huurcommissie

Puntensysteem
onzelfstandige woningen

Vanaf 1 juli 2008

Colofon

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

Puntensysteem onzelfstandige woningen

Inhoud

Inleiding 2

1. Toets maximale huurprijs
en de rol van de Huurcommissie 5

2. Puntensysteem
onzelfstandige woningen 8

Bijlage 1
Voorbeeld van puntentellingsformulier 18

Inleiding

Inhoud van deze brochure

De kale huurprijs van een woning wordt bepaald door middel van een wettelijk vastgesteld woningwaarderingsstelsel, ook wel puntenstelsel of puntensysteem 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 woningwaarderingsstelsel werkt en geeft aan welke maximale huurprijs bij een onzelfstandige woning hoort.

Dit woningwaarderingsstelsel 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 woonwagenstandplaatsen.

Voor wie is deze brochure bedoeld?

Deze brochure is bedoeld voor huurders en verhuurders van een **onzelfstandige woning**, die willen werken met het puntensysteem en die inzicht willen hebben in de maximale huurprijsgrens die hoort bij het puntentotaal van een onzelfstandige woning.
Deze brochure wordt gebruikt in combinatie met de brochure 'Hoogte huurprijs en de rol van de Huurcommissie'.

Voor zelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen geeft de Huurcommissie andere publicaties uit: de brochures 'Puntensysteem zelfstandige woningen' en 'Puntensysteem woonwagens en woonwagenstandplaatsen'. 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 uitsluitsel.

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 puntensysteem 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 op 0800 488 72 43. U kunt daar terecht met vragen over:

- de hoogte van de huurprijs, huurverhoging, huurverlaging, onderhoud of servicekosten;
- formulieren 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 woonwagenstandplaatsen'
- Brochure 'Onderhoud woonruimte en de rol van de Huurcommissie'
- Brochure 'Servicekosten en de rol van de Huurcommissie'
- Informatieblad 'Huurbescherming'

Beleidsnotities van de Huurcommissie

- Gebrekenboek Huurcommissies
- Beleid huurverhoging na woningverbetering
- Servicekostenbeleid Huurcommissie
- Monumentenbeleid Huurcommissies
- Handleiding bij het woningwaarderingsstelsel voor zelfstandige woningen
- Handleiding bij het woningwaarderingsstelsel 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 B 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 woning; 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 onzelfstandige 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 soort verwarming, de keuken en het sanitair. Daarbij is vaak bepalend of de voorzieningen gedeeld worden met anderen. Een eigen keuken levert bijvoorbeeld meer punten op dan een keuken die met anderen gedeeld wordt.

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'.

De Huurcommissie heeft een waarderingsformulier 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 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 voorstel, 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
onzelfstandige woningen

In dit hoofdstuk wordt in 2.1 uitgelegd hoe u het puntentotaal van een onzelfstandige woning kan berekenen aan de hand van het puntensysteem. Dit puntensysteem is een vereenvoudigde weergave van het wettelijk vastgestelde woningwaarderingsstelsel. Met het puntentotaal kunt u vervolgens in 2.2 in de tabel met maximale huurprijzen kijken hoe hoog de maximale huurprijs in dat geval mag zijn.

Wat is een onzelfstandige woning?

Met een onzelfstandige woning worden kamers en etages bedoeld met gedeelde voorzieningen in woongebouwen. Dit soort woning heeft meestal geen eigen toegang. Keuken en/of toilet worden met andere huurders gedeeld. Ook bij het huren van een hospitakamer, waarbij de hospita (= de verhuurder) in hetzelfde huis woont, gaat het om een onzelfstandige woning als de keuken en het toilet met andere huurders en/of de hospita worden gedeeld.

