



Toelichting op het woningwaarderingssstelsel voor zelfstandige woningen

Afbakening

Dit woningwaarderingssstelsel heeft betrekking op zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegang, die de bewoner kan bewonen zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen van buitenaf. Tot de zelfstandige woningen behoren ook de zogenoemde onvrije woningen. Een onvrije woning is een zelfstandige woning waarbij verscheidene vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke verkeersruimte. Als deze vertrekken afsluitbaar zijn en bereikbaar via een gemeenschappelijke ruimte, wordt deze woning als zelfstandige woning beschouwd. Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten of voorzieningen (verwarming, isolatie, keuken of sanitair) die voor meerdere zelfstandige woningen zijn bedoeld, worden overeenkomstig het woningwaarderingssstelsel gewaardeerd. De punten worden evenredig verdeeld over het aantal woningen, ongeacht de grootte van de woningen.

Verbeteringen aan de woning

Alleen die onderdelen worden in punten gewaardeerd, die tot de onroerende zaak behoren en die tevens op grond van

het woningwaarderingssstelsel in punten kunnen worden uitgedrukt. Verbeteringen die de huurder voor eigen rekening heeft aangebracht tellen niet mee, tenzij de verhuurder hiervoor een vergoeding heeft verstrekt. In een

woning kunnen voorzieningen aangebracht worden om de woning geschikt te maken voor een gehandicapte (artikel 4 van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning). Onder aftrek van subsidie en eigen bijdrage van huurder kan voor elke € 226,90 (*f* 500) van de kosten die de verhuurder aan die voorziening heeft besteed, één extra punt worden gerekend.

Indien het ingrepen betreft waarvoor overheidssubsidie is verstrekt op basis van een regeling van vóór 1 april 1994, kunnen deze ingrepen niet leiden tot lagere of hogere puntentoekenning zolang de woning door de gehandicapte wordt bewoond.

Serviceflat

Bij een serviceflat (zie punt 12 van deze toelichting) wordt het puntentotaal van de waardering volgens de onderdelen 1 tot en met 11 van het woningwaarderingssstelsel met 35% verhoogd. Deze verhoging wordt gegeven vanwege het medegebruik door de huurders van de speciale voorzieningen, die in de punten 1 tot en met 11 onvoldoende tot hun recht komen.

1. Oppervlakte van 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, verkeersruimten en overlopen, tellen niet mee als vertrekken.

Ook de oppervlakte van de tot de woning behorende losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m²) telt mee. De oppervlakte wordt gemeten van muur tot muur, op een hoogte van 1,5 m boven de vloer. Deze meethoogte geldt ook als de oppervlakte op 1,5 m hoogte afwijkt van de oppervlakte op vloerniveau. Heeft een vertrek een hellend of verlaagd plafond, dan geldt alleen de oppervlakte van het gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,5 m 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, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen wordt niet meegeteld. Indien een toilet in een bad- of doucheruimte is geplaatst, wordt de oppervlakte van die ruimte met één vierkante meter verminderd. Van de oppervlakte onder een vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,5 m hoog is. Zolderruimten die als vertrek zijn bestemd gelden alleen als vertrek als ze bereikbaar zijn via een vaste trap en als de vloer begaanbaar en het dak beschoten is. De oppervlakte van alle vertrekken wordt eerst opgeteld; vervolgens wordt de uitkomst afgerond op hele vierkante meters. Bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

2. Oppervlakte van overige ruimten

Overige ruimten (met uitzondering van hallen, gangen, verkeersruimten en overlopen) worden gewaardeerd met driekwart punt per vierkante meter. Tot deze ruimten worden gerekend: bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, zolders en kelders. Onder bergingen vallen 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. Alleen oppervlakten van minstens 2 m² tellen mee, voorzover de plafondhoogte ten minste 1,5 m boven de vloer is. Meting van de oppervlakte vindt plaats van muur tot muur, op een hoogte van 1,5 m boven de vloer. De oppervlakte van alle tot de woning behorende kasten (kleiner dan 2 m²) telt mee, evenals de oppervlakte onder moederhaard, c.v.-ketel en boilerinstallatie. Niet meegeteld wordt de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen. Van de oppervlakte onder een vaste trap geldt dat gedeelte waar de ruimte tussen vloer en onderkant trap ten minste 1,5 m hoog is.

