



huur
commissie

Puntensysteem
zelfstandige woningen

Vanaf 1 juli 2008

Colofon

Tekst:	Huurcommissie
Redactie:	Pro Communicatie, Rotterdam
Ontwerp:	Via creative communications, Rotterdam
Prepress:	Formzet BV
Uitgiftedatum:	April 2008

Puntensysteem zelfstandige woningen

Inhoud

Inleiding	2
1. Toets maximale huurprijs en de rol van de Huurcommissie	5
2. Puntensysteem zelfstandige woningen	8
Bijlage 1 Voorbeeld van puntentellingsformulier	20

Inleiding

Inhoud van deze brochure

De kale huurprijs van een woning wordt bepaald door middel van een wettelijk vastgesteld woningwaarderingstelsel, ook wel puntensysteem of puntentelling genoemd.

Voor huurders en verhuurders is het belangrijk om te weten wat het puntenaantal en wat de wettelijk toegestane maximale huurprijs van een woning is. Deze brochure legt uit hoe het woningwaarderingstelsel werkt en geeft aan welke maximale huurprijs bij een zelfstandige woning hoort.

Dit woningwaarderingstelsel wordt verder in deze brochure 'puntensysteem' genoemd.

Drie soorten puntensystemen

Het hangt van het type woning af welk puntensysteem moet worden gebruikt. Er is een puntensysteem:

- 1 voor zelfstandige woningen. Deze hebben een eigen toegang, keuken en toilet;
- 2 voor onzelfstandige woningen (kamers). Deze hebben wel of geen eigen toegang. Keuken of toilet worden meestal met anderen gedeeld;
- 3 voor woonwagens en woonwagendplaatsen.

Voor wie is deze brochure bedoeld?

Deze brochure is bedoeld voor huurders en verhuurders van een **zelfstandige woning**, die willen werken met het puntensysteem en die inzicht willen hebben in de maximale huurprijsgrens die hoort bij het puntentotaal van een zelfstandige woning.

Deze brochure wordt gebruikt in combinatie met de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'.

Voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagendplaatsen geeft de Huurcommissie andere publicaties uit: de brochures 'Puntensysteem onzelfstandige woningen' en 'Puntensysteem woonwagens en woonwagendplaatsen'. Deze brochures kunt u opvragen bij de Huurcommissie of inzien en downloaden op de internetsite www.huurcommissie.nl.

Rol van de Huurcommissie

De Huurcommissie doet uitspraak als huurders en verhuurders van woonruimte een geschil hebben over de huurprijs, onderhoudsgebreken of de servicekosten en dit samen niet kunnen oplossen. Daarnaast geeft de Huurcommissie ook informatie over dit soort geschillen. Als de Huurcommissie om een uitspraak gevraagd wordt, volgt zij een wettelijke procedure. De huurder en verhuurder moeten zich houden aan de uitspraak van de Huurcommissie, tenzij een van hen naar de rechter gaat. De rechter buigt zich vervolgens over de kwestie en geeft definitief uitsluitel.

De Huurcommissie doet geen uitspraak in geschillen over bijvoorbeeld woonboten, recreatiewoningen en woonruimten met een huurcontract van korte duur. Ook kan ze in de meeste gevallen geen uitspraak doen over geliberaliseerde huurcontracten. Zie voor meer informatie over geliberaliseerde huurcontracten, over de Huurcommissie en de procedures die te maken hebben met het puntenstelsel de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'.

Legeskosten betalen

Voordat de Huurcommissie een geschil in behandeling neemt, moet degene die bij de Huurcommissie de procedure start als voorschot € 11,- leges betalen. Dit bedrag moet op de rekening van de Huurcommissie staan binnen vier weken nadat de Huurcommissie de acceptgirokaart heeft verstuurd. Als degene die de procedure bij de Huurcommissie start de leges niet of niet binnen de gestelde termijn betaalt, neemt de Huurcommissie de zaak niet verder inhoudelijk in behandeling. Als de Huurcommissie de zaak wel inhoudelijk behandelt en de indiener van de zaak wordt (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld, dan krijgt hij zijn betaalde legeskosten (gedeeltelijk) terug. Bij een zeer laag inkomen is onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van het voorschotbedrag van de leges mogelijk.

Meer informatie?

Kijk op internet: www.huurcommissie.nl om het antwoord te vinden op uw vragen of om informatiemateriaal te downloaden of te bestellen.

U kunt ook het gratis telefoonnummer van de Huurcommissie bellen: 0800 488 72 43. U kunt daar terecht met vragen over:

- de hoogte van de huurprijs, huurverhoging, huurverlaging, onderhoud of servicekosten;
- formuleren en informatiemateriaal van de Huurcommissie;
- de locaties en openingstijden van de spreekuren in de regio.

Publicaties van de Huurcommissie

- Brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'
- Brochure 'Puntensysteem zelfstandige woningen'
- Brochure 'Puntensysteem onzelfstandige woningen'
- Brochure 'Puntensysteem woonwagens en woonwagendiplaat-
sen'
- Brochure 'Onderhoud woonruimte en de rol van de Huurcommissie'
- Brochure 'Servicekosten en de rol van de Huurcommissie'
- Informatieblad 'Informatie over huur-
bescherming'

Beleidsnotities van de Huurcommissie

- Gebrekenboek Huurcommissies
- Beleid huurverhoging na woningver-
betering
- Servicekostenbeleid Huurcommissie
- Monumentenbeleid Huurcommissies
- Handleiding bij het woningwaarde-
ringsstelsel voor zelfstandige wonin-
gen
- Handleiding bij het woningwaarde-
ringsstelsel voor onzelfstandige
woningen

Beide Handleidingen zijn opgesteld omdat het woningwaarderingsstelsel (puntensysteem) soms nog ruimte voor interpretatie laat. De Huurcommissie heeft in deze twee Handleidingen vastgelegd hoe zij de verschillende onderdelen van het puntensysteem toepast.

