



PMA HAND-OUT

Puntentelling onzelfstandige woonruimte

WWSO 2026 - complete praktische uitleg voor verhuurders

**Van woningkenmerken naar punten.
Van punten naar de maximaal redelijke kale huur.**

Actueel gecontroleerd op 7 augustus 2026

Gebaseerd op het Huurcommissie Beleidsboek Waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte - versie juli 2026 en Rijksoverheid /
Volkshuisvesting Nederland.

Leeswijzer

Deze hand-out is bedoeld als praktisch naslagwerk. De officiële wet- en regelgeving en het actuele beleid op de peildatum blijven altijd leidend.

Belangrijk voor 2026

Onzelfstandige woonruimte heeft altijd huurprijsbescherming. Sinds 1 januari 2025 moet de verhuurder bij een nieuw huurcontract het puntenaantal duidelijk maken. De online Huurprijscheck is een hulpmiddel; bij een formele procedure stelt de Huurcommissie zelf opnieuw een puntentelling op.

Inhoud

Onderdeel	Onderwerp
1	Wanneer is woonruimte onzelfstandig?
2	De rekenlogica: 13 rubrieken + opslagen
3	Rubriek 1 en 2 - vertrekken en overige ruimten
4	Rubriek 3 - verwarming en verkoeling
5	Rubriek 4 - energieprestatie
6	Rubriek 5 - keuken
7	Rubriek 6 - sanitair
8	Rubriek 7 - woonvoorzieningen handicap
9	Rubriek 8 - buitenruimten
10	Rubriek 9 - gemeenschappelijke ruimten
11	Rubriek 10 - gemeenschappelijke parkeerruimten
12	Rubriek 11 - WOZ en COROP
13	Rubriek 12 - bijzondere voorzieningen
14	Rubriek 13 - aftrekpunten
15	Opslagen op de maximale huurprijs
16	Afronden en maximale huurprijs 2026
17	Volledig rekenvoorbeeld
18	PMA verhuurcheck en dossieropbouw
A	Bijlage - COROP-waarden 2026
B	Bronnen en officiële links

1. Wanneer is woonruimte onzelfstandig?

De feitelijke verhuursituatie is doorslaggevend. Een contractvorm of adresregistratie alleen bepaalt niet welk waarderingstelsel geldt.

Een zelfstandige woonruimte heeft in beginsel een eigen toegang, eigen keuken, toilet en wasgelegenheid en wordt bewoond door maximaal twee personen, of door drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren. Voldoet de situatie niet aan die voorwaarden, dan kan sprake zijn van onzelfstandige woonruimte en geldt het WWSO.

- Kamerverhuur met gedeelde keuken, douche of toilet valt in de regel onder het WWSO.
- Een groepscontract maakt een feitelijk onzelfstandige situatie niet automatisch zelfstandig.
- Bij hospitaverhuur betaalt de hospitahuurder maximaal de huur die volgens het WWSO bij de kamer hoort.
- Onzelfstandige woonruimte valt niet in de vrije sector: er geldt altijd een maximale huurprijs op basis van punten.

PMA-principe

Beoordeel eerst of de juiste systematiek wordt gebruikt. Een zeer nauwkeurige WWS-berekening met het verkeerde stelsel blijft een verkeerde berekening.

Wat is de maximale huur?

Het WWSO kent punten toe aan de kwaliteit en kenmerken van de woonruimte. Het afgeronde totaal wordt gekoppeld aan de officiële maximale huurprijsgrens. Het gaat om de kale huurprijs; servicekosten staan daar los van.

Wettelijke informatieplicht

Bij nieuwe huurcontracten moet de verhuurder sinds 1 januari 2025 het puntenaantal aan de huurder duidelijk maken. Een download van de Huurprijscheck van de Huurcommissie kan daarvoor worden gebruikt.

2. De rekenlogica: 13 rubrieken + opslagen

Het gemoderniseerde WWSO waardeert een kamer veel breder dan alleen de eigen oppervlakte.

