



541

Beschikking van de Minister van Justitie van 14 juli 1994, houdende plaatsing in het Staatsblad van de tekst van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals dit laatstelijk is gewijzigd bij besluit van 29 juni 1994, Stb. 492

De Minister van Justitie,

Gelet op artikel II van het besluit van 26 april 1994, Stb. 304;

Besluit:

De tekst van het Besluit huurprijzen woonruimte, zoals dit laatstelijk is gewijzigd bij besluit van 29 juni 1994, Stb. 492, in het Staatsblad te plaatsen als bijlage bij deze beschikking.

's-Gravenhage, 14 juli 1994

De Minister van Justitie,
A. Kosto

Uitgegeven de *zesentwintigste* juli 1994

De Minister van Justitie,
A. Kosto

TEKST VAN HET BESLUIT HUURPRIJZEN WOONRUIMTE (STB. 1979, 216), ZOALS DIT LAATSTELIJK IS GEWIJZIGD BIJ BESLUIT VAN 29 JUNI 1994, STB. 492

Artikel 1

1. In dit besluit wordt onder de begrippen woonruimte, woonwagen, standplaats, huurprijs, huurcommissie en Onze Minister verstaan hetgeen daaronder wordt verstaan in de Huurprijzenwet woonruimte.

2. Onder woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een woonwagen of een combinatie van een standplaats en een woonwagen.

3. Onder woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, wordt in dit besluit niet mede begrepen een standplaats.

Artikel 2

Vervallen.

Artikel 3

1. Onze Minister stelt de huurprijs van woonruimte die met geldelijke steun op voet van de Woningwet (Stb. 1991, 439) ingrijpend wordt verbeterd vast op het bedrag dat door de verhuurder als huurprijs aan Onze Minister is voorgesteld, nadat het betrokken budgethoudende bestuursorgaan als bedoeld in artikel 2 van het Besluit woninggebonden subsidies (Stb. 1992, 586) Onze Minister, op een door hem vast te stellen formulier, in kennis heeft gesteld van die voorgestelde huurprijs, een verklaring van dat orgaan dat de verbetering ingevolge de tweede volzin ingrijpend is en de in punten uitgedrukte kwaliteit van de woonruimte na de verbetering, berekend overeenkomstig bijlage I onderscheidenlijk bijlage II van dit besluit. De verbetering is ingrijpend, indien de kosten ervan, verminderd met de op voet van de Woningwet verleende geldelijke steun voor geluidwerende maatregelen, meer bedragen dan:

a. f 53 000, indien de woonruimte is gelegen in de provincie Utrecht, Noord-Holland of Zuid-Holland, of

b. f 50 000, indien de woonruimte is gelegen in een andere provincie.

2. Het bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel a, wordt bij ministeriële regeling gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van wijziging in het verschil tussen de kosten van het verbeteren van woonruimte of daarmee verband houdende kosten in de provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland en zodanige kosten in de andere provincies.

3. In afwijking van het eerste lid stelt Onze Minister, indien het bedrag, bedoeld in dat lid, herleid tot een bedrag per maand, hoger is dan f 768,- of een door het orgaan, bedoeld in het eerste lid, te bepalen lager bedrag, dat geldt ingeval krachtens paragraaf 7 van het Besluit woninggebonden subsidies een toeslag wordt verleend voor de woning of voor administratief in een complex samengevoegde sociale-huurwoningen van welk complex samengevoegde sociale-huurwoningen van welk complex de betrokken woning deel uitmaakt, de huurprijs per maand vast op f 768,- of, zo dat lager is, op het bedrag dat met inachtneming van de in bijlage III onderscheidenlijk bijlage VI van dit besluit vervatte berekeningswijze ten aanzien van de desbetreffende woonruimte als maximaal redelijke huurprijs per maand moet worden aangemerkt. De eerste volzin is niet van toepassing, indien de woonruimte vijf of meer kamers heeft, voor het bepalen van welk aantal een afzonderlijke keuken en een afzonderlijke badruimte niet worden meegerekend.

