

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

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

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen  
  
Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
Interne postcode 220  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
T 070 - 339 3933

**Datum**  
12 april 2010

# circulaire

Aanpassing woningwaarderingstelsel per 1 juli 2010

Geacht college, geacht bestuur,

## 1. Inleiding

Met deze circulaire informeer ik u over de aanpassingen in het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) per 1 juli 2010 en over de daaraan verbonden overgangs- en uitvoeringsmaatregelen. Hierover heb ik de Tweede Kamer geïnformeerd bij brief van 2 juli 2009 en bij brief van 27 augustus 2009 (Kamerstukken 2008-2009, 30196, nr. 72 en 73).

Daarbij ga ik in op de gevolgen van deze aanpassingen voor de huurverhoging per 1 juli 2010.

**De Tweede Kamer heeft de aanpassing van het WWS niet controversieel verklaard.**

**Op het tijdstip van publicatie van deze circulaire is het overleg met het parlement over de aanpassing van de regelgeving die nodig is voor de aanpassing van het WWS en de daaraan verbonden overgangs- uitvoeringsmaatregelen echter nog niet afgerond. Ik wijs u er met nadruk op dat dit overleg kan leiden tot wijziging van het beleid zoals in deze circulaire verwoord. Ik zal u hiervan dan uiteraard op de hoogte stellen.**

## 2. Het voorstel tot huurverhoging per 1 juli 2010 en het nieuwe WWS

De aanpassing van het WWS kan effecten hebben op de huurverhoging per 1 juli 2010. Gegeven de voorgestelde overgangsmaatregelen zal deze aanpassing in elk geval geen gevolgen hebben voor woningen waarvoor oud WWS tot 1 januari 2012 blijft gelden. Waar het nieuwe WWS wel gaat gelden zal hierdoor in een aantal gevallen per 1 juli 2010 geen huurverhoging van 1,2% kunnen worden toegepast.

Daarnaast is het overzicht met de WWS-punten (puntentelling) aan de orde. Hoewel het niet verplicht is, sturen veel verhuurders deze puntentelling samen met het voorstel tot huurprijsverhoging toe aan hun huurders. Een pragmatische handelswijze hierin is uit te gaan van het puntenoverzicht op basis van oud WWS en ook bij de huurverhoging daarvan uit te gaan. Gezien de voorgenomen aanpassingen in het WWS en de daaraan verbonden overgangsmatregelen, zal het namelijk in het merendeel van de gevallen mogelijk zijn per 1 juli 2010 een huurverhoging van 1,2% te realiseren. Zonodig kan, indien de wijziging per 1 juli 2010 in werking treedt, achteraf een correctie worden nagezonden voor woningen die op 1 juli 2010 een huurbevrozing krijgen op grond van de nieuwe waardering voor energielabels. In een dergelijke correctie kan de verhuurder ook de definitieve regelgeving verwerken zoals die het gevolg is van het overleg met het parlement.

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen

**Datum**  
12 april 2010

### **3. De wijziging van het woningwaarderingstelsel**

De wijziging van het WWS heeft uitsluitend betrekking heeft op zelfstandige woningen. Het WWS voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen blijft ongewijzigd. Verder zijn de overgangsmatregelen van belang waarop paragraaf 3 van deze circulaire ingaat.

Essentie van de aanpassing is, dat de bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en warmte-isolatie worden vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat (hierna: energielabel) van de woning.

Huurders en verhuurders zullen deze energieprestatie kunnen bepalen met een voor de woning afgegeven energielabel. Voor de situatie dat er geen energielabel is afgegeven, zal de energieprestatie worden bepaald aan de hand van het bouwjaar. Een woning zal immers in elk geval over een bepaalde minimale energieprestatie beschikken gegeven de in het bouwjaar geldende eisen.

De bijlage bij deze circulaire geeft een overzicht van het nieuwe WWS en een bouwjaartabel waarmee de energieprestatie kan worden bepaald indien geen energielabel aanwezig is.