Nr.	Rubriek	Kern
1	Vertrekken	1 punt per m ² ; privé volledig, gedeeld naar gebruiksrecht
2	Overige ruimten	0,75 punt per m ² ; verkeersruimten geen oppervlaktepunten
3	Verwarming en verkoeling	Punten per verwarmd vertrek/ruimte; extra voor verkoeling
4	Energieprestatie	-0,15 t/m 1,00 punt per m ² van toerekenbare vertrekken
5	Keuken	Basis op aanrechtlengthte + extra inbouwvoorzieningen
6	Sanitair	Toilet, wastafel, douche/bad + extra voorzieningen
7	Woonvoorzieningen handicap	1 punt per €332 netto-investering, onder voorwaarden
8	Buitenruimten	Privé en gemeenschappelijk; gezamenlijk max. 15 punten
9	Gemeenschappelijke ruimten	Voor woongebouw / meerdere adressen, dubbel delen
10	Gemeenschappelijke parkeerruimten	4 / 6 / 9 punten per type, daarna delen
11	WOZ-waarde	10 / 12 / 14 punten op basis van WOZ per m ² versus COROP
12	Bijzondere voorzieningen	Zorgwoning, video-intercom, laadpaal
13	Aftrekpunten	-4 punten per toepasselijke situatie

Drie algemene regels die bijna overal terugkomen

1. Alleen voorzieningen die tot de onroerende zaak / onroerende aanhorigheden horen én in beginsel door de verhuurder zijn aangebracht, tellen mee.
2. Bij gedeeld gebruik worden punten gelijk verdeeld over de onzelfstandige woonruimten die volgens de huurovereenkomst toegang én gebruiksrecht hebben.
3. Per rubriek wordt afgerond op 0,25 punt. Pas daarna worden de rubrieken opgeteld en wordt het eindtotaal op hele punten afgerond.

Let op bij gedeelde voorzieningen

Niet de grootte van de individuele kamers bepaalt de verdeling. Als vier kamerhuurders hetzelfde gebruiksrecht hebben, wordt een gedeelde voorziening in beginsel in vier gelijke delen verdeeld.

RUBRIEK 1 & 2

Vertrekken en overige ruimten

De oppervlakte vormt de basis van de puntentelling, maar alleen ruimten die aan de officiële voorwaarden voldoen krijgen oppervlaktepunten.

Rubriek 1 - vertrekken: 1 punt per m²

Voorbeelden zijn een eigen woon-, slaap- of studeerkamer. Ook een ruimte die uitsluitend als keuken, badkamer of doucheruimte is bestemd is een vertrek. Een gemeenschappelijk vertrek op hetzelfde woonadres krijgt eveneens 1 punt per m², waarna de punten worden verdeeld over de kamers met toegang en gebruiksrecht.

Een vertrek moet aan alle hoofdvoorwaarden voldoen

- De vloer is begaanbaar en de wanden bestaan uit vast materiaal.
- Over minimaal 80% van de langste zijde is de ruimte ten minste 1,50 m breed.
- De ruimte is minimaal 4,00 m² groot.
- Vrije hoogte minimaal 2,10 m over ten minste 50% van de oppervlakte of over minimaal 11 m².
- Minimaal 0,50 m² transparant oppervlak grenzend aan de buitenlucht.
- Ventilatie staat direct in verbinding met de buitenlucht.
- Minimaal één stopcontact en één lichtpunt.

Rubriek 2 - overige ruimten: 0,75 punt per m²

Denk aan een bijkeuken, berging, wasruimte, kelder of toiletruimte. De ruimte moet minimaal 2,00 m² zijn, een begaanbare vloer hebben en niet voldoen aan de definitie van een vertrek of verkeersruimte.

Zolder zonder vaste trap

Een zolder die wel als overige ruimte kan worden gewaardeerd maar geen vaste trap heeft, krijgt 5 punten aftrek op de vloeroppervlaktewaarde van die zolder. De waarde van de zolder kan daardoor niet negatief worden.

