

Puntentelling

Check het aantal 'punten' van je woning

Hoewel je huur dit jaar niet of minder stijgt, blijft het zinvol om de puntentelling van je woning te controleren. Zeker als je last hebt van achterstallig onderhoud of als je verhuurder gaat verduurzamen.

Bij het puntenaantal van je woning hoort namelijk een maximale huurprijs. In de tabel op pagina 25 kun je die opzoeken. Je kunt aan de hand van het puntenstelsel (officieel 'woningwaarderingssstelsel') zelf berekenen hoeveel punten je woning heeft. Gebruik daarvoor deze pagina's. Of doe de 'Huurprijscheck' op www.huurcommissie.nl. Ook vrijesectorhuurders kunnen binnen de eerste zes maanden na ondertekening van het huurcontract hun 'aanvangshuur' laten toetsen door de Huurcommissie. Gebruik daarvoor het verzoekschrift *Toetsing aanvangshuurprijs* (www.huurcommissie.nl/verzoekschriften). Als je aanvangshuur terecht boven de toen geldende liberalisatiegrens zat (zie kader 'Geliberaliseerd?' op pagina 19), is je woning geen sociale huurwoning maar een 'geliberaliseerde' vrijesectorwoning. Het puntenstelsel geldt dan niet en je huurverhoging is meestal op basis van afspraken in je huurcontract. Lees hier meer over op pagina 18 en 19. Er zijn verschillende puntenstelsels: voor zelfstandige woningen, voor onzelfstandige woningen zoals studentenkamers en voor woonwagens en standplaatsen. De puntentelling op deze pagina's geldt voor zelfstandige woningen. Je woning is zelfstandig als je een eigen keuken, douche en toilet hebt. Ga voor een

uitgebreidere puntenberekening (of voor onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen) naar de 'Huurprijscheck' op www.huurcommissie.nl.

1

Oppervlakte van vertrekken

1 PUNT PER M²



Dit is een 'vertrek':

- ✓ woonkamer
- ✓ andere kamers
- ✓ (open) keuken
- ✓ badkamer en doucheruimte (als er een toilet in deze ruimte zit, moet je 1 m² van de oppervlakte aftrekken)
- ✓ een zolderruimte (als die bereikbaar is via een vaste trap en de vloer begaanbaar is en het dak dakbeschot – een laag planken – heeft).

Deze vloeroppervlakte telt mee: onder aanrechten, toestellen, badkuip, lavet (korte badkuip) of douchebak, moederhaard, cv-ketel en boilerinstallatie.

Deze vloeroppervlakte telt niet mee: vaste kasten (als die er zijn, van 2 m² of minder) en de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen.

Dit geldt niet als 'vertrek' en krijgt geen punten:

'Verkeersruimten', zoals:

- ✗ gang
- ✗ (speel)hal
- ✗ overloop

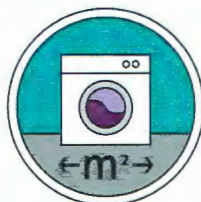
Hoe meet ik de vertrekken en de overige ruimten?

De vloeroppervlakte van *vertrekken* (1) én van *overige ruimten* (2) moet je opmeten op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer. Pas afronden op hele vierkante meters als de oppervlakte van alle *vertrekken* is opgeteld. Idem bij *overige ruimten*. Bij 0,5 m² of meer wordt naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² naar beneden.

2

Oppervlakte van overige ruimten

0,75 PUNT PER M²



Dit zijn 'overige ruimten':

- ✓ bijkeukens
- ✓ bergingen
- ✓ wasruimten
- ✓ schuren
- ✓ garages
- ✓ zolders
- ✓ kelders

De oppervlakte per overige ruimte moet minstens 2 m² zijn, anders telt het niet mee. Als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is, telt de zolder mee als 'overige ruimte' en niet als 'vertrek' (zie 1). Zonder vaste trap wordt het aantal punten voor de zolder met 5 verminderd. Als de zolder hoogstens 5 punten krijgt is het aantal punten dus nul.

4

Energieprestatie



Op www.energielabel.nl kun je nakijken of er een Energielabel of Energie-Index (EI) voor jouw woning is.

