

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte)

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van ..., nr. ...,
Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelet op de artikelen 10, eerste lid, en 10a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen
woonruimte;

De Raad van State gehoord (advies van, nr.);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van ... , nr. ... ,
Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Artikel I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 5 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5a

1. In afwijking van artikel 5, eerste lid, onder a, vindt de waardering van woonruimte als bedoeld in dat onderdeel waarvoor de huurovereenkomst tot stand is gekomen voor 1 januari 2008 en waarvan de eigenaar niet beschikt over een voor die woonruimte overeenkomstig het Besluit energieprestatie gebouwen afgegeven energieprestatiecertificaat, plaats overeenkomstig het in bijlage I, onder A, van dit besluit vervatte waarderingssysteem en de daarbij gegeven toelichting, zoals dat waarderingssysteem en die toelichting luiden op 30 juni 2010.

2. Dit artikel vervalt met ingang van 1 januari 2012.

B

Bijlage I, onderdeel A, wordt vervangen door onderdeel A als opgenomen in de bijlage bij dit besluit.

Artikel II

De volgende besluiten worden ingetrokken:

a. het besluit van 25 september 2006, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector (aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007) (Stb. 452);

- b. het besluit van 31 oktober 2006 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (bepalingen over het register met betrekking tot woningen met een geliberaliseerde huurprijs) (Stb. 527), en
- c. het besluit van 31 oktober 2006 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (woningbouwaantallen) (Stb. 528).

Artikel III

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2010.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

Bijlage bij artikel I, onderdeel B, van het besluit van PM tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte)

A. Het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt

Onderdeel			
1	Oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m2	
2	Oppervlakte overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m2	
3	Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	2 punten 1 punt *	
4	Energieprestatie overeenkomend met: label A++ label A+ label A label B label C label D label E label F label G * voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning	eengezinswoning	meergezinswoning*
		44	40
		40	36
		36	32
		32	28
		22	15
		14	11
		8	5
		4	1
		0	0
5	Keuken lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer * afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten *	
6	Sanitair toilet wastafel douche bad bad/douche * afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt	3 punten 1 punt 4 punten * 6 punten * 7 punten *	
7	Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt	
8	Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon) tot 25 m2 25 tot 50 m2 50 tot 75 m2 75 tot 100 m2 100 m2 en meer geen privé-buitenruimte carport	2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10 - 15 punten af: 5 punten 2 punten	

9	Woonvorm	
a.	Eengezinshuizen: vrijstaande woning hoekwoning tussenwoning/eindwoning	17 punten 15 punten 12 punten
b.	woningen in meergezinshuizen: begane grond, zonder lift begane grond, met lift 1e verdieping, zonder lift 1e verdieping, met lift 2e verdieping, zonder lift 2e verdieping, met lift 3e verdieping, zonder lift 3e verdieping, met lift 4e verdieping en hoger, zonder lift 4e verdieping en hoger, met lift 16 of minder woningen per liftschacht	6 punten 6 punten 3 punten 5 punten 1 punten 4 punten 0 punten 4 punten 0 punten 4 punten 2 punten per woning extra
c.	duplex: bovenwoning benedenwoning	1 punt 4 punten
10	Woonomgeving	maximaal 25 punten
11	Hinderlijke situaties	af: maximaal 40 punten
12	Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij serviceflatwoningen)	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 11

Daar waar een energieprestatiecertificaat ontbreekt wordt de energieprestatie van een woning in afwijking van onderdeel 4 bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	corresponderend met energieprestatiecertificaat	
	eengezinswoning	Meergezinswoning*
2002 en later	A - 36 punten	A - 32 punten
2000 tot en met 2001	B - 32 punten	B - 28 punten
1998 tot en met 1999	C - 22 punten	C - 15 punten
1992 tot en met 1997	C - 22 punten	D - 11 punten
1984 tot en met 1991	D - 14 punten	D - 11 punten
1979 tot en met 1983	E - 8 punten	E - 5 punten
1977 tot en met 1978	F - 4 punten	F - 1 punt
1976 of ouder	G - 0 punten	G - 0 punten

* voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

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

Inleiding

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

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

Binnen het in artikel 234 van Boek 7 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 woningwaarderingstelsel 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 woningwaarderingstelsel gewaardeerd; de punten worden evenredig over het aantal zelfstandige woningen binnen het woongebouw verdeeld, ongeacht de grootte van de afzonderlijke woningen.

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

Ten behoeve van een gehandicapte kunnen in of aan een woonruimte ingrepen zijn of worden verricht op grond van respectievelijk de Wet voorzieningen gehandicapten of de Wet maatschappelijke ondersteuning. Ook kunnen ten behoeve van een gehandicapte in of aan de woonruimte ingrepen zijn verricht die uitsluitend geen woonvoorziening of onderdeel daarvan zijn als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder c, van de (inmiddels ingetrokken) Wet voorzieningen gehandicapten, omdat de totale kosten het in laatstgenoemd onderdeel genoemde bedrag (1995: € 20 420,11) te boven gaan. Indien in de kosten van dergelijke ingrepen door de gemeente ter uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning of de Wet voorzieningen gehandicapten, dan wel door enige instantie ter uitvoering van een

wettelijke regeling met betrekking tot ingrepen van meer dan voornoemd bedrag, een financiële tegemoetkoming wordt verleend, en ook de verhuurder een deel van die ingrepen heeft bekostigd, kan op grond van onderdeel 7 van het woningwaarderingssysteem aan die ingrepen een waardering worden toegekend. Deze waardering is gerelateerd aan de door de verhuurder aan de ingrepen bestede kosten. Indien het ingrepen betreft, waarvoor geldelijke steun uit 's Rijks kas is verstrekt op voet van een voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet voorzieningen gehandicapten (1 april 1994) geldend voorschrift, mag het verrichten van deze ingrepen niet leiden tot lagere of hogere puntentoekenning 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 puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 11 van het woningwaarderingssysteem met een percentage van 35 verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van dergelijke woningen van de in het woongebouw en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden aanwezige voorzieningen, hetwelk in de waardering van de kwaliteit van de serviceflatwoning volgens de onderdelen 1 tot en met 11 onvoldoende tot zijn recht komt.

