

Puntentelling vanaf 1 juli 2024

Puntenstelsel op de schop

De maximale huurprijs van sociale huurwoningen wordt bepaald door het aantal punten dat jouw woning telt volgens het 'woningwaarderingstelsel' (of 'puntenstelsel' of 'puntentelling'). Door de *Wet betaalbare huur* die het kabinet wil doorvoeren, wordt het huidige puntenstelsel mogelijk grondig aangepast. Voorlopig geldt nog – vanaf 1 juli 2024 – wat op deze vier pagina's staat. Wordt de nieuwe wet aangenomen? Dan geldt per 1 juli een aangepaste puntentelling.

Het woningwaarderingstelsel drukt de kwaliteit van jouw woning uit in punten. En bij dat puntenaantal hoort een maximaal (redelijke) huurprijs. Vandaar dat een huurverhoging er niet toe mag leiden, dat die maximale huur wordt overschreden. Dat zou niet passen bij de kwaliteit van je woning. Tot nu toe genieten alleen sociale huurders deze huurprijsbescherming volop, en vrijesectorhuurders een klein beetje.

Dit artikel behandelt de puntentelling voor zelfstandige sociale huurwoningen. Die hebben een eigen keuken, douche en toilet. Maar er zijn ook puntentellingen voor onzelfstandige woningen (kamers) en woonwagens en standplaatsen. Wil je de puntenscore weten voor kamers of woonwagens? Gebruik dan de 'Huurprijscheck' op www.huurcommissie.nl.

Vrijesectorhuurders

Huur je in de vrije sector? Dan geldt het puntenstelsel niet, al gaat dat als het aan de *Wet betaalbare huur* ligt, veranderen voor de zogenoemde 'middenhuur' (zie pagina 4).

Vrijesectorhuurders hebben momenteel alleen wat aan het puntenstelsel in de eerste zes maanden na ondertekening van hun huurcontract (of tot zes maanden na beëindiging van een 1- of 2-jarig contract). Je kunt dan je 'aanvangshuurprijs'

laten toetsen door de Huurcommissie. De Huurcommissie controleert of jouw woning op basis van het puntenstelsel inderdaad als vrije sector (boven de 'liberalisatiegrens') verhuurd mag worden. Is dat niet zo? Dan moet je huur omlaag. Kijk voor de toetsing van je 'aanvangshuurprijs' op www.huurcommissie.nl.

Hoe werkt de puntentelling?

Onderzoek je woning en tel de punten voor de rubrieken 1 t/m 12 bij elkaar op. Je kunt dan in de tabel op pagina 23 opzoeken welke maximale huurprijs bij die puntenscore hoort. Nu kun je de huurverhoging die je verhuurder voorstelt, controleren. Wil je je puntentelling online berekenen? Gebruik dan de 'Huurprijscheck' op www.huurcommissie.nl.

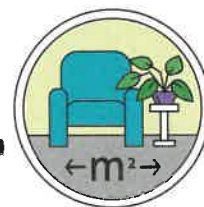
Let op!

Wet betaalbare huur

Het demissionaire kabinet wil de *Wet betaalbare huur* nog dit voorjaar door de Tweede en Eerste Kamer heen loodsen. De wet heeft vergaande gevolgen voor het puntenstelsel en de regels daaromheen. Bij het ter perse gaan van deze *Huurwijzer* is nog niet duidelijk of en wanneer de wet van kracht wordt. Lees meer over deze wet op pagina 4 en houd woonbond.nl in de gaten voor de laatste stand van zaken.

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)
- ✓ zolder (als die bereikbaar is via een vaste trap)
- ✓ vaste kasten (< 2 m²) in vertrekken

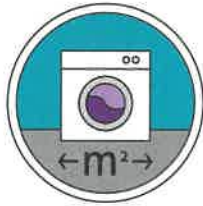
Deze vloeroppervlakte telt mee: onder aanrechten, toestellen, badkuip, lavet (korte badkuip) of douchebak, moederhaard, cv-ketel en boilerinstallatie. Deze vloeroppervlakte telt niet mee: vaste kasten (van 2 m² of meer of als ze uitkomen op een 'verkeersruimte', zie onder) en de oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen.

'Verkeersruimten', zoals een gang, (speel)hal of overloop krijgen geen punten.