#### 4. De overgangsmatregelen

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen

Tot 1 januari 2012 is uitgangspunt dat het nieuwe WWS van toepassing is, indien de woning beschikt over een energielabel of indien de huurovereenkomst op of na 1 juli 2010 is aangevangen. Daarbij moet rekening worden gehouden met overgangsmatregelen die tot 1 januari 2012 van toepassing zullen zijn waardoor:

- het oude WWS blijft gelden voor woningen die per 1 juli 2010 niet over een energielabel beschikken en waarvoor dit energielabel ook niet is verplicht
- geen huurprijsverlaging mogelijk is als die uitsluitend het gevolg is van het nieuwe WWS
- het oude WWS wordt gehanteerd in het geval van een zogenaamde onderhoudsprocedure.

**Datum**  
12 april 2010

##### 3.1 Het oude WWS blijft gelden voor woningen die per 1 juli 2010 niet over een energielabel beschikken en waarvoor dit energielabel ook niet is verplicht

Indien een woning niet beschikt over een energielabel, bepaalt de ingangsdatum van de huurovereenkomst of het nieuwe woningwaarderingstelsel van toepassing is. Het nieuwe WWS is van toepassing indien de huurovereenkomst een aanvangsdatum heeft van 1 januari 2008 of later. Op grond van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen (BEG), dient een verhuurder namelijk vanaf 1 januari 2008 bij begin van de huurovereenkomst een energielabel te verstrekken aan zijn huurder.

Omdat het energielabel ontbreekt, terwijl dit wel aan de huurder moet zijn verstrekt, zal de energieprestatie worden bepaald aan de hand van het bouwjaar

##### 3.2 Geen huurprijsverlaging is mogelijk als die uitsluitend het gevolg is van nieuw WWS

Op het moment dat het nieuwe WWS van toepassing is, kan uitsluitend door deze aanpassing de maximale huurprijs lager zijn dan de feitelijke huurprijs. In die situatie zal de huurcommissie in het kader van een huurprijsverlaging (ex artikel 7: 254 BW) tot 1 januari 2012 bij zittende huurders echter uitsluitend bevoegd zijn om de huurprijs te bevriezen, en niet om een huurprijsverlaging uit te spreken. De overige mogelijkheden om een huurprijsverlaging (ex artikel 7: 254 BW) te realiseren blijven ongewijzigd.

Met deze overgangsmatregel kunnen verhuurders huurverlagingen voorkomen, door tijdig te investeren in energiebesparende maatregelen.

In dit verband is van belang dat Aedes de corporaties zal oproepen om per 1 januari 2012 vrijwillig een huurverlaging toe te passen als dat op dat moment nog aan de orde is. De betrokken huurders zullen zich in dat geval dus niet tot de huurcommissie hoeven te wenden.

In de hierna volgende voorbeelden worden dit nader toegelicht.

**voorbeeld 1**

- Oud WWS: de woning heeft met het oude WWS 100 punten, waarvan 10 punten vanwege warmte-isolatie.
  - Nieuw WWS: de woning heeft een energieprestatie behorend bij energielabel G en krijg daarvoor 0 punten. Het totaal puntenaantal wordt dan 90 punten.
  - de huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2009 en de huurprijs bedraagt € 445,00 per maand
  - bij oud WWS (100) is de maximale huurprijs € 451,16 per maand en is er geen huurverlaging of bevrozing aan de orde
  - met nieuw WWS telt de woning 90 punten en is de maximale huurprijs € 402,60 per maand; de huurprijs van € 445,00 is dan te hoog.
- 
- de huurprijsverlaging is uitsluitend het gevolg van de aanpassing
  - de huurprijs kan niet worden verhoogd of verlaagd; de huurprijs wordt tot 1 januari 2012 gehandhaafd op € 445,00 per maand
  - na 1 januari 2012 kan de huurder alsnog een huurprijsverlaging realiseren

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen

**Datum**

12 april 2010

**voorbeeld 2**

- oud WWS: de woning heeft met het oude WWS 40 punten, zonder punten voor verwarming of warmte-isolatie.
  - Nieuw WWS: de woning heeft een energieprestatie behorend bij energielabel G en krijg daarvoor 0 punten. Het totaal puntenaantal blijft dan 40 punten.
  - de huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2009 en de huurprijs bedraagt € 445,00 per maand
  - bij oud WWS (40) is de maximale huurprijs € 177,02 per maand en is er een huurverlaging aan de orde
  - met nieuw WWS telt de woning nog steeds 40 punten en is de huurprijs van € 445,00 te hoog.
- 
- de huurprijsverlaging was al mogelijk vóór de aanpassing van het woningwaarderingstelsel
  - de huurprijs kan worden verlaagd naar de maximale huurprijs behorend bij 40 punten, te weten € 177,02 per maand.

