



# Hoe tel ik de punten van een 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 van 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 het volgende puntenstelsel:

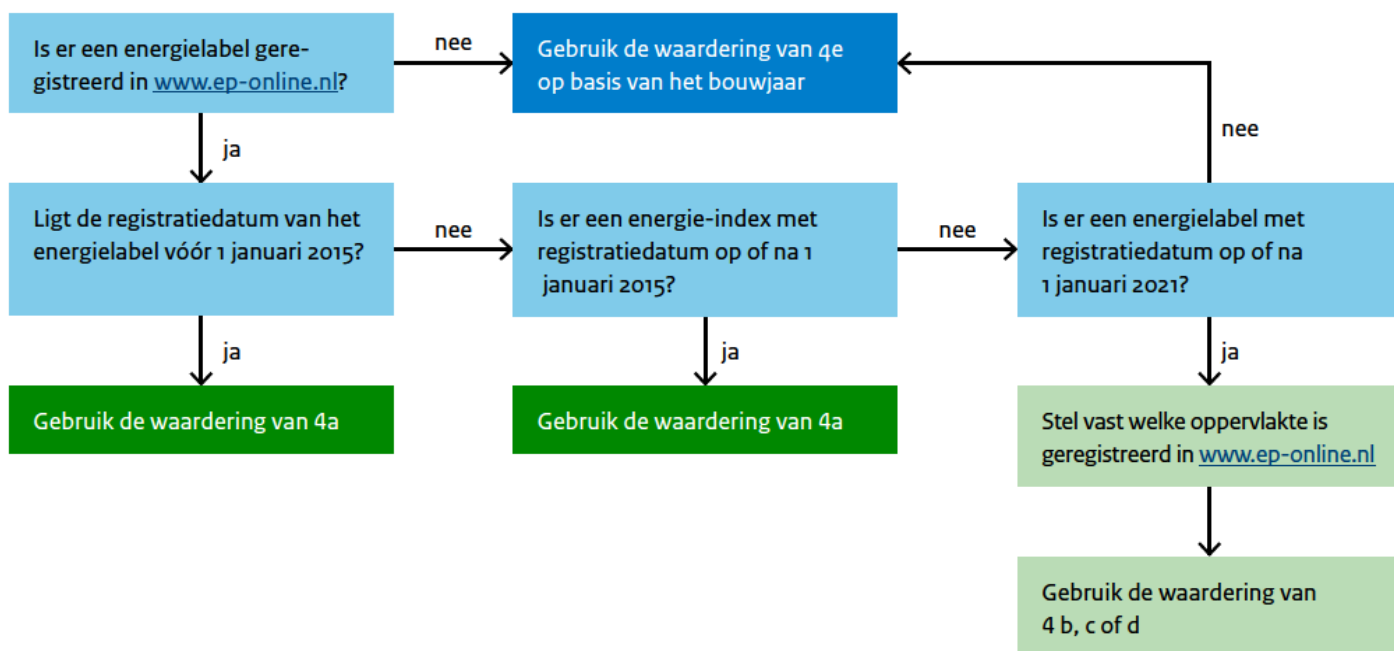
Onderdeel	Punten	
<b>1 Oppervlakte van de vertrekken</b>		
Tel de oppervlakte van alle vertrekken bij elkaar op (woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer/douche)	1 punt per m <sup>2</sup>	
<b>2 Oppervlakte van de overige ruimten</b>		
Tel de oppervlakte van de overige ruimten bij elkaar op (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m <sup>2</sup>	
<b>3 Verwarming</b>		
per verwarmd vertrek	2 punten	
per overige ruimte	1 punt *	
* maximaal 4 punten		
<b>4 a. Energieprestatie volgens de Energie-index (EI 2015,) of het Energielabel (verstrekt vóór 1-1-2015):</b>	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
<b>b. Energieprestatie met energielabel verstrekt na 1 januari 2021 (NTA 8800) woningen met oppervlakte &lt; 25m<sup>2</sup></b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning *
label A++	52	48
label A+	48	44
label A	44	40
label B	40	36
label C	36	32
label D	32	28
label E	22	15
label F	4	1
label G	0	0
<b>c. Energieprestatie met energielabel verstrekt na 1 januari 2021 (NTA 8800) woningen met oppervlakte ≥ 25m<sup>2</sup> en &lt; 40m<sup>2</sup></b>	Eengezinswoning	Meergezinswoning *
label A++	48	44
label A+	44	40
label A	40	36
label B	36	32
label C	32	28
label D	22	15
label E	14	11
label F	4	1
label G	0	0

