

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan:
de colleges van burgemeester & wethouders,
de besturen van de toegelaten instellingen Aedes,
de Vereniging van Institutionele Beleggers in
Vastgoed, Nederland en Vastgoed Belang

circulaire

Aanpassingen woningwaarderingstelsel

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over de volgende aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (WWS):

- de waardering van het energielabel: per 1 juli 2011
- maximaal 25 punten extra voor woningen in regio's met schaarste: per 1 oktober 2011.

Deze aanpassingen van het WWS hebben uitsluitend betrekking op zelfstandige woningen. Het WWS voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd.

2. De waardering van het energielabel

Met circulaire MG 2011-01 is al informatie verstrekt over de waardering van het energielabel. Daarbij is gewezen, op de nog lopende behandeling van het wetsvoorstel door de Eerste Kamer. Deze behandeling heeft niet geleid tot wijziging van dit wetsvoorstel; de inwerkingtreding heeft plaatsgevonden per 1 juli 2011. Voor de gevolgen daarvan wordt verwezen naar circulaire MG 2011-01.

3. Maximaal 25 punten extra voor woningen in regio's met schaarste

3.1 Algemeen

Zoals circulaire MG 2011-01 aangaf is in het regeerakkoord bepaald dat het aantal woningwaarderingpunten in regio's met schaarste verhoogd wordt met maximaal 25 punten, afhankelijk van de WOZ-waarde. Het in circulaire MG 2011-01 aangegeven overleg met het parlement hierover is inmiddels afgerond en heeft geleid tot de regelgeving waarover deze circulaire nader informeert. Deze regelgeving bevat voor deze aanpassing van het WWS geen overgangsregeling. Dit betekent, anders dan bij de aanpassing ter waardering van

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 220
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

T 070-3393933

Kenmerk
MG 2011-03

Strekking
Informatie

**Relatie met andere
circulaire(s)**
MG 2010-02 / MG 2011-01

Bijlage(n)
I Gemeenten behorende tot
het schaarstegebied
II Het
woningwaarderingstelsel

Datum
10 oktober 2011

Ingangsdatum
1 juli 2011
1 oktober 2011

het energielabel, dat de waardering van maximaal 25 punten bij alle huurovereenkomsten in het betreffende gebied (bijlage 2) van toepassing is.

3.2 De toekenning van de maximaal 25 punten extra

Toekenning van de extra punten is alleen mogelijk voor de zelfstandige woningen in het schaarstegebied. Bijlage 2 geeft aan welke gemeenten tot dit schaarstegebied behoren.

Indien een zelfstandige woning is gelegen in dit schaarstegebied worden op grond van de regeling in elk geval 15 punten toegekend. Er worden 25 extra WWS-punten toegekend als de WOZ-waarde per m² oppervlakte hoger is dan € 2.900. Bij deze WOZ-waarde gaat het om de laatstelijk onherroepelijk vastgestelde waarde op voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken. Bij de oppervlakte gaat het om het aantal m² van de vertrekken en de overige ruimten, bedoeld in de onderdelen 1 en 2 van het WWS.

3.3 De uitvoering

Voor bestaande huurovereenkomsten (huurovereenkomsten met een ingangsdatum vóór 1 oktober 2011) geldt dat de maximaal 25 extra WWS-punten niet kunnen leiden tot hogere huren. Voorts bepaalt de regeling, dat in elk geval 15 punten worden toegekend aan de woningen in het schaarstegebied. In de praktijk is de exacte WOZ-waarde dan ook slechts van belang, indien de overeengekomen huurprijs alleen redelijk is bij 25 extra WWS-punten én een andere vaststelling van de WOZ-waarde redelijkerwijs zou kunnen leiden tot een lagere waarde dan € 2.900 per m².

Wel kan het gebruik van de WOZ in het huurbeleid betekenen dat naast eigenaren van huurwoningen ook huurders in het schaarstegebied een belang hebben bij de WOZ-waarde. Huurders kunnen zich dan ook tot de gemeente wenden voor een beschikking met deze WOZ-waarde. De Wet waardering onroerende zaken biedt hiervoor reeds de grondslag. Daarbij ligt het in de rede, dat huurders die WOZ-waarde reeds van hun verhuurder zullen hebben verkregen. Verwacht mag worden dat verhuurder de huurders actief zullen informeren over de WOZ-waarde van de woning. In de meeste gevallen verstrekken verhuurders hun huurders namelijk een puntenoverzicht, zowel bij aanvang van de huurovereenkomst als ook bij de jaarlijkse huurverhoging. Een huurder zal dus op die manier al bekend zijn met de WOZ-waarde.

Een gemeente kan wensen dat verhuurders de extra huuruimte slechts beperkt dienen te benutten, bijvoorbeeld voor de huisvesting van bepaalde doelgroepen in bepaalde delen van de stad. Gemeenten die in bepaalde situaties een beperkt gebruik van de extra ruimte voorstaan kunnen hieraan dan ook aandacht besteden in de prestatieafspraken met name met de toegelaten instellingen die in hun gemeenten werkzaam zijn.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
MG 2011-03

4. Tot slot

Bijlage 1 geeft een lijst van de gemeenten die in het schaarstegebied vallen.

Bijlage 2 geeft een overzicht weer van het WWS zoals dat geldt na de hiervoor aangegeven twee aanpassingen in het WWS.