### voorbeeld 3

- oud WWS: de woning heeft met het oude WWS 40 punten, er is geen verwarming of warmte-isolatie.
- Nieuw WWS: de woning heeft een energieprestatie behorend bij energielabel E en krijg daarvoor 5 punten. Het totaal puntenaantal wordt dan 45 punten.
- de huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2009 en de huurprijs bedraagt € 445,00 per maand
- bij oud WWS (40) is de maximale huurprijs € 177,02 per maand en is er een huurverlaging aan de orde
- bij nieuw WWS telt de woning 45 punten en is de huurprijs van € 445,00 te hoog.
  - de huurprijsverlaging was al mogelijk vóór de aanpassing van het woningwaarderingstelsel
  - de huurprijs kan worden verlaagd naar de maximale huurprijs behorend bij 45 punten, te weten € 199,15 per maand.

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen

**Datum**  
12 april 2010

3.3 Het oude WWS wordt gehanteerd in het geval van een zogenaamde onderhoudsprocedure.

Bij achterstallig onderhoud kan de huurcommissie op grond van artikel 16 van de Uhw uitspreken dat een lagere huurprijs in rekening gebracht moet worden. Die uitspraak houdt in dat de huurcommissie een korting op de overeengekomen huurprijs (als percentage van de maximale huurprijs) vaststelt, die in verhouding staat tot de aanwezige gebreken.

Daarbij geldt tevens, dat die korting afhankelijk is van het puntenaantal. Het WWS speelt in de onderhoudsprocedure dus wel een rol, maar is voor huurders en verhuurders in die procedure veelal van ondergeschikte aard. Centrale vraag in de onderhoudsprocedure is immers of gebreken al dan niet aanwezig zijn en wat de ernst is van die gebreken. Door in deze procedure altijd uit te gaan van het oude WWS wordt de onderhoudsprocedure dan ook vereenvoudigd doordat de vraag niet aan de orde is of oud of nieuw WWS van toepassing is.