De tekst in deze brochure

- geldt vanaf 1 juli 2008;
- is een vrije weergave van met name de volgende wettelijke voorschriften: Titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, het Besluit huurprijzen woonruimte en de Toelichting bij Bijlage 1 A van het Besluit huurprijzen woonruimte;
- heeft geen rechtskracht. Dat betekent dat u bij een juridisch geschil geen beroep kunt doen op de inhoud van deze brochure.

Huurder en verhuurder m/v

Voor de leesbaarheid van deze brochure worden huurders en verhuurders aangeduid met 'hij'. Daarmee worden vanzelfsprekend zowel mannen als vrouwen bedoeld.

Postadres Huurcommissie

Verzoeken aan de Huurcommissie worden schriftelijk gedaan en gestuurd naar:
Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL DEN HAAG



1. Toets maximale huurprijs en de rol van de Huurcommissie

De kale huurprijs telt

De huur bestaat meestal uit twee delen. De huurder betaalt een deel voor het gebruik van de woonruimte; dat is de 'kale huurprijs'. Het andere deel zijn de servicekosten die één keer per jaar definitief worden vastgesteld en afgerekend. Voor deze servicekosten wordt meestal een maandelijks voorschot betaald.

In deze brochure gaat het om het bepalen van de kale huurprijs die een zelfstandige woning maximaal waard is. Dit gebeurt met behulp van een puntensysteem, waarbij de verschillende onderdelen van een woning in punten worden uitgedrukt. Hoe meer voorzieningen, hoe hoger het puntentotaal van een woning en dus ook hoe hoger de maximale huurprijs. Welke maximale huurprijs bij welk puntentotaal hoort, staat eveneens in deze brochure.

Hoe werkt het puntensysteem?

Iedereen die een woning huurt of verhuurt, kan aan de hand van het puntensysteem toetsen wat de maximale kale huurprijs mag zijn. In het puntensysteem wordt onder andere betrokken de oppervlakte van de vertrekken, de verwarming, de (uitrusting van de) keuken en het sanitair. Ook de woonomgeving telt mee, waarbij punten worden toegekend aan de nabijheid van winkels, speelmogelijkheden, groen en dergelijke. Bij het bepalen van de punten gaat het om de woning zoals die was toen het huurcontract werd afgesloten. Dat is dus inclusief de voorzieningen en verbeteringen die een vorige huurder heeft aangebracht.

Door de huurder zelf aangebrachte verbeteringen die niet door de verhuurder betaald zijn, tellen niet mee in de berekening. Alleen die verbeteringen tellen mee in de puntentelling die de verhuurder – met toestemming van de huidige huurder – na het aangaan van het huurcontract heeft aangebracht.

Het puntensysteem houdt geen rekening met de onderhoudstoestand van de woning. Voor meer informatie hierover, zie verderop in dit hoofdstuk, onder 'Ernstige onderhoudsgebreken'.

Het puntensysteem houdt *geen* rekening met de onderhoudstoestand van de woning. Voor meer informatie hierover, zie verderop in dit hoofdstuk, onder 'Ernstige onderhoudsgebreken'.

Nota bene: ook huurders van een zelfstandige woning met een geliberaliseerd huurcontract kunnen een puntentelling van hun woning opmaken. Als het huurcontract korter dan zes maanden geleden is ingegaan, kunnen ook deze huurders de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie laten toetsen. Lees meer over een geliberaliseerd huurcontract in de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'.

De Huurcommissie heeft een waardeeringsformulier om het puntentotaal uit te rekenen. In Bijlage 1 is dit formulier als voorbeeld afgedrukt. Wilt u daadwerkelijk met het formulier gaan werken, dan kunt u het bij de Huurcommissie opvragen. Zie in de Inleiding op bladzijde 3, onder 'Meer informatie?'.

Hulp inroepen van de Huurcommissie

Wanneer huurder en verhuurder een huurprijsgeschil hebben en er samen niet uitkomen, kan een van hen een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie behandelt het verzoekschrift en doet een uitspraak. Daaraan moeten huurder en verhuurder zich houden, tenzij een van hen naar de rechter gaat.

Hieronder staan vier procedures bij de Huurcommissie, die betrekking hebben op de hoogte van de huurprijs en/of de puntentelling.

1 Procedure toetsing aanvangshuurprijs

Een nieuwe huurder heeft, nadat het huurcontract is ingegaan, zes maanden de tijd om bij de Huurcommissie na te gaan of de kale huurprijs die hij moet betalen redelijk is. De uitspraak die de Huurcommissie in zo'n geval doet, kan eventueel leiden tot een verlaging van de huurprijs. Omhoog kan de huurprijs nooit gaan. Zie voor de 'Procedure toetsing aanvangshuurprijs' verder de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'.

2 Procedure huurverlaging op grond van het puntensysteem

Als het huurcontract meer dan zes maanden geleden is ingegaan en als de huurder denkt dat de kale huurprijs hoger is dan de maximale huurprijs, kan de huurder de 'Procedure huurverlaging op grond van het puntensysteem' volgen. De huurder doet de verhuurder dan eerst een huurverlagingsvoorstel. Als de verhuurder niet akkoord gaat met dat voor-

stel, kan de huurder aan de Huurcommissie vragen of zijn voorstel redelijk is. Deze procedure kan elk moment van het jaar opgestart worden en is alleen van toepassing als er een meningsverschil is over de hoogte van de kale huurprijs. Als er onderhoudsgebreken zijn geldt de 'Procedure huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken'; zie dan de brochure 'Onderhoud woonruimte en de rol van de Huurcommissie'. Zie voor de 'Procedure huurverlaging op grond van het puntensysteem' de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'.