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 ten minste 1,50 meter 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, voor zover 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 ten minste 1,50 m hoog is. De

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

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

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

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

3. Verwarming

Per verwarmd vertrek wordt, ongeacht de verwarmingswijze, een waardering van twee punten toegepast, voor zover 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.

4. Energieprestatie

De huurcommissie stelt de energieprestatie in beginsel vast aan de hand van een op grond van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen voor de woning afgegeven energieprestatiecertificaat.

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij A+ en A++. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij A++ wordt beschouwd.

Daar waar een energieprestatiecertificaat ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen:

Bouwjaarklasse	corresponderend met energieprestatiecertificaat	
	eengezinswoning	meergezinswoning*
2002 en later	A - 36 punten	A - 32 punten
2000 tot en met 2001	B - 32 punten	B - 28 punten
1998 tot en met 1999	C - 22 punten	C - 15 punten
1992 tot en met 1997	C - 22 punten	D - 11 punten
1984 tot en met 1991	D - 14 punten	D - 11 punten
1979 tot en met 1983	E - 8 punten	E - 5 punten
1977 tot en met 1978	F - 4 punten	F - 1 punt
1976 of ouder	G - 0 punten	G - 0 punten

* voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

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, voor zover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit. Per € 226,89 van de oorspronkelijke investering kan 1 punt worden toegekend.

6. Sanitair

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

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

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

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

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

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

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

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tot de woning behorende buitenruimten, waarvan de bewoners van de desbetreffende woning krachtens de huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Dit kunnen onder meer voor-, zij- of achtertuinen, balkons, platjes of terrassen zijn. Van deze buitenruimten wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten, voorzover de ruimten afzonderlijk een diepte en breedte hebben van 1,50 meter 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 2,50 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 2,50 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.

Bij een serviceflatwoning wordt het puntentotaal ingevolge het waarderingstelsel 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 liggingaspecten

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
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 de huurcommissie opgesteld op basis van door de huurcommissie geformuleerde beleidsuitgangspunten. De puntenboeken zijn openbaar en liggen bij de huurcommissie 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 * 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 hinder in de woonomgeving. Indien deze hinder zo groot is dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan een aftrek worden toegepast van totaal maximaal 40 punten. Aftrek is uitsluitend mogelijk voor hinderlijke situaties waarmee niet al op andere wijze bij de waardering rekening is gehouden. Hierbij kan vooral worden gedacht aan ernstige geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoor- en vliegverkeer of industrie, aan ernstig verval van de buurt of aan hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten en aan in de directe omgeving van de woning optredende niet-incidentele bodem- of luchtverontreiniging. Onderstaand wordt ingegaan op de voornaamste hinderlijke situaties, waarbij voor geluidsoverlast door verkeersmiddelen en door industrie, alsmede voor stadsvernieuwingsactiviteiten een nadere normering met bijbehorende daarvoor geldende (beperkte) aftrek wordt aangegeven.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 35 punten, voor zover deze overlast niet van incidentele aard is. Maatstaf voor de puntenaftrek is de gevelbelasting, in etmaalwaarde, per geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen overlast ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Alleen indien het in tabel c vermelde geluidsniveau zich voordoet, wordt een aftrek als in die tabel vermeld toegepast.

Tabel c. Puntenaftrek in verband met geluidsoverlast

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)			10	
66 tot en met 70 dB(A)			35	
59 tot en met 63 dB	2	2		
64 tot en met 68 dB	5	5		
69 tot en met 73 dB	10	10		
meer dan 73 dB	35	35		
41 tot en met 45 Ke				5
46 tot en met 55 Ke				10
56 tot en met 65 Ke				15
meer dan 65 Ke				35

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 zijn dan wel worden getroffen om de geluidsoverlast van de woningen te beperken. Indien als gevolg van deze maatregelen het geluidsniveau binnen de woningen minder dan 43 dB voor weg- en spoorweglawaai en minder dan 33 dB(A) voor industrielawaai bedraagt, wordt de puntenaftrek gehalveerd.

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 aangewezen zijn overeenkomstig artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening.

Puntenboeken

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

de aanwezigheid in de woning van een noodoproepinstallatie;
het verstrekken van maaltijden vanwege de verhuurder;

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

de levering vanwege de verhuurder indien nodig van medische, dan wel paramedische zorg van eenvoudige aard;
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;
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 onmiddellijk op een oproep 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 hobby's kunnen worden beoefend) en voor het bieden van logies aan familie of kennissen van de huurder bij bezoeken van langer dan een dag (onderdeel d);
leveringen en diensten vanwege de verhuurder aan de huurder, strekkende tot een gebruik overeenkomstig de bestemming van de hierboven genoemde ruimtes (zoals materiaal voor recreatie en bedden en beddengoed voor logies) (onderdeel e).

