

De veranderingen in het woningwaarderingssstelsel op een rijtje

10-08-2016 10:09

Minister Blok zit bepaald niet stil. Op 1 oktober 2016 wordt het woningwaarderingssstelsel (WWS) weer gewijzigd. Vorig jaar is het WWS al ingrijpend aangepast door de introductie daarin van de WOZ-waarde. Waar moet u rekening mee houden? Marjolein Scheeper, van [Hielkema & co advocaten](#), zet de veranderingen op een rijtje.

Berekening van het aantal punten voor de WOZ-waarde vanaf 1 juli 2016

Het puntenaantal van zelfstandige huurwoningen wordt sinds 1 oktober 2015 mede bepaald door de WOZ-waarde. In de berekening voor de punten voor de WOZ-waarde komen een tweetal bedragen voor die jaarlijks per 1 juli worden geïndexeerd. Op 1 juli 2016 zijn die bedragen dus aangepast en wel als volgt. Het aantal punten voor de WOZ in het WWS moet worden berekend volgens de volgende berekening. Er wordt één punt wordt toegekend voor:

elke € 7.995,00 (tot 1 juli 2016 € 7.900,00) van de WOZ-waarde; en elke € 122,00 (tot 1 juli 2016 € 120,00) van de WOZ-waarde per m².

Om het aantal punten voor de WOZ-waarde te berekenen, moet dus de volgende berekening worden toegepast:

WOZ-waarde : € 7.995,00 = aantal punten X WOZ-waarde : oppervlakte van de woning : € 122,00 = aantal punten Y
Aantal punten X + aantal punten Y = totaal aantal punten voor de WOZ-waarde

Er is een aantal uitgangspunten bij het berekenen van het puntenaantal voor de WOZ-waarde:

Er zal altijd worden gerekend met een WOZ-waarde van minimaal € 40.480,00 (tot 1 juli 2016 € 40.000,00). Dus als de WOZ-waarde van de woning onder dit bedrag ligt, wordt gerekend met een WOZ-waarde van € 40.480,00; Bij nieuwbouw zal worden uitgegaan van de waarde die na oplevering kan worden vastgesteld op grond van het taxatieverslag van de gemeente; Aan nieuwbouwwoningen die worden opgeleverd in 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 en die voor de onderdelen 1 tot en met 8 (en 12 bij zorgwoningen) van het WWS minimaal 110 punten hebben, worden voor de WOZ-waarde minimaal 40 punten toegekend. En dat blijft zo voor deze woningen, dus ook na 2019. Deze regeling is tijdelijk. Voor nieuwbouwwoningen die na 2019 worden opgeleverd geldt de regeling niet.

Wijzigingen per 1 oktober 2016: vergroting middensegment

Minister Blok vindt dat het middensegment vergroot moet worden. Dat is het segment vlak boven de liberalisatiegrens. Blok gaat ervan uit dat als er meer woningen in dat segment verhuurd kunnen worden, de doorstroming wordt bevorderd. Blok gaat dat middensegment nu vergroten door bepaalde woningen meer punten te geven, zodat deze boven de liberalisatiegrens (146 punten en meer) uitkomen. En Blok introduceert bijzondere maatregelen in de regio's Utrecht en Amsterdam. Daar wordt het tekort aan middensegmentwoningen het sterkst gevoeld. Daarom wordt het WWS op 1 oktober 2016 als volgt aangevuld.

Punten voor kleine nieuwbouwwoningen in de regio's Utrecht en Amsterdam

Voor woningen in de regio's Utrecht en Amsterdam kleiner dan 40 m² die worden opgeleverd in 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 in de schaarste gebieden zal één punt worden toegekend voor:

elke € 7.995,00 van de WOZ-waarde; en elke € 51,00 van de WOZ-waarde per m².

In het [ontwerpbesluit](#) (bijlage III) treft u een lijst aan van de gemeenten die onder deze regio's vallen.

Punten voor gerenoveerde woningen

Gerenoveerde woningen moeten na oplevering in aanmerking komen voor meer punten, aldus de minister. De oude WOZ-waarde doet dan immers geen recht meer aan het niveau van de woning. Vanaf 1 oktober 2016 wordt er onderscheid gemaakt tussen:

Renovatie waarbij de energieprestatie op niveau van een nieuwbouwwoning is gebracht conform het Bouwbesluit 2012 (hierna 'hoogniveaurenovatie'); Renovatie waarbij de energieprestatie niet het niveau van een nieuwbouwwoning bereikt of waarvan de oplevering plaatsvindt na 2020 voor gewone woningen en na 2021 voor kleine nieuwbouwwoningen in de regio's Utrecht en Amsterdam (hierna 'overige renovaties').

Ad 1 Hoogniveaurenovatie

Voor *hoogniveaurenovatie* zal dezelfde regeling gaan gelden als momenteel voor nieuwbouwwoningen geldt. Dat betekent dat woningen die worden opgeleverd in 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020 nadat ze tot hoog niveau zijn gerenoveerd minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde moeten krijgen mits de woningen voor de andere onderdelen minimaal 110 punten waard zijn. Bij hoogniveaurenovatie mag ook functiewijziging plaatsvinden, dus ombouw van kantoorruimte naar woonruimte valt ook onder deze regeling mits de renovatie resulteert in een energieprestatie op nieuwbouwniveau.

Renoveert u in de regio's Utrecht of Amsterdam een kleine woning (tot 40 m²) op hoog niveau en gaat u opleveren in 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021? Dan moet u de berekening voor kleine nieuwbouwwoningen toepassen (zie hiervoor).

Ad 2 Overige renovaties

Voor *overige renovaties* geldt vanaf 1 oktober a.s. het volgende. Als minimaal een bedrag van € 10.000,00 in de woning is geïnvesteerd kan in het jaar van oplevering en in de vijf daarop volgende jaren 0,2 punten per € 1.000,00 per kalenderjaar worden berekend. Na afloop van die vijf jaar vervallen deze punten weer. Indien u dus in 2016 een bedrag van € 15.000,00 investeert in een woning, mag u in de jaren 2016 tot en met 2021 ($€ 15.000,00 : € 1.000,00 \times 0,2 =$) 3 punten optellen bij het huidige puntenaantal van de woning. Dit is een tijdelijke maatregel, zodat die extra punten vanaf 2022 weer vervallen.

In de bijlage bij dit artikel vindt u een schema aan de hand waarvan u gemakkelijk kunt bepalen of de nieuwe regels op u van toepassing zijn. Uiteraard blijven naast de punten voor de WOZ-waarde ook de punten voor de andere onderdelen, waaronder oppervlakte, energieprestatie, kwaliteit van de keuken en kwaliteit van de badkamer van belang. Heeft u vragen over het WWS? Onze advocaten helpen u graag verder. Neem gerust contact met ons op!

[Klik hier voor alle veranderingen in een overzichtelijk schema.](#)

Een bijdrage van Marjolein Scheeper. Zij is advocate bij van Hielkema & co advocaten.