3 Procedure bezwaar tegen de huurverhoging

Als de huurder bezwaar maakt tegen de huurverhoging omdat hij meent dat door de huurverhoging de maximale huurprijs wordt overschreden, kan de verhuurder de Huurcommissie vragen hierover een uitspraak te doen. Op dezelfde grond kan de huurder de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen over de huurverhoging. Het gaat dan om de situatie waarin de huurder een zogenaamde rappelbrief van de verhuurder heeft ontvangen en hij het niet eens is met de voorgestelde huurverhoging. Overigens zijn er nog andere gegronde redenen om bezwaar te maken tegen een huurverhoging, maar deze houden geen verband met de hoogte van de huurprijs of de puntentelling. Zie voor de 'Procedure bezwaar tegen de huurverhoging' de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'.



4 Procedure all-inprijs

Als de verhuurder de bedragen voor de kale huurprijs en voor het voorschot van de servicekosten (indien van toepassing) niet apart in het huurcontract heeft vermeld, is er meestal sprake van een zogenaamde all-inprijs. Als huurder en verhuurder een geschil hebben over de uitsplitsing van deze all-inprijs, dan kunnen zij in bepaalde gevallen de Huurcommissie om een uitspraak vragen. Lees meer over de 'Procedure all-inprijs' in de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'. Over servicekosten leest u meer in de brochure 'Servicekosten en de rol van de Huurcommissie'.

Ernstige onderhoudsgebreken

Naast de hiervoor genoemde procedures kan de huurder bij ernstige onderhoudsgebreken die de verhuurder niet repareert, de hulp van de Huurcommissie inroepen. Een slechte onderhoudstoestand van de woning kan onder bepaalde voorwaarden leiden tot een (tijdelijk) lagere huurprijs. Dit kan het geval zijn na het volgen van de 'Procedure toetsing aanvangshuurprijs' (zie de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie') of via de 'Procedure huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken' (zie de brochure 'Onderhoud woonruimte en de rol van de Huurcommissie').

Daarnaast kan de huurder ook Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of de rechter inschakelen. In dat laatste geval is het raadzaam hierover juridisch advies in te winnen.



2. Puntensysteem zelfstandige woningen

In dit hoofdstuk wordt in 2.1 uitgelegd hoe u het puntentotaal van een zelfstandige woning kunt bepalen aan de hand van het puntensysteem. Dit puntensysteem is een vereenvoudigde weergave van het wettelijk vastgestelde woningwaarderingstelsel. Met het puntentotaal kunt u vervolgens in de tabel met maximale huurprijzen kijken hoe hoog de maximale huurprijs in zo'n geval mag zijn.

Wat is een zelfstandige woning?

U moet bij een zelfstandige woning denken aan een etagewoning, flat of eengezinswoning. Twijfelt u of het wel echt gaat om een zelfstandige woning, dan is

de graadmeter dat het een woning is met tenminste een eigen kookgelegenheid (keuken) en toilet. Deze wezenlijke voorzieningen bevinden zich in de woning en worden niet met andere huurders gedeeld. Verder moet de woning een eigen afsluitbare toegang hebben.

2.1 Uitleg puntentelling zelfstandige woningen

Gebruik het formulier 'Waardering zelfstandige woning' om de punten in te vullen. Zie Bijlage 1 voor een voorbeeld van dit formulier. Hieronder staat een uitleg over wat u allemaal op dit formulier tegenkomt.

1 Oppervlakte vertrekken

Vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte) 1 punt per m²

2 Oppervlakte overige ruimtes

Overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage e.d.) 0,75 punt per m²

Uitleg 1 en 2

- van de vertrekken en overige ruimten telt alleen dat deel van het vloeroppervlak mee waar het ten minste 1,5 meter hoog is;
- van de oppervlakte onder een vaste trap telt alleen het gedeelte waar de ruimte tussen de vloer en de onderkant van de trap ten minste 1,5 meter hoog is;
- open keukens of vertrekken die met een schuifwand van elkaar gescheiden zijn, gelden als afzonderlijk vertrek. Zolders die als vertrek bestemd zijn, moeten een aan de binnenkant afgedekt dak hebben en via een vaste trap bereikbaar zijn. Ook moet in een zolderkamer in ruime mate daglicht kunnen komen (minimaal 0,5 m²). Voor het ontbreken van een vaste trap naar de zolder geldt een aftrek van 5 punten;
- de oppervlakte van losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m²), en de vloeroppervlakte onder aanrechten, toestellen in de keuken, badkuip, lavet of douchebak, moederhaard, cv-ketel en boilerinstallatie telt mee;
- is er in de badkamer of doucheruimte een toilet, dan moet er 1 m² van de oppervlakte van die bad- of doucheruimte afgetrokken worden;
- de overige ruimten tellen alleen mee als de oppervlakte van zo'n ruimte ten minste 2 m² is.

Wat niet mee telt

- Oppervlakten van overige ruimten die kleiner zijn dan 2 m² tellen niet mee.
- De oppervlakte die wordt ingenomen door schoorsteenkanalen, ventilatiekanalen of stand- of grondleidingen telt niet mee.
- De oppervlakte van hal, gang, overloop en dergelijke telt niet mee.

Hoe bepaalt u de oppervlakte?