Voor de goede orde zij opgemerkt dat de woorden 'vanwege de verhuurder' zijn gebruikt om aan te geven dat die vormen van service niet door de verhuurder zelf behoeven te worden verleend, maar ook via een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon kunnen worden verleend, mits het maar op een (mede) door de verhuurder opgezette en met de huurder in onverbreekelijke samenhang met de huurovereenkomst overeengekomen constructie berust. De aandacht wordt er verder nog op gevestigd dat de jurisprudentie inzake de huurwetgeving (onder meer HR 28 juni 1985, NJ 86-38 en HR 19 februari 1993, NJ 93-247) keer op keer laat zien dat de benaming welke partijen aan hun overeenkomst en aan de verschillende woonruimtevormen hebben gegeven, niet doorslaggevend is.

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.

NOTA VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN DEEL

HOOFDSTUK 1 INLEIDING EN ACHTERGROND

1.1 Inleiding

Bij brief van 2 juli 2009 en bij brief van 28 augustus 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nrs. 72 en 73) is de Tweede Kamer geïnformeerd over de voorgenomen aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) door de opname daarin van de energieprestatie, alsmede de daaraan verbonden uitvoerings- en overgangsmaatregelen.

Dit besluit bevat de uitwerking van die aanpassing in een wijziging van bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: het Bhw).

1.2 Achtergrond

Zoals is aangegeven in de brief van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72) is een eerste uitgangspunt bij de waardering van de energieprestatie dat deze mogelijk moet maken dat verhuurders zodanig kunnen investeren dat hierdoor de te realiseren energiebesparing kan worden bereikt. Het convenant Energiebesparing corporatiesector (Kamerstukken II 2008/09, 31 700 XVIII, nr. 4) geeft hierover aan dat het hierbij een additionele gebouw- en installatiegebonden energiebesparing betreft in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad van ten minste 24 Petajoule in de periode 2008 – 2020.

In die brief is voorts aangegeven dat het tweede uitgangspunt is, dat de waardering van de energieprestatie wordt uitgewerkt aan de hand van de volgende, in het convenant Energiebesparing corporatiesector opgenomen, uitgangspunten:

- de bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en isolatie worden vervangen door een waardering op basis van de energieprestatie van de woning;
- op het moment van omzetting van het oude naar het nieuwe WWS is het totale aantal woningwaarderingpunten voor energieprestatie in de huurwoningenvoorraad op basis van het nieuwe WWS gelijk aan het aantal punten in de voorraad op basis van het oude WWS, waardoor het maximaal toegestane huurniveau van de totale huurwoningenvoorraad bij de omzetting gelijk blijft;
- voor de energieklassen (als bedoeld in bijlage III bij de Regeling energieprestatie gebouwen) A+ en A++ worden extra punten toegekend;
- de waarderingpunten voor energieprestatie worden zodanig over de labelklassen verdeeld, dat een goede energieprestatie gemiddeld hoger en een slechte energieprestatie gemiddeld lager wordt gewaardeerd ten opzichte van de huidige waardering;
- een eenvoudig stelsel, waarbij wel zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan fundamentele verschillen tussen woningtypen, in het bijzonder tussen eengezins- en meergezinswoningen.

HOOFDSTUK 2 DE WAARDERING VAN DE ENERGIEPRESTATIE

In de brieven van 2 juli 2009 en 28 augustus 2009 (respectievelijk Kamerstukken II 2008/09 30 196, nrs. 72 en 73) is reeds aangegeven dat de waardering van de energieprestatie van een woning wordt bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Grenswaarden Energie-Index (EI)	Corresponderend met energieklassen	aantal punten	
		eengezinswoningen	meergezinswoningen
Kleiner of gelijk aan 0,50	A++	44	40
0,51–0,70	A+	40	36

0,71–1,05	A	36	32
1,06–1,30	B	32	28
1,31–1,60	C	22	15
1,61–2,00	D	14	11
2,01–2,40	E	8	5
2,41–2,90	F	4	1
Groter dan 2,90	G	0	0

punten voor A+ en A++: er zijn nu (praktisch) geen huurwoningen met labels A+ en A++. Met de aanpassing worden hiervoor toch alvast punten toegekend. Hiervoor is het puntenverschil labels A/B toegepast als puntenverschil A/A+ en A+/A++ Om te kunnen anticiperen op technische ontwikkelingen krijgt de huurcommissie voor deze labels tevens een afwijkingsbevoegdheid.

Hierbij wordt uitgegaan van de energieprestatie bepaald met de rekenmethodiek op grond van de Regeling energieprestatie gebouwen (hierna: de REG). Deze energieprestatie ligt ten grondslag aan een energieprestatiecertificaat dat is afgegeven op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen (hierna: het BEG).

In de brieven van 7 juli 2008 en 28 augustus 2009 (respectievelijk Kamerstukken II 2007/08 30 196, nr. 36 en 2008/09, 30 196, nr. 72) is tevens aangegeven dat de energieprestatie wordt bepaald aan de hand van het bouwjaar, indien een energieprestatiecertificaat ontbreekt op grond waarmee de energieprestatie kan worden vastgesteld. Tot 1 januari 2012 zal deze wijze van waarden echter alleen van toepassing zijn op woningen die op grond van het BEG op het tijdstip van inwerkingtreding van deze aanpassing van het WWS over een energieprestatiecertificaat hadden moeten beschikken.

