type binnen dat complex, en kan de verhoging, voor zover deze verbeteringen van gelijke of nagenoeg gelijke aard betreft, worden berekend over de gemiddelde kosten.

3. In afwijking in zoverre van het eerste en tweede lid wordt, indien het bedrag van de jaarhuurprijs, die op het tijdstip van de vaststelling van de nieuwe huurprijs al dan niet als gemiddelde huurprijs van het complex geldt, lager is dan f 1920,-, het hier genoemde bedrag als uitgangspunt genomen voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs, met dien verstande dat genoemd bedrag f 12,- lager is per procentpunt dat de geraamde kosten van de verbetering lager zijn dan 80 procent van de bouwkosten van een naar het oordeel van Onze Minister vergelijkbare nieuwe woonruimte.

4. Indien de werkelijke kosten van de verbetering lager blijken te zijn geweest dan de bij de toepassing van het eerste tot en met derde lid

geraamde kosten, wordt de huurprijs door Onze Minister nader vastgesteld met inachtneming van de werkelijke kosten van de verbetering, waarbij voor het overige het eerste tot en met derde lid van overeenkomstige toepassing zijn.

5. Onze Minister maakt in de Nederlandse Staatscourant bekend, hoe bij te nemen besluiten omtrent vaststelling van de huurprijs, als bedoeld in het eerste tot en met derde lid, wordt bepaald wat de bouwkosten van een vergelijkbare nieuwe woonruimte zijn en hoe de daarmee verband houdende huurprijs van een zodanige woonruimte wordt bepaald.

6. Onze Minister kan in daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende gevallen de huurprijs, bedoeld in artikel 9 van de Huurprijzenwet woonruimte, in afwijking van het in het eerste tot en met vijfde lid bepaalde vaststellen of nader vaststellen.

Artikel 4

1. Voor elk door een huurcommissie ingevolge artikel 10, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte uitgebracht advies, alsmede voor elke door de huurcommissie ingevolge artikel 13, eerste lid, of 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte gedane uitspraak is de verzoeker een vergoeding, groot f 25,-, aan de Staat verschuldigd.

2. De vergoeding, bedoeld in het eerste lid, wordt bij de indiening van het verzoek betaald door storting of overschrijving op de rekening bij de Postbank N.V. van de huurcommissie, binnen welker ressort de desbetreffende woonruimte is gelegen.

Artikel 5

1. De in artikel 15, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte bedoelde beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte vindt plaats:

a. voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage I van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting;

b. voor woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, overeenkomstig het in bijlage II van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de bij bijlage I gegeven toelichting voor zover deze mede op bijlage II 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. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt met inachtneming van het in bijlage III van dit besluit vervatte schema.

2. Indien door de verhuurder aan de huurder ter zake van huur en verhuur van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, laatstelijk als onderdeel van de prijs, maar niet van de huurprijs een vergoeding in rekening is gebracht voor de kosten van een of meer tot de woonruimte behorende voorzieningen, terwijl een dergelijke vergoeding uitsluitend in de huurprijs tot uitdrukking kan komen, beoordeelt – in aanvulling op hetgeen in bijlage III van dit besluit is vermeld – de huurcommissie als redelijk een verhoging van de huurprijs die 80 procent bedraagt van de laatstelijk in rekening gebrachte bedragen met betrekking tot bedoelde voorzieningen. Het in de vorige volzin genoemde percentage wordt vervangen door een percentage van 90, voor zover de voorzieningen bestaan uit:

- a. een centrale verwarmingsinstallatie;
- b. een lift;
- c. een centrale warmwatervoorziening;
- d. een installatie voor het opvoeren van de waterdruk (hydrofoor) of
- e. een installatie voor mechanische luchtverversing.

De huurcommissie beoordeelt ook in dit geval echter de totale voorgestelde verhoging niet als redelijk voor zover de maximaal redelijke huurprijs zou worden overschreden. De maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald met inachtneming van de in bedoelde bijlage III vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing.

3. Een verhoging van de huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, is niet redelijk:

a. indien de woonruimte een of meer van de in bijlage IV vermelde zeer ernstige tekortkomingen vertoont;

b. indien de huurder zich beroept op een of meer van de in Bijlage V vermelde gebreken;

c. indien de huurder zich beroept op een of meer andere gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, in geval van de onder b en c bedoelde gebreken of tekortkomingen voor zover die gebreken of tekortkomingen, andere dan de in bijlage V, onder 5 en 7 vermelde, naar het oordeel van de huurcommissie het woongenot ernstig schaden.