4. Voor de toepassing van het derde lid wordt uit gegaan van het in dat lid genoemde bedrag, zoals dat luidde op het tijdstip waarop de raad van

een budgetbeherende gemeente in de zin van het Besluit woninggebonden subsidies, het algemeen bestuur van een budgetbeherend samenwerkingsverband in de zin van dat besluit, dan wel de raad van een gemeente die geen budgetbeherende gemeente in de zin van dat besluit is en die geldelijke steun op voet van dat besluit ontvangt van provinciale staten of Onze Minister, de geldelijke steun heeft verleend.

5. Het bedrag, genoemd in het derde lid, kan bij ministeriële regeling elk jaar met ingang van 1 januari worden verhoogd. Indien de eerste volzin toepassing vindt, is het verhoogde bedrag gelijk aan het bedrag op 31 december van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarin de verhoging plaatsvindt, vermeerderd met het op het tijdstip van verhoging in artikel 18, eerste lid, tweede volzin, van de Huurprijzenwet woonruimte genoemde percentage. Het verhoogde bedrag wordt naar boven afgerond op hele guldens.

6. In afwijking van het eerste lid stelt Onze Minister, indien de huurprijs per maand die door de verhuurder en de huurder is beoogd, lager is dan de huurprijs per maand, die ingevolge bij of krachtens het Besluit beheer sociale-huursector gegeven regels, ten aanzien van de desbetreffende woonruimte als minimale huurprijs per maand moet worden aangemerkt, de huurprijs per maand vast op die minimale huurprijs.

7. Onze Minister kan in daarvoor naar zijn oordeel in aanmerking komende gevallen de in het eerste, derde of zesde lid bedoelde huurprijs in afwijking van het eerste lid vaststellen of nader vaststellen.

Artikel 4

1. Voor het door een huurcommissie uitbrengen van een advies ingevolge artikel 6, derde lid, of artikel 10, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte en voor het door een huurcommissie doen van een uitspraak ingevolge artikel 10a, derde lid, artikel 11a, eerste lid, artikel 13, eerste lid, of artikel 17, tweede lid, van die wet 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 een woonwagen of een standplaats overeenkomstig het in bijlage Ia van dit besluit vervatte waarderingsstelsel en de daarbij gegeven toelichting;

c. 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, van

een woonwagen of van een standplaats 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, van een woonwagen of van een standplaats 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 bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, 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.

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

- a. indien de woonruimte een of meer van de in bijlage IV onderscheidenlijk bijlage IVa vermelde zeer ernstige tekortkomingen vertoont;
- b. indien de huurder zich beroept op een of meer van de in bijlage V onderscheidenlijk bijlage Va 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 onder 5 en 7 van bijlage V onderscheidenlijk bijlage Va 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, van een woonwagen of van een standplaats 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 55% van de maximaal redelijke huurprijs, bedoeld in bijlage III bij dit besluit.

Artikel 7

1. De huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van een huurprijs van woonruimte, welke een zelfstandige woning vormt, van een woonwagen of van een standplaats in de gevallen bedoeld in de artikelen 10, eerste lid, 10a en 17, tweede lid, van de Huurprijzenwet woonruimte met inacht-

neming van de in bijlage III van dit besluit vervatte berekeningswijze 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 van de ten hoogste redelijke huurprijs.

Artikel 7a

Vervallen.

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 maximaal redelijke huurprijs zou worden overschreden. De maximaal redelijke huurprijs wordt bepaald met inachtneming van de in bedoelde bijlage VI vervatte berekeningswijze.

3. Een huurverhoging 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 de woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, onder d, van de Monumentenwet 1988 (Stb. 638) en indien woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van die wet, in dit geval voor zover vanwege het behoren tot een beschermd stads- en dorpsgezicht door de verhuurder noodzakelijkerwijs aan deze woonruimte gelden zijn besteed, 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 moeten 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, voor een woonwagen of voor een standplaats dan wel voor woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, gelijk aan 55% van de maximaal redelijke huurprijs, bedoeld in bijlage III, onderscheidenlijk bijlage VI bij dit besluit.