Voor nadere informatie over deze circulaire over de aanpassingen in het woningwaarderingstelsel kunt u zich richten tot het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie, Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties, telefoonnummer 070-339 3933 en de Huurcommissie.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
MG 2011-03

Hoogachtend,
de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

Bijlage 1:
Overzicht schaarstegebied

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
MG 2011-03

Provincie	gemeenten	
Gelderland	Apeldoorn	Maasdriel
	Barneveld	Neder-Betuwe
	Buren	Neerijnen
	Culemborg	Nijkerk
	Ede	Nunspeet
	Elburg	Oldebroek
	Epe	Putten
	Ermelo	Scherpenzeel
	Geldermalsen	Tiel
	Harderwijk	Voorst
	Hattertem	Wageningen
	Heerde	West Maas en Waal
	Lingewaal	Zaltbommel

Provincie	gemeenten	
Noord-Brabant	's-Hertogenbosch	Laarbeek
	Asten	Landerd
	Bergeijk	Maasdonk
	Bernheze	Mill en Sint Hubert
	Best	Nuenen c.a.
	Bladel	Oirschot
	Boekel	Oss
	Boxmeer	Reusel-De Mierden
	Boxtel	Schijndel
	Cranendonck	Sint Anthonis
	Cuijk	Sint-Michielsgestel
	Deurne	Sint-Oedenrode
	Eersel	Someren
	Eindhoven	Son en Breugel
	Geldrop-Mierlo	Uden
	Gemert-Bakel	Valkenswaard
	Grave	Veghel
	Haaren	Veldhoven
	Heeze-Leende	Vught
	Helmond	Waalre
Heusden		

Provincie	gemeenten	
Noord-Holland	Aalsmeer	Hilversum
	Alkmaar	Huizen
	Amstelveen	Landsmeer
	Amsterdam	Langedijk
	Beemster	Laren
	Bergen	Muiden
	Blaricum	Naarden
	Bloemendaal	Oostzaan
	Bussum	Ouder-Amstel
	Diemen	Purmerend
	Edam-Volendam	Schermer
	Graft-De Rijp	Uithoorn
	Haarlem	Waterland
	Haarlemmerliede c.a.	Weesp
	Haarlemmermeer	Wijdmeren
	Heemstede	Zandvoort
Heerhugowaard	Zeevang	
Heiloo		

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
MG 2011-03

Provincie	gemeenten	
Utrecht	Amersfoort	Oudewater
	Baarn	Renswoude
	Bunnik	Rhemen
	Bunschoten	Soest
	De Bilt	Stichtse Vecht
	De Ronde Venen	Utrecht
	Eemnes	Utrechtse Heuvelrug
	Houten	Veenendaal
	IJsselstein	Vianen
	Leusden	Wijk bij Duurstede
	Lopik	Woerden
	Montfoort	Woudenberg
	Nieuwegein	Zeist

Provincie	gemeenten	
Zuid-Holland	Hillegom	Noordwijk
	Kaag en Braassem	Noordwijkerhout
	Katwijk	Oegstgeest
	Leiden	Teylingen
	Leiderdorp	Voorschoten
	Lisse	Zoeterwoude

Bijlage 2: overzicht aangepast woningwaarderingstelsel

Onderdeel	Punten	
1. Oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m ²	
2. Oppervlakte overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m ²	
3. Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	2 punten 1 punt *	
4. Energielabel - label A++ - label A+ - label A - label B - label C - label D - label E - label F - label G Als er geen energielabel is, wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning: Bouwjaar 2002 en later 2000 t/m 2001 1998 t/m 1999 1992 t/m 1997 1984 t/m 1991 1979 t/m 1983 1977 t/m 1978 1976 en ouder *) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning	Eengezinswoning 44 punten 40 punten 36 punten 32 punten 22 punten 14 punten 8 punten 4 punten 0 punten Eengezinswoning Label A Label B Label C Label C Label D Label E Label F Label G	Meergezinswoning * 40 punten 36 punten 32 punten 28 punten 15 punten 11 punten 5 punten 1 punten 0 punten Meergezinswoning* Label A Label B Label C Label D Label D Label E Label F Label G
5. Keuken lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer 1) afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten ¹	

Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Kenmerk
MG 2011-03

<p>6. Sanitair toilet wastafel douche bad bad/douche 2) afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt</p>	<p>3 punten 1 punt 4 punten ² 6 punten ² 7 punten ²</p>
<p>7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed</p>	<p>1 punt</p>
<p>8. Privé-buitenruimten tot 25 m² 25 tot 50 m² 50 tot 75 m² 75 tot 100 m² 100 m² en meer geen privé-buitenruimte carport</p>	<p>2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10 - 15 punten af: 5 punten 2 punten</p>
<p>9. Woonvorm</p> <p>a. Eengezinshuizen vrijstaande woning hoekwoning tussenwoning/eindwoning</p> <p>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</p> <p>c. duplex: bovenwoning benedenwoning</p>	<p>17 punten 15 punten 12 punten</p> <p>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</p> <p>1 punt 4 punten</p>
<p>10. Woonomgeving</p>	<p>maximaal 25 punten</p>

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties
cluster Huurbeleid & Aandachtsgroepen

Kenmerk
MG 2011-03

11. Hinderlijke situaties	af: maximaal 40 punten
12. Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij serviceflatwoningen)	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 11

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
 Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties
 cluster Huurbeleid & Aandachtsgroepen

Per 1 oktober 2011:

13. Punten voor schaarstegebied als de woonruimte is gelegen in het schaarstegebied	<ul style="list-style-type: none"> - In elk geval 15 punten - 25 punten als de WOZ/m² meer is dan € 2.900
---	--

Kenmerk
MG 2011-03