2.1 Uitleg puntentelling onzelfstandige woning

Gebruik het formulier 'Waardering onzelfstandige 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 van de woning

☐ **vertrekken: kamer(s), eigen keuken**	**5 punten per m²**

Uitleg

- Het gaat hier om een eigen kamer(s) en eventueel eigen keuken die niet gedeeld worden met anderen. Is dat wel het geval, dan mogen geen m² worden berekend.
- Een kamer of keuken moet aan de volgende criteria voldoen:
  - de vloer moet begaanbaar zijn;
  - de muren/wanden moeten uit vast materiaal bestaan (een gordijn is bijvoorbeeld geen vast materiaal, een schuifwand wel);
  - het vertrek moet over de volle lengte ten minste 1,5 meter breed zijn;
  - én een oppervlakte hebben van minimaal 4 m²;
- Twee vertrekken die met elkaar in verbinding staan door een niet-afsluitbare opening die doorloopt tot aan de vloer, worden als één vertrek gezien als die opening breder is dan 50% van de muur waarin deze opening zich bevindt. De muur wordt gemeten in het vertrek waarin de tussenwand het smalst is.
- Een zolder is pas een bewoonbaar vertrek als deze aan de binnenkant een beschoten dak heeft en via een vaste trap is te bereiken. Verder moet de zolder om als bewoonbaar vertrek mee te tellen, voldoen aan de criteria voor een kamer of keuken zoals hiervoor is beschreven.

☐ **verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimte(n)** **5 punten per m^2**

Uitleg

- Zo'n ruimte moet minimaal 15 m^2 zijn (zoals een gemeenschappelijke woonkamer of een woonkeuken).
- Aan verwarmde, gemeenschappelijke verblijfsruimten worden ook punten toegekend als deze ruimten afzonderlijk elk kleiner zijn dan 15 m^2, maar in totaal ten minste 15 m^2 beslaan. Bijvoorbeeld een gemeenschappelijke woonkamer van 14 m^2 en een gemeenschappelijke keuken van 12 m^2.
- De wijze van verwarming moet een centrale verwarmingsinstallatie zijn. Verwarming door bijvoorbeeld gevelkachels en gashaarden levert geen punten op.
- Het puntentotaal van de verwarmde gemeenschappelijke ruimten wordt gedeeld door het aantal onzelfstandige woningen dat van die ruimten gebruikmaakt.

Wat telt verder mee?

- Van de vertrekken en overige ruimten telt alleen dat deel van het vloeroppervlak mee waar het ten minste 1,5 meter hoog is. Een erker wordt meegerekend als deze in de woning een vrije hoogte heeft van ten minste 1,5 meter.
- Als het om een entresol gaat (tussenverdieping) dan moet de oppervlakte onder en/of boven deze entresol worden meegerekend, indien de vrije hoogte ten minste 1,5 meter 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.
- De breedte en diepte van een schoorsteenmantel en/of rookkanaal moet gemeten worden op 1,5 meter hoogte.
- Vertrekken die met een schuifwand of met een andere afscheiding van vast materiaal (zoals een deur) van elkaar gescheiden zijn, gelden als afzonderlijk vertrek.
- De ruimte onder radiatoren wordt meegeteld.
- De oppervlakte van losse en vaste kasten (kleiner dan 2 m^2) telt mee. De plaats van de deur van de kast bepaalt bij welk vertrek de kast hoort.
- Zit er (in een kast) in een vertrek een energiemeter, dan moet er 30 cm x 60 cm van de oppervlakte van het vertrek worden afgetrokken.
- De oppervlakte die wordt ingenomen door horizontale leidingen wordt meegeteld.

Wat niet meetelt

- De oppervlakte die wordt ingenomen door verticale leidingen 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.
- De oppervlakte per vertrek wordt op twee decimalen afgerond. Daarna worden de oppervlakten van alle vertrekken bij elkaar opgeteld en afgerond: bij minder dan 0,5 m^2 naar beneden, en bij 0,5 m^2 of meer naar boven. Ten slotte wordt het eindtotaal vermenigvuldigd met vijf (5 punten per m^2).

2 Centrale Verwarming

☐ **centrale verwarming**	**0,75 punt per m^2**

Uitleg

- Het gaat hier om een eigen keuken en eigen kamer(s), die niet gedeeld worden met anderen. Is dat wel het geval dan mogen geen m^2 worden berekend.

☐ **gasaansluiting + schoorsteen/rookafvoer**	**3 punten**
☐ **alleen een bruikbare schoorsteen**	**0 punten**

Extra punten voor:

☐ **thermostaatknoppen op alle cv-radiatoren in ten minste het hoofdwoonvertrek**	**3 punten**

3 Keuken

Er wordt van een keuken gesproken als het een ruimte of vertrek is met:

- een aanrecht van minstens 1 meter met onderkast;
- warm en koud stromend water;
- een plaatsingsmogelijkheid én aansluiting voor een kooktoestel;
- een geaarde aansluiting voor een koelkast (= verplicht).