Artikel 12

Onze Minister kan een besluit, als bedoeld in artikel 18, vierde lid, van de Huurprijzenwet woonruimte, nemen, indien de woonruimte, bedoeld in artikel 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.	Oppervlakte van vertrekken:	1 punt per m ²	
2.	Oppervlakte van overige ruimten: (berging, zolder, garage)	3/4 punt per m ²	
3.	Verwarming:		
	– per verwarmd vertrek	2 punten	
	– privé-ketel in de woning	3 punten	
	– privé hoog-rendements-ketel	5 punten	
	– collectieve hoog-rendements-stookinstallatie	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.	Warmte-isolatie:	ten hoogste 15 punten	
5.	Keuken:		
	lengte aanrecht: minder dan 1m	0 punten	
	1 tot 2m	4 punten *	
	2m en meer	7 punten *	
	* maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)		
6.	Sanitair:		
	toilet	3 punten	
	wastafel	1 punt	
	douche	4 punten *	
	bad	6 punten *	
	bad/douche	7 punten *	
	* maximaal verdubbeling in verband met kwaliteitsbijtelling (zie toelichting)		
6a.	Ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten:		
	per f 500,- van door de verhuurder aan de voorziening bestede kosten	1 punt	
7.	Veroudering:	af ten hoogste 30 punten	
8.	Privé-buitenruimten:		
	tot 25 m	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 geen privé-buitenruimte:	af: 5 punten	
	carport	2 punten	
9.	Woonvorm:		
	Eengezinshuizen:		
	vrijstaande woning	17 punten	
	hoekwoning	15 punten	
	tussenwoning/eindwoning	12 punten	

Woningen in meergezinshuizen	met lift	zonder lift
begane grond	6 punten	6 punten
1e verdieping	5 punten	3 punten
2e verdieping	4 punten	1 punt
3e verdieping	4 punten	0 punten
4e verdieping en hoger	4 punten	0 punten
16 of minder woningen per liftschacht	2 punten per woning	extra
Duplex:		
bovenwoning	1 punt	
benedenwoning	4 punten	
10. Woonomgeving:	ten hoogste 25 punten	
11. Hinderlijke situaties:	af ten hoogste 20 punten	
12. Bijzondere voorzieningen:		
Uitsluitend bij serviceflatwoningen:	bij: 35% van de ingevolge de onderdelen 1 tot en met 11 toegekende 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 behorende 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 de onroerende zaak behoren. Door de bewoner onverplicht en voor eigen rekening aangebrachte verbeteringen worden niet met punten gewaardeerd, tenzij de verhuurder voor deze verbeteringen een vergoeding aan de huurder heeft verstrekt.

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

Indien er sprake is van een serviceflatwoning – de begripsomschrijving is opgenomen onder punt 12 van deze toelichting – wordt het punten-totaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 11 van het woningwaarderingssysteem met een percentage van 35 verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van dergelijke woningen van de in het woongebouw en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden aanwezige voorzieningen, hetwelk

in de waardering van de kwaliteit van de serviceflatwoning volgens de onderdelen 1 tot en met 11 onvoldoende tot zijn recht komt.

1. *Oppervlakte en vertrekken*

Onder vertrekken worden verstaan: woonkamer, andere kamers, keuken, badkamer en doucheruimte. Andere ruimten, zoals schuren, zolders, kelders, wasruimten, bijkeukens, garages en bergingen, gang, (speel)hal en verkeersruimten, waaronder begrepen de totale oppervlakte van overlopen, tellen niet mee als vertrekken. Meting van de oppervlakte van vertrekken vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m²). Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte afwijkt van die op vloerniveau. Als oppervlakte van een vertrek met een (ten dele) hellend of verlaagd plafond geldt dat gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,50 meter hoog is.