Onderdeel	Punten	
<b>d. Energieprestatie met energielabel verstrekt na 1 januari 2021 (NTA 8800) woningen met oppervlakte &gt;= 40m<sup>2</sup></b>	<i>Eengezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning *</i>
label A++	44	40
label A+	40	36
label A	36	32
label B	32	28
label C	22	15
label D	14	11
label E	8	5
label F	4	1
label G	0	0
<b>e. Is er geen energie-index (EI 2015) of energielabel (verstrekt vóór 1-1-2015), of na 1 januari 2021? Neem dan het bouwjaar van de woning:</b>	<i>Eengezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning *</i>
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		
Als een <a href="#">energieprestatievergoeding</a> is overeengekomen voor een nul-op-de meterwoning	<i>Eengezinswoning</i>	<i>Meergezinswoning *</i>
	32	28
<b>5 Keuken</b>		
lengte aanrecht tot 1 m	0 punten	
1 tot 2 m	4 punten	
2 m en meer	7 punten *	
* afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(-afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden		
<b>6 Sanitair</b>		
toilet	3 punten	
wastafel	1 punt	
douche	4 punten *	
bad	6 punten *	
bad/douche	7 punten *	
* afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt		
<b>7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten</b>		
Neem de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt per € 226,89 van de kosten van de voorziening	
<b>8 Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon)</b>		
tot 25 m <sup>2</sup>	2 punten	
25 tot 50 m <sup>2</sup>	4 punten	
50 tot 75 m <sup>2</sup>	6 punten	
75 tot 100 m <sup>2</sup>	8 punten	
100 m <sup>2</sup> en meer	10 - 15 punten	
geen privé-buitenruimte	af: 5 punten	
carport	2 punten	

