

Hoe tel ik de punten van mijn zelfstandige huurwoning?

Zelfstandige huurwoningen krijgen punten voor de oppervlakte van de woning, het aantal verwarmde ruimtes en bijvoorbeeld de afwerking van keuken of badkamer. Maar ook voor de WOZ-waarde. Het aantal punten van een huurwoning bepaalt de maximale huur van de woning. Hoe meer punten, hoe hoger de huur mag zijn. Voor zelfstandige huurwoningen geldt tot 1 juli 2021 het volgende puntenstelsel:

Onderdeel	punten	
1	Oppervlakte van de vertrekken Tel de oppervlakte van alle vertrekken bij elkaar op (woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer/douche)	
	1 punt per m2	
2	Oppervlakte van de overige ruimten Tel de oppervlakte van de overige ruimten bij elkaar op (bijkeuken, berging, zolder, garage)	
	0,75 punt per m2	
3	Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	
	2 punten 1 punt *	
4	Energieprestatie volgens de Energie-index (EI 2015) of het Energielabel (verstrekt vóór 1-1-2015):	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning *
	EI<0,6 label A++	44 40
	0,6<EI≤ 0,8 label A+	40 36
	0,8<EI≤ 1,2 label A	36 32
	1,2<EI≤ 1,4 label B	32 28
	1,4<EI≤ 1,8 label C	22 15
	1,8<EI≤ 2,1 label D	14 11
	2,1<EI≤ 2,4 label E	8 5
	2,4<EI≤ 2,7 label F	4 1
	EI>2,7 label G	0 0
	Is er geen energie-index (EI 2015) of energielabel (verstrekt vóór 1-1-2015)? Neem dan het bouwjaar van de woning:	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning *
	Bouwjaar	
	2002 en later	36 32
	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 en ouder	0 0
	*) voor de energieprestatie telt een duplexwoning als meergezinswoning	

Onderdeel		punten	
	Als een energieprestatievergoeding is overeengekomen voor een nul-op-de-meterwoning	Eengezinswoning 32	Meergezinswoning *` 28
5	Keuken lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer * afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(-afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten *	
6	Sanitair toilet wastafel douche bad bad/douche * afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt	3 punten 1 punt 4 punten * 6 punten * 7 punten *	
7	Woonvoorzieningen voor gehandicapten Neem de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt per € 226,89 van de kosten van de voorziening	
8	Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon) tot 25 m2 25 tot 50 m2 50 tot 75 m2 75 tot 100 m2 100 m2 en meer geen privé-buitenruimte carport	2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10 - 15 punten af: 5 punten 2 punten	
9.1	Berekening van de punten over de WOZ-waarde *):		
a1.	Voor elke € 10.289 van WOZ-waarde	1 punt	
b1.	Voor de WOZ-waarde gedeeld door de woningoppervlakte (uitgerekend bij onderdeel 1 en 2), per € 160 *) Neem als WOZ-waarde minimaal € 52.085 ook als uw WOZ-waarde lager is.	1 punt	

Onderdeel	punten
<p>Kleine nieuwbouwwoning: Is de oppervlakte minder dan 40m²? (Neem de oppervlakte van onderdeel 1 en 2). En ligt de woonruimte in of rond Amsterdam of Utrecht. En is de woonruimte af in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022 *? Dan gaat de berekening anders:</p> <p>a2. Voor elke € 10.289 van de WOZ-waarde</p> <p>b2. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de woningoppervlakte (uitgerekend bij onderdeel 1 en 2), per € 68</p>	<p>1 punt</p> <p>1 punt</p>
<p>9.2 Nieuwbouwwoning bestemd voor de vrije sector Ga na of uw nieuwbouwwoning bedoeld is voor de vrije sector (geliberaliseerd segment). Dit is een woning gebouwd * in 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019. En de onderdelen 1 tot en met 8, en 12 zijn 110 punten of meer.</p> <p>* Is uw bestaande huurwoning na woningverbetering (renovatie) zo zuinig als een nieuwe woning met een energieprestatie van maximaal 0,4? En is deze woningverbetering afgerond in de periode 2015 -2022. Dan geldt de woning als nieuwbouwwoning uit die periode. U telt de punten zoals onder 9.1 a2 en b2 of zoals onder 9.2.</p>	<p>Neem het aantal punten uitgerekend bij onderdeel 9.1, maar reken altijd met een minimum van 40 punten</p>
<p>10 Renovatie Is de investering meer dan € 10.000 én is de huurwoning geen nieuwe woning in de vrije sector?</p>	<p>Reken 0,2 punt per € 1.000 investering in het jaar van de renovatie en de 5 hele jaren daarna.</p>
<p>12 Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij zorgwoningen)</p>	<p>Tel de punten van onderdeel 1 tot en met 9.1 en onderdeel 10 bij elkaar op. Neem daarvan 35%. Dit is het aantal punten voor bijzondere voorzieningen</p>
<p>14 Rijksmonument Is uw huurwoning een (deel van een) Rijksmonument, volgens artikel 1.1 van de Erfgoedwet * Deze punten gelden per 1 juli 2016. Dit vervangt de Monumentenwet 1988. Voor sommige woningen geldt een overgangsrecht.</p>	<p>50 punten *)</p>

Is uw woning geen beschermd Rijksmonument of een deel daarvan? Maar ligt de woning wel binnen beschermd stads- of dorpsgezicht? Dan telt u geen 50 punten. Wel mag de maximale huurprijs 15% hoger liggen. Maar alleen als:

- de woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht volgens artikel 1-g van de Monumentenwet 1988.
- de woonruimte is gebouwd vóór 1945.
- de verhuurder geld moest uitgeven om de monumentale waarde in stand te houden.