Bovendien moet de ruimte geventileerd kunnen worden.

Eigen keuken

☐ **apart, dus in een afzonderlijk vertrek**	**20 punten**
☐ **in woonvertrek van 25 m^2 en meer**	**20 punten**
☐ **in woonvertrek tussen 15 en 25 m^2**	**10 punten**
☐ **in gemeenschappelijk vertrek maar uitsluitend voor die ene onzelfstandige woning**	**10 punten**

Gemeenschappelijke keuken

☐ **voor niet meer dan vijf onzelfstandige woningen**	**4 punten**

Uitleg

- Er worden geen punten gerekend voor een kookvoorziening voor meer dan vijf wooneenheden.
- Ook worden er geen punten gerekend voor een kookgelegenheid die niet aan de eisen van een keuken voldoet. Deze zijn hierboven beschreven.
- Als er naast de eigen keuken ook nog een gemeenschappelijke keuken aanwezig is, worden alleen punten gerekend voor de eigen keuken.

4 WC

☐ **eigen wc**	**12 punten**
☐ **gemeenschappelijke wc voor niet meer dan vijf onzelfstandige woningen**	**2 punten**

Uitleg

- Er worden geen punten gerekend voor een gemeenschappelijke wc voor meer dan vijf wooneenheden.
- Ook worden geen punten gerekend voor een wc die alleen vanaf buiten is te bereiken.
- Als er naast de eigen wc ook nog een gemeenschappelijke wc aanwezig is, worden alleen punten gerekend voor de eigen wc.

5 Badkamer

Douche/bad

☐ **eigen douche/bad**	**15 punten**
☐ **gemeenschappelijke douche/bad voor maximaal acht onzelfstandige woningen**	**3 punten**

Wastafel (geen aanrecht of fonteintje in het toilet)

☐ **eigen wastafel (of een niet als keuken meegeteld aanrecht)**	**10 punten**
☐ **gemeenschappelijke wastafel in een afsluitbare ruimte voor maximaal vijf onzelfstandige woningen**	**2 punten**

Uitleg

- Er worden geen punten gerekend voor een gemeenschappelijk(e) douche of bad voor meer dan acht onzelfstandige woningen.
- Ook worden geen punten gerekend voor een wastafel voor meer dan vijf onzelfstandige woningen.
- Als er naast de eigen douche, bad of wastafel ook nog een gemeenschappelijke douche, bad of wastafel aanwezig is, worden alleen punten gerekend voor de eigen douche, bad of wastafel.

6 Buitenruimte

Balkon/plaatsje/tuin/terras

☐ eigen buitenruimte van 4 tot 10 m^2	3 punten
☐ eigen buitenruimte, groter dan 10 m^2	9 punten
☐ gemeenschappelijke buitenruimte van 4 tot 10 m^2	2 punten
☐ gemeenschappelijke buitenruimte groter dan 10 m^2	6 punten

Uitleg

Gaat het om een balkon of dakterras, dan krijgt zo'n buitenruimte alleen punten als deze:

- is voorzien van een beloopbare afwerking zoals vlonders, tegels e.d.;
- én rondom een balustrade heeft;
- én via een deur toegankelijk is;
- én een vrije hoogte heeft van ten minste 1,5 meter;
- én, bij meerdere buitenruimten, tevens de grootste buitenruimte is.

Het geven van punten voor een buitenruimte gebeurt één keer, namelijk alleen voor de grootste buitenruimte.

7 Fietsenberging

☐ eigen (afsluitbaar en overdekt)	6 punten
☐ gemeenschappelijk	3 punten

Uitleg

Een portiek, trap, gang, hal en dergelijke is geen fietsenberging. Als er meerdere fietsenbergingen zijn, worden maar één keer punten berekend. Het is vervolgens alleen een fietsenberging:

- als deze binnen het woongebouw ligt of tot het onroerend goed behoort (bijvoorbeeld een schuur in de tuin);
- én als de oppervlakte, na deling door het aantal onzelfstandige woningen, per woning minstens 2 m^2 is.

