

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 keukens 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 2017 het volgende puntenstelsel.

Onderdeel	punten	
1	Oppervlakte van de vertrekken Tel de oppervlakte van alle vertrekken bij elkaar op (woonkamer, slaapkamers, keukens, badkamer/douche)	
2	Oppervlakte van de overige ruimten Tel de oppervlakte van de overige ruimten bij elkaar op (bijkeukens, berging, zolder, garage)	
3	Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	
4	Energieprestatie volgens de Energie-Index (EI 2015) of het Energielabel (verstrekt vóór 1-1-2015):	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning *
	EI < 0,6 0,6 < EI ≤ 0,8 0,8 < EI ≤ 1,2 1,2 < EI ≤ 1,4 1,4 < EI ≤ 1,8 1,8 < EI ≤ 2,1 2,1 < EI ≤ 2,4 2,4 < EI ≤ 2,7 EI > 2,7	label A++ label A+ label A label B label C label D label E label F label G
	44 40 36 32 22 14 8 4 0	40 36 32 28 15 11 5 1 0
	Is er geen Energie-Index (EI 2015) of Energielabel (verstrekt vóór 1-1-2015)? Neem dan het bouwjaar van de woning:	
	Bouwjaar	
	2002 en later 2000 t/m 2001 1998 t/m 1999 1992 t/m 1997 1984 t/m 1991 1979 t/m 1983 1977 t/m 1978 1976 en ouder	
	36 32 22 22 14 8 4 0	32 28 15 11 11 5 1 0
	*) voor de energieprestatie telt een duplexwoning als meergezinswoning	

Onderdeel		punten	
	Als er 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) mag u deze punten maximaal verdubbelen	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 mag u deze punten maximaal verdubbelen. Elke € 226,89 investering telt als 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 *): a. Voor elke € 7.995 van WOZ-waarde b. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de woningoppervlakte (uitgerekend bij onderdeel 1 en 2), per € 122 *) Neem als WOZ-waarde minimaal € 40.480, ook als uw WOZ-waarde lager is. Kleine woning: Is de oppervlakte minder dan 40m2? (Neem de oppervlaktes 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:	1 punt 1 punt	

Onderdeel	punten	
a.	Voor elke € 7.995 van de WOZ-waarde	1 punt
b.	Voor de WOZ-waarde gedeeld door de woningoppervlakte (uitgerekend bij onderdeel 1 en 2), per € 51	1 punt
9.2	<p>Nieuwbouwwoning bestemd voor de vrije sector</p> <p>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 opgeteld 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. Dan geldt de woning als nieuwbouwwoning. U telt de punten zoals onder 9.2.</p>	Neem het aantal punten uitgerekend bij onderdeel 9.1. Maar reken altijd minimaal 40 punten, ook als u hier op minder punten uitkomt.
10	<p>Renovatie</p> <p>Is de investering meer dan € 10.000 én is de huurwoning geen nieuwe woning in de vrije sector?</p>	Reken 0,2 punt per € 1.000 investering in het jaar van de renovatie en de 5 hele jaren daarna.
12	<p>Bijzondere voorzieningen (alleen bij zorgwoningen)</p>	Tel de punten van onderdeel 1 tot en met 9.1 en 10 bij elkaar op. Neem daarvan 35%. Dit is het aantal punten voor bijzondere voorzieningen.
14	<p>Rijksmonument</p> <p>Is uw huurwoning een (deel van een) Rijksmonument, volgens artikel 1.1 van de Erfgoedwet.</p> <p>*) Deze punten gelden per 1 juli 2016. Dit vervangt de Monumentenwet 1988. Voor sommige huurwoningen geldt een overgangsrecht.</p>	50 punten *)

Is uw huurwoning 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.