

Puntentelling

Check de puntentelling van je woning

Hoeveel je huur nog mag stijgen, is afhankelijk van hoeveel punten je woning heeft. Bij dat puntenaantal hoort namelijk een maximale huurprijs. Zinvol dus, om

de puntentelling van je woning nog eens te controleren. Gebruik daarvoor deze pagina's. Of doe de 'Huurprijscheck' op www.huurcommissie.nl.

In de tabel (op pagina 25) kun je de 'maximaal toegestane huurprijs' opzoeken die bij het puntenaantal van je sociale huurwoning hoort. Je kunt aan de hand van het puntenstelsel (officieel 'woningwaarderingstelsel') zelf berekenen hoeveel punten je woning heeft. Er zijn verschillende puntenstelsels: voor zelfstandige woningen, voor onzelfstandige woningen zoals studentenkamers en voor woonwagens en standplaatsen.

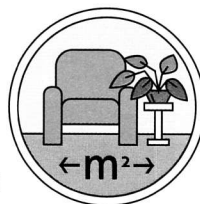
Het puntenstelsel geldt alleen voor sociale huurwoningen. Wanneer kwam je in je woning wonen en hoeveel huur betaalde je toen? Als die allereerste huur boven de toen geldende liberalisatiegrens zat (zie kader 'liberalisatiegrenzen' op pagina 21), is je woning geen sociale huurwoning maar een 'geliberaliseerde' woning (ook wel 'vrije sector'). Het puntenstelsel geldt dan niet en je huurverhoging is meestal op basis van afspraken in je huurcontract. Lees hier meer over op pagina 21.

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

Vloeroppervlakte van vertrekken

1 PUNT PER M²



Dit is voor de puntentelling 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)
- ✓ vaste tot de woning behorende kasten, kleiner dan 2 m²
- ✓ 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: de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen.

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

- ✗ gang
- ✗ (speel)hal
- ✗ overloop (verkeersruimte)

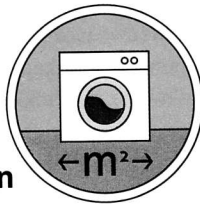
Hoe meet ik de vertrekken en de overige ruimten?

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

2

Vloeroppervlakte van overige ruimten

0,75 PUNT PER M²



Dit zijn 'overige ruimten':

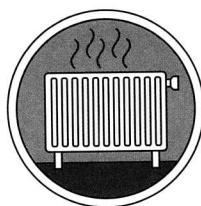
- ✓ bijkeukens
- ✓ bergingen (inclusief vaste tot de woning behorende kasten, kleiner dan 2 m²)
- ✓ wasruimten
- ✓ schuren
- ✓ garages
- ✓ zolders
- ✓ kelders

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. Tenzij de zolder qua oppervlakte minder dan 5 punten krijgt (bijvoorbeeld 3), dan gaan er minder punten af (bijvoorbeeld 3 in plaats van 5).

3

Verwarming

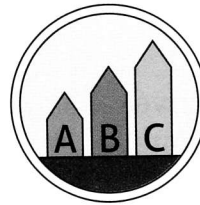
PER VERWARMD VERTREK: 2 PUNTEN
PER OVERIGE RUIMTE: 1 PUNT
MAXIMAAL 4 PUNTEN



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

4

Energieprestatie



Op www.zoekuwenergielabel.nl kun je nakijken of er een energielabel of Energie-Index (EI) voor jouw woning is. Geen internet? Bel dan met 1400.

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

De punten worden bepaald aan de hand van het Energielabel:

Energielabel	eengezinswoning	appartement/duplexwoning
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 (EI) (per 1 januari 2015 of later)

De punten worden bepaald aan de hand van de Energie-Index:

Energie-Index (EI)	eengezinswoning	appartement/duplexwoning
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 bepaald aan de hand van de 'bouwjaarentabel':

Bouwjaar	eengezinswoning	appartement/duplexwoning
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

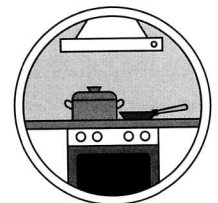
Situatie 4: De woning heeft een energieprestatievergoeding

Als er voor jouw woning een 'energieprestatievergoeding' (EPV) is overeengekomen, dan geldt het volgende:

EPV	eengezinswoning	appartement/duplexwoning
Woning met EPV	36 punten	32 punten

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

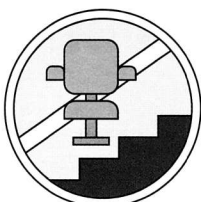


Toilet	3 punten
Wastafel	1 punt
Douche	4 punten *
Bad met douche	6 punten *
Bad en aparte douche	7 punten *

* Als de kwaliteit van het sanitair hoger is dan gemiddeld, 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.