Verkeersruimten

Een hal, gang of overloop die vooral dient om andere ruimten te bereiken krijgt geen oppervlaktepunten in rubriek 1 of 2.

Meetregels die vaak verschil maken

- Binnenmaats meten: van muur tot muur op 1,50 m hoogte.
- Kasten die bij het vertrek horen tellen mee in de oppervlakte.
- Oppervlakte onder aanrecht, douchebak, bad, cv-ketel, boiler en radiatoren telt mee.
- Bij een hellend/verlaagd plafond telt alleen het deel waar de hoogte minimaal 1,50 m is.
- Verticale koven, schoorsteen- en ventilatiekanalen tellen niet mee.
- Bij een open doorgang kunnen twee ruimten als één ruimte worden gezien als de opening breder is dan 50% van de betreffende wand en minimaal 0,85 m breed en 2,00 m hoog is.

RUBRIEK 3

Verwarming en verkoeling

Niet alleen woon- en slaapkamers, maar ook bepaalde overige en verkeersruimten kunnen punten krijgen voor vaste verwarming.

Situatie	Waardering
Verwarmd privévertrek	2 punten per vertrek
Verwarmde privé overige ruimte / verkeersruimte	1 punt per ruimte, gezamenlijk maximaal 4 punten
Verwarmd gemeenschappelijk vertrek	2 punten / aantal kamers met toegang en gebruiksrecht
Verwarmde gemeenschappelijke overige/verkeersruimte	1 punt / aantal kamers; maximum van rubriek toepassen
Verkoelingsfunctie in vertrek	+1 punt per vertrek, maximaal 2 punten

Wat telt als verwarming?

De voorziening moet tot de woning of onroerende aanhorigheid behoren. Een vaste radiator of vloerverwarming kan meetellen; een losse mobiele elektrische radiator of mobiele airco niet.

Verkoeling

Voor verkoeling kunnen alleen vertrekken extra punten krijgen. Dit kan via een energieprestatie waaruit een laag risico op oververhitting blijkt of via een geschikte vaste installatie, zoals een centraal koelsysteem of vaste airco die aan de technische voorwaarden voldoet.

Bewijs

Voor de extra punten voor verkoeling ligt de bewijslast in de praktijk bij de verhuurder. Bewaar daarom labelafschrift, productspecificaties en documentatie over het systeem.

RUBRIEK 4

Energieprestatie

De energieprestatie wordt bij onzelfstandige woonruimte berekend per m² van de privévertrekken plus het aan de huurder toe te rekenen deel van de gemeenschappelijke vertrekken.

Energietabel NTA 8800	Punten per m ²
A++++	1,00
A+++	0,95
A++	0,85
A+	0,75
A	0,65
B	0,50
C	0,35
D	0,20
E	-0,05
F	-0,10
G	-0,15

Energie-index (2015-2020, alleen indien geldig voor WWS)

Energie-index	Punten per m ²
$EI \leq 0,6$	0,85
$0,6 < EI \leq 0,8$	0,75
$0,8 < EI \leq 1,2$	0,65
$1,2 < EI \leq 1,4$	0,50
$1,4 < EI \leq 1,8$	0,35
$1,8 < EI \leq 2,1$	0,20
$2,1 < EI \leq 2,4$	-0,05
$2,4 < EI \leq 2,7$	-0,10
$EI > 2,7$	-0,15

Rubriek 4 - energieprestatie (vervolg)

Geen geldig label of geldige energie-index?

Dan gebruikt de Huurcommissie het bouwjaar volgens de BAG als terugvalmethode.