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

De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatie-kanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld.

Indien een toilet in een badruimte of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter verminderd. Van de oppervlakte onder een open dan wel gesloten vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap tenminste 1,50 m hoog is. Zolderruimten die tot vertrek zijn bestemd, mogen slechts als vertrek gewaardeerd worden, indien deze bereikbaar zijn via een vaste trap en indien de vloer begaanbaar en het dak beschoten is.

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

Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

2. *Oppervlakte van overige ruimten*

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

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

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

Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,50 meter boven de vloer, inclusief de oppervlakte van alle losse en vaste tot de woning behorende kasten (kleiner dan 2 m²), alsmede de moederhaard, cv.-ketel en boilerinstallatie, exclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatie-kanalen 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 dan 0,5 m² naar beneden.

Waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats.

3. Verwarming

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voorzover de verwarming tot de onroerende zaak en zijn onroerende aanhorigheden behoort. Alleen die vertrekken worden in dit kader meegeteld, die met punten als vertrek zijn gewaardeerd. Open keukens, of vertrekken die met een schuifwand met elkaar in verbinding staan, worden als afzonderlijk vertrek geteld.

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 de onroerende zaak 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 een 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 eenvoudigheds-halve 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 ruimte moet zijn aangebracht. Andere isolatievormen aan dak, buitenmuur of begane grondvloer moeten een R-waarde hebben van 1,3 m² 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 aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte van het bad.

Indien een bad tevens is voorzien van een (hand)douche, dient het douche-garnituur niet afzonderlijk geteld te worden. Indien in de badruimte behalve het bad tevens een afzonderlijke douche is aangebracht, geldt een waardering van 7 punten.

Bij bad- of doucheruimten wordt als voorwaarde voor het toekennen van punten gesteld, dat de wand- en vloerafwerking voldoende waterdicht is, dat er aansluitingspunten voor warm en koud water zijn, dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur. Indien in de bad- of doucheruimte een toilet is geplaatst wordt dit toilet volledig gewaardeerd; de oppervlakte van de ruimte wordt echter met één vierkante meter verminderd. Als wastafels worden alle bakken geteld voor wassen en spoelen, die op de waterleiding en op het huisriool zijn aangesloten, met uitzondering van die waarboven een douche is aangebracht, en met uitzondering van het bad en van de spoelbakken in een keukenaanrecht. Een bidet telt als een wastafel. Een lavet telt als wastafel, tenzij deze is voorzien van aansluitpunten voor warm en koud water en van een douchegarnituur; dan vindt een waardering plaats met vier punten.

Indien het sanitair en/of de afwerking van de bad- of doucheruimte een kwaliteitsniveau heeft dat het ten tijde van de woningwaardering bij woningwetwoningen gangbare overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat reeds voor de douche en/of bad is bepaald. Per 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.

6a. *Ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten*

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

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 gemid-

delde 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 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 huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn.

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

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

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

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

9. *Woonvorm*

Onder een vrijstaande woning wordt een woning verstaan, die los staat van andere bouwwerken welke niet tot de onroerende zaak behoren, met in ieder geval aan drie zijden een privé-buitenruimte, waarbij bovendien langs twee van de gevels de privé-buitenruimte ten minste gemiddeld 2,5 meter breed 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 meergezinshuis met 16 woningen of minder per liftschacht, kunnen per woning 2 punten worden bijgeteld.