De oppervlakte die door een ingeschoven of opgevouwen toestand liggende trap wordt ingenomen, wordt niet meegeteld. Voor alle ruimten geldt dat de vloer begaanbaar moet zijn. Bij een zolder dient het dak beschoten te zijn en de zolderruimte dient via een tot de woning behorende trap bereikbaar te zijn. Als geen vaste trap aanwezig is, wordt het aantal punten van de vloeroppervlakte van de zolderruimte met vijf verminderd, maar niet met meer punten dan voor de oppervlakte van de zolderruimten wordt gegeven.

3. Verwarming

Per verwarmd vertrek wordt – ongeacht de verwarmingswijze – een waardering van twee punten toegepast, als de verwarming tot de onroerende zaak behoort. Alleen vertrekken die als zodanig zijn gewaardeerd, tellen in dit kader mee. Open keukens of vertrekken die met een schuifwand van elkaar gescheiden zijn, gelden als afzonderlijk vertrek. Bij stadsverwarmingsinstallaties geldt ook een waardering van 2 punten, indien alleen in de huurprijs een vergoeding voor aansluiting op de stadsverwarming is opgenomen. Als de huurder rechtstreeks aan het stadsverwarmingsbedrijf – of via de verhuurder in de servicekosten – een vergoeding voor die aansluiting betaalt, geldt een waardering van 1,5 punt per vertrek. Een individuele centrale verwarmingsinstallatie levert 3 punten extra op, als er een hoogrendementsketel is 5 punten. Een collectieve hoogrendementsverwarmingsinstallatie levert een toeslag van 1 punt per woning op. Een hoogrendementsverwarmingsketel moet zijn voorzien van het bijzondere GIVEG-merk met de letters HR, of een belasting hebben van meer dan 660 kW op bovenwaarde (in het laatste geval moet een verklaring zijn opgesteld dat de ketel voldoet aan de vergelijkbare rendementseisen van een GIVEG HR-ketel). Bij collectieve verwarmingsinstallaties wordt een toeslag van 1 punt per woning gegeven, als er een tot de onroerende zaak behorende meter aanwezig is waardoor per woning zowel de doorgestroomde hoeveelheid als de warmteafgifte wordt gemeten. Voor de regelbaarheid van de temperatuur per vertrek met thermostatische ventielen wordt 0,25 punt per vertrek extra gegeven, tot in totaal maximaal 2 punten.

Verwarmingselementen buiten vertrekken maar binnen de woning en de bijgebouwen, zoals radiatoren, vloerverwarming of uitstroomopeningen voor hete lucht in een gang of een garage, worden gewaardeerd met 1 punt per ruimte, tot een maximum van 4 punten per woning. Voor een c.v. in combinatie met een warmwatervoorziening, waarvoor in de (kale) huur een vergoeding is begrepen (c.v.combi), wordt 1 punt extra per woning gegeven. Bij een collectieve warmwatervoorziening vindt deze punten-toeslag slechts plaats als een verbruiksmeting per woning wordt toegepast.

4. Warmte-isolatie

Voor warmte-isolatie wordt ten hoogste 15 punten toegekend. De puntenwaardering houdt verband met de gemaakte kosten, voorzover die in redelijke verhouding staan tot de geleverde kwaliteit; per € 226,90 (*f* 500) van de oorspronkelijke investering wordt een punt toegekend. Indien de isolatie voldoet aan de norm die in het kader van het NIP (Nationaal Isolatie Programma) is ontwikkeld, wordt de waardering redelijk geacht.

Ten slotte kan eenvoudigheidshalve veelal de volgende puntenwaardering worden toegepast: De oppervlakte van alle geïsoleerde ramen wordt eerst opgeteld; vervolgens wordt het totaal afgerond op hele m². Bij 0,5 m² of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 m² naar beneden. Bij woningen in meergezinshuizen wordt het aantal punten van vloer-, dak- of kopgevelisolatie aan de buitenzijde omgeslagen over alle woningen die tot het meergezinshuis behoren.