2

Oppervlakte van overige ruimten

0,75 PUNT PER M²



Dit zijn 'overige ruimten':

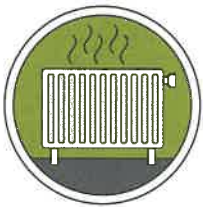
- ✓ bijkeukens
- ✓ bergingen
- ✓ wasruimten
- ✓ schuren
- ✓ garages
- ✓ zolders (zonder vaste trap)
- ✓ kelders
- ✓ vaste kasten (< 2 m²) in overige ruimten

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.

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.

4

Energieprestatie



Check op www.energielabel.nl of er een Energielabel of een Energie-Index (EI) voor jouw woning is. Is dat het geval? Bekijk dan hieronder Situatie 1. Let ook op de uitzondering voor woningen met een Energielabel van na 1 januari 2021. Heeft jouw woning geen Energielabel of EI? Hanteer dan het bouwjaar om het puntenaantal te bepalen, zie Situatie 2. Heeft je woning een energieprestatievergoeding? Bekijk dan Situatie 3.

Situatie 1: De woning heeft een Energielabel of een Energie-Index (EI)
Punten aan de hand van het Energielabel:

| Energie-label | EI | eengezinswoning | flat, portiek- of etagewoning |
|---------------|-------|-----------------|-------------------------------|
| ≥ A++ (*) | ≤ 0,6 | 44 punten | 40 punten |
| A+ | ≤ 0,8 | 40 | 36 |
| A | ≤ 1,2 | 36 | 32 |
| B | ≤ 1,4 | 32 | 28 |
| C | ≤ 1,8 | 22 | 15 |
| D | ≤ 2,1 | 14 | 11 |
| E | ≤ 2,4 | 8 | 5 |
| F | ≤ 2,7 | 4 | 1 |
| G | > 2,7 | 0 | 0 |

(*) De Huurcommissie kent extra punten toe bovenop de A++ punten, als er sprake is van een A+++ label (+4 punten) of een A++++ label (+8 punten).

Uitzondering: De woning heeft een energielabel van na 1 januari 2021: Heeft je woning in 2021 of later een Energielabel gekregen? Dan kun je bovenstaande tabel niet gebruiken. Gebruik in plaats daarvan de tabellen op de webpagina tinyurl.com/labelpunten.

Situatie 2: De woning heeft géén Energielabel of EI

Punten aan de hand van het bouwjaar:

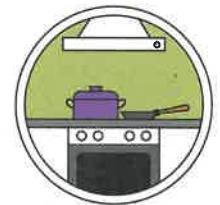
| Bouwjaar | eengezinswoning | flat, portiek- of etagewoning |
|---------------|-----------------|-------------------------------|
| 2002 en later | 36 punten | 32 punten |
| 2000 t/m 2001 | 32 | 28 |
| 1998 t/m 1999 | 22 | 15 |
| 1992 t/m 1997 | 22 | 11 |
| 1984 t/m 1991 | 14 | 11 |
| 1979 t/m 1983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

Situatie 3: De woning heeft een energieprestatievergoeding (EPV)

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

5

Keuken



Voor de lengte tellen ingebouwde spoelbakken mee, kookplaten niet. Een keuken moet ten minste voorzien zijn van onderkasten, anders geen punten.

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. Ook luxe onderdelen zoals mengkranen kunnen extra punten opleveren. →

vervolg van pagina 21

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.

| | |
|----------------------------|------------------|
| 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 |
| Géén 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.

7

Woonvoorzieningen voor gehandicapten

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



Voor voorzieningen voor gehandicapten op basis van de wmo, 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



9

Woz-waarde



De 'waardering onroerende zaken', beter bekend als de woz-waarde van je woning is een schatting door de gemeente van de marktwaarde van jouw woning. Je krijgt meestal in het begin van het kalenderjaar (digitale) post van je gemeente waarin de nieuwe woz-waarde staat. Vaak als onderdeel van een bericht over de gemeentelijke heffingen. Binnen zes weken na ontvangst van zo'n 'woz-beschikking' kun je eventueel bezwaar maken tegen de woz-waarde bij je gemeente. Dat kan van belang zijn omdat de woz-waarde meetelt in de puntentelling.

Om de punten voor de woz-waarde van je woning te berekenen, geldt deze berekening (vanaf 1 juli 2024):

| | |
|--|----------------|
| 1) De geldende woz-waarde (*) gedeeld door 14.543 | |
| 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 229 (**) | |
| Totaal woz-punten (afgerond) (***) | + |

(*) Reken met de meest actuele woz-waarde die je kunt vinden op www.wozwaardeloket.nl. Ga uit van minimaal €73.607. Als je woz-waarde (nog) niet bekend is, ga dan bij de Huurcommissie te rade.