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

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?)	– 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

Aspecten	Maatstaven
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
11. Verkeersoverlast en -onveiligheid (geluidshinder, trillingen, onveilige verkeerssituaties)	woningen gelegen aan: <ul style="list-style-type: none"> - straat met overwegend doorgaand verkeer - straat met overwegend buurtverkeer - straat zonder gemotoriseerd verkeer
12. Onderhoudstoestand woonomgeving (hoe is de onderhoudstoestand van bestrating en openbaar groen in de buurt?)	<ul style="list-style-type: none"> - slecht onderhouden - redelijk onderhouden - goed onderhouden
13. Ligging nabij bedrijven waarvan hinder wordt ondervonden in de vorm van lawaai, stank, verkeersoverlast, opslag of vervuiling	<ul style="list-style-type: none"> - veel hinder - weinig hinder - geen hinder

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 stadsvernieuingsactiviteiten, 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 74 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 geluidshinder, (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. Serviceflatwoningen

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

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

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

Essentiële elementen zijn derhalve:

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

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

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

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

13. *Slotopmerking*

Het puntentotaal per woning wordt na eindsaldering (met inbegrip van de bij serviceflatwoningen geldende toeslag) afgerond op hele punten.

Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

Het waarderingsstelsel voor woonwagens en standplaatsen

I. BASISWAARDERING WOONWAGENS EN STANDPLAATSEN:

A. Woonwagens:

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

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

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

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

Aanbouw extra slaapvoorziening: 11 punten

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van keuken en sanitair extra punten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I).

B. Standplaatsen:

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

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

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

Boven de aangegeven puntentotalen kunnen voor extra kwaliteit van sanitair extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting bij bijlage I). Bij standplaatsen, groter dan 200 m², kunnen voor het aspect privé buitenruimte ten hoogste 10 extra kwaliteitspunten worden toegekend (zie toelichting, onder I, punt 7).

II. WOONOMGEVING:

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

III. VEROUDERING:

Ten hoogste 10 punten af te trekken van de basiswaardering van de woonwagen en ten hoogste 10 punten van de basiswaardering van de standplaats.

IV. HINDERLIJKE SITUATIES:

Ten hoogste 20 punten af te trekken van de basiswaardering van de standplaats.

Inleiding

In verband met het streven om te komen tot een minder gedetailleerd waarderingsstelsel is de kwaliteitsbepaling van woonwagens en standplaatsen toegespitst op een viertal onderdelen: de basiswaardering, de woonomgeving, de veroudering en de aanwezigheid van hinderlijke situaties.

De basiswaardering van woonwagens is verricht op basis van de karakteristieken van standaard Vrom-woonwagens zonder extra slaapvoorziening (zoals beschreven in artikel 9 van de inmiddels vervallen Regeling geldelijke steun huurwoonwagens). Het waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte is daarbij uitgangspunt geweest. Allereerst is er een onderscheid gemaakt in woonwagens met en woonwagens zonder sanitair. Binnen deze groepen worden de wagens naar lengte onderverdeeld, waarbij zij opgemerkt dat er geen woonwagens worden gebouwd met een lengte van minder dan 9.1 meter en voorzien van sanitair. Bij standplaatsen is de primaire verdeling toegepast naar standplaatsen voorzien van berging en sanitair en naar standplaatsen met alleen een berging. Binnen deze verdeling zijn de standplaatsen in drie groepen naar oppervlak onderverdeeld.

Naar afmeting en basisvoorzieningen zijn woonwagens in grote lijnen te onderscheiden in:

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

Bij standplaatsen zijn de volgende soorten te onderscheiden:

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

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

De basiswaardering van de standplaats wordt verhoogd met de waarderingspunten voor woonomgeving en verlaagd met de punten als gevolg van verouderingsaftrek en eventuele hinderlijke situaties.

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

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

1. De basiswaardering woonwagen en standplaats

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

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

Dit geeft afgerond het volgende resultaat:

Woonwagens							
	zonder sanitair				met sanitair		
lengte woonwagen in m.	9,1	11,1	13	15	11,1	13	15
1. opp. vertrekken	26 p	31 p	35 p	40 p	31 p	35 p	40 p

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

Voor de aangebouwde extra slaapvoorziening geldt een waardering van 11 punten uitgaande van een genormeerde afmeting van 3 m x 3,5 m.