Dubbel glas 0,4 punt per m²

Spouwisolatie 1 punt per woning

Vloerisolatie 2 punten per woning

Dakisolatie 2 punten per woning

Gevelisolatie buitenzijde 6 punten per woning

Technische vereisten

De isolatie moet voldoen aan bepaalde technische eisen. Deze eisen staan in de Beschikking geldelijke steun warmte-isolatie bestaande woningen (Staatscourant 1984, nr. 220). Samengevat komt het erop neer dat isolerende beglazing ten minste moet zijn aangebracht in de woonkamer en de ruimten die daarmee in open verbinding staan. Andere isolatievormen aan dak, buitenmuur of begane grondvloer moeten een R-waarde hebben van 1,3 m³ K/W of deze waarde zo goed mogelijk benaderen.

5. Keuken

De lengte van het aanrecht, gemeten over het midden van het bovenblad, is bepalend voor de waardering van de keukinstallatie. Ingebouwde spoelbakken worden meegeteld, ingebouwde kookplaten niet. 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 moet voorzien zijn van onderkasten; zo niet, dan worden geen punten toegekend. Indien de keukenuitrusting of -afwerking het ten tijde van de waardering gangbare niveau bij woningwetwoningen overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat op grond van de aanrechtlengte is bepaald. Per € 226,90 (*f* 500) van de oorspronkelijke investering die gedaan is om de boven het niveau van de woningwetwoningen uitgaande extra kwaliteit te realiseren kan 1 punt worden toegekend, voorzover deze investeringen in redelijke verhouding staan tot de geboden extra kwaliteit.

6. Sanitair

De waardering van het sanitair wordt bepaald door de aanwezige voorzieningen. Aan een toilet met waterspoeling, geplaatst in een daartoe bestemde ruimte binnen het woongebouw, worden 3 punten toegekend. Als douche geldt iedere door de verhuurder aangebrachte installatie voor het nemen van een stortbad. Baden worden met 6 punten gewaardeerd, ongeacht de lengte. Indien een bad een (hand)douche bevat, dient het douchegarnituur niet afzonderlijk als douche geteld te worden. Als in de badruimte behalve het bad 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 aansluitpunten voor warm en koud water zijn en dat de douche tevens is voorzien van douchegarnituur. Een toilet in de badkamer wordt volledig gewaardeerd, maar de oppervlakte van de ruimte wordt met één vierkante meter verminderd. Als wastafels worden alle bakken voor wassen en spoelen geteld, die op de waterleiding en op het riool zijn aangesloten. Uitzondering hierop vormen het bad, de spoelbakken in een aanrecht en wasbakken waarboven een douche is aangebracht. Een bidet telt als 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 4 punten. Indien de kwaliteit van het sanitair of de afwerking van de bad- of doucheruimte het ten tijde van de waardering gangbare niveau bij woningwetwoningen overschrijdt, kunnen extra kwaliteitspunten worden toegekend tot maximaal het aantal punten dat voor de douche en/of het bad is bepaald. Per € 226,90 (*f* 500) van de oorspronkelijke investering die gedaan is om de extra kwaliteit te realiseren kan 1 punt worden toegekend, voorzover de investering in redelijke verhouding staat tot de geboden extra kwaliteit.

6a. Gehandicaptenvoorzieningen

Dit zijn voorzieningen als bedoeld in artikel 7:255, eerste lid, sub a, van het Burgerlijk Wetboek. Zie ook de passage eerder onder het kopje 'Verbeteringen aan de woning' van deze bijlage. Per € 226,90 (*f* 500) van de kosten die de verhuurder aan voorzieningen heeft besteed kan 1 punt worden toegekend, voorzover de investering in redelijke verhouding staat tot de geboden kwaliteit. Een eventuele eigen bijdrage van de huurder of subsidie moet op de kosten in mindering worden gebracht. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het geïnvesteerde (netto)vermogen.

7. Veroudering (vervallen)

8. Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn tuinen (voor-, zij- of achtertuinen), balkons, platjes of terrassen die bij de woning horen en waarvan de bewoners van die woning op basis van hun huurovereenkomst het exclusieve gebruiksrecht hebben. Deze buitenruimten tellen mee als ze minimaal 1,5 meter breed en diep zijn. In dat geval wordt de gehele onbebouwde oppervlakte gemeten. Balkons worden gemeten vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons wordt bovendien gemeten ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel. Franse balkons worden niet als privé-buitenruimten beschouwd. Een carport wordt gewaardeerd met 2 punten. De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten. Als de woning geen privé-buitenruimte heeft, wordt een aftrek toegepast van 5 punten. Bij privé-buitenruimten groter dan 100 m² kan - als deze grotere oppervlakte als extra kwaliteit kan worden beschouwd ten opzichte van wat ter plaatse gangbaar is - een hogere waardering worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven de 100 m², met een maximum van 15 punten voor de privé-buitenruimte in totaal.