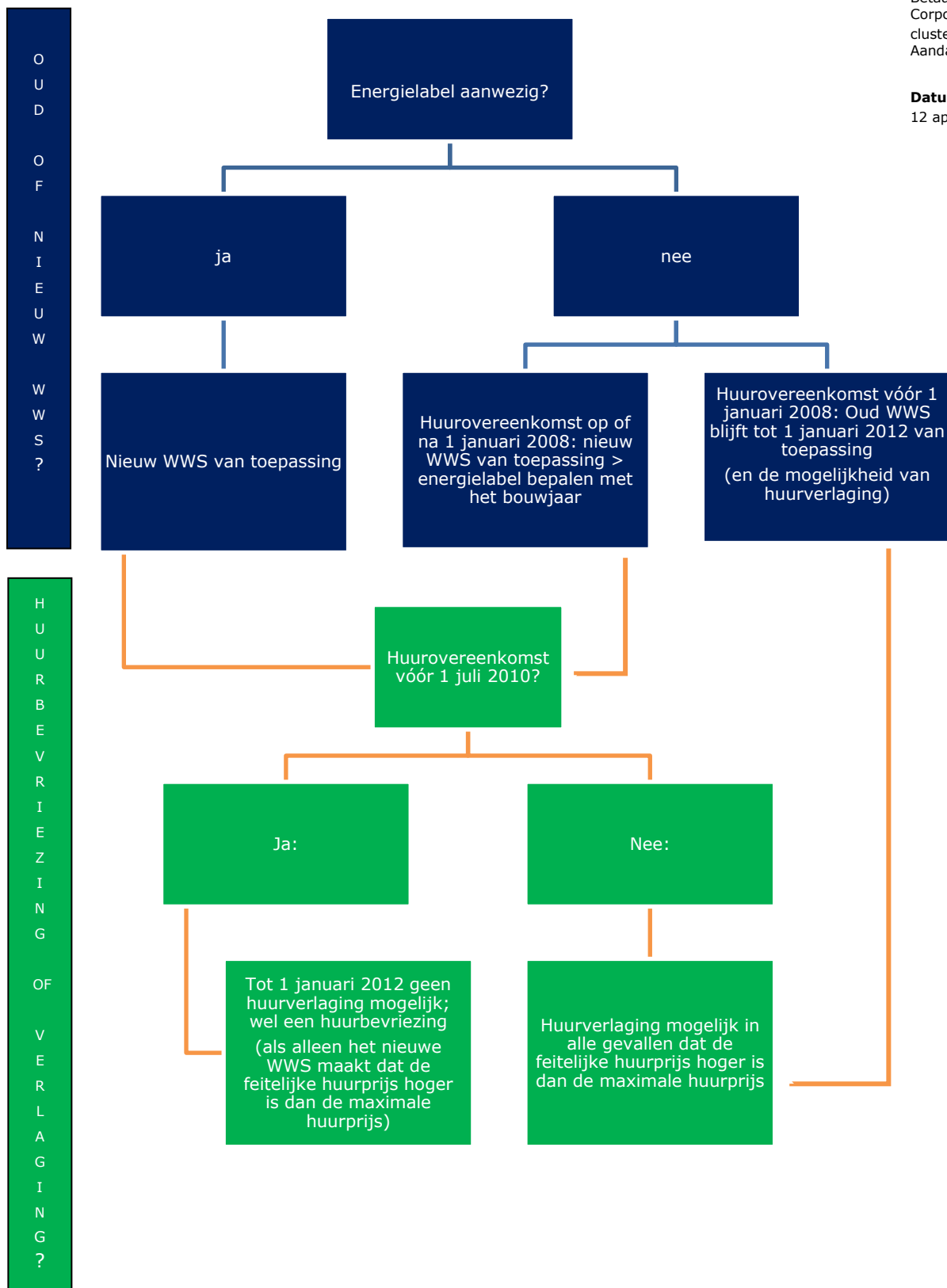
### 3.4 Ná 1 januari 2012

Per 1 januari 2012 komen alle overgangsmaatregelen wettelijk te vervallen. Dit betekent dat het nieuwe WWS dan van toepassing is op alle zelfstandige woonruimten. Tevens betekent dit dat op dat moment ook weer een huurverlaging mogelijk is op grond van artikel 7: 254 BW, zelfs als de feitelijke huurprijs uitsluitend als gevolg van het nieuwe WWS hoger is dan de maximale huurprijs. Ook bij de onderhoudsprocedure zal vanaf 1 januari 2012 worden uitgegaan van het nieuwe WWS.

Met uitzondering van de hiervoor aangegeven onderhoudsprocedure betekent dit tot 1 januari 2012 het volgende voor de toepassing van het nieuwe WWS:

**Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie**  
 Directie Aandachtsgroepen,  
 Betaalbaarheid en  
 Corporaties  
 cluster Huurbeleid en  
 Aandachtsgroepen

**Datum**  
 12 april 2010



#### **4 Geschillen over het energielabel als zodanig**

De volgende geschillen kunnen aan de orde zijn bij het energielabel als zodanig:

- Een geschil over de vraag of en welk energielabel is verstrekt.
- Een geschil over de huurprijs waarbij de juistheid van het energielabel een effect kan hebben op de vast te stellen huurprijs

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen

**Datum**  
12 april 2010

##### 4.1 Een geschil over de vraag of en welk energielabel is verstrekt.

Partijen kunnen betwisten dat een energielabel is verstrekt, of menen dat van een ander energielabel wordt uitgegaan dan het rechtsgeldige energielabel. Van belang hierbij is dat uitsluitend sprake van een rechtsgeldig energielabel indien dit is afgemeld bij Agentschap NL (voorheen: SenterNovem). Of dit is gebeurd, kan worden gecontroleerd door middel van de website [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) Hier is ook te zien welk energielabel is verstrekt.

Het energielabel dat door deze controle wordt vastgesteld kan dus worden gebruikt ter bepaling van het puntenaantal.