4. De huurcommissie beoordeelt een voorstel tot verlaging van de huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, als redelijk voor zover:

a. zich een of meer van de omstandigheden voordoen, bedoeld in het derde lid, onder a en b;

b. in het geval van de omstandigheden, bedoeld in het derde lid, onder b, wordt voldaan aan de in dat lid gestelde voorwaarde omtrent schade voor het woongenot;

c. de huurcommissie in het geval van de omstandigheden, bedoeld in het derde lid, onder b, bij overeenkomstige toepassing van artikel 10 niet oordeelt dat huurverlaging ten gevolge van die overeenkomstige toepassing niet redelijk is en

d. de voorgestelde verlaging bij het van kracht worden daarvan niet tot gevolg heeft dat de huurprijs lager wordt dan het bedrag, dat met inachtneming van de in bijlage III van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, als minimaal redelijke huurprijs moet worden aange-merkt.

Artikel 7

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, in de gevallen bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte met inachtneming van de in bijlage III van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, van de maximaal redelijke huurprijs.

2. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een huurprijs van woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, in de gevallen, bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, met inachtneming van de in bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, van de ten hoogste redelijke huurprijs.

Artikel 7a

1. In afwijking van de artikelen 5, eerste lid, onder a, en tweede lid, 6, 7, eerste lid, en 10 vindt het tweede lid toepassing voor woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, en waarvoor tevens:

a. een huurprijs geldt die herleid tot een bedrag per jaar hoger is dan het op de datum van aanvang van de bewoning in artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie (Stb. 1990, 394) genoemde bedrag, en

b. geldt dat de eerste bewoning is aangevangen op of na 1 juli 1989.

2. In de gevallen, waarin is voldaan aan de in het eerste lid gestelde vereisten, vindt:

a. de in artikel 15, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte bedoelde beoordeling door de huurcommissie van de kwaliteit van woonruimte plaats door inachtneming van de waarde in het economische verkeer van die woonruimte en

b. de beoordeling door de huurcommissie van de redelijkheid van een wijziging in de huurprijs dan wel van de redelijkheid van een huurprijs in de gevallen, bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, zodanig plaats dat deze beoordeling geen hogere huurprijs per maand tot gevolg zou hebben dan 0,92 procent van de waarde in het economische verkeer van die woonruimte.

3. Onder de waarde in het economische verkeer van woonruimte wordt voor de toepassing van het tweede lid verstaan de waarde die aan de woonruimte dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger het goed in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou kunnen nemen.

4. In de gevallen, waarin een beoordeling door de huurcommissie met toepassing van het tweede en derde lid een tot een bedrag per jaar herleide huurprijs, gelijk aan of lager dan het op het tijdstip van ingang van die huurprijs in artikel 16 van de Wet individuele huursubsidie genoemde bedrag tot gevolg zou hebben, laat de huurcommissie het eerste tot en met derde lid buiten toepassing.

Artikel 8

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, met inachtneming van het in bijlage VI van dit besluit vervatte schema.

2. Indien door de verhuurder aan de huurder ter zake van huur en verhuur van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, laatstelijk als onderdeel van de prijs, maar niet van de huurprijs een vergoeding in rekening is gebracht voor de kosten van een of meer tot de woonruimte behorende voorzieningen, terwijl een dergelijke vergoeding uitsluitend in de huurprijs tot uitdrukking kan komen, beoordeelt – in aanvulling op hetgeen in bijlage VI van dit besluit is vermeld – de huurcommissie als redelijk een verhoging van de huurprijs die 80 procent bedraagt van de laatstelijk in rekening gebrachte bedragen met betrekking tot bedoelde voorzieningen. Het in de vorige volzin genoemde percentage wordt vervangen door een percentage van 90, voor zover de voorzieningen bestaan uit:

a. een centrale verwarmingsinstallatie;

b. een lift;

c. een centrale warmwatervoorziening;

d. een installatie voor het opvoeren van de waterdruk (hydrofoor) of

e. een installatie voor mechanische luchtverversing.

De huurcommissie beoordeelt ook in dit geval echter de totale voorgestelde verhoging niet als redelijk voor zover de maximale redelijke huurprijs zou worden overschreden. De maximaal redelijke huurprijs

wordt bepaald met inachtneming van de in bedoelde bijlage VI vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing.