(**) Bewoon je een kleine nieuwbouwwoning (minder dan 40 m²) in Utrecht of Amsterdam die is gebouwd in 2018 of later? Deel dan door 97 in plaats van door 229.

(***) 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.

Let op: Sinds mei 2022 geldt voor woningen met 142 of meer punten dat het aantal punten dat de woning krijgt voor de woz-waarde niet meer mag zijn dan 33% van het puntentotaal. Lees meer op: www.woonbond.nl/nieuws/bepanking-woz-waarde-gaat-binnenkort/

10

Renovatie



Is je woning gerenoveerd voor meer dan € 10.000, tel dan 0,2 punt per € 1.000 investering. Deze bijtelling geldt voor het renovatiejaar en de vijf jaren daarna; daarna vervallen de punten. Dit geldt niet voor nieuwbouwwoningen uit 2015 of later. En ook niet voor woningen die op hoog niveau gerenoveerd zijn tot nieuwbouwkwaliteit met een Energie-Index van 0,4 of minder.

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) niet mee in de berekening bij A.

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 mogelijk;
- ✔ 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 monumentenregister.cultureelerfgoed.nl.

Woningen die onderdeel zijn van een beschermd stads- of dorpsgezicht krijgen geen 50 punten extra, maar kunnen wel een toeslag krijgen als aan bepaalde voorwaarden is voldaan, namelijk:

- ✔ is je woning deel van een beschermd stads- en dorpsgezicht? Traceer het via 'Erfgoed op de kaart' (tinyurl.com/erfgoed-op-kaart);
- ✔ is deze gebouwd vóór 1945?
- ✔ én 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 je puntentotaal en vermenigvuldig dat met 1,15. ←