Onderdeel	Punten
<b>9 Berekening van de punten over de WOZ-waarde:</b>	
Neem als WOZ-waarde minimaal € 55.888 (tot 1 juli 2022) en € 61.198 (vanaf 1 juli 2022) ook als de WOZ-waarde van de woning lager is	
<b>9.0 Algemene berekening</b>	
a. Voor elke € 11.041 (tot 1 juli 2022) of € 12.090 (vanaf 1 juli 2022)	1 punt
b. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de woningoppervlakte (uitgerekend bij onderdeel 1 en 2), per € 172 (tot 1 juli 2022) of per € 189 (vanaf 1 juli 2022)	1 punt
	Totaal: onderdeel a en b
Is het puntentotaal meer dan 141 punten:	Het totaal aantal punten is niet meer dan 33% van het totaal
<b>9.1 Kleine nieuwbouwwoning:</b>	
Is de oppervlakte minder dan 40m <sup>2</sup> ? (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:	
a. Voor elke € 11.041 (tot 1 juli 2022) of € 12.090 (vanaf 1 juli 2022)	1 punt
b. Voor de WOZ-waarde gedeeld door de woningoppervlakte (uitgerekend bij onderdeel 1 en 2), per € 73 (tot 1 juli 2022) of € 80 (vanaf 1 juli 2022)	1 punt
	Totaal: onderdeel a en b
<b>9.2 Nieuwbouwwoning bedoeld voor de vrije sector</b>	
Indien een woning is gebouwd in het kalenderjaar 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 én het totaal van de onderdelen 1 tot en met 8 en 12 110 punten of meer bedraagt	In elk geval minimaal 40 punten
Nieuwbouw Is uw bestaande huurwoning na woningverbetering (renovatie) zo zuinig als een nieuwbouwwoning? En is deze woningverbetering afgerond in de periode 2015 - 2022. Dan geldt de woning als nieuwbouwwoning uit die periode. Indien ook voldaan aan de overige voorwaarden van 9.1 of 9.2. is de puntentelling conform 9.1 of 9.2	
<b>10 Renovatie</b>	
Is de investering meer dan € 10.000 én is de huurwoning geen nieuwe woning in de vrije sector (zie 9.2)?	Reken 0,2 punt per € 1.000 investering in het jaar van de renovatie en de 5 hele jaren daarna.
<b>12 Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij zorgwoningen)</b>	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
<b>14 Rijksmonument</b>	
Is uw huurwoning een (deel van een) Rijksmonument, volgens artikel 1.1 van de Erfgoedwet	50 punten *)
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.	Deze punten gelden per 1 juli 2016. Dit vervangt de Monumentenwet 1988. Voor sommige woningen geldt een overgangsrecht.
Wel mag de maximale huurprijs 15% hoger liggen. Maar alleen als:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>de woonruimte behoort tot een beschermd stads- en dorpsgezicht volgens artikel 1-g van de Monumentenwet 1988.</li> <li>de woonruimte is gebouwd vóór 1945.</li> <li>de verhuurder geld moest uitgeven om de monumentale waarde in stand te houden.</li> </ul>	

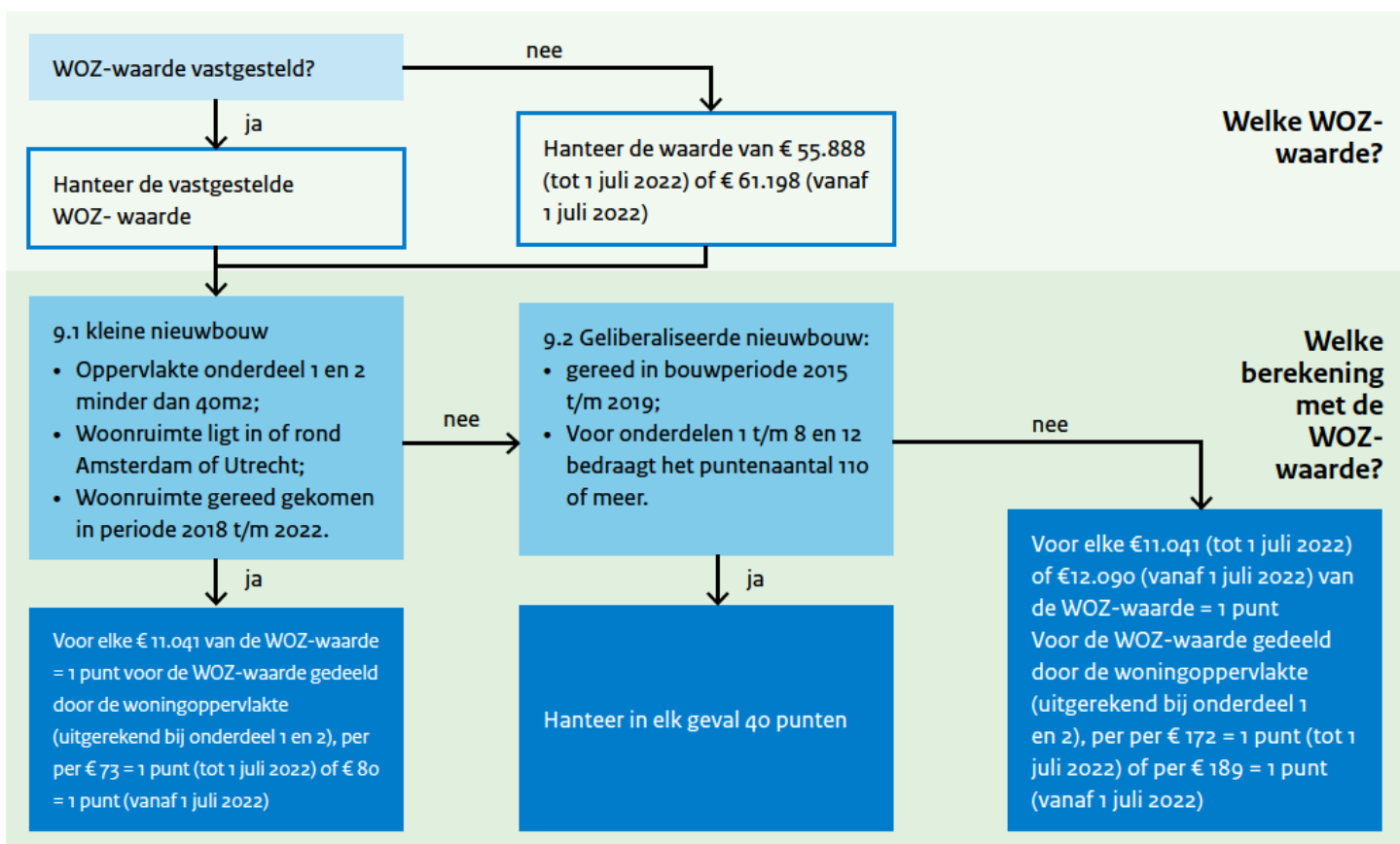
## Toelichting bij 4: Hoe waardeer ik de energieprestatie?