Situatie 1: De woning heeft een Energielabel (van vóór 1 januari 2015)

Energielabel	eengezinswoning	flat, portiek- of etagewoning
A++	44 punten	40 punten
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	8	5
F	4	1
G	0	0

Situatie 2: De woning heeft een Energie-Index (vanaf 1 januari 2015)

Energie-Index (EI)	eengezinswoning	flat, portiek- of etagewoning
0,6 of lager	44 punten	40 punten
0,61 t/m 0,8	40	36
0,81 t/m 1,2	36	32
1,21 t/m 1,4	32	28
1,41 t/m 1,8	22	15
1,81 t/m 2,1	14	11
2,11 t/m 2,4	8	5
2,41 t/m 2,7	4	1
2,71 of meer	0	0

Situatie 3: De woning heeft geen Energielabel en geen Energie-Index

De punten worden dan bepaald aan de hand van de 'bouwjaarentabel':

Bouwjaar	eengezinswoning	flat, portiek- of etagewoning
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32	28
1998 t/m 1999	22	15
1992 t/m 1997	22	11
1984 t/m 1991	14	11
1979 t/m 1983	8	5
1977 t/m 1978	4	1
1976 of ouder	0	0

Situatie 4: De woning heeft een energieprestatievergoeding (EPV)

Voor woningen met een 'energieprestatievergoeding' geldt het volgende:

EPV	eengezinswoning	flat, portiek- of etagewoning
Woning met EPV	32 punten	28 punten

Situatie 5: De woning heeft een energielabel van na 1 januari 2021

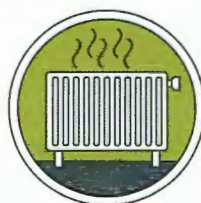
Bepaal de gebruiksoppervlakte van je woning. Is die minder dan 25 m², meer dan 40 m², of zit het ertussenin? Kleinere woningen krijgen meer punten. Check de tabel op www.woonbond.nl/energie/energielabels/hoeveel-punten-krijgt-mijn-label

3

Verwarming

PER VERWARMD VERTREK: 2 PUNTEN (GEEN MAXIMUM)

PER OVERIGE RUIMTE: 1 PUNT, (MET EEN MAXIMUM VAN 4 PUNTEN)



Bij blok- en stadsverwarming en duurzame verwarming (zoals warmte koude opslag, een warmtepomp e.d.): 1,5 punt per verwarmd vertrek.

5

Keuken



Ingebouwde spoelbakken worden meegeteld, kookplaten niet. →

Lengte aanrecht

Minder dan 1 meter	0 punten
1 tot 2 meter	4 punten *
2 meter en langer	7 punten *

* Als de kwaliteit hoger is dan gemiddeld, dan mogen meer punten worden gerekend: 1 punt per investering van €226,89. Hier zit wel een maximum aan: het aantal punten mag hooguit worden verdubbeld.

6

Sanitair



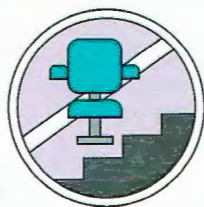
Toilet	3 punten
Wastafel	1 punt
Douche	4 punten *
Bad met douche	6 punten *
Bad en aparte douche	7 punten *

* Als de kwaliteit van het sanitair hoger is dan gemiddeld: 1 punt per investering van €226,89 tot maximaal een verdubbeling van het aantal punten.

7

Woonvoorzieningen voor gehandicapten

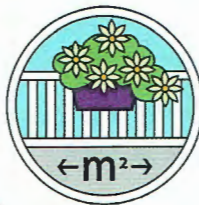
1 PUNT PER INVESTERING VAN €226,89 DOOR DE VERHUURDER



Voor voorzieningen voor gehandicapten op basis van de wmo of de voormalige wvg, zoals een verhoogd toilet of een traplift. Alleen het deel van de kosten dat door de verhuurder is betaald, telt mee.

8

Privé-buitenruimten



MAXIMAAL 15 PUNTEN, EXCLUSIEF CARPORT

Tot 25 m ²	2 punten
25 tot 50 m ²	4 punten
50 tot 75 m ²	6 punten
75 tot 100 m ²	8 punten
100 m ² en meer	10 tot 15 punten
Geén privé-buitenruimte	min 5 punten
Carport	2 punten

Heeft je woning een privé-buitenruimte, zoals een balkon, tuin of terras? Die moet langer en breder zijn dan 1,5 meter, anders telt het niet mee. Balkons meet je vanaf de binnenzijde van het balkonhek. (Gedeeltelijk) inpandige balkons tellen in hun geheel mee (dus meet ten opzichte van het terugliggende deel van de gevel). Franse balkons tellen niet mee. Een carport levert 2 punten op. De oppervlakte van een carport hoeft je niet te meten.