8 Minpunten

Het aantal punten dat u met bovenstaand schema heeft verkregen, is een voorlopig puntentotaal. Van dit puntentotaal kunt u in bepaalde situaties nog punten aftrekken. Van het voorlopige puntentotaal mag u ten hoogste de helft aan punten aftrekken. Stel dat het (voorlopige) puntentotaal op basis van het schema 170 punten is, dan mag u maximaal 85 minpunten aftrekken.

De minpunten zijn geldig in de volgende situaties:

☐ **als de totale vloeroppervlakte van de woon- en slaapkamer kleiner is dan 10 m²**	**min 10 punten**
☐ **als er ernstige overlast uit de woonomgeving is** *Bijvoorbeeld:* **de kamer ligt boven of grenst aan een lawaaiig garagebedrijf, café of iets dergelijks**	**min 15 punten**
☐ **als het woonvertrek op de vijfde verdieping of hoger ligt en er is geen lift**	**min 5 punten**
☐ **als de oppervlakte van de ruiten in het (hoofd)woonvertrek samen minder dan 0,75 m² is**	**min 10 punten**
☐ **als de woning of wc alleen via de woon- of slaapkamer van andere bewoners te bereiken is**	**min 10 punten**
☐ **als het laagste raamkozijn van het hoofdvertrek meer dan 1,6 meter boven de vloer ligt**	**min 10 punten**
☐ **als zich tegenover het (grootste) raam van het hoofdwoonvertrek binnen vijf meter een gevelwand bevindt**	**min 10 punten**
☐ **als er geen warme maaltijden mogen worden klaargemaakt**	**min 20 punten**

Na berekening van de punten en de aftrek van de minpunten heeft u het uiteindelijke puntentotaal. U kunt dan in de tabel in 2.2 zien wat de maximale huurprijs is van de onzelfstandige woning.

Voor meer gedetailleerde informatie over alle onderdelen van het puntensysteem kunt u eventueel de 'Handleiding bij het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige 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 monumententoeslag 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 onzelfstandige woningen

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

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
1	1,80	36	64,19	71	126,58	106	188,97	141	251,35
2	3,58	37	65,97	72	128,36	107	190,76	142	253,13
3	5,37	38	67,76	73	130,14	108	192,55	143	254,92
4	7,16	39	69,55	74	131,93	109	194,31	144	256,71
5	8,94	40	71,33	75	133,72	110	196,10	145	258,47
6	10,73	41	73,12	76	135,49	111	197,87	146	260,26
7	12,51	42	74,88	77	137,28	112	199,65	147	262,05
8	14,30	43	76,66	78	139,05	113	201,44	148	263,84
9	16,09	44	78,44	79	140,84	114	203,22	149	265,61
10	17,87	45	80,23	80	142,61	115	205,00	150	267,41
11	19,62	46	82,01	81	144,40	116	206,79	151	269,17
12	21,41	47	83,80	82	146,19	117	208,58	152	270,96
13	23,20	48	85,59	83	147,96	118	210,37	153	272,73
14	24,98	49	87,38	84	149,75	119	212,14	154	274,52
15	26,78	50	89,15	85	151,53	120	213,92	155	276,31
16	28,54	51	90,94	86	153,32	121	215,70	156	278,09
17	30,33	52	92,72	87	155,10	122	217,49	157	279,87
18	32,12	53	94,51	88	156,88	123	219,25	158	281,65
19	33,91	54	96,29	89	158,65	124	221,04	159	283,44
20	35,68	55	98,07	90	160,44	125	222,82	160	285,23
21	37,46	56	99,84	91	162,23	126	224,61	161	287,00
22	39,23	57	101,62	92	164,02	127	226,40	162	288,78
23	41,02	58	103,41	93	165,79	128	228,18	163	290,56
24	42,80	59	105,19	94	167,58	129	229,97	164	292,35
25	44,59	60	106,97	95	169,37	130	231,75	165	294,13
26	46,37	61	108,76	96	171,16	131	233,52	166	295,90
27	48,16	62	110,54	97	172,93	132	235,30	167	297,69
28	49,94	63	112,32	98	174,71	133	237,10	168	299,47
29	51,73	64	114,11	99	176,49	134	238,88	169	301,26
30	53,50	65	115,90	100	178,28	135	240,65	170	303,05
31	55,28	66	117,68	101	180,05	136	242,44	171	304,81
32	57,07	67	119,44	102	181,83	137	244,22	172	306,60
33	58,83	68	121,23	103	183,62	138	246,02	173	308,39
34	60,62	69	123,02	104	185,40	139	247,80	174	310,18
35	62,41	70	124,79	105	187,19	140	249,58	175	311,94