- Eerst meten: meet de oppervlakte (lengte maal breedte) van muur tot muur op een hoogte van 1,5 meter boven de vloer. Dit geldt ook als de oppervlakte op 1,5 meter hoogte afwijkt van de oppervlakte op vloerniveau. Heeft een ruimte een hellend of verlaagd plafond, dan geldt alleen de oppervlakte van het gedeelte waarboven het plafond ten minste 1,5 meter hoog is.
- Vervolgens afronden: zijn de vertrekken opgemeten, tel dan de oppervlakten bij elkaar op en rond de uitkomst af op hele vierkante meters. Rond 0,5 m² of meer af naar boven en minder dan 0,5 m² naar beneden. Tel vervolgens de oppervlakten van de overige ruimten bij elkaar op, rond de uitkomst op dezelfde manier af.

3 Centrale verwarming

Per verwarmd vertrek

2 punten

Uitleg

Bereken 2 punten voor elk verwarmd vertrek. Een vertrek is een kamer, keuken, badkamer of douche. Zie hierboven onder 1. De manier van verwarmen is hierbij niet van belang, maar de verwarming moet wel tot de woning behoren.

Nota bene: voor verwarming anders dan centrale verwarming, zoals gaskachels of elektrische kachels, worden geen punten gerekend.

Stadsverwarming

Als bij stadsverwarmingsinstallaties de vergoeding voor de aansluiting in de kale huurprijs is opgenomen – en niet in de servicekosten – kunt u inderdaad 2 punten per vertrek invullen. Betaalt de huurder die vergoeding echter rechtstreeks aan het stadsverwarmingsbedrijf of via de verhuurder in de servicekosten, dan moet met 1,5 punt per vertrek worden gerekend.

Met extra punten per woning voor:

thermostatische kraan per vertrek

0,25 punt

Uitleg

Bereken 0,25 punt extra per vertrek voor regelbaarheid van de temperatuur per afzonderlijk vertrek met thermostaatkranen (maximaal 2 punten per woning).

verwarmingselement(en) elders in de woning

1 punt

Uitleg

Bereken 1 punt voor iedere overige ruimte (gang, garage e.d.) als deze wordt verwarmd met bijvoorbeeld radiatoren, vloerverwarming, of uitstroomopeningen voor hete lucht (maximaal 4 punten per woning).

Extra punten per type ketel:

<input type="checkbox"/> privé-ketel in de woning	3 punten
<input type="checkbox"/> privé-hoogrendementsketel (HR)	5 punten
<input type="checkbox"/> collectieve HR-ketel	1 punt
<input type="checkbox"/> cv-combi (het warmwaterdeel)	1 punt
<input type="checkbox"/> collectieve verwarmingsinstallatie plus doorstroommeter	1 punt

Uitleg

Bereken 1 punt extra per woning voor een centrale verwarming in combinatie met een warmwatervoorziening. Is deze warmwatervoorziening collectief en wordt het verbruik ook per woning gemeten, dan is er eveneens een toeslag van 1 punt.

4 Warmte-isolatie

Voor de verschillende soorten warmte-isolatie kunt u de volgende punten berekenen:

<input type="checkbox"/> dubbel glas	0,4 punt per m ²
<input type="checkbox"/> spouwisolatie	maximaal 3 punten per woning
<input type="checkbox"/> vloerisolatie	2 punten per woning
<input type="checkbox"/> dakisolatie	2 punten per woning
<input type="checkbox"/> gevelisolatie	maximaal 6 punten per woning

Uitleg

Tel de oppervlakten van alle geïsoleerde ramen bij elkaar op en rond het totaal af op hele m² (meet hierbij het glas, niet de kozijnen). Bij woningen in een flatgebouw of portiek wordt het aantal punten van vloer-, spouw-, dak- of kopgevelisolatie aan de buitenzijde berekend en verdeeld over alle woningen die tot het gebouw behoren. Voor warmte-isolatie kunnen maximaal 15 punten worden berekend.

5 Keuken

Punten per aanrechtlengte:

<input type="checkbox"/> lengte aanrecht tot 1 meter	0 punten
<input type="checkbox"/> 1 tot 2 meter	4 punten
<input type="checkbox"/> 2 meter en meer	7 punten

Uitleg

De lengte van het aanrecht bepaalt het aantal punten van de keuken. Ingebouwde spoelbakken worden meegeteld, ingebouwde kookplaten niet. Afhankelijk van de kwaliteit kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, zie hieronder.

- bereken geen punten als een aanrecht geen onderkastjes heeft. Er moeten ten minste twee onderkastjes zijn met deurtjes, laden of schuiven;
- bereken geen punten als er geen aan- en afvoer van water is;
- bereken ook geen punten als er geen aansluitingspunt voor koken op gas of elektriciteit is.

Extra punten voor extra kwaliteit

Extra punten worden toegekend voor een keukenuitrusting of -afwerking met een hogere kwaliteit dan bij de huidige sociale huurwoningen (niet ouder dan vijf jaar) gangbaar is. Bereken 1 punt per € 226,89 (f 500,-) van de oorspronkelijke investering, mits de investering in redelijke verhouding tot de kwaliteit staat. Het aantal punten kan in zo'n geval hooguit verdubbeld worden. Dus bij een aanrecht van 1 tot 2 meter kunnen er vanwege die extra kwaliteit hooguit 4 punten bijkomen.

U voert bijvoorbeeld extra punten op voor:

<input type="checkbox"/> ingebouwde oven	0,75 punt
<input type="checkbox"/> ingebouwde vaatwasmachine	1,25 punt
<input type="checkbox"/> luxe mengkraan	0,25 punt

6 Sanitair

Voor de verschillende soorten sanitair kunt u de volgende punten berekenen:

<input type="checkbox"/> toilet met waterspoeling	3 punten
<input type="checkbox"/> per wastafel	1 punt
<input type="checkbox"/> douche	4 punten*
<input type="checkbox"/> bad	6 punten*
<input type="checkbox"/> bad en afzonderlijke douche	7 punten*

*) Afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden.



