

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

**Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen**
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Contact
www.rijksoverheid.nl/contact
Tel. 1400

Datum
2 juni 2016

Kenmerk
MG 2016-02 / 2016-
0000301409

circulaire

Onderwerp	Aanpassingen woningwaarderingstelsel
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	Besluit huurprijzen woonruimte
Relaties met andere circulaire's	MG 2016-01
Ingangsdatum	1 juli 2016 / 1 oktober 2016
Geldig tot	

Geacht college, geacht bestuur,

1. Inleiding

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

- per 1 juli 2016: de indexering van de WOZ-normbedragen voor de puntentoekenning

Tevens beoog ik per 1 oktober 2016 de volgende aanpassingen:

- de puntentoekenning in het geval van renovatie
- de puntentoekenning van kleine woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht
- de puntentoekenning bij de zorgwoning

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

De indexering van de bedragen voor de puntentoekenning voor de WOZ-waarde vindt plaats per 1 juli 2016 bij ministeriële regeling.

De beoogde aanpassingen van het WWS per 1 oktober 2016 vergen een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze wijziging is in het kader van de zogenaamde voorhangprocedure toegezonden aan de Tweede en Eerste Kamer. Er geldt daarmee dus een voorbehoud totdat de definitieve vaststelling van het Besluit heeft plaatsgevonden.

Datum
2 juni 2016

Kenmerk
MG 2016-02 / 2016-
0000301409

2. De indexering van de WOZ-normbedragen voor de puntentoekenning

2.1 Aard van de indexering

Elk jaar worden de bedragen geïndexeerd die gehanteerd worden bij de bepaling van het puntenaantal op grond van de WOZ-waarde. Bij deze indexering wordt uitgegaan van de gemiddelde verandering per kalenderjaar. Deze waarde is overeenkomstig de waarde die gehanteerd wordt bij de jaarlijkse aanpassing van het eigenwoningforfait in het kader van de inkomstenbelasting. Het effect hiervan is dat een algemene daling of stijging van de WOZ-waarde niet leidt tot een algemene daling of stijging van de punten.

2.2 De puntentoekenning voor de WOZ-waarde door de indexering

De gemiddelde verandering tussen de waardepeildata 1 januari 2014 en 1 januari 2015 bedroeg landelijk gemiddeld 1,2%.

Dit betekent het volgende voor de puntentoekenning met ingang van 1 juli 2016:

- in alle gevallen wordt bij de puntentoekenning gerekend met een WOZ-waarde die minimaal € 40.480 bedraagt (tot 1 juli 2016 € 40.000).
- Er geldt 1 punt voor de WOZ-waarde gedeeld door € 7995 (tot 1 juli 2016 € 7900) én
- 1 punt voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte gedeeld door € 122 (tot 1 juli 2016 € 120).

Voorbeeld: *Waarderingslaan 14a, Den Haag, woningoppervlakte 70m2*

per 1 oktober 2015

<i>- WOZ-beschikking 2015: € 150.200 euro</i>		
<i>150.200/7.900</i>	<i>=</i>	<i>19,01 punten</i>
<i>150.200/70/120</i>	<i>=</i>	<i>17,88 punten</i>
<i>Totaal</i>	<i>=</i>	<i>36,89 punten</i>
		<i>↓</i>
<i>Na afronding</i>	<i>=</i>	<i>37</i>

↓

per 1 juli 2016

<i>- WOZ-beschikking 2016: € 152.000 euro</i>		
<i>152.000/7.995</i>	<i>=</i>	<i>19,01 punten</i>
<i>152.000/70/122</i>	<i>=</i>	<i>17,80 punten</i>
<i>Totaal</i>	<i>=</i>	<i>36,81 punten</i>
		<i>↓</i>
<i>Na afronding</i>	<i>=</i>	<i>37</i>

Datum

2 juni 2016

Kenmerk

MG 2016-02 / 2016-0000301409

Over de maximale huurprijzen per 1 juli 2016 bent u reeds geïnformeerd met de circulaire over het huurprijsbeleid met ingang van 1 juli 2016 tot en met 30 juni 2017. Daarmee bent u tevens geïnformeerd over de indexering van de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2016 met de gebruikelijke jaarlijkse aanpassing met inflatie.

3. De puntentoekenning in het geval van renovatie

3.1 Hoogniveaurenovatie

Voor specifieke nieuwbouwwoningen geldt al dat minimaal 40 punten worden toegekend voor de WOZ-waarde. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen opgeleverd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 waarbij de woning minimaal 110 punten heeft voor alle andere onderdelen dan de WOZ-waarde.