##### 4.2 Een geschil over de huurprijs waarbij de juistheid van het energielabel een effect kan hebben op de vast te stellen huurprijs

Op het moment dat de juistheid van het energielabel wordt bestreden door de huurder, kan dat aanleiding zijn voor een huurprijsgeschil bij de huurcommissie. Van belang hierbij is dat de verhuurder veelal het energielabel zal hebben verkregen. Daardoor zal de verhuurder de mogelijkheid hebben om al bij de afgifte daarvan zijn bezwaren tegen een afgegeven energielabel naar voren te brengen. Zonodig kan hij daarbij gebruik maken van de daarvoor bestemde klachtenregeling.

In het kader van de jaarlijkse huurverhoging zal de huurcommissie wettelijk moeten uitgaan van een afgegeven energielabel. Daarbij is van belang, dat uitsluitend bezwaar aantekenen tegen de jaarlijkse huurverhoging op grond van een mogelijk onjuist afgegeven energielabel in de meeste gevallen niet tot onredelijkheid van de jaarlijkse huurverhoging zal kunnen leiden. In het algemeen geldt namelijk dat veel woningen een lage huurprijs hebben in verhouding tot het puntenaantal.

Ook in het geval van aan de huurcommissie voorgelegde huurprijsverlagingen zal de huurcommissie voor de bepaling van het puntenaantal in beginsel uitgaan van het afgegeven energielabel.

Wel is het mogelijk, dat de huurcommissie zich een eigen oordeel zal vormen over de energieprestatie, bijvoorbeeld op het moment dat de huurder de juistheid van dat energielabel gemotiveerd betwist. Van belang daarbij is in elk geval of een andere energieprestatie een effect zal kunnen hebben op de huurprijs.

Het is denkbaar, dat het huurprijsgeschil bij de huurcommissie wordt verloren, uitsluitend omdat de huurcommissie uitgaat van een andere energieprestatie dan die van het energielabel. In dat geval zal de huurcommissie echter geen legesveroordeling uitspreken.

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen

**Datum**  
12 april 2010

## **5 Tot slot**

Voor nadere informatie over deze circulaire en over het huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2011 kunt u zich richten tot de Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties en het Secretariaat van de Huurcommissies.

Hoogachtend,  
de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E. van Middelkoop



## Bijlage I: overzicht aangepast woningwaarderingstelsel

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	eengezins woning	meergezins woning *
		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	

### Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie

Directie Aandachtsgroepen,  
Betaalbaarheid en  
Corporaties  
cluster Huurbeleid en  
Aandachtsgroepen

### Datum

12 april 2010

9	Woonvorm		<b>Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie</b> Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen  <b>Datum</b> 12 april 2010
a.	Eengezinshuizen:		
	vrijstaande woning	17 punten	
	hoekwoning	15 punten	
	tussenwoning/eindwoning	12 punten	
b.	woningen in meergezinshuizen:		
	begane grond, zonder lift	6 punten	
	begane grond, met lift	6 punten	
	1e verdieping, zonder lift	3 punten	
	1e verdieping, met lift	5 punten	
	2e verdieping, zonder lift	1 punten	
	2e verdieping, met lift	4 punten	
	3e verdieping, zonder lift	0 punten	
	3e verdieping, met lift	4 punten	
	4e verdieping en hoger, zonder lift	0 punten	
	4e verdieping en hoger, met lift	4 punten	
	16 of minder woningen per liftschacht	2 punten per woning extra	
c.	duplex:		
	bovenwoning	1 punt	
	benedenwoning	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 geen energielabel aanwezig is, kan die eenvoudigheidshalve worden vastgesteld aan de hand van de volgende tabel.

Bouwjaarklasse	corresponderend met energielabel	
	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
1976 of ouder	G	G

\* voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

## **Bijlage II: Adressen en telefoonnummers**

### **DIRECTORAAT-GENERAAL VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE** **DIRECTIE AANDACHTSGROEPEN, BETAALBAARHEID EN CORPORATIES**

Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
tel. 070 - 3393939

### **HET SECRETARIAAT VAN DE HUURCOMMISSIES**

Postbus 16495  
2500BL Den Haag  
tel. 0800 - 4887243 (0800-huurcie)  
fax. 070 - 3754200