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
176	313,74	216	354,10	256	391,03	296	427,96	336	464,88
177	315,52	217	355,02	257	391,94	297	428,88	337	465,81
178	317,31	218	355,95	258	392,88	298	429,81	338	466,72
179	319,08	219	356,88	259	393,79	299	430,73	339	467,65
180	320,87	220	357,81	260	394,73	300	431,66	340	468,57
181	321,79	221	358,72	261	395,63	301	432,58	341	469,50
182	322,72	222	359,65	262	396,58	302	433,51	342	470,42
183	323,64	223	360,57	263	397,48	303	434,42	343	471,35
184	324,57	224	361,50	264	398,43	304	435,35	344	472,27
185	325,49	225	362,40	265	399,34	305	436,27	345	473,20
186	326,41	226	363,34	266	400,27	306	437,20	346	474,13
187	327,32	227	364,25	267	401,19	307	438,12	347	475,04
188	328,26	228	365,17	268	402,12	308	439,05	348	475,98
189	329,17	229	366,10	269	403,03	309	439,96	349	476,89
190	330,10	230	367,03	270	403,96	310	440,89	350	477,82
191	331,02	231	367,94	271	404,88	311	441,82	351	478,72
192	331,95	232	368,88	272	405,79	312	442,74	352	479,67
193	332,86	233	369,79	273	406,73	313	443,66	353	480,57
194	333,79	234	370,72	274	407,64	314	444,58	354	481,51
195	334,72	235	371,63	275	408,57	315	445,50	355	482,42
196	335,64	236	372,57	276	409,50	316	446,41	356	483,36
197	336,56	237	373,48	277	410,42	317	447,35	357	484,27
198	337,49	238	374,41	278	411,34	318	448,26	358	485,20
199	338,41	239	375,32	279	412,27	319	449,18	359	486,12
200	339,34	240	376,25	280	413,19	320	450,11	360	487,04
201	340,26	241	377,18	281	414,11	321	451,03	361	487,96
202	341,19	242	378,11	282	415,03	322	451,96	362	488,89
203	342,11	243	379,03	283	415,96	323	452,87	363	489,81
204	343,02	244	379,96	284	416,89	324	453,82	364	490,73
205	343,95	245	380,88	285	417,81	325	454,72	365	491,66
206	344,86	246	381,80	286	418,74	326	455,66	366	492,59
207	345,80	247	382,72	287	419,65	327	456,57	367	493,51
208	346,72	248	383,65	288	420,58	328	457,51	368	494,44
209	347,65	249	384,57	289	421,50	329	458,41	369	495,36
210	348,56	250	385,49	290	422,43	330	459,36	370	496,28
211	349,49	251	386,41	291	423,34	331	460,26	371	497,21
212	350,41	252	387,34	292	424,27	332	461,20	372	498,13
213	351,34	253	388,25	293	425,19	333	462,11	373	499,05
214	352,26	254	389,19	294	426,11	334	463,05	374	499,98
215	353,18	255	390,10	295	427,04	335	463,96	375	500,90