Uitleg

Een toilet in de badkamer krijgt ook 3 punten, maar de oppervlakte van de badkamer wordt met 1 m² verminderd. Als wastafels gelden alle was- en spoelbakken die op de waterleiding en het riool zijn aangesloten. Uitzondering hierop vormen het bad, de spoelbakken in een keukenaanrecht, en wasbakken waarboven een douche is aangebracht. Een bidet telt als wastafel. Een lavet met uitsluitend een koudwateraansluiting of zonder douchegarnituur telt als wastafel. Heeft een lavet wel een aansluitpunt voor warm en koud water en heeft het een douchegarnituur, dan wordt het als een douche gerekend.

Een bad- en/of doucheruimte krijgt alleen punten als de ruimte waarin zij zijn geplaatst voorzien is van:

- wand- en vloerafwerking die voldoende waterdicht is;
- aansluitingspunten voor warm en koud water.

Een douchegelegenheid krijgt alleen punten als die voorzien is van douchegarnituur. Is in de badruimte tevens een afzonderlijke douche aanwezig, dan krijgen bad en douche samen 7 punten.

Als naast de badkamer met ligbad in de woning nog een afzonderlijke doucheruimte aanwezig is, worden de punten voor het bad (6) en de douche (4) bij elkaar opgeteld zodat er totaal 10 punten gerekend mogen worden.

Extra punten voor extra kwaliteit

Extra punten worden toegekend voor sanitair of voor een afwerking van bad- of doucheruimte die boven het niveau van de huidige sociale huurwoningen (niet ouder dan vijf jaar) uitsteekt. Bereken 1 punt per € 226,89 (f 500,-) van de oorspronkelijke investering, mits de investering in redelijke verhouding tot de kwaliteit staat. U kunt het puntenaantal per voorziening maximaal verdubbelen.

U voert bijvoorbeeld extra punten op voor:

<input type="checkbox"/> extra wandbetegeling, per 2 m ²	0,25 punt
<input type="checkbox"/> toiletkastje met ingebouwde verlichting	0,25 punt
<input type="checkbox"/> ingebouwde badverwarming	2 punten

6a Voorzieningen gehandicapten

Voor vanaf 1 april 1994 aangebrachte gehandicaptenvoorzieningen berekent u 1 punt per € 226,89 (f 500,-) als deze zijn betaald door de verhuurder. Voorwaarde is wel dat voor deze voorzieningen (deels) subsidie is verleend op grond van de Wet voorzieningen en gehandicapten of de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Uitleg

Berekening: U neemt het bedrag dat door de verhuurder is betaald. Hier trekt u zowel het subsidiebedrag als de eventuele eigen bijdrage van de huurder vanaf. Van het bedrag dat overblijft, berekent u het aantal punten. Dat is dus 1 punt per iedere € 226,89.

7 Privé-buitenruimten

Privé-buitenruimten zijn voor-, zij- of achtertuinen, balkons, plaatsjes of terrassen die bij de woning horen en die alleen door de bewoners van die woning kunnen worden gebruikt. Privé-buitenruimten krijgen alleen punten als deze meer dan 1,5 meter breed én 1,5 meter diep zijn. Afhankelijk van de grootte kunt u de volgende punten berekenen:

<input type="checkbox"/> tot 25 m ²	2 punten
<input type="checkbox"/> 25 tot 50 m ²	4 punten
<input type="checkbox"/> 50 tot 75 m ²	6 punten
<input type="checkbox"/> 75 tot 100 m ²	8 punten
<input type="checkbox"/> 100 m ² en meer	10 - 15 punten*
<input type="checkbox"/> carport	2 punten

is er geen privé-buitenruimte of is er uitsluitend een zogenaamd Frans balkon? **trek 5 punten af**

Is de buitenruimte minder dan 1,5 meter breed én diep dan worden geen punten toegekend maar er wordt in dat geval geen aftrek van 5 punten toegepast.

*) Extra grote privé-buitenruimte: extra punten

Als een privé-buitenruimte groter is dan 100 m² dan kunnen hiervoor extra punten worden gegeven met 2 punten per 25 m² boven die 100 m². Dit kan oplopen tot maximaal 15 punten voor alle privé-buitenruimten bij elkaar (met uitzondering van de carport).

Uitleg

Balkons en dakterrassen krijgen alleen punten als zij:

- een beloopbare afwerking hebben met bijvoorbeeld vlonders of tegels;
- rondom een balustrade hebben;
- via een deur toegankelijk zijn;
- een vrije hoogte hebben van 1,5 meter.

Meet een balkon vanaf de binnenzijde van het balkonhek. Bij (gedeeltelijk) inpandige balkons meet u vanaf het terugliggende deel van de gevel.

De oppervlakte onder de carport wordt niet als privé-buitenruimte gemeten.

Een zogenaamd zeembalkon wordt als privé-buitenruimte aangemerkt. Hierbij geldt wel de hoofdregel dat het alleen punten krijgt als het minimaal 1,5 meter breed én diep is. Een zogenaamd Frans balkon is geen privé-buitenruimte.

Een gemeenschappelijke buitenruimte kan ook in aanmerking komen voor bijtelling van punten. Dat is het geval als er sprake is van privé-buitenruimte bij een woongebouw, waar alleen de bewoners gebruik van mogen maken. Een voorbeeld hiervan is een binnentuin of een wintertuin. Per 25 vierkante meter van de gemeenschappelijke buitenruimte wordt 2 punten berekend. Het totale aantal punten wordt vervolgens gedeeld door het aantal woningen van het woongebouw.