7

Woonvoorzieningen voor gehandicapten

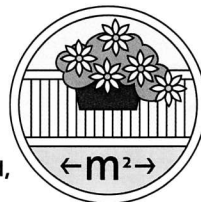


**1 PUNT PER INVESTERING
VAN €226,89 DOOR DE VERHUURDER**

Heeft je woning voorzieningen voor gehandicapten, zoals een verhoogd toilet of een traplift? Geef dan aan hoeveel de voorzieningen hebben gekost. Het gaat alleen om het deel van de kosten dat door de verhuurder is betaald en/of geïnvesteerd. Dus niet de bijdrage voor de voorziening vanuit de *Wet maatschappelijke ondersteuning 2015* (wmo).

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 buitenruimte 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 marktwaarde van jouw woning. Als het goed is krijg je in de eerste acht weken van het jaar (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 van je woning. Je kunt de woz-waarde van je woning ook opzoeken via wozwaardeloket.nl.

Om de punten voor de woz-waarde van je woning te berekenen, moet je twee berekeningen uitvoeren en de resultaten bij elkaar optellen:

1) De geldende woz-waarde (*) gedeeld door 8.747	
2) Neem de geldende woz-waarde. Deel dat door het totaal aantal vierkante meters oppervlakte van de 'vertrekken' en de 'overige ruimten' samen (rubriek 1 en 2). Deel dat vervolgens door 135 (**)	
Totaal woz-punten (afgerond) (***)	 +

(*) Ga uit van (minimaal) €44.284,- als de woz-waarde van je woning (nog) niet bekend is. Als de woz-waarde lager is dan €44.284,-, ga dan toch uit van €44.284,-.

(**) Bewoon je een kleine nieuwbouw-woning (minder dan 40 m²) in Utrecht of Amsterdam die is gebouwd in 2018? Deel dan door 57 in plaats van door 135.

(***) 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.

10

Renovatie



Is je woning voor meer dan € 10.000,- gerenoveerd, maar niet tot nieuwbouw-woningniveau met een Energie-Index van 0,4 of hoger? 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 puntenaantal 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 puntentotaal (delen door 100 en vermenigvuldigen met 35). 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

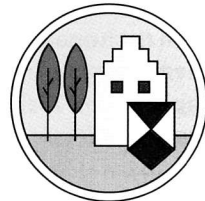


Een zorgwoning moet voldoen aan deze voorwaarden:

- ✔ 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.

Beschermd 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. Bereken 115% van dat bedrag (delen door 100 en vermenigvuldigen met 115).