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
376	501,82	416	538,75	456	575,68	497	613,54	536	649,53
377	502,75	417	539,66	457	576,60	498	614,45	537	650,46
378	503,67	418	540,60	458	577,52	499	615,37	538	651,38
379	504,60	419	541,51	459	578,45	500	616,29	539	652,32
380	505,50	420	542,44	460	579,38	501	617,22	540	653,22
381	506,45	421	543,35	462	581,22	502	618,13	541	654,17
382	507,35	422	544,29	463	582,14	503	619,06	542	655,07
383	508,30	423	545,20	464	583,07	504	619,98	543	656,00
384	509,20	424	546,13	465	583,99	505	620,91	544	656,92
385	510,13	425	547,06	466	584,92	506	621,84	545	657,85
386	511,04	426	547,97	467	585,83	507	622,76	546	658,76
387	511,99	427	548,90	468	586,74	508	623,68	547	659,69
388	512,90	428	549,82	469	587,68	509	624,60	548	660,61
389	513,84	429	550,76	470	588,60	510	625,52	549	661,53
390	514,76	430	551,68	471	589,55	511	626,45	550	662,45
391	515,67	431	552,60	472	590,44	512	627,37	551	663,38
392	516,60	432	553,52	473	591,39	513	628,31	552	664,31
393	517,52	433	554,45	474	592,29	461	580,29	553	665,22
394	518,45	434	555,36	475	593,24	514	629,22	554	666,16
395	519,36	435	556,29	476	594,14	515	630,14	555	667,08
396	520,29	436	557,21	477	595,08	516	631,07	556	668,00
397	521,21	437	558,13	478	595,98	517	632,00	557	668,93
398	522,14	438	559,06	479	596,92	518	632,91	558	669,85
399	523,06	439	559,98	480	597,83	519	633,84	559	670,77
400	523,99	440	560,91	481	598,77	520	634,76	560	671,69
401	524,90	441	561,83	482	599,69	521	635,68	561	672,62
402	525,80	442	562,75	483	600,60	522	636,61	562	673,54
403	526,75	443	563,67	484	601,53	523	637,53	563	674,48
404	527,65	444	564,60	485	602,45	524	638,45	564	675,39
405	528,59	445	565,52	486	603,38	525	639,37	565	676,31
406	529,50	446	566,44	487	604,30	526	640,30	566	677,22
407	530,44	447	567,38	488	605,23	527	641,22	567	678,16
408	531,35	448	568,28	489	606,13	528	642,16	568	679,07
409	532,30	449	569,23	490	607,05	529	643,07	569	680,01
410	533,20	450	570,14	491	607,99	530	644,00	570	680,92
411	534,14	451	571,07	492	608,91	531	644,91	571	681,85
412	535,05	452	571,98	493	609,83	532	645,83	572	682,76
413	535,98	453	572,92	494	610,76	533	646,77	573	683,70
414	536,90	454	573,83	495	611,69	534	647,68	574	684,62
415	537,83	455	574,76	496	612,60	535	648,62	575	685,56

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
576	686,48	611	718,78	646	751,10	681	783,40	716	815,72
577	687,40	612	719,70	647	752,01	682	784,33	717	816,62
578	688,32	613	720,62	648	752,94	683	785,25	718	817,57
579	689,25	614	721,55	649	753,86	684	786,17	719	818,47
580	690,16	615	722,46	650	754,79	685	787,09	720	819,41
581	691,07	616	723,41	651	755,70	686	788,02	721	820,33
582	692,00	617	724,31	652	756,64	687	788,94	722	821,27
583	692,92	618	725,25	653	757,54	688	789,87	723	822,18
584	693,85	619	726,16	654	758,48	689	790,78	724	823,12
585	694,78	620	727,10	655	759,40	690	791,72	725	824,03
586	695,70	621	728,01	656	760,33	691	792,63	726	824,96
587	696,61	622	728,94	657	761,25	692	793,57	727	825,88
588	697,54	623	729,85	658	762,18	693	794,48	728	826,80
589	698,46	624	730,79	659	763,10	694	795,41	729	827,72
590	699,39	625	731,70	660	764,03	695	796,31	730	828,63
591	700,30	626	732,64	661	764,95	696	797,25	731	829,57
592	701,24	627	733,55	662	765,87	697	798,16	732	830,48
593	702,15	628	734,48	663	766,79	698	799,10	733	831,42
594	703,08	629	735,38	664	767,70	699	800,00	734	832,34
595	704,01	630	736,33	665	768,64	700	800,95	735	833,26
596	704,95	631	737,24	666	769,56	701	801,87	736	834,18
597	705,85	632	738,16	667	770,48	702	802,80	737	835,11
598	706,78	633	739,09	668	771,40	703	803,72	738	836,03
599	707,70	634	740,01	669	772,32	704	804,64	739	836,94
600	708,62	635	740,93	670	773,24	705	805,56	740	837,88
601	709,54	636	741,86	671	774,17	706	806,48	741	838,80
602	710,47	637	742,79	672	775,09	707	807,41	742	839,73
603	711,39	638	743,71	673	776,00	708	808,33	743	840,65
604	712,32	639	744,64	674	776,94	709	809,26	744	841,58
605	713,24	640	745,55	675	777,85	710	810,17	745	842,48
606	714,16	641	746,48	676	778,78	711	811,10	746	843,42
607	715,07	642	747,41	677	779,71	712	812,03	747	844,34
608	716,01	643	748,33	678	780,63	713	812,94	748	845,27
609	716,93	644	749,25	679	781,55	714	813,88	749	846,19
610	717,86	645	750,18	680	782,49	715	814,79	750	847,11
								>750	*