8 Soort woning

Eengezinswoning

<input type="checkbox"/> vrijstaand	17 punten
<input type="checkbox"/> hoekwoning	15 punten
<input type="checkbox"/> tussenwoning of eindwoning	12 punten

Uitleg

- Een vrijstaande woning moet los staan van andere bouwwerken en heeft minimaal aan drie zijden een privé-buitenruimte, die bovendien langs twee van de gevels gemiddeld ten minste 2,5 meter breed is (eventueel bebouwd met een schuur of garage).
- Een hoekwoning heeft een privé-buitenruimte langs een van de zijgevels van gemiddeld ten minste 2,5 meter breed (eventueel bebouwd met een schuur of garage).
- Een eindwoning is een hoekwoning zonder bovengenoemde buitenruimte.
- Drive in-woningen worden als eengezinswoningen gezien.

Meergezinsgebouw

Bij meergezinsgebouwen, zoals flats, etages, portiekwoningen en maisonnettes, bepaalt de hoogte van de verdieping van het hoofdwoonvertrek het aantal punten als volgt:

Woonlaag	Met lift	Zonder lift
<input type="checkbox"/> begane grond	6 punten	6 punten
<input type="checkbox"/> 1e verdieping	5 punten	3 punten
<input type="checkbox"/> 2e verdieping	4 punten	1 punt
<input type="checkbox"/> 3e verdieping	4 punten	0 punten
<input type="checkbox"/> 4e verdieping en hoger	4 punten	0 punten

Uitleg

- Het gaat om een etagewoning op de 1e verdieping als de vloer van het hoofdwoonvertrek 1,5 meter of meer boven het maaiveld ligt.
- Als er 16 of minder woningen per liftschacht zijn, reken dan 2 punten per woning extra.



Duplexwoning of onvrije woning

Een duplexwoning is een eengezinswoning die geschikt is voor dubbele bewoning, waardoor twee zelfstandige woningen ontstaan. Een onvrije woning (een woning waar de vertrekken alleen via een gemeenschappelijke overloop te bereiken zijn) is ook een zelfstandige woning en wordt gewaardeerd als een duplexwoning.

- | | |
|-----------------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/> duplex benedenwoning | 4 punten |
| <input type="checkbox"/> duplex bovenwoning | 1 punt |

Voor een onvrije woning op de tweede verdieping of hoger worden geen punten toegekend.

9 Extra pluspunten woonomgeving

Het gaat bij de woonomgeving om aspecten als groen in de omgeving, speelgelegenheid, afstand tot scholen, winkels, horeca en dergelijke, bereikbaarheid, parkeergelegenheid en onderhoud van de buurt. Aan de woonomgeving kunnen maximaal 25 punten worden toegekend. De Huurcommissie hanteert puntenboeken over de ligingsaspecten en de punten die daaraan toegekend kunnen worden. Raadpleeg voor meer informatie hierover de Huurcommissie (zie de Inleiding op bladzijde 3, onder 'Meer informatie?').

Bij kleine woningen kan 25% van het aantal punten voor de woonomgeving worden afgetrokken (aftoppen). Dat is het geval als de optelsom van alle oppervlaktes van de vertrekken én van de overige ruimten uitkomt op minder dan 35 m². In zo'n geval mag het aantal punten dat u voor de woonomgeving had berekend met 25% worden verminderd. Bij deze kleine woningen wordt alleen (tot maximaal 25%) afgetopt als het aantal punten voor de woonomgeving hoger is dan de helft van het totale aantal m² (oppervlakte, niet puntenaantal) voor de vertrekken en overige ruimten. Is het aantal punten voor de woonomgeving gelijk aan of lager dan helft van het totaal aantal m² voor vertrekken en overige ruimten, dan vindt geen aftopping plaats. Het puntenaantal voor het onderdeel woonomgeving wordt met (maximaal) 25% afgetopt, maar niet tot minder dan de helft van het totaal aantal m² van de vertrekken en overige ruimten.

Een voorbeeld: De oppervlakte van alle vertrekken tezamen is 26 m² en de oppervlakte van alle overige ruimten tezamen is 8 m². Totaal is dit 34 m². Dit is minder dan 35 m², dus de punten voor de woonomgeving mogen worden afgetopt.

Voor de woonomgeving waren 20 punten berekend.

Aftoppen van de woonomgeving gebeurt met maximaal 25% voor zover de punten niet lager uitkomen dan de helft van de oppervlakte. In dit geval wordt dus aftopt naar 17 punten.

10 Minpunten bij hinderlijke situaties

Voor hinderlijke situaties in de woonomgeving kunt u totaal maximaal 40 punten aftrekken. Hieronder volgt een opsomming van situaties die in aanmerking komen voor aftrek van punten.

- Voor ernstige structurele (niet incidentele) geluidsoverlast van weg-, spoor-, vliegverkeer of industrie kunnen maximaal 35 punten afgetrokken worden. In de tabel op de volgende pagina vindt u de puntenaftrek voor geluidsoverlast.
- Voor hinder door stadsvernieuwingsactiviteiten of voor ernstig verval van de buurt geldt maximaal een aftrek van 10 punten.
- Voor zeer ernstige structurele (niet incidentele) bodem- of luchtverontreiniging in de directe omgeving van de woning gelden maximaal 40 aftrekpunten wanneer er binnen vier jaar met de sanering moet worden gestart, maximaal 10 aftrekpunten als binnen vier tot tien jaar met de sanering moet worden gestart en vijf aftrekpunten als er binnen 25 jaar met de sanering moet worden gestart.