Bouwjaar	Punten per m ²
2002 en later	0,65
2000 t/m 2001	0,50
1992 t/m 1999	0,35
1984 t/m 1991	0,20
1979 t/m 1983	-0,05
1977 t/m 1978	-0,10
1976 of ouder	-0,15

Belangrijke uitzonderingen en aandachtspunten

- Een vereenvoudigd energielabel dat tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2021 is afgegeven levert geen WWS-punten op; een geldige energie-index uit die periode kan dat wel.
- Een energielabel of energie-index is maximaal 10 jaar geldig.
- Voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten worden bij label E, F of G en vergelijkbare lage prestaties geen minpunten toegekend; de energieprestatie wordt dan voor dit onderdeel op 0 punten gewaardeerd.
- Bij een afgesproken energieprestatievergoeding (EPV) wordt de energieprestatie binnen het WWSO gewaardeerd met 0,50 punt per m².
- Bij gerede twijfel aan het energielabel kan de Huurcommissie onder voorwaarden een eigen oordeel laten onderzoeken; daarvoor moet toegang tot het volledige pand mogelijk zijn.

PMA-dossieradvies

Bewaar het geldige energielabelafschrift en controleer EP-online vóór ondertekening van het huurcontract. Een label dat pas ná de relevante peildatum wordt geregistreerd kan in een procedure problemen geven.

RUBRIEK 5

Keuken

De keuken krijgt alleen punten als alle basisvoorzieningen aanwezig zijn. Daarna kan de keuken aanvullende punten verdienen.

Basiseisen

- Aan- en afvoer van water.
- Minimaal één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit.
- Waterdicht aanrechtblad van minimaal 1 meter in één stuk, inclusief spoelbak en/of kookplaat.
- Twee inbouwkasten van minimaal 50 cm breed.
- Waterdichte wandafwerking boven het aanrecht en in de kookhoek tot minimaal 1,50 m vanaf de vloer.

Geen basis = geen keukenpunten

Ontbreekt één van de basisvoorzieningen, dan worden in rubriek 5 geen punten voor de keuken toegekend, ook niet voor extra apparatuur.

Basispunten op basis van aanrechtlengte

Lengte aanrecht	Basispunten
Minder dan 1 meter	0
1 tot 2 meter	4
2 tot 3 meter	7
Meer dan 3 meter	10
Meer dan 5 meter	13, alleen wanneer minimaal 8 onzelfstandige wooneenheden gebruiksrecht hebben

Extra voorzieningen

Voorziening	Punten
Inbouw afzuiginstallatie	0,75
Inbouw kookplaat inductie	1,75
Inbouw kookplaat keramisch	1,00
Inbouw kookplaat gas	0,50
Inbouw koelkast	1,00
Inbouw vrieskast	0,75
Inbouw oven elektrisch	1,00
Inbouw oven gas	0,50
Inbouw magnetron	1,00
Inbouw vaatwasmachine	1,50
Extra kastruimte per 60 cm boven minimum	0,75

Voorziening	Punten
Éénhandsmengkraan	0,25
Thermostatische mengkraan	0,50
Kokendwaterfunctie	+0,50

De extra keukenpunten worden gemaximeerd op het aantal basispunten van de keuken. Daarna wordt het totaal gedeeld door het aantal onzelfstandige woonruimten met toegang en gebruiksrecht. Eén inbouwvoorziening met twee afzonderlijke functies, bijvoorbeeld een echte koel-/vriescombinatie met twee deuren, kan als twee functies worden gewaardeerd.

RUBRIEK

Sanitair

Privésanitair telt volledig mee. Punten voor gedeeld sanitair worden verdeeld over de kamers die volgens de huurovereenkomst toegang en gebruiksrecht hebben.

Toilet

Voorziening	Punten
Staand toilet in toiletruimte	3,00
Staand toilet in badkamer	2,00
Hangend toilet in toiletruimte	3,75
Hangend toilet in badkamer	2,75
Toilet buiten toiletruimte of badkamer	Geen punten

Wastafel

Voorziening	Punten
Wastafel in badkamer	1 per wastafel
Wastafel in vertrek / overige ruimte	Maximaal 1 per vertrek/ruimte*
Meerpersoonswastafel in badkamer	1,50 per wastafel
Meerpersoonswastafel in vertrek / overige ruimte	Maximaal 1,50 per vertrek/ruimte*

* Bij een adres met 8 of meer onzelfstandige woonruimten geldt voor één ander vertrek of overige ruimte een uitzonderingsregel op dit maximum.