Hierbij is van belang dat de bouwregelgeving al verschillende voorschriften bevatte die effect hadden op de energieprestatie van een woning.

Zo golden voor woningen gebouwd voor 1971 geen eisen waaraan duidelijke gevolgen voor de energieprestatie waren verbonden. De woningen die vanaf 1971 werden gebouwd, moesten thermisch geïsoleerde daken hebben. Voor de woningen die vanaf 1977 werden gerealiseerd golden iets hogere thermische eisen voor daken en de eis van thermisch geïsoleerde buitenwanden. Een geringe aanscherping van de eisen voor daken en een grotere aanscherping voor buitendaken werd doorgevoerd voor de woningen die vanaf 1981 werden gerealiseerd. Pas vanaf 1984 moeten de begane-grondvloeren van de woningen die vanaf dat moment worden gerealiseerd thermisch worden geïsoleerd. Vervolgens werden de eisen aangescherpt voor de woningen die vanaf 1989, 1992 en 1994 werden gerealiseerd. Ook van invloed is de mate waarin een woning luchtdicht is. Woningen die gerealiseerd zijn vanaf 1984 moeten zijn voorzien van tochtwering, waardoor de infiltratie van lucht wordt beperkt. Hierbij is ervan uitgegaan dat een woning die is voorzien van tochtwering de minimale luchtdichtheid heeft waarvan de energieprestatienorm (NEN 5028) uitgaat. Een woning die voor 1984 is gerealiseerd hoefde niet te zijn voorzien van tochtwering hetgeen leidt tot een twee keer zo grote infiltratie.

Op basis van de hiervoor aangegeven bouwweisen is de energieprestatie berekend volgens de rekenmethodiek op grond van de REG voor de vanaf een bepaalde jaar gebouwde woning. Hierbij is tevens nagegaan in welke mate de aldus berekende energieprestatie afhankelijk is van aspecten als de oriëntatie van de woning, de raamoppervlakte en de woonvorm. Vanaf 15 december 1995 waren er specifieke eisen voor de energieprestatie van woningen. Woningen die na 1997 tot stand zijn gekomen zullen aan deze, regelmatig aangescherpte, energieprestatie-eis voldoen.

De navolgende tabel geeft de energieklassen, genoemd in bijlage III bij de REG, aan waarvan gegeven de bouwweisen verwacht mag worden dat die ten minste aanwezig zullen zijn bij een woning uit een bepaalde bouwjaarklasse:

Waardering woningen die niet beschikken over een energieprestatiecertificaat *:

Bouwjaarklasse	corresponderend met energieklassen	
	eengezinswoning	meergezinswoning
2002 en later	A	A

2000 tot en met 2001	B	B
1998 tot en met 1999	C	C
1992 tot en met 1997	C	D
1984 tot en met 1991	D	D
1979 tot en met 1983	E	E
1977 tot en met 1978	F	F
vóór 1977	G	G

Voor de waardering van energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning. De duplexwoning is immers in hoge mate vergelijkbaar met de meergezinswoning als het gaat om de investeringen die nodig zijn om een betere energieprestatie te kunnen realiseren.

HOOFDSTUK 3 DE OVERGANGSMAATREGELEN

3.1 overgangsmatregelen

Het WWS zoals dat luidde op 30 juni 2010 blijft van toepassing op de toetsing van huurprijzen vóór 1 juli 2010. Het gaat dan met name om uitspraken van de huurcommissie of rechter die betrekking hebben op huurprijswijzigingen of -vaststellingen met een wijzigings- of ingangsdatum vóór 1 juli 2010.

Dit besluit bevat, in combinatie met de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen) (Kamerstukken II 2009/10, 32 302, nr. 2), de overgangsmatregelen waar het de toepassing van het WWS betreft op of ná 1 juli 2010.

Deze maatregelen zijn uitsluitend aan deze aanpassing van het WWS verbonden en hebben dan ook expliciet een tijdelijk karakter.

Zoals is aangegeven in de brief van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72) gaat het daarbij in concreto om:

- Het tot 1 januari 2012 waarden van woonruimte waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven en waarvoor het BEG geen verplicht energieprestatiecertificaat voorschrijft.
- Het tot 1 januari 2012 beperken van huurprijzverlagingen bij zittende huurders tot huurprijzbevrozing. Onder zittende huurder wordt daarbij verstaan de huurder die over een overeenkomstig het in het BEG en de REG bepaalde afgegeven energieprestatiecertificaat beschikt.

schematisch betekent dit:

	geen energieprestatiecertificaat		wel energieprestatiecertificaat	
	huurovereenkomst met ingangsdatum vóór 1 januari 2008	huurovereenkomst met ingangsdatum in de periode op of na 1 januari 2008	huurovereenkomst met ingangsdatum vóór 1 juli 2010	huurovereenkomst met ingangsdatum op of na 1 juli 2010
welk WWS van toepassing	oud WWS	nieuw WWS	nieuw WWS	nieuw WWS
	= waardering van isolatie en verwarming	energieprestatie bepalen op basis van het bouwjaar	energieprestatie bepalen op basis van het afgegeven energielabel met de mogelijkheid van een eigen oordeel van de huurcommissie	

beoordeling huurverlaging	huurprijsverlaging mogelijk o.g.v. oud WWS? Zo ja: huurprijsverlaging	huurovereenkomst met ingangsdatum in de periode op of na 1 januari 2008 en vóór 1 juli 2010: huurprijsverlaging uitsluitend mogelijk door het nieuwe WWS? Zo ja: huurprijsbevrozing	huurprijsverlaging mogelijk o.g.v. nieuw WWS? Zo ja: huurprijsverlaging
--------------------------------------	--	---	--

