

# WWS Puntentelling

Woningwaarderingssstelsel voor zelfstandige huurwoningen

De huurprijs van een zelfstandige woning wordt vastgesteld volgens het **Woningwaarderingssstelsel (WWS)**, waarbij de woning punten krijgt toegekend op basis van 12 verschillende categorieën. Dit systeem is alleen van toepassing op zelfstandige woningen, wat inhoudt dat de woning volledig is ingericht voor onafhankelijk gebruik en geen gedeelde voorzieningen heeft.

■■ **Belangrijk:** Vanaf 1 januari 2025 is het gebruik van de WWS puntentelling verplicht voor alle huurwoningen in de gereguleerde sector.

## De 12 categorieën:

1. Oppervlakte van vertrekken
2. Oppervlakte van overige ruimtes
3. Verkoeling en/of vloerverwarming
4. Energieprestatie
5. Keuken
6. Sanitair
7. Woonvoorziening voor gehandicapten
8. Buitenruimte
9. Gemeenschappelijke vertrekken en voorzieningen
10. Gemeenschappelijke parkeerruimte
11. Punten van de WOZ-waarde
12. Bijzondere functies

## STAP 1 & 2 Oppervlakte van vertrekken en overige ruimtes

Voor **woonruimtes** (slaapkamers, woonkamer, keuken, badkamer) wordt de oppervlakte vermenigvuldigd met **1 punt per m<sup>2</sup>**. Voor **overige ruimtes** (hal, berging, wasruimte) geldt **0,75 punt per m<sup>2</sup>**.

| Vertrek       | Oppervlakte             | Factor | Punten      |
|---------------|-------------------------|--------|-------------|
| Woonkamer     | 15 m <sup>2</sup>       | x 1    | 15          |
| Slaapkamer 1  | 15 m <sup>2</sup>       | x 1    | 15          |
| Slaapkamer 2  | 9 m <sup>2</sup>        | x 1    | 9           |
| Keuken        | 9 m <sup>2</sup>        | x 1    | 9           |
| Badkamer      | 4 m <sup>2</sup>        | x 1    | 4           |
| Hal (overig)  | 6 m <sup>2</sup>        | x 0,75 | 4,5         |
| <b>Totaal</b> | <b>58 m<sup>2</sup></b> |        | <b>56,5</b> |

**Let op:** Als de keuken en/of sanitaire voorzieningen worden gedeeld met andere adressen, mogen deze niet worden meegeteld bij de oppervlaktepunten.

Vul hier jouw punten in

## STAP 3 Verkoeling en/of vloerverwarming

Verwarmde vertrekken verdienen **2 punten** per ruimte, gekoelde ruimtes krijgen **1 punt**. Een ruimte met zowel verwarming als koeling levert **3 punten** op.

| Vertrek       | Verwarming | Koeling | Punten    |
|---------------|------------|---------|-----------|
| Woonkamer     | ✓          | ✓       | 3         |
| Slaapkamer 1  | ✓          | ✓       | 3         |
| Slaapkamer 2  | ✓          | x       | 2         |
| Keuken        | ✓          | x       | 2         |
| Badkamer      | ✓          | x       | 2         |
| <b>Totaal</b> |            |         | <b>12</b> |

Vul hier jouw punten in

**STAP 4**   **Energieprestatie**

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Hoe hoger het label, hoe meer punten. Labels E, F en G leveren **minpunten** op!

| Label | Eengezinswoning | Meergezinswoning |
|-------|-----------------|------------------|
| A++++ | 62              | 58               |
| A+++  | 57              | 53               |
| A++   | 52              | 48               |
| A+    | 47              | 43               |
| A     | 41              | 37               |
| B     | 34              | 30               |
| C     | 22              | 15               |
| D     | 14              | 11               |
| E     | -4              | -4               |
| F     | -9              | -9               |
| G     | -15             | -15              |

**Uitzonderingen:**

- Monumentale panden krijgen geen minpunten
- Voor woningen ≤40 m² met label geregistreerd tussen 1 jan 2021 en 1 juli 2024 gelden andere punten
- Voor woningen kleiner dan 25 m² gelden andere punten

**Vul hier jouw punten in****STAP 5**   **Keuken**

De keuken levert punten op basis van het aanrechtblad en extra voorzieningen.

| Onderdeel              | Punten |
|------------------------|--------|
| Aanrechtblad < 1 meter | 0      |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Aanrechtblad 1 t/m 2 meter  | 4             |
| Aanrechtblad > 2 meter      | 7             |
| Inbouw koelkast             | 1 per stuk    |
| Inbouw vrieskast            | 0,75 per stuk |
| Inbouw kookplaat (inductie) | 1,75 per stuk |
| Éénhendelmengkraan          | 0,25 per stuk |
| Inbouw oven (elektrisch)    | 1 per stuk    |
| Kokend waterfunctie         | 0,5 per stuk  |
| Inbouw afzuiginstallatie    | 0,75 per stuk |
| Inbouw vaatwasser           | 1,5 per stuk  |
| Extra kasten                | 0,75 per stuk |