Bad en douche

Voorziening	Punten
Douche	3
Bad	5
Bad/douchecombinatie	6

Extra sanitaire voorzieningen

Voorziening	Punten
Bubbelfunctie bad	1,50
Volledige vaste doucheafscheid	1,25
Handdoekenradiator	0,75
Ingebouwd kastje met in-/opbouwastafel	1,00

Voorziening	Punten
Extra kastruimte (min. 40 cm breed/hoog)	0,75 max.
Stopcontact	0,25; max. 2 per (meerpersoons)wastafel
Éénhandsmengkraan	0,25
Thermostatische mengkraan	0,50

Plafond extra punten

Extra sanitaire punten mogen niet hoger uitkomen dan het totale aantal basispunten van douche, bad en/of bad-douchecombinatie waarop de extra voorzieningen betrekking hebben.

RUBRIEK 7

Woonvoorzieningen voor personen met een handicap

Deze rubriek waardeert specifieke, deels gesubsidieerde aanpassingen die voor een persoon met een handicap zijn aangebracht.

De waardering bedraagt 1 punt per € 332 netto-investering van de verhuurder. Het netto-bedrag is de investering na aftrek van subsidie en de eigen bijdrage van de huurder. Bij gedeeld gebruik worden de punten verdeeld over de personen / woonruimten met toegang en gebruiksrecht.

Cumulatieve voorwaarden

- De ingreep vond plaats op of na 1 april 1994.
- De ingreep is voor een deel gesubsidieerd.
- De ingreep is aangebracht voor de persoon met een handicap.
- De kosten staan in redelijke verhouding tot de geboden kwaliteit.

Wanneer de voorziening volledig door subsidie is gedekt, is er geen netto-investering en dus geen waardering volgens deze rubriek. Eindigt de huurrelatie met de persoon voor wie de aanpassing is aangebracht, dan vervalt de toepassing in beginsel, tenzij de nieuwe huurder eveneens een handicap heeft.

RUBRIEK 8

Buitenruimten

Privé- en gemeenschappelijke buitenruimten kunnen punten opleveren. Samen geldt een maximum van 15 punten.

Privé-buitenruimte

Voor aanwezigheid van één of meer privé-buitenruimten worden 2 punten toegekend, plus 0,35 punt per m². Er geldt geen minimumoppervlakte voor privé-buitenruimte.

Gemeenschappelijke buitenruimte

Een gemeenschappelijke tuin, balkon of dakterras wordt gewaardeerd met 0,75 punt per m², vervolgens gedeeld door het aantal adressen met toegang en gebruiksrecht en daarna door het aantal onzelfstandige woonruimten op het eigen adres met toegang en gebruiksrecht.

Voorwaarden gemeenschappelijke buitenruimte

- Minimumafmeting: 2,00 m x 1,50 m x 1,50 m (hoogte/breedte/diepte volgens de toepasselijke situatie).
- De buitenruimte hoort bij het woongebouw en bewoners hebben exclusieve toegang en gebruiksrecht volgens de huurovereenkomst.
- De buitenruimte moet bereikbaar zijn zonder door privéruimten van verhuurder of andere huurders te gaan.

Balkons en dakterrassen

Een balkon, dakterras of loggia moet onder andere beloopbaar zijn, een afscheiding/valbeveiliging hebben en via een deur of schuifpui bereikbaar zijn. Een Frans balkon telt niet als buitenruimte; een zeembalkon kan wel meetellen als het aan de eisen voldoet.

Geen buitenruimte

Bij het WWSO levert afwezigheid van buitenruimte niet automatisch minpunten op. Er worden simpelweg geen punten uit rubriek 8 toegekend.

RUBRIEK 9

Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen

Deze rubriek is vooral van belang wanneer gemeenschappelijke ruimten worden gedeeld door bewoners van meerdere adressen binnen hetzelfde woongebouw.