9. Woonvorm

Een vrijstaande woning staat los van andere bouwwerken die niet tot de onroerende zaak behoren. Een vrijstaande woning heeft minimaal aan drie zijden een privé-buitenruimte, die bovendien langs twee van de gevels gemiddeld ten minste 2,5 m breed is (eventueel bebouwd met een schuur of garage). Een hoekwoning is een eengezinswoning met een privé-buitenruimte langs een van de zijgevels van gemiddeld ten minste 2,5 m breed (eventueel bebouwd met een schuur of garage). Een hoekwoning zonder deze ruimte van gemiddeld 2,5 m geldt als eindwoning. Drive in-woningen worden als eengezinswoning gewaardeerd. Maisonnettes 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 een benedenwoning 1,5 m of meer boven het maaiveld ligt, wordt deze woning aangemerkt als etagewoning op de eerste verdieping. De waardering van woningen met een gemeenschappelijke binnentrap en/of overloop - de zogenoemde onvrije woningen - wordt gelijkgesteld aan de duplexwoningen (een eengezinswoning die geschikt is gemaakt voor dubbele bewoning). Aan onvrije woningen die op de tweede verdieping of hoger liggen, worden geen punten toegekend. Bij een meergezinshuis met 16 woningen of minder per liftschacht, kunnen per woning 2 punten worden bijgeteld.

10. Woonomgeving

Aan de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. Gebruik bij de berekening tabel 1 hieronder met de aanbevolen liggingsaspecten. Het maximum van 25 punten en het totaal aantal genoemde aspecten impliceert dat in het algemeen per aspect gemiddeld niet meer dan 2 à 3 punten toegekend kunnen worden. De keuze van de liggingsaspecten, het aantal daarvan en de toedeling van de 25 punten over de gekozen aspecten kan per Huurcommissie verschillen. Dit is mede afhankelijk van plaatselijke omstandigheden. Bij de Huurcommissie zijn de gegevens per Huurcommissieressort verkrijgbaar. Bij het beoordelen van de aspecten wordt in een aantal gevallen de loopafstand als maatstaf aanbevolen. Een overzicht van wat als regel als loopafstand wordt gehanteerd, is hierna opgenomen in tabel 2. Het verdient aanbeveling om de waardering van de omgevingskwaliteit bij woningen binnen één woongebouw gelijk te stellen.

Kleinere woningen

De waardering van de woonomgeving kan bij kleinere woningen worden afgetopt. Bij woningen waarvan de oppervlakte van vertrekken en van overige ruimten kleiner is dan 35 m², wordt aanbevolen om de omgevingswaardering te verminderen met 25%.

11. Hinderlijke situaties

Indien in een bepaalde situatie de hinder zo groot is dat de waardering van de woonomgeving daaraan geen recht doet, kan voor hinderlijke situaties in totaal maximaal 40 punten afgetrokken worden. Hieronder volgt een opsomming van situaties die in aanmerking komen voor aftrek van punten.

- Voor zeer ernstige geluidsoverlast van weg-, spoor-, vliegverkeer of industrie (voorheen een nulpunt) kan maximaal 35 punten worden afgetrokken. In de tabel hieronder vindt u de puntenaftrek voor deze ernstige geluidsoverlast.
- Voor ernstig verval van de buurt geldt maximaal een aftrek van 40 punten.
- Voor stadsvernieuwingsactiviteiten geldt een maximum van 10 aftrekpunten.
- Voor zeer ernstige bodemverontreiniging in de directe omgeving van de woning (voorheen een nulpunt) geldt een maximum van 40 aftrekpunten. De Huurcommissie heeft als beleid om 40 aftrekpunten te hanteren wanneer binnen 4 jaar met de sanering moet worden gestart, om maximaal 10 aftrekpunten te hanteren wanneer binnen 4 - 10 jaar met de sanering moet worden gestart en om 5 aftrekpunten te hanteren wanneer binnen 25 jaar met de sanering moet worden gestart.
- Voor zeer ernstige luchtverontreiniging geldt een maximale aftrek van 40 punten.

Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan leiden tot een aftrek van maximaal 35 punten, als de overlast niet van incidentele aard is. Maatstaf voor de puntenaftrek is de gevelbelasting, in etmaalwaarde, per geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen overlast door wegverkeer, spoorwegverkeer, vliegverkeer en industrie. In tabel 3 vindt u de grenswaarden die gelden bij aftrek. 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 gemiddeld ten minste 2400 voertuigen per etmaal. Als bij woningen geluidsisolatie is toegepast en wanneer als gevolg van deze maatregelen het geluidsniveau binnen de woningen minder dan 43 dB voor (spoor) weglawaai en minder dan 33 dB voor industrielawaai bedraagt, wordt de puntenaftrek gehalveerd.

Stadsvernieuwingsactiviteiten

Aanbevolen wordt een aftrek van maximaal 10 punten voor buurten die ernstig in verval zijn of waar stadsvernieuwingsactiviteiten in uitvoering zijn. De aftrek wordt alleen toegepast in gebieden die vallen onder een (ontwerp-)stadsvernieuwings plan of een daarmee gelijk te stellen plan.

12. Serviceflatwoning

Een serviceflat is een zelfstandige woonruimte in een woongebouw waarbij de huurovereenkomst minimaal de volgende voorzieningen of diensten omvat:

1. een noodoproepinstallatie in de woning;
2. maaltijden die door de verhuurder verstrekt worden;
3. levering van eenvoudige medische of paramedische zorg door de verhuurder (indien nodig);
4. gebruik van recreatieruimten en logeerkamers;
5. leveringen en diensten door de verhuurder, die ertoe strekken het gebruik van de onder 4 genoemde ruimten mogelijk te maken.

De diensten e.d. hoeven niet door de verhuurder zelf te worden verleend; hij kan de dienstverlening uitbesteden aan een andere persoon of instantie. Het gaat erom dat het gebruik van de voorzieningen en de levering van deze diensten in de huurovereenkomst is vastgelegd.

N.B. De jurisprudentie over de huurwetgeving (onder meer HR 28 juni 1985, NJ 1986, 38 en HR 19 februari 1993, NJ 1993, 247) laat keer op keer zien dat de benaming die partijen aan de overeenkomst en aan de verschillende woonruimtevormen hebben gegeven, niet doorslaggevend is.

13. Afronden

De punten per woning worden eerst bij elkaar opgeteld; als het gaat om een serviceflat, wordt over dit totaal de toeslag berekend. Het resultaat wordt afgerond op hele punten. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden.

Tabel 1 Liggingsaspecten

1. Aankledingsgroen (zijn er groenstroken, plantsoenen, 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 recreatieterrein 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 een geschikte speelruimte of aangelegde speelgelegenheid voor oudere kinderen, bijvoorbeeld trapveld, speelweide, hangplek 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, e.d.)	<ul style="list-style-type: none"> • niet aanwezig • in beperkte mate aanwezig • in ruime mate aanwezig
8. Bereikbaarheid van de woningen (gelegenheid tot kort parkeren in de directe omgeving van de woning)	<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 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)	<p>Woningen gelegen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • straat met overwegend doorgaand verkeer • straat met overwegend buurtverkeer • straat zonder gemotoriseerd verkeer
12. Onderhoudstoestand woonomgeving (bestrating en openbaar groen)	<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 2 loopafstanden

1 Openbaar gebruiksgroen	ca. 400 - 800 meter
2 Speelgelegenheid voor jonge kinderen	ca. 100 - 200 meter
3 Speelgelegenheid voor kinderen	ca. 400 - 800 meter
4 Basisonderwijs	ca. 400 - 800 meter
5 Winkels voor dagelijkse levensbehoeften	ca. 400 - 800 meter
6 Openbare parkeergelegenheid (lang parkeren)	ca. 100 - 200 meter
7 Halte bus of tram	ca. 400 - 800 meter

Tabel 3 geluidsoverlast

Geluidsbelasting aan de gevel	Weg*	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

*) De geluidsbelasting van de weg is exclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder.
(dB = decibel, dB(A) = decibel per etmaal, Ke = Kosteneenheden)