3. Een verhoging van de huurprijs van woonruimte, welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet redelijk indien de woonruimte een of meer van de in bijlage VII van dit besluit vermelde ernstige gebreken of tekortkomingen vertoont en voorts indien de huurder zich beroept op gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, die naar het oordeel van de huurcommissie het woongenot ernstig schaden.

Artikel 8a

Indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet (Stb. 1988, 638) en indien woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van die wet, beoordeelt de huurcommissie de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs of de redelijkheid van een huurprijs als bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, met inachtneming van de door de verhuurder voor de instandhouding van de monumentale waarde gemaakte kosten. Het bepaalde in de artikelen 5, 6, eerste lid, 7 en 8, eerste lid, is niet van toepassing.

Artikel 9

Onverminderd het bepaalde in artikel 15, derde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte beoordeelt de huurcommissie de kwaliteit van woonruimte en de redelijkheid van een wijziging van de huurprijs naar de toestand op het tijdstip waartegen de wijziging van de huurprijs is voorgesteld.

Artikel 10

De huurcommissie slaat bij haar oordeel acht op de omstandigheid of de huurder gedurende de huurtijd de gebreken, waarop hij zich ter weigering van een huurverhoging beroept, zo spoedig mogelijk na het optreden ervan aan de verhuurder heeft gemeld, tenzij deze gebreken van zodanige aard of samenhang zijn, dat zij ook zonder melding door de huurder aan de verhuurder bekend moesten zijn.

Artikel 11

De tenminste redelijke huurprijs, bedoeld in artikel 11a, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, is voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, dan wel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, gelijk aan het bedrag, dat met inachtneming van de in bijlage III onderscheidenlijk bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze, waaronder begrepen het doorberekenen van de aldaar aangegeven huuraanpassing, als minimaal redelijke huurprijs moet worden aangemerkt.

Artikel 12

Onze Minister kan een besluit, als bedoeld in artikel 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, nemen, indien de woonruimte, bedoeld in de artikelen 8 en 9 van genoemde wet, een of meer van de zeer ernstige tekortkomingen vertoont, bedoeld in bijlage IV, dan wel een of meer van de gebreken, bedoeld in bijlage V, en laatstbedoelde gebreken het woongenot ernstig schaden.

Artikel 13

Onze Minister kan nadere voorschriften geven 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.

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:	
carport	af: 5 punten 2 punten

9. *Woonvorm:*

Eengezinshuizen:

vrijstaande woning	17 punten
hoekwoning	15 punten
tussenwoning/eindwoning	12 punten

Woningen in meergezinshuizen:

	<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	

Duplex: bovenwoning
 benedenwoning

1 punt
4 punten

10. *Woonomgeving:*

ten hoogste 25 punten

11. *Hinderlijke situaties:*

af ten hoogste 20 punten.

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

Inleiding

Deze toelichting op het woningwaarderingsstelsel vormt een integraal onderdeel van dat stelsel.

Het woningwaarderingsstelsel 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 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 behorende vertrekken, overige ruimten en voorzieningen (verwarming, isolatie, sanitair), die buiten de woning, doch binnen het woongebouw zijn gelegen, worden overeenkomstig dit woningwaarderingsstelsel 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 woningwaarderingsstelsel 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, waaonder 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 opper-

vlakke 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: bijkeuken, 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 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 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 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 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 1½ 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 wordt 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 0,5 m² 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 1,3m² K/W of deze waarde zo goed mogelijk benaderen. De R-waarde dient te worden bepaald volgens de norm NEN 1068-1981 «Thermische isolatie van woongebouwen».

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

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 f 500,- 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 aange-

brachte 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 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 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 standaardaf trek 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 slechte 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 verbete-

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

Aspecten	Maatstaven
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

Puntenboeken

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

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

Aftopping 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 van stadsvernieuwingactiviteiten, 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 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 geluidsoverlast

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 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 straatsdelen, 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.

Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Waarderingsstelsel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt

	Punten
1. – <i>Oppervlakte</i> 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 wc, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	12
– Een gemeenschappelijke wc, behorende tot niet meer dan 5 wooneenheden	2
– Een gemeenschappelijke wc, behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
– Een wc die alleen via de buitenlucht is te bereiken	0

5. Wasgelegenheid

- 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. Kwaliteitsfactoren

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. Bij aanwezigheid van een nulpunt, voor ieder nulpunt	-20
g. Bij sterk verwaarloosd onderhoud van de onzelfstandige woonruimte of van de gemeenschappelijke voorzieningen, niet vallend onder een der nulpunten	-15
h. Wanneer de totale vloeroppervlakte van woon- en slaapvertrek minder is dan 10 m ²	-10
i. Bij extreme overlast door gehorigheid en in ieder geval bij aanwezigheid van scheidingswanden of vloeren van minder dan 5 centimeter tussen vertrekken behorende tot verschillende woonruimten	-20
j. Bij extreme omstandigheden in de woonomgeving van het pand, die ernstige overlast opleveren	-15
k. Indien de onzelfstandige woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van een niet tot het huishouden van de huurder behorende persoon bereikbaar is	-10
l. Bij situering van het woonvertrek op de 5e verdieping of hoger zonder lift	-5
m. Bij een ruitoppervlakte in het (hoofd)woonvertrek van minder dan 0,75 m ²	-10
n. Wanneer het laagste raamkozijn van het (hoofd)woonvertrek meer dan 1,60 m boven de vloer is	-10

o. Wanneer tegenover het (grootste) raam van het (hoofd)woonvertrek een gevelwand ligt binnen een afstand van 5 meter	-10
p. Bij het ontbreken van een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal, indien géén CV aanwezig is	-20
q. Bij afwezigheid van een wasgelegenheid en wanneer de enige wasgelegenheid is een aanrecht in een gemeenschappelijke keuken	-20
r. Indien in de onzelfstandige woonruimte en bovendien in de gemeenschappelijke ruimten geen warme maaltijden mogen worden bereid	-20

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 plaatsingsmogelijkheden 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.

Bijlage III bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

De in deze bijlage bedoelde «punten» hebben betrekking op de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I. lager dan f 2,68 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40)	huurverhoging van 9½%
II. gelijk aan of hoger dan f 2,68 per punt (berekend naar het aantal punten van de woonruimte met een minimum van 40), doch lager dan de minimaal redelijke huurprijs *	huurverhoging van 7½%
III. gelijk aan of hoger dan de minimaal redelijke huurprijs *, doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **	huurverhoging van 5½%
IV. hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **, doch niet hoger dan deze huurprijs, vermeerderd met 5½%	huurverhoging tot de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½%
V. hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **, vermeerderd met 5½%	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½%***

* de minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door het totale aantal punten van de woonruimte (met een minimum van 40 en een maximum van 250) te vermenigvuldigen met f 3,35.

** de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met een minimum van 40) te vermenigvuldigen met f 5,79, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 6,36 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

*** bij woonruimte met een puntentotaal van meer dan 250 en een geldende huurprijs hoger dan de maximaal redelijke huurprijs ** bij een puntentotaal van 250, kan een afwijkende huuraanpassing plaatsvinden, indien het huurpeil van vergelijkbare woningen daartoe aanleiding geeft. De huurprijs van deze woonruimte kan niet worden verlaagd tot minder dan f 1629,34 per maand, behoudens toepassing van artikel 6, vierde lid.

In afwijking van hetgeen hiervóór in deze bijlage is vermeld, is na het wegnemen van de gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, die hebben geleid tot het verlagen van de huurprijs, onderscheidenlijk in twee of meer kalenderjaren tot het uit dien hoofde ongewijzigd blijven van de huurprijs dan wel tot zowel verlaging van de huurprijs als het ongewijzigd blijven daarvan, op grond van een voorstel van de verhuurder redelijk een verhoging van de huurprijs als hierna is vermeld. De hierbedoelde verhoging van de huurprijs is redelijk tot een bedrag, waarbij na het van kracht worden van de wijziging de huurprijs gelijk is aan het bedrag, dat deze zou hebben bedragen indien de laatstelijk vóór het intreden van de hiervóór omschreven gevolgen van gebreken of tekortkomingen verschuldigde huurprijs in de laatst verstreken kalenderjaren, met een maximum van drie, waarin geen verhoging van de huurprijs met toepassing van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte heeft plaatsgevonden, achtereenvolgens zou zijn verhoogd met het percentage, dat in die kalenderjaren met ingang van 1 juli heeft gegolden voor de huurprijs van woonruimte waarop artikel 18, eerste lid, van genoemde wet van toepassing is. De berekende verhoging is echter niet redelijk voor zover de huurprijs daardoor zou uitgaan boven de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½***.