Maximaal toegestane huurprijs per 1 juli 2018

Voor zelfstandige woonruimte

aantal punten	maximale huurprijs		
40	€ 191,65	110	€ 540,94
41	€ 196,44	111	€ 546,21
42	€ 201,22	112	€ 551,45
43	€ 206,01	113	€ 556,70
44	€ 210,79	114	€ 561,98
45	€ 215,57	115	€ 567,24
46	€ 220,39	116	€ 572,48
47	€ 225,16	117	€ 577,74
48	€ 229,97	118	€ 582,99
49	€ 234,76	119	€ 588,25
50	€ 239,54	120	€ 593,51
51	€ 244,30	121	€ 598,78
52	€ 249,12	122	€ 604,04
53	€ 253,89	123	€ 609,29
54	€ 258,70	124	€ 614,57
55	€ 263,48	125	€ 619,82
56	€ 268,30	126	€ 625,06
57	€ 273,03	127	€ 630,32
58	€ 277,83	128	€ 635,62
59	€ 282,65	129	€ 640,82
60	€ 287,44	130	€ 646,10
61	€ 292,20	131	€ 651,36
62	€ 297,01	132	€ 656,60
63	€ 301,78	133	€ 661,88
64	€ 306,58	134	€ 667,12
65	€ 311,36	135	€ 672,41
66	€ 316,17	136	€ 677,63
67	€ 320,96	137	€ 682,91
68	€ 325,73	138	€ 688,18
69	€ 330,51	139	€ 693,41
70	€ 335,30	140	€ 698,67
71	€ 340,09	141	€ 703,95
72	€ 344,90	142	€ 709,18
73	€ 349,66	143	€ 714,43
74	€ 354,47	144	€ 719,71
75	€ 359,25	145	€ 724,98
76	€ 364,06	146	€ 730,22
77	€ 368,83	147	€ 735,49
78	€ 373,64	148	€ 740,74
79	€ 378,41	149	€ 746,00
80	€ 383,21	150	€ 751,25
81	€ 388,45	151	€ 756,51
82	€ 393,71	152	€ 761,76
83	€ 398,97	153	€ 767,02
84	€ 404,21	154	€ 772,28
85	€ 409,50	155	€ 777,54
86	€ 414,76	156	€ 782,78
87	€ 420,00	157	€ 788,08
88	€ 425,27	158	€ 793,30
89	€ 430,51	159	€ 798,59
90	€ 435,79	160	€ 803,83
91	€ 441,03	161	€ 809,08
92	€ 446,28	162	€ 814,36
93	€ 451,56	163	€ 819,59
94	€ 456,80	164	€ 824,85
95	€ 462,06	165	€ 830,12
96	€ 467,32	166	€ 835,38
97	€ 472,60	167	€ 840,63
98	€ 477,84	168	€ 845,88
99	€ 483,11	169	€ 851,18
100	€ 488,36	170	€ 856,42
101	€ 493,61	171	€ 861,67
102	€ 498,86	172	€ 866,92
103	€ 504,13	173	€ 872,20
104	€ 509,40	174	€ 877,43
105	€ 514,63	175	€ 882,70
106	€ 519,91	176	€ 887,95
107	€ 525,16	177	€ 893,21
108	€ 530,41	178	€ 898,48
109	€ 535,68	179	€ 903,73
		180	€ 908,96
		181	€ 914,26
		182	€ 919,51
		183	€ 924,76
		184	€ 930,00
		185	€ 935,29
		186	€ 940,55
		187	€ 945,79
		188	€ 951,07
		189	€ 956,31
		190	€ 961,57
		191	€ 966,84
		192	€ 972,08
		193	€ 977,35
		194	€ 982,62
		195	€ 987,87
		196	€ 993,10
		197	€ 998,37
		198	€ 1003,64
		199	€ 1008,88
		200	€ 1014,16
		201	€ 1019,40
		202	€ 1024,66
		203	€ 1029,91
		204	€ 1035,18
		205	€ 1040,44
		206	€ 1045,69
		207	€ 1050,97
		208	€ 1056,22
		209	€ 1061,47
		210	€ 1066,75
		211	€ 1071,98
		212	€ 1077,24
		213	€ 1082,50
		214	€ 1087,75
		215	€ 1093,01
		216	€ 1098,27
		217	€ 1103,54
		218	€ 1108,78
		219	€ 1114,05
		220	€ 1119,33
		221	€ 1124,55
		222	€ 1129,82
		223	€ 1135,08
		224	€ 1140,34
		225	€ 1145,58
		226	€ 1150,85
		227	€ 1156,11
		228	€ 1161,37
		229	€ 1166,64
		230	€ 1171,88
		231	€ 1177,13
		232	€ 1182,41
		233	€ 1187,66
		234	€ 1192,90
		235	€ 1198,18
		236	€ 1203,43
		237	€ 1208,69
		238	€ 1213,93
		239	€ 1219,21
		240	€ 1224,46
		241	€ 1229,72
		242	€ 1234,99
		243	€ 1240,23
		244	€ 1245,50
		245	€ 1250,76
		246	€ 1256,01
		247	€ 1261,24
		248	€ 1266,54
		249	€ 1271,78
		250	€ 1277,03