Geluidsbelasting aan de gevel	Weg*	Spoor	Industrie	Vliegverkeer
51 tot en met 55 dB(A)	-	-	2	-
56 tot en met 60 dB(A)	-	-	5	-
61 tot en met 65 dB(A)	-	-	10	-
66 tot en met 70 dB(A)	-	-	35	-
59 tot en met 63 dB	2	2	-	-
64 tot en met 68 dB	5	5	-	-
69 tot en met 73 dB	10	10	-	-
meer dan 73 dB	35	35	-	-
41 tot en met 45 ke				5
46 tot en met 55 ke				10
56 tot en met 65 ke				15
meer dan 65 ke				35

*) De geluidsbelasting van de weg is exclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder. (dB = decibel, dB(A) = decibel per etmaal, ke = kosteneenheden)

Bij overlast van meer dan één geluidsbron geldt alleen de bron die de meeste puntenaftrek oplevert.

Het is mogelijk dat de verhuurder maatregelen heeft genomen om de geluidsoverlast te beperken. Als door die maatregelen het geluidsniveau binnen de woning onder de wettelijk bepaalde grenzen blijft, dan wordt de aftrek van punten gehalveerd. Deze grenzen zijn voor weg- en spoorweglawaai 43 dB en voor industrielawaai 33 dB. Halvering van de puntenaftrek is niet mogelijk bij overlast door vliegverkeer.

11 Optel- en aftreksom van wat tot en met 10 is berekend



12 Extra punten voor serviceflat

Een serviceflat is een zelfstandige woning waarbij in het huurcontract ten minste de volgende voorzieningen of diensten zijn vastgelegd:

- 1 een noodoproepinstallatie in de woning die 24 uur bemenst is;
- 2 maaltijden die door of via de verhuurder verstrekt worden;
- 3 levering van eenvoudige medische of paramedische zorg door de verhuurder (indien nodig);
- 4 gebruik van recreatieruimten en logeerkamers;
- 5 leveringen en diensten door of via de verhuurder, die ertoe strekken het gebruik van recreatieruimten of logeerkamers mogelijk te maken.

Bij serviceflatwoningen die aan de bovenstaande eisen voldoen, wordt het punten totaal van de waardering onder punt 11 met 35% verhoogd.

Afronden

Het verkregen puntentotaal moet afgerond worden op hele punten:

- 0,5 punt of meer rondt u naar boven af en wordt dus 1;
- minder dan 0,5 punt rondt u naar beneden af en wordt dus 0.

Na berekening van het uiteindelijke puntentotaal kunt u in de tabel in 2.2 zien wat de maximale huurprijs is van de zelfstandige woning.

Voor meer gedetailleerde informatie over alle onderdelen van het puntensysteem kunt u eventueel de 'Handleiding bij het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen' van de Huurcommissie opvragen. Deze Handleiding kunt u opvragen bij de Huurcommissie of inzien en downloaden op de internetsite www.huurcommissie.nl.

Toeslag maximale huurprijs bij monumenten

Voor woningen die zijn aangewezen als rijksmonument of die zijn gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht, worden door de verhuurder vaak hogere (onderhouds-)kosten gemaakt, omdat de verhuurder gebonden is aan specifieke eisen en richtlijnen.

Onder bepaalde voorwaarden mag bij dergelijke woningen daarom een toeslag op de maximale huurprijs berekend worden.

Als wordt voldaan aan die voorwaarden, mag de maximale huurprijs van een rijksmonument verhoogd worden met 30% en mag de maximale huurprijs van een beschermd stads- en dorpsgezicht verhoogd worden met 15%.

Voor meer gedetailleerde informatie over onder meer de voorwaarden voor de monumenten-toeslag kunt u de uitgave 'Monumentenbeleid Huurcommissies' opvragen. Deze uitgave kunt u opvragen bij de Huurcommissie of inzien en downloaden op de internetsite www.huurcommissie.nl.

2.2 Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen

Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen van 1 juli 2008 tot 1 juli 2009 in euro's

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	170,65	75	319,95	110	481,76	145	645,68	180	809,58
41	174,92	76	324,21	111	486,45	146	650,37	181	814,29
42	179,19	77	328,48	112	491,14	147	655,05	182	818,95
43	183,45	78	332,75	113	495,81	148	659,72	183	823,64
44	187,70	79	337,01	114	500,51	149	664,43	184	828,32
45	191,98	80	341,28	115	505,19	150	669,09	185	833,01
46	196,25	81	345,95	116	509,86	151	673,78	186	837,69
47	200,51	82	350,64	117	514,55	152	678,46	187	842,38
48	204,79	83	355,33	118	519,23	153	683,15	188	847,06
49	209,05	84	360,00	119	523,91	154	687,83	189	851,75
50	213,31	85	364,69	120	528,60	155	692,51	190	856,43
51	217,56	86	369,37	121	533,28	156	697,19	191	861,11
52	221,84	87	374,05	122	537,98	157	701,89	192	865,79
53	226,10	88	378,74	123	542,65	158	706,55	193	870,47
54	230,37	89	383,42	124	547,34	159	711,25	194	875,17
55	234,64	90	388,11	125	552,03	160	715,92	195	879,84
56	238,91	91	392,79	126	556,70	161	720,61	196	884,52
57	243,16	92	397,47	127	561,39	162	725,30	197	889,21
58	247,43	93	402,16	128	566,08	163	729,97	198	893,89
59	251,70	94	406,83	129	570,75	164	734,65	199	898,57
60	255,98	95	411,52	130	575,45	165	739,35	200	903,26
61	260,23	96	416,21	131	580,12	166	744,02	201	907,94
62	264,50	97	420,88	132	584,80	167	748,71	202	912,63
63	268,76	98	425,57	133	589,50	168	753,39	203	917,31
64	273,02	99	430,26	134	594,17	169	758,08	204	921,99
65	277,29	100	434,93	135	598,85	170	762,76	205	926,67
66	281,57	101	439,62	136	603,53	171	767,45	206	931,36
67	285,83	102	444,30	137	608,22	172	772,12	207	936,04
68	290,08	103	448,98	138	612,90	173	776,82	208	940,72
69	294,36	104	453,67	139	617,58	174	781,48	209	945,41
70	298,61	105	458,35	140	622,26	175	786,18	210	950,10
71	302,88	106	463,04	141	626,96	176	790,85	211	954,77
72	307,15	107	467,72	142	631,62	177	795,54	212	959,45
73	311,42	108	472,40	143	636,32	178	800,23	213	964,14
74	315,68	109	477,09	144	641,00	179	804,91	214	968,82