Er zijn in de loop der jaren verschillende methodes gehanteerd voor de energieprestatie. Welke methode voor u geldt kunt u afleiden uit dit schema:



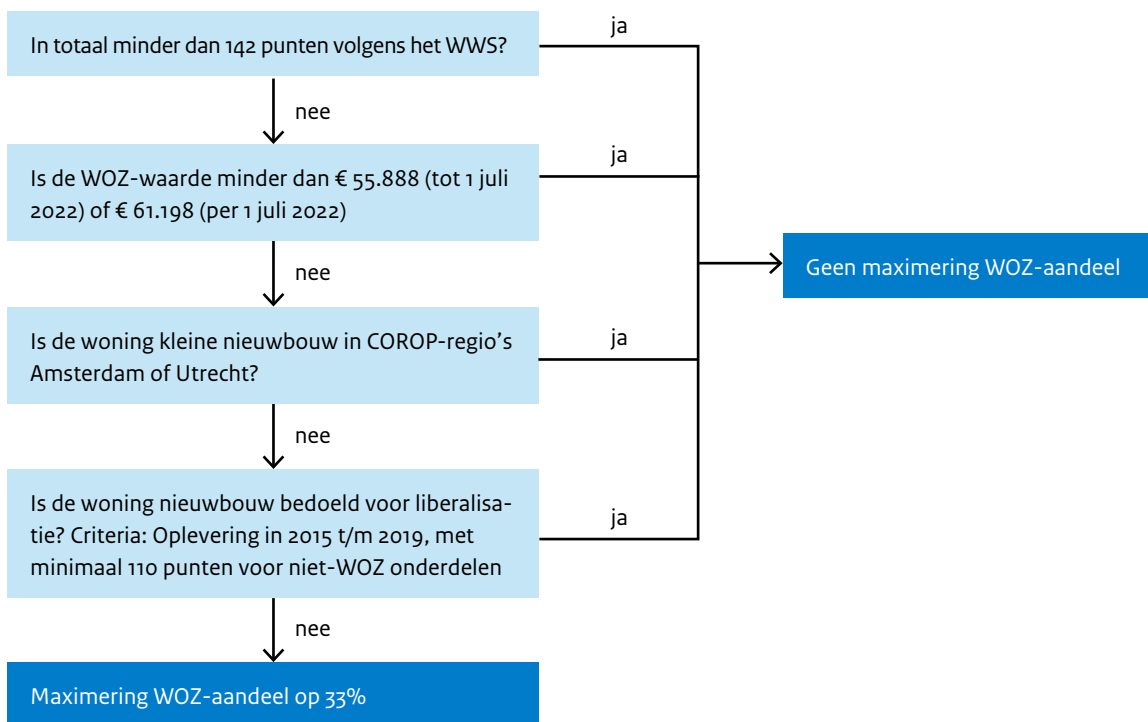
## Toelichting bij 9: waardering punten WOZ-waarde