Maximaal toegestane huurprijs per 1 juli 2024 *

Zelfstandige woonruimte

| santal punten | maximale huurprijs | santal punten | maximale huurprijs | santal punten | maximale huurprijs |
|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 40 | € 237,56 | 113 | € 690,05 | 186 | € 1.165,81 |
| 41 | € 243,51 | 114 | € 696,59 | 187 | € 1.172,31 |
| 42 | € 249,43 | 115 | € 703,10 | 188 | € 1.178,86 |
| 43 | € 255,37 | 116 | € 709,60 | 189 | € 1.185,36 |
| 44 | € 261,30 | 117 | € 716,12 | 190 | € 1.191,88 |
| 45 | € 267,23 | 118 | € 722,62 | 191 | € 1.198,41 |
| 46 | € 273,18 | 119 | € 729,14 | 192 | € 1.204,90 |
| 47 | € 279,11 | 120 | € 735,66 | 193 | € 1.211,43 |
| 48 | € 285,06 | 121 | € 742,21 | 194 | € 1.217,96 |
| 49 | € 291,00 | 122 | € 748,72 | 195 | € 1.224,47 |
| 50 | € 296,93 | 123 | € 755,22 | 196 | € 1.230,96 |
| 51 | € 302,84 | 124 | € 761,76 | 197 | € 1.237,49 |
| 52 | € 308,80 | 125 | € 768,27 | 198 | € 1.244,03 |
| 53 | € 314,73 | 126 | € 774,77 | 199 | € 1.250,50 |
| 54 | € 320,67 | 127 | € 781,29 | 200 | € 1.257,05 |
| 55 | € 326,60 | 128 | € 787,87 | 201 | € 1.263,55 |
| 56 | € 332,58 | 129 | € 794,31 | 202 | € 1.270,07 |
| 57 | € 338,45 | 130 | € 800,85 | 203 | € 1.276,58 |
| 58 | € 344,39 | 131 | € 807,37 | 204 | € 1.283,12 |
| 59 | € 350,37 | 132 | € 813,87 | 205 | € 1.289,64 |
| 60 | € 356,30 | 133 | € 820,42 | 206 | € 1.296,13 |
| 61 | € 362,20 | 134 | € 826,90 | 207 | € 1.302,67 |
| 62 | € 368,16 | 135 | € 833,46 | 208 | € 1.309,18 |
| 63 | € 374,08 | 136 | € 839,93 | 209 | € 1.315,69 |
| 64 | € 380,03 | 137 | € 846,47 | 210 | € 1.322,24 |
| 65 | € 385,96 | 138 | € 853,00 | 211 | € 1.328,74 |
| 66 | € 391,91 | 139 | € 859,49 | 212 | € 1.335,26 |
| 67 | € 397,85 | 140 | € 866,01 | 213 | € 1.341,77 |
| 68 | € 403,77 | 141 | € 872,55 | 214 | € 1.348,28 |
| 69 | € 409,68 | 142 | € 879,03 | 215 | € 1.354,80 |
| 70 | € 415,61 | 143 | € 885,55 | 216 | € 1.361,30 |
| 71 | € 421,58 | 144 | € 892,08 | 217 | € 1.367,83 |
| 72 | € 427,53 | 145 | € 898,62 | 218 | € 1.374,33 |
| 73 | € 433,42 | 146 | € 905,11 | 219 | € 1.380,87 |
| 74 | € 439,39 | 147 | € 911,65 | 220 | € 1.387,41 |
| 75 | € 445,31 | 148 | € 918,16 | 221 | € 1.393,88 |
| 76 | € 451,26 | 149 | € 924,68 | 222 | € 1.400,41 |
| 77 | € 457,18 | 150 | € 931,18 | 223 | € 1.406,93 |
| 78 | € 463,15 | 151 | € 937,70 | 224 | € 1.413,46 |
| 79 | € 469,06 | 152 | € 944,21 | 225 | € 1.419,95 |
| 80 | € 475,01 | 153 | € 950,73 | 226 | € 1.426,49 |
| 81 | € 481,50 | 154 | € 957,24 | 227 | € 1.433,00 |
| 82 | € 488,01 | 155 | € 963,76 | 228 | € 1.439,52 |
| 83 | € 494,55 | 156 | € 970,25 | 229 | € 1.446,05 |
| 84 | € 501,05 | 157 | € 976,83 | 230 | € 1.452,55 |
| 85 | € 507,60 | 158 | € 983,30 | 231 | € 1.459,06 |
| 86 | € 514,10 | 159 | € 989,87 | 232 | € 1.465,59 |
| 87 | € 520,60 | 160 | € 996,37 | 233 | € 1.472,10 |
| 88 | € 527,13 | 161 | € 1.002,87 | 234 | € 1.478,60 |
| 89 | € 533,63 | 162 | € 1.009,42 | 235 | € 1.485,14 |
| 90 | € 540,18 | 163 | € 1.015,89 | 236 | € 1.491,65 |
| 91 | € 546,68 | 164 | € 1.022,40 | 237 | € 1.498,16 |
| 92 | € 553,17 | 165 | € 1.028,94 | 238 | € 1.504,66 |
| 93 | € 559,71 | 166 | € 1.035,47 | 239 | € 1.511,21 |
| 94 | € 566,21 | 167 | € 1.041,97 | 240 | € 1.517,72 |
| 95 | € 572,73 | 168 | € 1.048,47 | 241 | € 1.524,23 |
| 96 | € 579,26 | 169 | € 1.055,05 | 242 | € 1.530,77 |
| 97 | € 585,80 | 170 | € 1.061,54 | 243 | € 1.537,27 |
| 98 | € 592,31 | 171 | € 1.068,04 | 244 | € 1.543,80 |
| 99 | € 598,84 | 172 | € 1.074,55 | 245 | € 1.550,32 |
| 100 | € 605,34 | 173 | € 1.081,11 | 246 | € 1.556,83 |
| 101 | € 611,85 | 174 | € 1.087,60 | 247 | € 1.563,30 |
| 102 | € 618,34 | 175 | € 1.094,12 | 248 | € 1.569,86 |
| 103 | € 624,87 | 176 | € 1.100,63 | 249 | € 1.576,36 |
| 104 | € 631,40 | 177 | € 1.107,15 | 250 | € 1.582,87 |
| 105 | € 637,89 | 178 | € 1.113,67 | | |
| 106 | € 644,44 | 179 | € 1.120,18 | | |
| 107 | € 650,94 | 180 | € 1.126,67 | | |
| 108 | € 657,45 | 181 | € 1.133,24 | | |
| 109 | € 663,99 | 182 | € 1.139,75 | | |
| 110 | € 670,51 | 183 | € 1.146,25 | | |
| 111 | € 677,04 | 184 | € 1.152,74 | | |
| 112 | € 683,54 | 185 | € 1.159,29 | | |

* Let op! Deze bedragen wijzigen als de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 van kracht wordt.