

Hoe tel ik de punten van mijn zelfstandige huurwoning?

Voor zelfstandige huurwoningen geldt het volgende puntenstelsel:

Onderdeel	punten	
1	Oppervlakte van de vertrekken Tel de oppervlakte van alle vertrekken bij elkaar op (woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer/douche)	
2	Oppervlakte van de overige ruimten Tel de oppervlakte van de overige ruimten bij elkaar op (bijkeuken, 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:	
	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 energielabel? 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	
	Als er een energieprestatievergoeding is voor een nul-op-de meterwoning. Dit is een woning die evenveel energie opwekt als verbruikt.	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning *`
	32	28

Onderdeel	punten	
5	<p>Keuken</p> <p>lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer</p> <p>*) afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(-afwerking) mag u deze punten maximaal verdubbelen</p>	<p>0 punten 4 punten 7 punten *</p>
6	<p>Sanitair</p> <p>toilet wastafel douche bad bad/douche</p> <p>*) 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.</p>	<p>3 punten 1 punt 4 punten * 6 punten * 7 punten *</p>
7	<p>Woonvoorzieningen voor gehandicapten</p> <p>Neem de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed</p>	<p>1 punt per € 226,89 van de kosten van de voorziening</p>
8	<p>Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon)</p> <p>tot 25 m² 25 tot 50 m² 50 tot 75 m² 75 tot 100 m² 100 m² en meer geen privé-buitenruimte carport</p>	<p>2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10 - 15 punten af: 5 punten 2 punten</p>
9.1	<p>Berekening van de punten over de WOZ-waarde *):</p> <p>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</p> <p>*) Neem als WOZ-waarde minimaal € 40.480, ook als uw WOZ-waarde lager is.</p> <p>Kleine woning: Is de oppervlakte minder dan 40m²? (Neem de oppervlakte van onderdeel 1 en 2.) En ligt de woonruimte in de regio's Amsterdam of Utrecht? En is de woonruimte af in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022? Dan gaat de berekening anders:</p>	<p>1 punt 1 punt</p>

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 huurwoning na woningverbetering (renovatie) zo zuinig als een nieuwe woning? Dan geldt de woning als nieuwbouw.</p>	Neem het aantal punten uitgerekend bij onderdeel 9.1. 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 kalenderjaren daarna.
12	Bijzondere voorzieningen (alleen bij zorgwoningen)	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.