Onderdeel	Waardering
Gemeenschappelijk vertrek	1 punt per m ² / aantal adressen / aantal kamers op eigen adres
Gemeenschappelijke overige ruimte	0,75 punt per m ² / aantal adressen / aantal kamers op eigen adres
Voorzieningen in die ruimten	Volgens eigen rubriek, daarna op dezelfde wijze verdeeld

Basisvoorwaarden

- Bewoners hebben volgens de huurovereenkomst exclusieve toegang en gebruiksrecht.
- De ruimte is bereikbaar zonder gebruik te maken van ruimten die uitsluitend ter beschikking staan aan verhuurder of andere huurders.
- Ruimten waarvoor derden een afzonderlijke huur/vergoeding betalen of die door de eigenaar/verhuurder zelf worden gebruikt, tellen niet mee.

Zelfde adres of meerdere adressen?

Gemeenschappelijke vertrekken die door kamerhuurders op hetzelfde woonadres worden gedeeld vallen in beginsel onder rubriek 1 en 2. Rubriek 9 ziet op gemeenschappelijke ruimten in een woongebouw die over meerdere adressen worden gedeeld.

RUBRIEK 10**Gemeenschappelijke parkeerruimten**

Een parkeerplek telt alleen mee als deze voldoende is afgebakend, minimaal 12 m² groot is en als onroerende aanheerigheid bij de woonruimte/het complex hoort.

Type	Omschrijving	Punten
I	Parkeerplek in afgesloten parkeergarage behorende tot complex	9
II	Buiten, behorende tot complex/woning, met dak (bijv. carport)	6
III	Buiten, behorende tot complex/woning, zonder dak	4

De punten per gemeenschappelijke parkeerplek worden eerst gedeeld door het aantal adressen met toegang en daarna door het aantal onzelfstandige woonruimten op het eigen adres.

Laadpaal

Een laadpaal voor elektrisch rijden die exclusief door bewoners wordt gebruikt levert 2 extra punten op. Bij een gemeenschappelijke parkeerruimte worden ook deze punten volgens de verdeelregels toegerekend.

RUBRIEK 11

WOZ-waarde en COROP

Bij onzelfstandige woonruimte telt niet een ingewikkelde WOZ-delerformule, maar de relatieve WOZ-waarde per m² ten opzichte van het gemiddelde van het COROP-gebied.

Stap voor stap

1. Neem de laatst vastgestelde WOZ-waarde die op de peildatum beschikbaar is. Is er geen WOZ-waarde, dan kan onder voorwaarden 85% van een taxatiewaarde worden gebruikt.
2. Deel de WOZ-waarde door de gebruiksoppervlakte van het hele woonadres in m².
3. Vergelijk deze WOZ per m² met het officiële gemiddelde van het COROP-gebied.
4. Bepaal het verschil in procenten en kies 10, 12 of 14 punten.

WOZ per m ² t.o.v. COROP-gemiddelde	Punten
Meer dan 10% hoger	14
Maximaal 10% hoger of lager	12
Meer dan 10% lager	10

PMA-werkgebied - belangrijke 2026 gemiddelden

COROP-gebied	Gemiddelde WOZ per m ² 2026
Agglomeratie Haarlem	€ 5.582
Groot-Amsterdam	€ 6.378
IJmond	€ 4.206
Zaanstreek	€ 4.099
Alkmaar en omgeving	€ 4.164
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 4.668
Utrecht	€ 4.684

Let op met oudere tabellen

De COROP-bedragen worden geactualiseerd. Voor een peildatum in 2026 gebruikt de Huurcommissie de in 2026 vastgestelde gemiddelden met waardepeildatum 1 januari 2025. Gebruik dus geen tabel uit een eerder jaar.

RUBRIEK 12

Bijzondere voorzieningen

Deze rubriek bevat drie verschillende onderdelen: zorgwoning, video-/audio-aanbelfunctie en laadpalen.

Zorgwoning: +35% punten

Als aan de voorwaarden voor een zorgwoning is voldaan, wordt het puntentotaal uit rubrieken 1 tot en met 11 met 35% verhoogd.