In het WWS wordt verduidelijkt dat deze regeling ook geldt indien de woning is totstandgekomen na een ingrijpende renovatie waarbij de energieprestatie op het niveau is gebracht van een nieuwbouwwoning zoals bepaald door het Bouwbesluit 2012.

Hierbij is ook van belang dat een dergelijke ingrijpende renovatie gecombineerd kan worden met een functiewijziging van het betrokken gebouw. Dit geldt bijvoorbeeld bij ombouw van een kantoor tot meerdere woningen.

3.2 Overige renovaties

Als een renovatie niet leidt tot een woning die inzake de energieprestatie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor nieuwbouw kunnen wel extra punten worden toegekend op basis van de investeringen.

Het gaat daarbij om 0,2 punt per investering van € 1000. Daarbij kan deze puntentoekenning uitsluitend plaatsvinden indien de renovatie heeft geleid tot een investering van meer dan € 10.000.

4. De puntentoekenning van kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht

Om realisatie van woningen in het middensegment van de huurmarkt, net boven de liberalisatiegrens te stimuleren wordt het WWS verruimd voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht voor nieuwbouw van kleine woningen. Daarbij gaat het om woningen tot 40 m², gebouwd in de jaren 2017 tot en met 2021.

In concreto leidt dit voor de genoemde kleine woningen tot een hogere puntenwaardering in het WWS dan de algemeen geldende waardering per vierkante meter. Deze algemeen geldende puntenwaardering wordt thans berekend met de formule WOZ/oppervlakte/€ 122. Voor deze kleine nieuwbouwwoningen zal een formule gelden van WOZ/oppervlakte/€ 51.

Datum
2 juni 2016

Kenmerk
MG 2016-02 / 2016-
0000301409

Voorbeeld:

- WOZ-waarde € 69.500 euro en woningoppervlakte 30 m²

Kleine nieuwbouwwoning Corop Amsterdam en Utrecht			Kleine woning overig Nederland		
€ 69.500/€ 7995	=	8,69 punten	€ 69.500/€ 7995	=	8,69 punten
€ 69.500/30/€ 51	=	45,42 punten	€ 69.500/30/€ 122	=	18,99 punten
Totaal		54,12 punten	Totaal		27,68 punten
		↓			↓
Na afronding		54	Na afronding	=	28

5. De puntentoekening bij de zorgwoning

Bij zogenaamde zorgwoningen kan een toeslag van 35% op de punten worden toegepast. Het gaat daarbij om een in een woongebouw gelegen woonruimte die een zelfstandige woning vormt, waarbij woongebouw en woning geschikt en bestemd zijn voor mensen met een fysieke beperking. De daaraan verbonden eisen zijn per 1 oktober 2015 vastgelegd in de wettelijke regeling van het WWS. Abusievelijk is de toeslag van 35% in de regelgeving slechts van toepassing verklaard over de onderdelen 1 tot en met 8. Beoogd echter was deze toeslag van toepassing te verklaren over de onderdelen 1 tot en met 9.1 en 10. Met de aanpassing van het WWS wordt dit in de regelgeving hersteld.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1. De uitvoering door verhuurders

De indexering van de WOZ-normbedragen zal in het algemeen geen effect hebben op de feitelijke huurprijs. Effect is namelijk dat de gewijzigde WOZ-waarde in het algemeen niet leidt tot een andere puntentelling. Mogelijk is er wel een effect op de maximale huurprijs als de wijziging van de WOZ-waarde in een individueel geval sterk afwijkt van het landelijk gemiddelde.

Verhuurders kunnen hun individuele huurders hierover informeren, bijvoorbeeld door het toezenden van een puntenspecificatie bij de jaarlijkse huurverhoging. Dergelijke informatie kan de duidelijkheid vergroten dat een wijziging van de WOZ-waarde geen effect hoeft te hebben op het puntenaantal.

Renovaties en/of de realisatie van kleine woningen in COROP-gebieden zullen tot een andere puntenwaardering leiden dan de gebruikelijke. Verhuurders zullen dit tot uiting kunnen laten komen in hun investeringsbeleid.

Datum

2 juni 2016

Kenmerk

MG 2016-02 / 2016-0000301409

6.2. De uitvoering door de gemeente

De wijzigingen in het WWS hebben tot doel verhuurders te stimuleren om te investeren in de hiervoor aangegeven type woningen.

De puntentoekenning voor kleine nieuwbouwwoningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht is gericht op het realiseren van woningen in het middensegment van de huurmarkt.