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

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

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

3. Verwarming:

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

4. Warmte-isolatie:

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

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

Rekening houdend met de beperkte afmetingen van woonwagens vergeleken met woningen, is uitgegaan van 11 punten voor de 15 m-wagen. Daarbij is geen onderscheid gemaakt of er wel of geen inpendig

sanitair aanwezig is. De reden hiervoor is dat dit onderscheid niet wezenlijk is in relatie tot de warmte-isolatie.

Voor de warmte-isolatie bij woonwagens geldt de navolgende waardering:

lengte woonwagen in m.	9.1	11.1	13	15
4. Warmte-isolatie	8 p	9 p	10 p	11 p

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

voor sanitaire ruimte en berging : 3 punten

voor alleen een berging : 0 punten

5. Keuken:

De waardering van de keukeninstallatie wordt bij woningen bepaald naar de lengte van het aanrecht. Voor woonwagens is voorgeschreven een keukenblok van tenminste 1,5 meter. Bij de basiswaardering is derhalve voor alle woonwagens voor dit aspect uitgegaan van 4 punten.

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

6. Sanitair:

Bij de waardering van het sanitair is in de basiswaardering tenminste rekening gehouden met 8 punten. Uitgegaan is van de standaard uitrusting bestaande uit: toilet (3 punten), wastafel (1 punt) en douche (4 punten).

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

7. Privé-buitenruimten en woonvorm:

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

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

Dit geeft het volgende resultaat:

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

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

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

Dit geeft het volgende resultaat:

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

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

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

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

II. Woonomgeving: bijtelling van maximaal 25 punten.

Vanwege de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Deze toekenning van punten is alleen bij de waardering van de standplaats van toepassing. Het verdient aanbeveling de kwaliteit van de ligging en de woonomgeving te beoordelen op de aspecten, die in de tabel a opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I van dit besluit zijn genoemd. Aan de gekozen aspecten, dient een zodanig gewicht te worden gegeven dat het maximaal aantal te behalen punten bij waardering van de gekozen aspecten steeds 25 is. In de lijst van aspecten zijn tevens maatstaven opgenomen voor het beoordelen van de aspecten. In een aantal gevallen wordt de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is in tabel b opgenomen in de toelichting behorende bij bijlage I van dit besluit.

III. Veroudering: maximale aftrek 20 punten.

Deze puntenaftrek strekt ertoe de waardering te corrigeren voor de achteruitgang van de bouwtechnische staat die doorgaans het gevolg is van veroudering en slijtage. Aanbevolen wordt om een aftrek toe te passen naar ouderdom van de woonwagen of de standplaats en wel 0,4 punt per (kalender)jaar, gerekend vanaf het zesde volle kalenderjaar na het bouwjaar.

Voor de veroudering van de woonwagen kunnen maximaal 10 punten worden afgetrokken. De maximale verouderingsaftrek bij standplaatsen is eveneens bepaald op 10 punten. De verouderingsaftrek in punten is zowel voor de woonwagen als voor de standplaats gelijk aan die bij woonruimte. Bij het bepalen van de puntenaftrek per jaar en de maximum-aftrek is niet slechts rekening gehouden met de kortere afschrijvingsperiode van de wagen maar ook met het lagere puntentotaal dat de gemiddelde wagen en standplaats heeft ten opzichte van de gemiddelde zelfstandige woonruimte.

IV. Hinderlijke situaties: maximale aftrek 20 punten.

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. De aftrek is alleen van toepassing bij de waardering van standplaatsen.