*) Heeft de onzelfstandige woning meer dan 750 punten?
De maximale huurprijsgrens wordt dan als volgt berekend:
Vermenigvuldig € 0,92 (dat bedrag komt overeen met het verschil tussen de bedragen genoemd bij 750 en 749 punten) met het puntenaantal van de woning. Trek daar 750 van af en tel er € 847,11 (dat bedrag komt overeen met het bedrag genoemd bij 750 punten) bij op. Het resultaat is de maximale huurprijsgrens.

Bijlage 1 Voorbeeld van puntentellingsformulier onzelfstandige woningen

Lees dit eerst
U kunt met dit formulier de puntentelling van een onzelfstandige woning maken (bijvoorbeeld een kamer). Bij het totaal aantal punten hoort een maximale huurprijs. De overheid stelt de maximale huurprijs behorende bij het aantal punten ieder jaar opnieuw vast.
U kunt dit formulier alleen gebruiken voor een onzelfstandige woning. Wilt u een puntentelling maken van een zelfstandige woning, een woonwagen of een woonwagenstandplaats, dan moet u een ander formulier gebruiken.

U vindt meer uitleg over hoe u het formulier in moet vullen in de brochure 'Puntensysteem onzelfstandige woningen'.

Meer informatie
Voor meer informatie, een brochure of een formulier, raadpleegt u www.huurcommissie.nl of belt u de Huurcommissie: 0800 488 72 43. De Huurcommissie houdt ook spreekuur in de regio. Voor locaties en tijdstippen kijkt u op de site of belt u de Huurcommissie.

Huurcommissie

Waardering | onzelfstandige woning

■ Dit formulier svp invullen met een zwarte of blauwe pen.

Gegevens invuller

☐ Huurder ☐ Verhuurder

Naam	Telefoon

Gegevens woning

Adres	Postcode en plaats

1. Oppervlakte woning

■ Meet alle vertrekken en ruimtes op een hoogte van 1,5 m.

Vertrekken		Oppervlakte in m²		Punten
Eigen ruimtes:	1e kamer			
	2e kamer			
	3e kamer			
	Keuken		+	
			x 5 =	

■ De gemeenschappelijke ruimtes moeten verwarmd zijn en tezamen groter dan 15 m².

Gemeenschappelijke ruimtes:	1e kamer		
	2e kamer		
	3e kamer		
	Keuken		+
	Subtotaal		= A
	Aantal wooneenheden		= B

■ Totaal afronden op hele m².

Deel A door B	A		: B		=		x 5 =		+
							Totaal (neem over bij 9)	

Hiernaast niets invullen

ZKNR ONTV VOORSCH PAR

2. Centrale verwarming

■ Rond af op hele m².

Verwarmde vertrekken	Oppervlakte in m²		Punten
1e kamer			
2e kamer			
3e kamer			
Eigen keuken		+	
Totaal		x 0,75 =	

Geen cv, wel gasaansluiting en schoorsteen/rookgasafvoer

☐ Nee ☐ Ja, 3 punten invullen

Thermostatische knoppen op cv-radiatoren

☐ Nee ☐ Ja, 3 punten invullen +

Totaal (neem over bij 9)

3. Keuken

■ Geen punten toekennen als het aanrecht korter is dan 1 m of als warm water dan wel een aansluiting voor een koelkast of kookplaat ontbreekt.
■ Geen punten toekennen aan een gemeenschappelijke keuken als deze voor zes of meer wooneenheden is bestemd.