- De woning ligt in een woongebouw.
- Woning en gebouw zijn bestemd voor mensen met een fysieke beperking; drempelloze toegankelijkheid en doorgankelijkheid zijn minimaal aanwezig.
- De huurovereenkomst voorziet in technische voorzieningen waardoor individuele persoonsalarmering verbinding kan maken met een noodalarmcentrale in woning en complex.
- De huurovereenkomst ziet op het gebruik van gemeenschappelijke ruimten voor maaltijden of recreatie.

Video- en audio-aanbelfunctie

Een systeem met tweeweg beeld- en geluidcommunicatie én de mogelijkheid om de gemeenschappelijke voordeur vanuit de woonruimte te openen, levert 0,25 punt op.

Laadpaal

Een voor bewoners bestemde laadpaal voor het opladen van een gemotoriseerd voertuig levert 2 punten op. Bij een gemeenschappelijke parkeerruimte geldt de verdeelsystematiek van rubriek 10.

RUBRIEK 13

Aftrekpunten

Het WWSO kent vier concrete situaties waarin telkens 4 punten worden afgetrokken.

Aftreksituatie	Aftrek
Totale oppervlakte van de vertrekken (rubriek 1) is minder dan 8 m ²	-4
Verhuurder heeft hoofdverblijf in de woning en kamer of sanitair is uitsluitend bereikbaar via woon-/slaapvertrek van verhuurder	-4
Ruitoppervlakte in het hoofdwoonvertrek is minder dan 0,75 m ² zichtbaar glas	-4
Laagste raamkozijn van het hoofdwoonvertrek ligt meer dan 1,60 m boven de vloer	-4

Belangrijke correctie

Er zijn in het actuele WWSO vier afzonderlijke aftreksituaties. Werk daarom niet met oudere overzichten waarin slechts drie aftrekposten worden genoemd.

15. Opslagen op de maximale huurprijs

Opslagen komen ná de puntenberekening. Ze veranderen niet het feit dat onzelfstandige woonruimte huurprijsbescherming heeft.

Situatie	Opslag / waardering
Rijksmonument - huurcontract op of na 1 juli 2024	+35% op maximale huurprijs
Rijksmonument - huurcontract vóór 1 juli 2024	+10 punten
Gemeentelijk of provinciaal monument	+15% op maximale huurprijs
Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht, woning vóór 1965 en géén monument	+5% op maximale huurprijs

Bewijslast

De Huurcommissie voert voor deze opslagen passief beleid. De verhuurder moet tijdig aantonen dat de woonruimte of het pand officieel is aangewezen en in het relevante register staat. Alleen stellen dat sprake is van monumentstatus is onvoldoende.

Monumentenopslagen en de opslag voor beschermd stads- of dorpsgezicht kunnen niet onbeperkt cumuleren; voor dezelfde woonruimte mogen de monumentenopslag en de opslag voor beschermd stads-/dorpsgezicht niet tegelijkertijd worden toegepast.

16. Afronden en maximale huurprijs 2026

De rekenvolgorde is belangrijk. Rond niet iedere losse voorziening af, maar pas de afrondingsregels per rubriek toe.

Afrondingsregels

1. Bereken eerst het puntenaantal binnen één rubriek.
2. Rond het totaal van die rubriek af op 0,25 punt. Vanaf 0,125 punt wordt naar het volgende kwartpunt afgerond.
3. Tel daarna de afgeronde rubrieken bij elkaar op.
4. Rond het eindtotaal af op hele punten: 0,5 of meer naar boven, minder dan 0,5 naar beneden.
5. Zoek het afgeronde puntentotaal op in de officiële maximale huurprijs tabel.

Niet simpelweg 'punten × één puntprijs'

De maximale huurprijs grens is een officiële tabel en de stijging per extra punt is niet over het hele bereik gelijk. Gebruik daarom de tabel van de Huurcommissie en niet één vast eurobedrag per punt.