Samenvattend overzicht

In onderstaand overzicht zijn de afzonderlijke aspecten verwerkt, die geleid hebben tot de basiswaardering uitgedrukt in punten.

lengte woonwagen in m.	Woonwagens							Standplaatsen	
	zonder sanitair				met sanitair			met sanitair en berging	met berging
	9.1	11.1	13	15	11.1	13	15		
1. Vertrekken extra slaapvoorz.	26	31	35	40	31	35	40	-	-
2. Overige ruimten	-	-	-	-	-	-	-	10	5
3. Verwarming	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Warmte-isolatie	8	9	10	11	9	10	11	3	0
5. Keuken	4	4	4	4	4	4	4	-	-
6. Sanitair	-	-	-	-	8	8	8	8	-
7. Prive-buitenruimten en woonvorm.	-	-	-	-	-	-	-	18/25/32	18/25/32
I. Basiswaardering	38	44	49	55	52	57	63	39/46/53*	23/30/37*
II. Woonomgeving.	-	-	-	-	-	-	-	pm	pm
III. Verouderingsafr.	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
IV. Hinderl. situaties	-	-	-	-	-	-	-	pm	pm
Totaal									

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

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⁽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⁽²⁾ meet	20
– Een keuken ⁽³⁾ in een woonvertrek, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, indien dit vertrek minder dan 25 m ²⁽²⁾ , doch meer dan 15 m ²⁽²⁾ meet	10
– Een keuken ⁽³⁾ , behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte, doch gelegen in een gemeenschappelijk vertrek	10
– Een gemeenschappelijke keuken ⁽³⁾ , behorende bij niet meer dan 5 wooneenheden	4
– Een gemeenschappelijke kookgelegenheid, behorende bij meer dan 5 wooneenheden	0
– Een kookgelegenheid die niet aan de vereisten van een keuken ⁽³⁾ voldoet	0
4. <i>Toilet</i>	
– Een w.c., behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	12
– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot niet meer dan 5 wooneenheden	2
– Een gemeenschappelijke w.c., behorende tot meer dan 5 wooneenheden	0
– Een w.c. die alleen via de buitenlucht is te bereiken	0
5. <i>Wasgelegenheid</i>	
– Een douche of bad, behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	15
– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot niet meer dan 8 wooneenheden	3
– Een gemeenschappelijke douche of bad, behorende tot meer dan 8 wooneenheden	0

- Een wastafel (of een niet als keuken meegeteld aanrecht) gelegen binnen de onzelfstandige woonruimte of in een ruimte behorende uitsluitend tot de onzelfstandige woonruimte	10
- Een wastafel (geen 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 w.c. 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

	Punten
p. Bij het ontbreken van een schoorsteen of rookgasafvoerkanaal, indien geen 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 plaatsingsmogelijkheid en gearde aansluiting voor een koelkast, het geheel voorzien van een ventilatie-mogelijkheid.

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

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, voor een woonwagen of voor een standplaats

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 niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverhoging van maximaal 6%, voor zover daarmee de maximaal redelijke huurprijs niet wordt overschreden*
II hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs* **

* de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 80 punten van de woonruimte (met bij woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, een minimum van 40 punten) te vermenigvuldigen met f 7,17, waarna alle volgende punten (met een maximum van 170) worden vermenigvuldigd met f 7,88 en vervolgens optelling plaatsvindt van de verkregen uitkomsten. De hiervoor genoemde bedragen worden met f 0,50 verhoogd, indien het een woonwagen betreft.

** 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 1913,20 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* **.

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.

Lijst van zeer ernstige tekortkomingen van woonwagens en standplaatsen.