9

Woz-waarde



De 'waardering onroerende zaken' (woz)-waarde van je woning is een schatting (door de gemeente) van de marktwaaarde van jouw woning. Als het goed is krijg je (digitale) post van je gemeente waarin

de nieuwe woz-waarde genoemd staat. Binnen zes weken na ontvangst van zo'n 'woz-beschikking' kun je eventueel bezwaar maken tegen de woz-waarde. Dat kan van belang zijn omdat de woz-waarde meetelt in de puntentelling. Je kunt de woz-waarde ook opzoeken via www.wozwaardeloket.nl. Om de punten voor de woz-waarde van je woning te berekenen, moet je twee berekeningen uitvoeren en de resultaten optellen:

1) De geldende woz-waarde (*) gedeeld door 11.041	
2) Neem de geldende woz-waarde. Deel die door het totaal aantal vierkante meters oppervlakte van de 'vertrekken' en de 'overige ruimten' samen (rubriek 1 en 2). Deel dat vervolgens door 172 (**)	
Totaal woz-punten (afgerond) (***)	 +

(*) Ga uit van (minimaal) €55.888 als de woz-waarde van je woning (nog) niet bekend is. Als de woz-waarde lager is dan €55.888, ga dan toch uit van €55.888.

(**) Bewoon je een kleine nieuwbouwwoning (minder dan 40 m²) in Utrecht of Amsterdam die is gebouwd in 2018 of later? Deel dan door 73 in plaats van door 172.

(***) Woon je in een nieuwbouwwoning uit 2015 of later, of is je woning op hoog niveau gerenoveerd tot nieuwbouwniveau (met een Energie-Index van 0,4 of minder)? En tel je een puntentotaal van 110 of meer in de rubrieken 1 tot en met 8 plus rubriek 11? Dan krijgt je woning minimaal 40 punten. Maar als het totaal aantal woz-punten (afgerond) hoger is dan 40, geldt natuurlijk het hogere puntenaantal.

Zelfstandige woonruimte

10

Renovatie



Is je woning voor meer dan € 10.000 gerenoveerd, maar niet tot nieuwbouw-woningniveau met een Energie-Index van 0,4 of minder? Tel 0,2 punten per € 1.000 investering (dus minimaal 2 punten). Deze punten gelden voor het renovatiejaar en de vijf volgende jaren; daarna vervallen ze.

Huur je een zorgwoning? Dan mag het puntentotaal verhoogd worden met 35%.

Maak dan de volgende berekening:

- Tel de punten in de rubrieken 1 tot en met 10 bij elkaar op (*).
- Bereken 35% van dat puntenaantal. Tel dat op bij de uitkomst onder A.
- Het resultaat zijn de 'zorgwoning'-punten.

(*) Let op: huur je een woning zoals genoemd onder noot (***) bij rubriek 9? Tel dan de punten van rubriek 9 (woz-waarde) hier niet mee.

11

Zorgwoning



Een zorgwoning moet voldoen aan deze voorwaarden:

- ✔ het is een zelfstandige woning waarbij het woongebouw en de woning geschikt en bestemd zijn voor bewoners met fysieke beperkingen;
- ✔ de toegang en de doorgang zijn drempelloos;
- ✔ alle gangen waar bewoners doorheen moeten om hun woning en andere ruimten in het complex te bereiken, zijn minimaal 1,2 meter breed;
- ✔ als er (toch) drempels zijn van 2 centimeter of hoger, dan moet er een lift of hellingbaan aanwezig zijn;
- ✔ in de woning is een noodroepinstallatie;
- ✔ in het complex is een gemeenschappelijke ruimte waar je maaltijden kunt nuttigen of kunt recreëren.

12

Monumenten



50 PUNTEN

Een woning in een rijksmonument krijgt 50 punten extra. Check of je woning tot een rijksmonument behoort op www.cultureelerfgoed.nl/monumentenregister.

Beschermde stads- of dorpsgezicht?

- ✔ Is je woning deel van een beschermd stads- of dorpsgezicht? (Check het op www.cultureelerfgoed.nl/dossiers/stads-en-dorpsgezichten.)
- ✔ Is deze gebouwd vóór 1945?
- ✔ En is er door de verhuurder noodzakelijk geïnvesteerd in instandhouding van de monumentale waarde?