Hoe u de punten waardeert voor de WOZ-waarde kunt u bepalen met dit schema:



## Nadere toelichting op 9.0: wanneer maximering op 33%

De punten voor de WOZ-waarde worden gemaximeerd op 33% als er wordt gewaardeerd via categorie 9.0 én het totaal van het puntenaantal bedraagt 142 punten of meer. Schematisch weergegeven betekent dit:



## Nadere toelichting op 9.1: wat verstaan we onder COROP-regio's Amsterdam en Utrecht?

### De volgende gemeentes worden daarmee aangeduid:

Aalsmeer	Venen	Lopik	Stichtse Vecht
Amersfoort	Diemen	Montfoort	Uithoorn
Amstelveen	Edam-Volendam	Nieuwegein	Utrecht
Amsterdam	Eemnes	Oostzaan	Utrechtse Heuvelrug
Baarn	Graft-De Rijp	Ouder-Amstel	Veenendaal
Beemster	Haarlemmermeer	Oudewater	Vijfheerenlanden
Bunnik	Houten	Purmerend	Waterland
Bunschoten	IJsselstein	Renswoude	Wijk bij Duurstede
De Bilt	Landsmeer	Rhemen	Woerden
De Ronde	Leusden	Soest	Woudenberg
Zeist			

## Nadere toelichting op 9.1 en 9.2: wat verstaan we onder nieuwbouw?

1. Voor de berekening van de WOZ-waarde kunt u uitgaan van nieuwbouw als het bouwjaar 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2021 is of 2022. U kunt het bouwjaar opzoeken van de woning op <https://bagviewer.kadaster.nl/>

2. Er kan ook sprake zijn van nieuwbouw, als de woning ingrijpend is verbouwd zodat de woning voldoet aan de energiezuinigheidseisen voor nieuwbouw. Die eisen zijn als volgt:

a. Tot 1 januari 2021

Tot 1 januari 2021 werden de eisen voor energiezuinigheid voor nieuwbouw bepaald met de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Dit hield in dat een nieuwbouwwoning een EPC mocht hebben van maximaal 0,4.

b. Vanaf 1 januari 2021

Vanaf 1 januari 2021 worden de eisen voor energiezuinigheid bepaald met de NTA 8800. Dit heeft geleid tot de volgende eisen voor nieuwbouw:

Verhouding $A_{15}/A_g$ *	Energiebehoefte [Kw/m <sup>2</sup> · jr]	Primair fossiel energiegebruik [Kw/m <sup>2</sup> · jr]	Aandeel hernieuwbare energie [%]
$A_{15}/A_g \leq 1,83$	65	50	40
$A_{15}/A_g > 1,83$ en $\leq 3,0$	$55 + 30 \times (A_{15}/A_g - 1,5)$		
$A_{15}/A_g > 3,0$	$100 + 50 \times (A_{15}/A_g - 3,0)$	60	50
	$100 + 30 \times (A_{15}/A_g - 2,0)$		

\* De verhouding  $A_{15}/A_g$  is de verhouding tussen het verliesoppervlak ( $A_{15}$ ) en het gebruiksoppervlak ( $A_g$ ) van een gebouw. Als deze verhouding ongunstig is, wordt de grenswaarde voor BENG-1 hoger.