1. De woonwagen of de standplaats vertoont één of meer van de volgende tekortkomingen:
 - er is geen kookgelegenheid binnen de woonwagen;
 - er is geen daglichttoetreding in hoofdwoonvertrek/slaapvertrek van de woonwagen;
 - er is geen mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid of bad of doucheruimte of slaapvertrek van de woonwagen en/of standplaats;
 - de gasleidingen of elektrische installatie van de woonwagen of standplaats is zo onveilig dat het energiebedrijf niet meer bereid is gas of elektriciteit te leveren;
 - de standplaats heeft geen aansluiting op het rioleringsnet of op een eigen drekstoffenverwerking;
 - de standplaats heeft geen aansluiting op het openbaar distributienet voor water, respectievelijk elektriciteit.
2. De woonwagen is als gevolg van de toestand waarin het chassis, de wanden, het dak, de vloer en de afvoerkanalen van rookgassen zich bevinden door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt ter bewoning;
 - de berging/sanitaire ruimte van de standplaats is als gevolg van de toestand waarin de fundering, de muren, het dak, de vloer, de rookafvoerkanalen zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de gebruikers ongeschikt ter gebruik.
3. De standplaats is als gevolg van verzakking, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor veiligheid en gezondheid van de bewoners, van een op die standplaats geplaatste woonwagen, ongeschikt om als standplaats voor een woonwagen te dienen.
4. De maximale grenswaarde van geluidsbelasting, zoals omschreven in de Wet geluidhinder of de Luchtvaartwet voor bestaande situaties bij standplaatsen, wordt overschreden (Verkeer: 75dB(A), Industrie: 65dB(A) etmaalbelastinggevelwaarde ; Vliegtuiglawaai: 65Ke).
5. Het nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming of de Interimwet bodemsanering heeft aangegeven dat er sprake is van een zodanige verontreiniging van de bodem of van de bodem in de directe omgeving van de standplaats, dat ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu bestaat.

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 14, eerste lid, of artikel 16 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 bodemafluiting.
8. Er is sprake van een zeer slechte algehele staat van onderhoud.¹

¹ Van een zeer slechte algehele staat van onderhoud is slechts sprake, als zich een cumulatie van ernstige onderhoudsgebreken voordoet (zeer slechte toestand buitenschilderwerk 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)

Lijst van gebreken van woonwagens en standplaatsen

1. Op de woonwagen rust een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen op grond van artikel 14, eerste lid, van de Woningwet.
2. Er treedt ernstige overlast in keuken, woon- of slaapvertrekken van doorslaand of optrekkend vocht op, waardoor zich ernstige schimmelvorming of ernstige houtrot in balken of vloerdelen, of ernstige aantasting van bruikbaarheid van de vertrekken van de woonwagen voordoet.
3. Er is ernstige lekkage van hemelwater in de woonwagen en/of berging c.q. de sanitaire ruimte van de standplaats.
4. Er is onvoldoende of gebrekkige afvoer van rook- of verbrandingsgassen in de woonwagen of berging of sanitaire ruimte van de standplaats.
5. Er is zodanige scheefstand of verzakking van wanden of vloeren, of zodanige toestand van plafonds of binnenwanden dat de bewoonbaarheid van de woonwagen of het gebruik van berging c.q. sanitaire ruimte van de standplaats ernstig wordt geschaad.
6. Niet of slecht functionerende riool of eigen drekstoffenverwerking van de standplaats.
7. Er treedt ernstige en voortdurende stankoverlast binnen de woonwagen op.
8. Er is sprake van zeer slechte algemene staat van onderhoud van de woonwagen of van de berging of van de sanitaire ruimte van de standplaats¹.

¹ Hiervan is slechts sprake, als zich een cumulatie van ernstige onderhoudsgebreken voordoet (ernstig kierende buitendeuren en ramen (alleen bij de woonwagen), zeer slechte toestand van buitenschilderwerk bij alle wanden, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van de wanden)

Schema van redelijke huuraanpassingen voor woonruimte welke een niet 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.

geldene huurprijs (in bedragen per maand)	huuraanpassing
I niet hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverhoging van maximaal 6%, voor zover daarmee de maximaal redelijke huurprijs niet wordt overschreden*
II hoger dan de maximaal redelijke huurprijs*	huurverlaging tot de maximaal redelijke huurprijs*

* de maximaal redelijke huurprijs is de huurprijs die wordt verkregen door de eerste 180 punten van de woonruimte te vermenigvuldigen met f 2,81, waarna alle volgende punten worden vermenigvuldigd met f 1,46 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 niet redelijk voor zover de huurprijs daardoor zou uitgaan boven de maximaal redelijke huurprijs*.

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 14, eerste lid, of artikel 16 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 w.c. 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.