Bijlage IV bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Lijst van zeer ernstige tekortkomingen van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

1. De woonruimte vertoont een of meer van de volgende tekortkomingen:
 - er is geen tot de woning behorend toilet met waterspoeling binnen het woongebouw;
 - er is geen kookgelegenheid binnen de woning;
 - er is geen daglichttoetreding in hoofdwoonvertrek of slaapvertrek;
 - er zijn geen mogelijkheden tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid of bad of doucheruimte of hoofdwoonvertrek of slaapvertrek;
 - er is geen aansluiting op het openbaar rioleringsnet of op een eigen drekstoffenverwerking;
 - er is geen aansluiting op het openbaar distributienet voor water, respectievelijk elektriciteit, terwijl de woning op minder dan 50 meter respectievelijk 100 meter afstand van de dichtstbijzijnde leiding van een distributienet is gelegen;
 - de gasleidingen of elektrische installatie zijn zo onveilig, dat het energiebedrijf niet meer bereid is gas of elektriciteit te leveren.
2. De woonruimte is, als gevolg van de toestand waarin de fundering, de muren, 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 ter bewoning.
3. De maximale grenswaarde van geluidsbelasting, als omschreven in de Wet geluidhinder of de Luchtvaartwet, voor bestaande situaties, wordt overschreden (Verkeer: 75dB(A), Industrie: 65dB(A) etmaalbelastinggevelwaarde; Vliegtuiglawaai 65Ke).
4. Het nader onderzoek in het kader van de Interimwet bodemsanering heeft aangegeven dat er sprake is van een zodanige verontreiniging van de bodem onder of in de directe omgeving van de woning, dat ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu bestaat.

Bijlage V bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Lijst van gebreken van woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

1. Op de woning rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen op grond van artikel 25, eerste lid, van de Woningwet.
2. Er treedt ernstige overlast op in keuken dan wel in woon- of slaapvertrekken van doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich ernstige schimmelvorming of ernstige houtrot in balken of vloerdelen, of ernstige aantasting van de bruikbaarheid van voornoemde vertrekken voordoet.
3. Er is ernstige lekkage in de woning van hemelwater.
4. Er is onvoldoende of gebrekkige afvoer van rook- of verbrandingsgassen voor de hoofdverwarming van de woning.
5. Er is zodanige scheefstand of verzakking van gevels of helling van vloeren of een zodanige toestand van plafonds of binnenwanden dat de bewoonbaarheid van de woning ernstig wordt geschaad.
6. Het binnenhuisriool functioneert niet of slecht.
7. Er treedt ernstige en voortdurende stankoverlast binnen de woning op door onvoldoende bodemafsluiting.
8. Er is sprake van een zeer slechte algehele staat van onderhoud¹.

¹ Van een zeer slechte algehele staat van onderhoud is slechts sprake, als zich een cumulatie van ernstige onderhoudsgebreken voordoet (zeer slechte toestand buitenschil-derwerk bij alle gevels, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van steenachtige delen van de gevels (voeg- en metselwerk), ernstig kierende buitendeuren en ramen)).

Bijlage VI bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt

De in deze bijlage bedoelde «punten» hebben betrekking op de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte

Geldende huurprijs (in bedragen per maand)	Huuraanpassing
I. lager dan de minimaal redelijke huurprijs *	huurverhoging tot de minimaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5½%
II. hoger dan of gelijk aan de minimaal redelijke huurprijs *, doch niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **	huurverhoging van 5½%
III. hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **, doch niet hoger dan deze huurprijs, vermeerderd met 5½%	huurverhoging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5½%
IV. hoger dan de maximaal redelijke huurprijs **, vermeerderd met 5½%	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs, vermeerderd met 5½%

* de minimaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 1,18, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 0,81 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

** de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 2,27, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,18 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten.

In afwijking van hetgeen hiervóór in deze bijlage is vermeld, is na het wegnemen van de gebreken of tekortkomingen in de toestand van de woonruimte, die in twee of meer kalenderjaren hebben geleid tot het uit dien hoofde ongewijzigd blijven van de huurprijs, op grond van een voorstel van de verhuurder redelijk een verhoging van de huurprijs als hierna is vermeld. De hierbedoelde verhoging van de huurprijs is redelijk tot een bedrag, waarbij na het van kracht worden van de wijziging de huurprijs gelijk is aan het bedrag, dat deze zou hebben bedragen indien de laatstelijk vóór het intreden van de hiervóór omschreven gevolgen van gebreken of tekortkomingen verschuldigde huurprijs in de laatst verstreken kalenderjaren, met een maximum van drie, waarin geen verhoging van de huurprijs met toepassing van artikel 4 van de Huurprijzenwet woonruimte heeft plaatsgevonden, achtereenvolgens zou zijn verhoogd met het percentage, dat in die kalenderjaren met ingang van 1 juli heeft gegolden voor de huurprijs van woonruimte waarop artikel 18, eerste lid, van genoemde wet van toepassing is. De berekende verhoging is echter in ieder geval redelijk tot de minimaal redelijke huurprijs* en niet redelijk voor zover de huurprijs daardoor zou uitgaan boven de maximaal redelijke huurprijs**, vermeerderd met 5½%.