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
215	973,50	225	1020,34	235	1067,17	245	1114,00
216	978,19	226	1025,02	236	1071,85	246	1118,68
217	982,87	227	1029,70	237	1076,53	247	1123,35
218	987,55	228	1034,39	238	1081,22	248	1128,05
219	992,24	229	1039,07	239	1085,90	249	1132,72
220	996,92	230	1043,75	240	1090,58	250	1137,41
221	1001,60	231	1048,43	241	1095,27		
222	1006,29	232	1053,12	242	1099,95		
223	1010,97	233	1057,80	243	1104,63		
224	1015,65	234	1062,48	244	1109,32		



■ Andere soorten verwarming dan centrale verwarming (bijvoorbeeld gaskachels), krijgen geen punten.

■ Een open keuken is een afzonderlijk vertrek.

■ Maximaal 2 punten.
■ Maximaal 4 punten.

■ HR = hoog rendement.

■ Bij meergezinswoning: aantal punten delen door het aantal woningen dat tot het pand behoort.

■ Maximaal 15 punten.

■ Deel aanrecht waarin kookplaat is opgenomen (= breedte van de kookplaat) niet meerekenen.

■ U kunt maximaal 7 punten extra krijgen voor luxe voorzieningen. Neem contact op met de Huurcommissie.

■ U kunt maximaal 7 punten extra krijgen voor luxe voorzieningen. Neem contact op met de Huurcommissie.

3. Centrale verwarming

Voorziening	Aantal	Punten
<input type="checkbox"/> Verwamd vertrek	<input type="text"/> X 2 =	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Verwamd vertrek met stadsverwarming, huurprijs is exclusief vergoeding voor de aansluiting	<input type="text"/> X 1,5 =	<input type="text"/>
Vertrekken met thermostatische kranen	<input type="text"/> X 0,25 =	<input type="text"/>
Verwarmingselementen in alle overige ruimten (dus ook in hal, gang of overloop)	<input type="text"/> X 1 =	<input type="text"/>
Ketel <input type="checkbox"/> Privé	3 punten invullen	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Privé combi	4 punten invullen	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Privé HR	5 punten invullen	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Privé HR combi	6 punten invullen	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Collectieve HR ketel	1 punt invullen	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Collectieve verwarmingsinstallatie plus doorstroommeter	1 punt invullen	<input type="text"/>
Totaal (neem over bij 11)		<input type="text"/>

4. Warmte-isolatie

Voorziening	Oppervlakte in m ²	Punten
Dubbelglas in m ²	<input type="text"/> X 0,4 =	<input type="text"/>
Spouwisolatie <input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Ja, 1 punt invullen	<input type="text"/>
Vloerisolatie <input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Ja, 2 punten invullen	<input type="text"/>
Dakisolatie <input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Ja, 2 punten invullen	<input type="text"/>
Gevelisolatie <input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Ja, 6 punten invullen	<input type="text"/>
Totaal (neem over bij 11)		<input type="text"/>

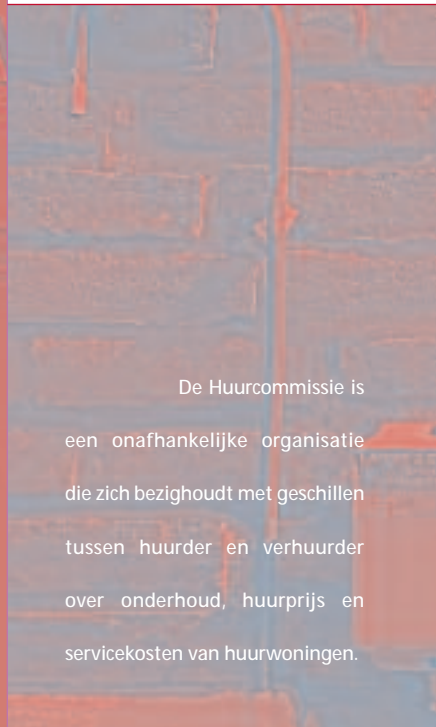
5. Keuken

Voorziening	Punten
Langte aanrecht <input type="checkbox"/> Kleiner dan 1 meter	0 punten invullen
<input type="checkbox"/> Van 1 tot 2 meter	4 punten invullen
<input type="checkbox"/> 2 meter en groter	7 punten invullen
Extra kwaliteit	<input type="text"/>
Totaal (neem over bij 11)	

6. Sanitair

Voorziening	Aantal	Punten
Toilet	<input type="text"/> X 3 =	<input type="text"/>
Wastafel/bidet/lavet/fonteintje	<input type="text"/> X 1 =	<input type="text"/>
Aparte douche of lavet met douche	<input type="text"/> X 4 =	<input type="text"/>
Bad (met of zonder douchemogelijkheid)	<input type="text"/> X 6 =	<input type="text"/>
Bad en afzonderlijke douche in 1 vertrek	<input type="text"/> X 7 =	<input type="text"/>
Extra kwaliteit	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Totaal (neem over bij 11)		<input type="text"/>





De Huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten van huurwoningen.

huurcommissie

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag
0800 - 488 72 43
www.huurcommissie.nl