Voorziening

☐ Aparte eigen keuken	20 punten invullen	
☐ Eigen keuken in woonkamer 15 tot 25 m²	10 punten invullen	
☐ Eigen keuken in woonkamer 25 m² en meer	20 punten invullen	
☐ Eigen keuken in gemeenschappelijke kamer	10 punten invullen	
☐ Gemeenschappelijke keuken	4 punten invullen	+
	Totaal (neem over bij 9)	

4. WC

■ Geen punten toekennen aan een gemeenschappelijke wc als deze voor zes of meer wooneenheden is bestemd.

Voorziening

☐ Eigen wc	12 punten invullen	
☐ Gemeenschappelijke wc	2 punten invullen	+
	Totaal (neem over bij 9)	

5. Badkamer

■ Geen punten toekennen aan een gemeenschappelijke badkamer als deze voor negen of meer wooneenheden is bestemd.
■ Geen punten toekennen aan een gemeenschappelijke wastafel als deze voor zes of meer wooneenheden is bestemd.

Voorziening

☐ Eigen douche of bad	15 punten invullen	
☐ Gemeenschappelijk douche of bad	3 punten invullen	
☐ Eigen wastafel	10 punten invullen	
☐ Gemeenschappelijke wastafel in afsluitbare ruimte	2 punten invullen	+
	Totaal (neem over bij 9)	

6. Buitenruimte

■ Bijvoorbeeld: balkon, tuin, terras, plaatsje.
■ Een balkon of terras moet zijn voorzien van een balustrade en via een deur toegankelijk zijn.

Voorziening

☐ Eigen buitenruimte:	☐ 4 t/m 10 m²	3 punten invullen	
	☐ meer dan 10 m²	9 punten invullen	
☐ Gemeenschappelijk:	☐ 4 t/m 10 m²	2 punten invullen	
	☐ meer dan 10 m²	6 punten invullen	+
		Totaal (neem over bij 9)	

■ Alleen punten toekennen als de berging overdekt is en afsluitbaar en per wooneenheid ten minste 2 m² is.

7. Fietsenberging

Voorziening		Punten
☐ Eigen fietsenberging	6 punten invullen	
☐ Gemeenschappelijke fietsenberging	3 punten invullen	+
	Totaal (neem over bij 9)	

■ Voor hinderlijke situaties in de woonomgeving: neem contact op met de Huurcommissie.

■ Andere bewoner: iemand die niet tot het huishouden van de huurder behoort.

8. Minpunten

Minpunten voor hinderlijke situaties:

☐ Totale vloeroppervlakte van woon- en slaapkamer is minder dan 10 m².	10 punten invullen	
☐ Hinderlijke situaties in de woonomgeving.	15 punten invullen	
☐ De woonruimte ligt op de 5e verdieping of hoger en heeft geen lift.	5 punten invullen	
☐ Het raam (zonder kozijnen) van het hoofdwoonvertrek is kleiner dan 0,75 m².	10 punten invullen	
☐ Het toilet is alleen te bereiken via woon- of slaapkamer van een andere bewoner.	10 punten invullen	
☐ Het laagste raamkozijn van het hoofdwoonvertrek is meer dan 1,6 m boven de vloer.	10 punten invullen	
☐ Tegenover het grootste raam van het hoofdwoonvertrek ligt binnen 5 m een gevelwand.	10 punten invullen	
☐ Zowel in de woonruimte als in de gemeenschappelijke ruimtes mogen geen warme maaltijden worden klaargemaakt.	20 punten invullen	+
	Totaal (neem over bij 9)	

9. Totaal aantal punten

Totaal aantal punten van vraag 1	
Totaal aantal punten van vraag 2	
Totaal aantal punten van vraag 3	
Totaal aantal punten van vraag 4	
Totaal aantal punten van vraag 5	
Totaal aantal punten van vraag 6	
Totaal aantal punten van vraag 7	+
Subtotaal	
Totaal aantal minpunten van vraag 8	−
Eindtotaal	

■ Totaal aantal minpunten kan niet meer zijn dan de helft van totaal aantal punten van vraag 1 tot en met 7.

■ Bewaar voor uzelf een kopie van dit ingevulde formulier.

HC 1102/0408

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