

Wat is het puntenstelsel?



Wat houdt het puntenstelsel voor huurwoningen precies in en wat heb ik daar als huurder aan?



Getty images

Antwoord

Het puntenstelsel (officieel: Woningwaarderingstelsel) is een systeem waarmee de kwaliteit van een huurwoning, kamer of woonwagen wordt uitgedrukt in een aantal punten. Aan dit puntental is een maximale toegestane huurprijs gekoppeld. Wat voor ieder puntentotaal de maximaal toegestane huurprijs is wordt jaarlijks (per 1 juli) door het ministerie van BZK vastgesteld.

Met 'kwaliteit van een huurwoning' wordt onder andere de oppervlakte van de woning bedoeld, de voorzieningen daarin, de energiezuinigheid van de woning en de WOZ-waarde. Hoe hoger de kwaliteit, hoe hoger het aantal punten. Elk puntentotaal correspondeert met een maximaal toegestane huurprijs. Met het puntenstelsel kunnen huurders nagaan of zij een huurprijs betalen die volgens wettelijke normen nog is toegestaan. Als uw huurprijs hoger is dan wettelijk mag kunt u huurverlaging afdwingen.

Drie puntenstelsels

Er zijn drie verschillende 'puntenstelsels' voor huurprijzen van woonruimte. Eén voor zelfstandige woonruimte, één voor onzelfstandige woonruimte (kamers) en één voor woonwagens en standplaatsen.

Uitzonderingen

Het puntenstelsel geldt niet altijd. Uitgezonderd zijn:

- woningen met een geliberaliseerde huurprijs
- winkelwoningen waarvan het woongedeelte alleen toegankelijk is vanuit de winkel
- vakantiehuisjes en bedrijfsruimten (waaronder garages).

Zelf puntentotaal berekenen

Wilt u weten hoeveel punten uw woning of kamer heeft en wat de maximaal toegestane huur is die daarbij hoort? Op www.huurcommissie.nl ([externe link](#)) vindt u twee rekenprogramma's waarmee u zelf een puntentelling kunt maken: één voor zelfstandige woonruimte en één voor kamers. De rekenprogramma's zijn ontwikkeld door de Huurcommissie, in samenwerking met de Woonbond en VastgoedBelang. Om het puntentotaal te berekenen beantwoordt u vragen over uw woonruimte. De optelsom van alle punten bepaalt de maximale (kale) huurprijs die wettelijk is toegestaan. Een hogere huurprijs mag uw verhuurder niet vragen, een lagere huurprijs wel. Vraagt uw verhuurder toch een hogere huur, dan kunt u met succes huurverlaging afdwingen. Dat doet u door een procedure te starten bij de Huurcommissie.