Daarnaast is in artikel 16a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Kamerstukken II 2009/10, 32 302, nr. 5) bepaald dat het vigerende WWS tot 1 januari 2012 van toepassing blijft op de zogenoemde onderhoudsprocedures op grond van artikel 7:257 van het BW en artikel 16 van de Uhw. Zoals in de toelichting bij het voorgestelde artikel 16a is opgemerkt, wordt hiermee recht gedaan aan de centrale vraag of gebreken al dan niet aanwezig zijn en wat de ernst van die gebreken is, terwijl dat in aanzienlijke mate de invoeringseffecten van het aangepaste WWS mitigeert.

3.2 Het tot 1 januari 2012 waarden van woonruimte waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven en waarvoor het BEG geen verplicht energieprestatiecertificaat voorschrijft.

Tot 1 januari 2012 zal het waarden van de energieprestatie niet plaatsvinden bij een woonruimte waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven en waarvoor op grond van het BEG geen energieprestatiecertificaat hoeft te zijn afgegeven. Dit laatste betreft woonruimte waarvoor de huurovereenkomst tot stand is gekomen vóór 1 januari 2008. Voor woonruimte waarbij aan de genoemde voorwaarden is voldaan zal tot 1 januari 2012 worden uitgegaan van het tot 1 juli 2010 geldende WWS, waarbij de aanwezige voorzieningen voor verwarming en warmte-isolatie worden gewaardeerd. Dit betekent bijvoorbeeld, dat de huurprijs van een woonruimte waarvan de huurovereenkomst tot stand is gekomen in 1999, en waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven, zal worden beoordeeld aan de hand van het tot 1 juli 2010 geldende WWS.

3.3 Het tot 1 januari 2012 beperken van huurprijsverlagingen bij zittende huurders tot huurprijsbevrozing. Onder zittende huurder wordt daarbij verstaan de huurder die over een overeenkomstig het in het BEG en de REG bepaalde afgegeven energieprestatiecertificaat beschikt.

Voor woonruimte waarvoor de huurovereenkomst tot stand is gekomen op of na 1 januari 2008 geldt dat op grond van het BEG een energieprestatiecertificaat moet zijn verstrekt. De huurprijs van een woonruimte waarvoor de huurovereenkomst tot stand gekomen is op of na 1 januari 2008 zal dan ook in beginsel worden beoordeeld met het aangepaste WWS. Deze beoordeling kan dan in beginsel leiden tot een huurprijsverlaging op voet van artikel 7:254 van het BW. De huurprijsverlaging die uitsluitend voortvloeit uit het aangepaste WWS, wordt echter beperkt tot een huurprijsbevrozing bij huurovereenkomsten die tot stand gekomen zijn tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010.

Zoals reeds is aangegeven in de brief van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72) is het doel van de aanpassing immers dat verhuurders ertoe overgaan om in energiebesparende maatregelen te investeren. Doel is niet zozeer dat de aanpassing per 1 juli 2010 direct leidt tot huurverlagingen. Mogelijkheden tot huurprijsverlaging die niet het gevolg zijn van de aanpassing van het WWS blijven onverkort bestaan.

Dit geeft verhuurders een beperkte termijn om te besluiten te investeren in energiebesparende maatregelen, zodanig dat de betrokken woningen op 1 januari 2012 hierdoor niet meer voor huurprijsverlaging in aanmerking komen. In combinatie hiermee zal Aedes vereniging van woningcorporaties de woningcorporaties oproepen om per 1 januari 2012 vrijwillig een huurprijsverlaging toe te passen als dat op dat moment nog aan de orde is.

De betrokken huurders zullen zich in dat geval dus niet meer tot de huurcommissie hoeven te wenden.

Dit betekent dat bij een huurverlagingsprocedure (artikel 7:254 van het BW) tot 1 januari 2012 de volgende situaties kunnen optreden bij de huurders waarvan de huurovereenkomst is aangevangen in de periode op of na 1 januari 2008, maar vóór 1 juli 2010:

		aangepast WWS	vigerend WWS		uitspraak HC
huurprijsverlaging mogelijk o.b.v. puntenaantal?	>	ja	nee	>	huurprijsbevrozing
		ja	ja	>	huurprijsverlaging naar de huurprijs horend bij hoogste puntenaantal: als WWS-oud > WWS-nieuw dan WWS-oud anders WWS-nieuw
		nee	ja	>	geen huurprijsverlaging
		nee	nee	>	geen huurprijsverlaging

Ten aanzien van de duur van de huurprijsbevrozing geldt voorts, op grond van de vigerende regelgeving, het volgende.

Die huurprijsbevrozing komt niet van rechtswege te vervallen indien de verhuurder energiebesparende maatregelen heeft aangebracht. Hiervoor geldt dat huurprijsverhoging kan plaatsvinden op grond van de artikelen 7:253 en 7:255 van het BW. Daarbij is in dit verband relevant, dat het aanbrengen van energiebesparende maatregelen doorgaans zal leiden tot een hoger puntenaantal, en daarmee tot een hogere maximale huurprijs.