De puntentoekenning in het geval van renovatie kan een belangrijke stimulans vormen voor grootschalige renovaties in het kader van wijkontwikkelingsplannen. Voor gemeenten zijn de wijzigingen van belang bij de ontwikkeling van een huisvestingsvisie en de vertaling daarvan in bijvoorbeeld wijkontwikkelingsplannen.

Mogelijk leiden de aanpassingen in het WWS tot de mogelijkheid van geliberaliseerde huurprijzen. Gemeenten kunnen overwegen of zij bij de gronduitgifte en/of een bestemmingswijziging maximale huurprijzen en/of overige voorwaarden willen verbinden aan de tot stand te brengen woningen voor dit middensegment. Gemeenten kunnen hiermee uiting geven aan hun huisvestingsvisie en/of hun visie op het betaalbaar huisvesten van specifieke groepen huurders.

De aangegeven wijzigingen leiden op geen enkele wijze tot aanpassing van de Wet WOZ en daardoor niet tot wijziging van de daaraan verbonden uitvoeringspraktijk.

Wel wordt erop gewezen, dat renovatie van een kantoorgebouw tevens kan betekenen dat (een deel) wordt omgebouwd tot woningen. De bestaande voorschriften op grond van de Wet WOZ kunnen dan betekenen dat de gemeente een nieuw zelfstandig WOZ-object dient te taxeren.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

Datum
2 juni 2016

Kenmerk
MG 2016-02 / 2016-
0000301409

Bijlage 1: overzicht aangepast woningwaarderingstelsel

Onderdeel																																						
1	Oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer, 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: Energie-index (EI 2015) of Energielabel:	Eengezinswoning	Meergezinswoning *																																			
	<table border="0"> <tr> <td>EI < 0,6</td> <td>label A++</td> <td>44</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>0,6 < EI ≤ 0,8</td> <td>label A+</td> <td>40</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>0,8 < EI ≤ 1,2</td> <td>label A</td> <td>36</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>1,2 < EI ≤ 1,4</td> <td>label B</td> <td>32</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>1,4 < EI ≤ 1,8</td> <td>label C</td> <td>22</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>1,8 < EI ≤ 2,1</td> <td>label D</td> <td>14</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>2,1 < EI ≤ 2,4</td> <td>label E</td> <td>8</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2,4 < EI ≤ 2,7</td> <td>label F</td> <td>4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>EI > 2,7</td> <td>label G</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </table>	EI < 0,6	label A++	44	40	0,6 < EI ≤ 0,8	label A+	40	36	0,8 < EI ≤ 1,2	label A	36	32	1,2 < EI ≤ 1,4	label B	32	28	1,4 < EI ≤ 1,8	label C	22	15	1,8 < EI ≤ 2,1	label D	14	11	2,1 < EI ≤ 2,4	label E	8	5	2,4 < EI ≤ 2,7	label F	4	1	EI > 2,7	label G	0	0	
EI < 0,6	label A++	44	40																																			
0,6 < EI ≤ 0,8	label A+	40	36																																			
0,8 < EI ≤ 1,2	label A	36	32																																			
1,2 < EI ≤ 1,4	label B	32	28																																			
1,4 < EI ≤ 1,8	label C	22	15																																			
1,8 < EI ≤ 2,1	label D	14	11																																			
2,1 < EI ≤ 2,4	label E	8	5																																			
2,4 < EI ≤ 2,7	label F	4	1																																			
EI > 2,7	label G	0	0																																			
4	Als er geen energielabel is, wordt uitgegaan van het bouwjaar van de woning:	Eengezinswoning	Meergezinswoning *																																			
	<table border="0"> <tr> <td>Bouwjaar</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2002 en later</td> <td></td> <td>Label A</td> <td>Label A</td> </tr> <tr> <td>2000 t/m 2001</td> <td></td> <td>Label B</td> <td>Label B</td> </tr> <tr> <td>1998 t/m 1999</td> <td></td> <td>Label C</td> <td>Label C</td> </tr> <tr> <td>1992 t/m 1997</td> <td></td> <td>Label C</td> <td>Label D</td> </tr> <tr> <td>1984 t/m 1991</td> <td></td> <td>Label D</td> <td>Label D</td> </tr> <tr> <td>1979 t/m 1983</td> <td></td> <td>Label E</td> <td>Label E</td> </tr> <tr> <td>1977 t/m 1978</td> <td></td> <td>Label F</td> <td>Label F</td> </tr> <tr> <td>1976 en ouder</td> <td></td> <td>Label G</td> <td>Label G</td> </tr> </table> <p>*) voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning</p>	Bouwjaar				2002 en later		Label A	Label A	2000 t/m 2001		Label B	Label B	1998 t/m 1999		Label C	Label C	1992 t/m 1997		Label C	Label D	1984 t/m 1991		Label D	Label D	1979 t/m 1983		Label E	Label E	1977 t/m 1978		Label F	Label F	1976 en ouder		Label G	Label G	
Bouwjaar																																						
2002 en later		Label A	Label A																																			
2000 t/m 2001		Label B	Label B																																			
1998 t/m 1999		Label C	Label C																																			
1992 t/m 1997		Label C	Label D																																			
1984 t/m 1991		Label D	Label D																																			
1979 t/m 1983		Label E	Label E																																			
1977 t/m 1978		Label F	Label F																																			
1976 en ouder		Label G	Label G																																			
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 *																																				