Dan is de maximaal toegestane huurprijs 15% hoger dan de maximaal toegestane huurprijs op grond van het puntentotaal. Zoek hiernaast op wat de maximale huurprijs is bij het puntentotaal van je woning. ←

aantal punten	maximale huurprijs	
40	€ 202,58	111 € 577,36
41	€ 207,65	112 € 582,90
42	€ 212,69	113 € 588,45
43	€ 217,77	114 € 594,03
44	€ 222,82	115 € 599,59
45	€ 227,87	116 € 605,13
46	€ 232,96	117 € 610,69
47	€ 238,01	118 € 616,23
48	€ 243,08	119 € 621,79
49	€ 248,15	120 € 627,35
50	€ 253,21	121 € 632,93
51	€ 258,24	122 € 638,49
52	€ 263,33	123 € 644,03
53	€ 268,38	124 € 649,61
54	€ 273,45	125 € 655,16
55	€ 278,51	126 € 660,70
56	€ 283,61	127 € 666,26
57	€ 288,61	128 € 671,87
58	€ 293,68	129 € 677,37
59	€ 298,78	130 € 682,95
60	€ 303,83	131 € 688,51
61	€ 308,87	132 € 694,05
62	€ 313,95	133 € 699,63
63	€ 318,99	134 € 705,16
64	€ 324,07	135 € 710,75
65	€ 329,13	136 € 716,27
66	€ 334,20	137 € 721,85
67	€ 339,27	138 € 727,42
68	€ 344,31	139 € 732,95
69	€ 349,36	140 € 738,51
70	€ 354,42	141 € 744,09
71	€ 359,50	142 € 749,62
72	€ 364,57	143 € 755,18
73	€ 369,61	144 € 760,75
74	€ 374,69	145 € 766,32
75	€ 379,74	146 € 771,86
76	€ 384,82	147 € 777,43
77	€ 389,87	148 € 782,98
78	€ 394,95	149 € 788,54
79	€ 400,00	150 € 794,09
80	€ 405,07	151 € 799,65
81	€ 410,61	152 € 805,20
82	€ 416,16	153 € 810,76
83	€ 421,73	154 € 816,31
84	€ 427,27	155 € 821,87
85	€ 432,86	156 € 827,41
86	€ 438,41	157 € 833,01
87	€ 443,95	158 € 838,54
88	€ 449,52	159 € 844,13
89	€ 455,06	160 € 849,67
90	€ 460,65	161 € 855,22
91	€ 466,19	162 € 860,80
92	€ 471,73	163 € 866,33
93	€ 477,31	164 € 871,88
94	€ 482,85	165 € 877,45
95	€ 488,41	166 € 883,02
96	€ 493,97	167 € 888,56
97	€ 499,55	168 € 894,11
98	€ 505,10	169 € 899,71
99	€ 510,67	170 € 905,25
100	€ 516,22	171 € 910,80
101	€ 521,77	172 € 916,35
102	€ 527,30	173 € 921,94
103	€ 532,87	174 € 927,47
104	€ 538,44	175 € 933,03
105	€ 543,97	176 € 938,58
106	€ 549,56	177 € 944,14
107	€ 555,11	178 € 949,71
108	€ 560,66	179 € 955,26
109	€ 566,23	180 € 960,79
110	€ 571,79	181 € 966,40
		182 € 971,95
		183 € 977,49
		184 € 983,03
		185 € 988,61
		186 € 994,17
		187 € 999,71
		188 € 1.005,30
		189 € 1.010,84
		190 € 1.016,40
		191 € 1.021,97
		192 € 1.027,51
		193 € 1.033,08
		194 € 1.038,65
		195 € 1.044,20
		196 € 1.049,73
		197 € 1.055,30
		198 € 1.060,87
		199 € 1.066,40
		200 € 1.071,98
		201 € 1.077,52
		202 € 1.083,08
		203 € 1.088,63
		204 € 1.094,21
		205 € 1.099,77
		206 € 1.105,31
		207 € 1.110,89
		208 € 1.116,44
		209 € 1.121,99
		210 € 1.127,57
		211 € 1.133,11
		212 € 1.138,67
		213 € 1.144,23
		214 € 1.149,78
		215 € 1.155,34
		216 € 1.160,88
		217 € 1.166,45
		218 € 1.171,99
		219 € 1.177,57
		220 € 1.183,15
		221 € 1.188,67
		222 € 1.194,24
		223 € 1.199,80
		224 € 1.205,36
		225 € 1.210,90
		226 € 1.216,47
		227 € 1.222,03
		228 € 1.227,59
		229 € 1.233,16
		230 € 1.238,70
		231 € 1.244,25
		232 € 1.249,82
		233 € 1.255,37
		234 € 1.260,92
		235 € 1.266,50
		236 € 1.272,05
		237 € 1.277,60
		238 € 1.283,14
		239 € 1.288,72
		240 € 1.294,27
		241 € 1.299,83
		242 € 1.305,41
		243 € 1.310,95
		244 € 1.316,52
		245 € 1.322,08
		246 € 1.327,63
		247 € 1.333,15
		248 € 1.338,75
		249 € 1.344,29
		250 € 1.349,84