Evenmin zal na beëindiging van het overgangsrecht van rechtswege alsnog een huurprijsverlaging plaatsvinden. Indien over de mogelijkheid van een huurprijsverlaging een geschil ontstaat, kan een huurder zich hiervoor tot de huurcommissie wenden via de geëigende procedure om alsnog die huurprijsverlaging te bewerkstelligen. Zoals hiervoor aangegeven zal Aedes vereniging van woningcorporaties de woningcorporaties oproepen om per 1 januari 2012 vrijwillig een huurprijsverlaging tot te passen als dat op dat moment nog aan de orde is.

HOOFDSTUK 4 EFFECTEN VAN DE MAATREGELEN

4.1 Effecten op de huurprijzen

Om de effecten te toetsen van het aangepaste WWS is onderzoek verricht door het onderzoeksbureau ABF. Een afschrift van dit rapport is aan de Tweede Kamer verstrekt als bijlage bij de brief van 2 juli 2009 inzake de voorgestelde aanpassing van het WWS (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72).

Zoals in die brief is aangegeven, was een belangrijk uitgangspunt dat de wijziging van het WWS als zodanig landelijk niet leidt tot een ander maximaal huurprijsniveau dan het daarvóór bestaande.

Doordat het gemiddeld gewogen totaal vrijwel gelijk blijft, werkt de aanpassing neutraal uit, in die zin dat het landelijk huurprijsniveau ongewijzigd blijft.

Wel blijkt uit het onderzoek van ABF dat in individuele gevallen de wijziging van het WWS kan leiden tot een maximale huurprijs die lager is dan de geldende huurprijs. In die gevallen kan dat leiden tot een huurverlaging. Zoals hiervoor aangegeven zal een dergelijke verlaging tot 1 januari 2012 echter worden beperkt tot een huurbevrozing. Indien een verhuurder hieraan niet wil meewerken, kan de huurder zich daarvoor wenden tot de huurcommissie.

Andersom zijn er individuele gevallen waar de wijziging van het WWS kan leiden tot een hogere maximale huurprijs. Dit zal voor zittende huurders echter geen directe gevolgen hebben voor de huurprijs omdat de jaarlijkse huurverhoging beperkt blijft tot het in de huuraanpassingstabel genoemde percentage.

Zoals in de brief van 20 oktober 2009 (Kamerstukken II 2009/10, 27 926, nr. 143) is aangegeven betekent dit voor de periode 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2011 een maximaal

huurverhogingspercentage dat gelijk is aan het gerealiseerde inflatiepercentage in 2009. Zoals vervolgens is aangegeven in MG 2010, 01 van 25 januari 2010, heeft dit uiteindelijk geleid tot een maximaal huurverhogingspercentage van 1,2%.

4.2 Effecten op de ruimte om te investeren in energiebesparende maatregelen.

Uit het hiervoor aangegeven onderzoek van ABF blijkt dat de aanpassing van het WWS tot ruim voldoende ruimte leidt om de energiebesparing te kunnen realiseren, zoals die met het convenant Energiebesparing corporatiesector is overeengekomen. Met dat convenant is immers uitgegaan van een energiebesparing van 24 PetaJoule, die in de sociale huursector wordt gerealiseerd door middel van een door de woningcorporaties te leveren inspanning. Uit het onderzoek van ABF blijkt dat het aangepaste WWS ruimte biedt om in de huursector een energiebesparing te realiseren van circa 58 PetaJoule door de energieprestatie van woningen te verbeteren naar het niveau behorend bij energieklassen B.

Van belang hierbij is het principe dat bij kwaliteitsverbetering verbetering van de energieprestatie van een woonruimte kan leiden tot een hogere huurprijs die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten. Dit principe is neergelegd in artikel 7: 255, eerste lid, onderdeel a, van het BW.

Deze huurprijsverhoging is alleen dan niet mogelijk, indien die verhoging leidt tot een hogere huurprijs dan mogelijk is op grond van het WWS. In het merendeel van de gevallen zal dat echter nu al niet het geval zijn. Landelijk gezien bedraagt de feitelijke huurprijs immers circa 70% van hetgeen wettelijk mogelijk is, zoals moge blijken uit de rapportage "Feiten en achtergronden van het huurbeleid" (Kamerstukken II 2008/09, 27 926, nr. 133).

HOOFDSTUK 5 UITVOERING

5.1 Gevolgen voor verhuurders

Voor veel verhuurders is het WWS een belangrijk element in het exploitatie-, huur-, en onderhoudsbeleid. In dat kader zullen verhuurders de energieprestatie per woning moeten bepalen, indien zij over een accurate woningwaardering op grond van het WWS wensen te beschikken.

De energieprestatie zal voor verhuurders ook van belang zijn om bij individuele woningen de huurprijs en mogelijk voor te stellen huurprijsverhogingen te kunnen bepalen. Daar waar een verhuurder geen energieprestatiecertificaat heeft aangevraagd, omdat dat niet verplicht is op grond van de BEG, leiden de overgangsmaatregelen ertoe, dat een verhuurder tot 1 januari 2012 zijn huidige woningwaardering kan handhaven bij de bestaande huurovereenkomsten. Na 1 januari 2012 voorziet de aanpassing in een waarderingsmethodiek op basis van het bouwjaar van de woning voor die woningen, waarvan de energieprestatie niet uit een afgegeven energieprestatiecertificaat kan worden afgeleid. In zijn algemeenheid zal dit gegeven reeds bekend zijn bij verhuurders, te meer omdat het bouwjaar tot 1 juli 2004 nog een rol speelde in het WWS, en het bouwjaar ook een element is bij de bepaling van de WOZ-waarde van een woning.