Datum
2 juni 2016

Kenmerk
MG 2016-02 / 2016-
0000301409

Onderdeel		
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
9.1	Punten voor de WOZ-waarde, waarbij er voor de puntenberekening gerekend wordt met een waarde van minimaal € 40.480 a. Voor elke € 7.995 van WOZ-waarde b. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2, per € 122 Tenzij er sprake is van een woning met een oppervlakte, berekend volgens de onderdelen 1 en 2, <= 40 m2 én de woonruimte is gelegen in het COROP-gebied Amsterdam of Utrecht (zie bijlage 2), én de woonruimte is gebouwd * in het kalenderjaar 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021: a. Voor elke € 7.995 van WOZ-waarde b. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de oppervlakte van de onderdelen 1 en 2, per € 51	1 punt 1 punt 1 punt 1 punt
9.2	Nieuwbouwwoning bestemd voor geliberaliseerd segment: Indien een woning is gebouwd * in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en ten aanzien daarvan het totaal aantal punten na saldering van de punten van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12, 110 of meer is.	Het aantal punten volgens de berekening onder 9.1 met een minimum van 40 punten

Datum
2 juni 2016

Kenmerk
MG 2016-02 / 2016-
0000301409

* Onder nieuwbouw in de kalenderjaren 2015 tot en met 2021 wordt in het kader van de puntenberekening tevens begrepen de renovatie waardoor de energieprestatie op nieuwbouwniveau is gebracht conform het Bouwbesluit.

Onderdeel		
10	Renovatie Indien de investering meer bedroeg dan € 10.000 én er geen punten worden toegekend omdat de renovatie geeft geleid tot puntenwaardering voor een nieuwbouwwoning bestemd voor geliberaliseerd segment	0,2 punt per € 1000 investering in het jaar waarin de renovatie is gerealiseerd en gedurende de daarop volgende 5 kalenderjaren
12	Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij zorgwoningen)	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 9.1 en 10
14	Beschermd monument: - indien woonruimte bestaat uit of deel uitmaakt van een Rijksmonument: een beschermd monument als bedoeld in artikel 1, 1 van de Erfgoedwet **	50 punten

**

Per 1 juli 2016 gelden deze punten voor woonruimte die bestaat of deel uitmaakt van rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet ; dit is een technische aanpassing door het vervallen van de Monumentenwet 1988 (in voorkomende gevallen is overgangsrecht opgenomen).

Voor woningen, niet zijnde Rijksmonument, binnen beschermd stads- of dorpsgezicht geldt geen toeslag van 50 punten. Wel geldt een 15% hogere maximale huurprijs indien:

- a. die woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988
- b. die woonruimte is gebouwd voor 1945, en
- c. door de verhuurder noodzakelijkerwijs gelden zijn besteed voor de instandhouding van de monumentale waarde van die woonruimte.

Datum

2 juni 2016

KenmerkMG 2016-02 / 2016-
0000301409**Bijlage 2: Gemeenten waarbij de kleine nieuwbouwwoning gewaardeerd wordt met € 51/m²**

Aalsmeer
Amersfoort
Amstelveen
Amsterdam
Baarn
Beemster
Bunnik
Bunschoten
De Bilt
De Ronde Venen
Diemen
Edam-Volendam
Eemnes
Graft-De Rijk
Haarlemmermeer
Houten
IJsselstein
Landsmeer
Leusden
Lopik
Montfoort
Nieuwegein
Oostzaan
Ouder-Amstel
Oudewater
Purmerend
Renswoude
Rhenen
Soest
Stichtse Vecht
Uithoorn
Utrecht
Utrechtse Heuvelrug
Veenendaal
Vianen
Waterland
Wijk bij Duurstede
Woerden
Woudenberg
Zeist