Vul hier jouw punten in

**STAP 6** Sanitair

Hoe uitgebreider en luxer het sanitair, hoe hoger de punten.

| Voorziening                      | Punten |
|----------------------------------|--------|
| Toilet in aparte ruimte          | 3      |
| Toilet in badkamer               | 2      |
| Hangend toilet in aparte ruimte  | 3,75   |
| Hangend toilet in badkamer       | 2,75   |
| Wastafel                         | 1      |
| Meerpersoonswastafel             | 1,5    |
| Douche                           | 4      |
| Bad                              | 6      |
| Bad en douche                    | 7      |
| Bubbelfunctie van het bad        | 1,5    |
| Volledige afscheiding douche     | 1,25   |
| Handdoekenradiator               | 0,75   |
| Kastje met wastafel              | 1      |
| Kastruimte (min. 40x40 cm)       | 0,75   |
| Stopcontact (max 2 per wastafel) | 0,25   |
| Éénhandsmengkraan                | 0,25   |
| Thermostatische mengkraan        | 0,5    |

Vul hier jouw punten in

**STAP 7** Woonvoorzieningen voor gehandicapten

Extra punten voor speciale aanpassingen ten behoeve van een gehandicapte bewoner, zoals bredere deuren of aangepaste badkamers.

€ 332,- = 1 punt

Per €332,- euro aan investering krijg je 1 punt.

Vul hier jouw punten in

**STAP 8** Buitenruimte

Eigen buitenruimte (balkon, tuin, dakterras): **2 basispunten + 0,35 punt per m<sup>2</sup>** (max 15 punten).

Gedeelde buitenruimte: **0,75 punt per m<sup>2</sup> ÷ aantal adressen**.

Geen buitenruimte: **-5 punten**.

**Berekening voorbeeld:**

Balkon 2m x 4m = 8 m<sup>2</sup>

8 m<sup>2</sup> x 0,35 = 2,8 punten

Plus basispunten 2 punten

**Totaal 4,8 punten**

Vul hier jouw punten in

## STAP 9

## Gemeenschappelijke vertrekken en voorzieningen

Wanneer bewoners ruimtes delen (gezamenlijke woonkamer, berging), worden de punten **gedeeld door het aantal adressen** dat er gebruik van maakt.

Vul hier jouw punten in

## STAP 10

## Gemeenschappelijke parkeerruimte

| Type parkeerplaats       | Punten                          |
|--------------------------|---------------------------------|
| Afgesloten parkeergarage | $9 \div \text{aantal adressen}$ |
| Buiten met dak           | $6 \div \text{aantal adressen}$ |
| Buiten zonder dak        | $4 \div \text{aantal adressen}$ |

Vul hier jouw punten in

## STAP 11

## Punten van de WOZ-waarde

De WOZ-waarde wordt omgerekend naar punten met twee formules:

| Formule     | Berekening                                                                |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Eerste deel | $\text{WOZ-waarde} \div \text{€ } 14.543$                                 |
| Tweede deel | $\text{WOZ-waarde} \div (\text{€ } 229 \times \text{oppervlakte in m}^2)$ |

**WOZ-cap:** De WOZ-punten mogen maximaal 33% van het puntentotaal zijn, behalve als het totale aantal daardoor onder de 186 punten zou vallen.

Vul hier jouw punten in

**STAP 12** Bijzondere functies

Extra punten voor speciale voorzieningen die waarde toevoegen aan de woning.

| Functie                                    | Punten          |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Video- en audiodeurbel + automatische deur | 0,25            |
| Laadpalen                                  | 2               |
| Zorgwoning (5 voorwaarden beleidsboek)     | +35% v/h totaal |

Vul hier jouw punten in

## Totaal WWS-punten

Tel alle punten uit de 12 stappen bij elkaar op om de totaalscore te bepalen.

| Categorie                               | Punten |
|-----------------------------------------|--------|
| Stap 1 & 2: Oppervlakte                 |        |
| Stap 3: Verwarming/koeling              |        |
| Stap 4: Energieprestatie                |        |
| Stap 5: Keuken                          |        |
| Stap 6: Sanitair                        |        |
| Stap 7: Woonvoorzieningen gehandicapten |        |
| Stap 8: Buitenruimte                    |        |
| Stap 9: Gemeenschappelijke ruimtes      |        |
| Stap 10: Parkeerruimte                  |        |
| Stap 11: WOZ-waarde                     |        |
| Stap 12: Bijzondere functies            |        |

TOTAAL AANTAL PUNTEN

■ **Tip:** Gebruik de gratis tools van VvE Helpdesk voor meer hulp bij uw VvE-zaken. Bezoek [vve-helpdesk.nl](https://vve-helpdesk.nl) voor agenda, begroting, MJOP en subsidie-tools.