Bijlage VII bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Ernstige gebreken of tekortkomingen van woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, die een huurverhoging niet toelaten

1. Op het perceel waarin de onzelfstandige woonruimte ligt, rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 25, eerste lid, van de Woningwet, welke aanschrijving betrekking heeft op de onzelfstandige woonruimte.
2. De onzelfstandige woonruimte is, als gevolg van de toestand, waarin de fundering of de muren (ernstige scheuren of scheefstand) of het dak of de trappen of de vloeren of de balkons (ernstige scheefstand of onvoldoende draagvermogen) zich bevinden, ongeschikt ter bewoning.
3. De schoorsteen die voor de hoofdverwarming van het vertrek, dat tot hoofdwoonvertrek is bestemd, wordt benut kan als gevolg van bijvoorbeeld lekkage of doorslag niet op veilige wijze worden gebruikt.
4. Er is geen daglichttoetreding in het vertrek dat tot hoofdwoonvertrek is bestemd.
5. De aanwezige elektrische installatie of de aanwezige gasleiding is zodanig onveilig dat het bevoegde energiebedrijf niet langer bereid is elektriciteit of gas te leveren.
6. In een vertrek, dat tot woon- of slaapvertrek is bestemd, of in een keuken, die uitsluitend behoort bij de onzelfstandige woonruimte, of in een keuken of kookgelegenheid, waarvan de huurder van de onzelfstandige woonruimte het medegebruik heeft, zijn noch lichtpunten noch contactdozen aanwezig.
7. In de onzelfstandige woonruimte is geen aansluiting op de waterleiding terwijl ook geen gebruik gemaakt kan worden van een gemeenschappelijke waterkraan.
8. Een toiletruimte (niet een eventuele tweede toiletruimte) die uitsluitend vanuit een woon- of slaapvertrek dan wel vanuit een tot de onzelfstandige woonruimte behorende keuken toegankelijk is, is noch voorzien van een ventilatiekanaal noch van een beweegbaar raam.
9. In een vertrek, dat tot keuken of tot bad- of doucheruimte bestemd is, is noch een ventilatiekanaal noch een beweegbaar raam aanwezig.
10. In een vertrek, dat tot woon- of slaapvertrek is bestemd, is geen beweegbaar raam aanwezig.
11. Bij de onzelfstandige woonruimte behoort geen toilet met waterspoeling, terwijl ook geen gemeenschappelijk toilet met waterspoeling aanwezig is.
12. De onzelfstandige woonruimte is niet voorzien van een afsluitbare toegangsdeur.
13. De onzelfstandige woonruimte is zo gesitueerd dat bewoners van het perceel die niet tot het huishouden van de huurder behoren, hun woonruimte of de wc uitsluitend via een woon- of slaapvertrek van de onzelfstandige woonruimte kunnen bereiken.
14. Van een toiletruimte kan alleen gebruik gemaakt worden na toestemming of tussenkomst van de hoofdbewoner of een beheerder.
15. In een vertrek, dat tot woon- of slaapvertrek is bestemd, of in een uitsluitend bij de onzelfstandige woonruimte behorende keuken zijn blijvend of vrijwel blijvend vocht- of schimmelplekken ter grootte van meer dan een kwart vierkante meter of verrotte vloerdelen of plinten aanwezig als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.

Bijlage VIII bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Schema van huuraanpassingen in het kader van de toepassing van artikel 9, eerste lid, van de Huurprijzenwet woonruimte

Kosten van de verbetering in percentage van de bouwkosten van een naar het oordeel van Onze Minister vergelijkbare nieuwe woonruimte	Huurverhoging uitgedrukt in percentage van de kosten van de verbetering
Schijf 0% - 20%	1
Schijf 20% - 50%	2
Schijf 50% en hoger	3