Woningcorporaties zullen overigens naar verwachting per 1 januari 2012, na beëindiging van de overgangsmaatregelen, voor het merendeel van hun woningen beschikken over een energieprestatiecertificaat.

Zoals hiervoor en in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen) (Kamerstukken II 2009/10, 32 302, nr. 3) is aangegeven, is het mogelijk dat de invoering van het aangepaste WWS leidt tot individuele gevallen waarin de huurder zich wendt tot de huurcommissie om een huurverlaging te realiseren. Mede gezien de overgangsmaatregelen is er echter geen reden om aan te nemen dat dit verhuurders bij inwerkingtreding van deze wijziging zal confronteren met een groot aantal extra huurprijsgeschillen. Wel zullen verhuurders er goed aan doen om investeringsbeslissingen te overwegen gericht op extra WWS-punten, opdat huurverlagingen na beëindiging van de overgangsmaatregelen niet meer mogelijk zijn.

In structurele zin betekent deze aanpassing een vereenvoudiging voor verhuurders, doordat de aanpassing leidt tot minder elementen die voor waardering in aanmerking komen. Nu komen namelijk diverse vormen van verwarming en van warmte-isolatie in aanmerking. Na inwerkingtreding van de aanpassing wordt uitsluitend de energieprestatie gewaardeerd.

5.2 Gevolgen huurcommissie

De overgangsmaatregelen zullen voor de huurcommissie tot een aantal extra toetsen leiden, hetgeen de beoordeling van elke individuele zaak zal verzwaren. Anderzijds is de verwachting dat de overgangsmaatregelen tot een beperking zullen leiden van het aantal huurprijsgeschillen op het moment van de inwerkingtreding van dit besluit.

In structurele zin zal de aanpassing voor de huurcommissie deels leiden tot een verzwaring en deels tot een vereenvoudiging.

De verzwaring zal daaruit bestaan, dat de juistheid van een afgegeven energielabel zal worden betwist, zodat de huurcommissie zelfstandig tot een oordeel zal moeten komen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een huurder die gegevens van vergelijkbare woningen verstrekt. Voor een verhuurder ligt het overigens in de rede, dat hij diegene aanspreekt waarvan hij het energieprestatiecertificaat heeft verkregen, indien hij meent dat dit certificaat een verkeerd beeld geeft van de energieprestatie van de woning.

In dit verband is van belang, dat voor de aanvrager van een energieprestatiecertificaat is voorzien in een klachtenregeling. Deze klachtenregeling komt te staan naast de reeds bestaande civielrechtelijke mogelijkheden om een bedrijf aan te spreken met als grond dat het de overeenkomst tot het verstrekken van een energieprestatiecertificaat niet goed zou hebben uitgevoerd. De aanvrager van een energieprestatiecertificaat beschikt dan ook over diverse mogelijkheden om een geschil voor te leggen met als grond dat een onjuist energieprestatiecertificaat zou zijn verstrekt.

Vereenvoudiging zal voor de huurcommissie optreden doordat de aanpassing leidt tot minder elementen die voor waardering in aanmerking komen. Nu komen namelijk diverse vormen van verwarming en van warmte-isolatie in aanmerking. Na inwerkingtreding van de aanpassing wordt uitsluitend de energieprestatie gewaardeerd. Daarbij geldt, dat de huurcommissie in een groot aantal gevallen op eenvoudige wijze de energieprestatie kan vaststellen, ofwel op grond van het afgegeven energieprestatiecertificaat, ofwel door deze te bepalen aan de hand van het bouwjaar.

5.3 Gevolgen huurtoeslag

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.2, leidt de wijziging van het WWS niet tot een ander maximaal huurprijsniveau dan het huidige. Evenmin zal de wijziging van het WWS als zodanig direct leiden tot huurprijsverhogingen door investeringen in energiebesparende maatregelen. In structurele zin leidt de wijziging van het WWS dan ook niet tot hogere uitgaven op het gebied van de huurtoeslag.

HOOFDSTUK 6 STANDPUNTEN BETROKKEN ORGANISATIES

6.1 Standpunten Aedes vereniging van woningcorporaties en de Woonbond

Zoals reeds in de brief van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72) is aangegeven, zijn de wijziging van het WWS die tot stand is gebracht met deze wijziging van het Bhw, alsmede de hieraan verbonden uitvoerings- en overgangsmaatregelen, volledig in overleg met Aedes en de Woonbond tot stand gekomen.

6.2 Standpunten IVBN en Vastgoed Belang

In de brief van 2 juli 2009 is ook ingegaan op de standpunten van IVBN en Vastgoed Belang. Zij gaven aan, dat investeringen gericht op het bereiken van label B een grote belasting zullen vormen voor de particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Daarbij gaven IVBN en Vastgoed Belang aan dat dit deels voortkomt uit de energetisch lagere kwaliteit van het

woningbezit en deels uit de huurprijsofbouw en marktpositie van dit woningbezit. IVBN en Vastgoed Belang gaven voorts aan een aanpassing van het WWS voor te staan waarin de reeds toegekende punten voor verwarmingswijze en isolatie worden gehandhaafd, en extra punten worden toegekend voor het aanwezig zijn van een energieprestatiecertificaat én extra punten voor het maken van een labelsprong. Een dergelijke uitwerking zou, ook zonder enige aanvullende energiebesparende maatregelen, direct leiden tot een landelijk hogere maximale huurprijs, hetgeen zoals gezegd in strijd is met de gehanteerde uitgangspunten. Voorts geldt, dat de verschillende overgangsmaatregelen een mitigerende werking hebben op de door IVBN en Vastgoed Belang geschetste investeringsbelasting. Los hiervan geldt dat diverse financiële instrumenten, zoals met name de Energie-investeringsaftrek, in beginsel ook ter beschikking staan aan de particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Tenslotte geldt, zoals aangegeven in paragraaf 4.2, dat kwaliteitsverbetering van een woning, ook bij particuliere verhuurders in principe kan leiden tot een hogere huurprijs voor zover die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten.

HOOFDSTUK 7 ADMINISTRatieve LASTEN EN FINANCIËLE EFFECTEN VOOR DE BEGROTING

7.1 Administratieve lasten

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen) (Kamerstukken II 2009/10, 32 302, nr. 3), dat gelijktijdig met deze wijziging van het BHW in werking treedt, is reeds ingegaan op de administratieve lasten: de effecten op de administratieve lasten van deze wijziging van het Bhw zijn daarvan immers niet los te koppelen.

Zoals in die memorie van toelichting is aangegeven, is de essentie van deze wijziging dat een aantal directe uitvoeringseffecten, die anders zouden voortvloeien uit een onverkorte directe invoering van een aangepast WWS, wordt gemitigeerd.

De wijziging van het WWS zou immers zonder het in dat wetsvoorstel opgenomen overgangsrecht direct per 1 juli 2010 tot huurverlagingen kunnen leiden, en, als de verhuurder dit niet uit zichzelf zou doen, tot procedures bij de huurcommissie. Dit laatste zou een toename van administratieve lasten voor de huurder en verhuurder betekenen, en een stijging van de uitvoeringslasten voor de huurcommissie.

Eén belangrijk gevolg van dit wetsvoorstel is evenwel dat huurders tot 1 januari 2012 slechts een huurprijsbevrozing kunnen realiseren waar dit zonder dat wetsvoorstel tot een huurprijsverlaging zou kunnen leiden. Dit leidt tot 1 januari 2012 tot beperking van het hierboven genoemde gevaar van een toename van de huurprijsverlagingsprocedures bij de huurcommissie.

Omdat verhuurders voorts deze huurprijsverlagingen na 1 januari 2012 kunnen voorkomen door tijdig te investeren in energiebesparende maatregelen die tot meer punten leiden, kunnen zij daarmee ook na 2012 administratieve lasten voorkomen die aan dergelijke procedures verbonden zijn.

Verder leiden noch de aanpassing van het WWS, noch de in genoemd wetsvoorstel geregelde overgangsbepalingen tot een stijging van de administratieve lasten, omdat deze wijziging tot geen enkele aanvullende of structurele verplichting leidt voor verhuurders omtrent registratie en daarop volgende toepassing van het WWS.

7.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

De financiële effecten van deze wijzigingen in het Bhw zijn reeds verdisconteerd in het kader van de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen) (Kamerstukken II 2009/10, 32 302, nr. 2). Zoals in de memorie van toelichting bij dat wetsvoorstel is aangegeven, is de verwachting dat de aanpassing van het WWS, in combinatie met de overgangs- en uitvoeringsmaatregelen, uiteindelijk tot circa € 1,5 miljoen extra kosten per jaar bij de huurcommissie zal leiden.

HOOFDSTUK 8 EVALUATIE

Zoals reeds is toegezegd in de brief van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30196, nr. 72) zal de aanpassing begin 2011 worden geëvalueerd om te bezien of het aangepaste WWS tot de noodzakelijke stimulans leidt voor energiebesparende maatregelen. Tevens zal daarbij indien noodzakelijk de relatie met investeringen in toekomstige herstructureringsopgaven worden betrokken. Daarnaast zal in de evaluatie specifiek aandacht zijn voor het effect van het aangepaste WWS op de positie van de te onderscheiden verhuurders. Op basis van de evaluatie zullen zo nodig aanvullende maatregelen worden genomen.

HOOFDSTUK 9 TECHNISCHE WIJZIGINGEN

Per 1 januari 2007 verstrekken gemeenten een tegemoetkoming voor woonvoorzieningen aan gehandicapten niet meer op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten, maar op grond van de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet maatschappelijke ondersteuning. Deze wijziging is verwerkt in het desbetreffende onderdeel van deze Bijlage. Daarnaast is dit onderdeel vernummerd van 6a naar 7.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Onderdeel A

artikel 5a van het Besluit huurprijzen woonruimte

Dit artikel geeft uitvoering aan het bepaalde in artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Artikel 10a geeft de mogelijkheid om bij de waardering van woonruimten onderscheid te maken tussen woonruimten op basis van de datum van totstandkoming van de huurovereenkomst.

Op grond van artikel 5a van het Besluit huurprijzen woonruimte blijft op woonruimten, waarvoor de huurovereenkomst voor 1 januari 2008 tot stand is gekomen en waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven, het WWS zoals dat gold op 30 juni 2010 van toepassing.

Artikel II

De genoemde besluiten hielden alle verband met het voorgenomen nieuwe huurbeleid met ingang van 1 januari 2007. In het regeerakkoord van 2007 (Kamerstukken II 2006/07, 30 891, nr. 4, blz. 25) is afgesproken dat nieuwe huurbeleid niet door te zetten. Deze wijzigingsbesluiten zouden dus niet in werking treden. Daarom zijn ze ingetrokken.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,