Enkele officiële huurprijs grenzen per 1 januari 2026

Punten	Maximale kale huur	Punten	Maximale kale huur
10	€ 102,06	60	€ 611,28
20	€ 203,87	70	€ 664,02
30	€ 305,73	80	€ 716,80
40	€ 407,58	90	€ 769,54
50	€ 509,44	100	€ 822,35
58	€ 590,95	150	€ 1.086,10
43	€ 438,17	250	€ 1.613,63

Voor meer dan 250 punten geldt een aparte rekenregel: ieder punt boven 250 wordt gewaardeerd met het verschil tussen de officiële bedragen bij 249 en 250 punten, bovenop de maximale huur bij 250 punten.

Actuele volledige tabel: [Huurcommissie - maximale huurprijs grenzen onzelfstandige woningen](#)

17. Volledig rekenvoorbeeld

Onderstaand voorbeeld is bewust transparant opgebouwd. Het is illustratief; een echte puntentelling hangt af van exacte maatvoering, contractueel gebruiksrecht en feitelijke voorzieningen.

Voorbeeldsituatie

- 4 onzelfstandige woonruimten op één adres.
- Privékamer huurder: 15 m².
- Gemeenschappelijke woonkamer: 20 m²; gedeeld door 4.
- Gemeenschappelijke keuken: 8 m²; gedeeld door 4.
- Privékamer, woonkamer en keuken zijn verwarmd.
- Energielabel B.
- Keuken: aanrecht 2-3 m + inbouw koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en afzuiging.
- Badkamer: douche, staand toilet, wastafel, vaste doucheafscheiding en thermostatische mengkraan; gedeeld door 4.
- Privé-wastafel op de kamer.
- Gemeenschappelijke tuin: 24 m²; gedeeld door 4.
- WOZ per m² ligt binnen ±10% van het COROP-gemiddelde.
- Geen bijzondere voorzieningen, parkeerplek of aftrekpunten.

Berekening

Rubriek	Onderdeel	Berekening	Punten
1	Vertrekken	$15 + (20/4) + (8/4)$	22,00
2	Overige ruimten	Geen	0,00
3	Verwarming	$2 + (2/4) + (2/4)$	3,00
4	Energieprestatie	$(15 + 5 + 2) \times 0,50$	11,00
5	Keuken	$(7 + 1 + 1,5 + 0,5 + 0,75) / 4 = 2,6875 \rightarrow$ kwartpunt	2,75
6	Sanitair	Gedeeld sanitair + privé-wastafel; afronding per rubriek	3,00
7	Woonvoorzieningen handicap	Geen	0,00
8	Buitenruimte	$24 \times 0,75 / 4$	4,50
9	Gemeenschappelijke ruimten meerdere adressen	Niet van toepassing	0,00
10	Parkeren	Geen	0,00
11	WOZ	Binnen ±10% COROP	12,00
12	Bijzondere voorzieningen	Geen	0,00
13	Aftrekpunten	Geen	0,00

Uitkomst

Totaal vóór eindafronding: 58,25 punten. Eindafronding: 58 punten. De officiële maximale kale huur bij 58 punten bedraagt in de tabel 2026 € 590,95 per maand.

Dit voorbeeld laat zien waarom het WWSO geen simpele 'kameroppervlakte × puntprijs'-berekening is. Gedeelde oppervlakte, voorzieningen, energie, buitenruimte, WOZ en afronding werken samen in één eindscore.

18. PMA verhuurcheck en dossieropbouw

Een goede puntentelling begint met een goed verhuurdossier. Onderstaande checklist is bedoeld om vóór publicatie en contractvorming te gebruiken.

A. Object en verhuurvorm

- Zelfstandig of onzelfstandig juridisch en feitelijk vastgesteld.
- Aantal onzelfstandige wooneenheden per adres vastgelegd.
- Toegang en gebruiksrecht van elke gedeelde ruimte/voorziening in huurovereenkomst helder.
- Eventuele gemeenschappelijke voorzieningen over meerdere adressen in kaart gebracht.

B. Meten en bewijs

- Alle privévertrekken en overige ruimten netto binnenmaats gemeten.
- Gemeenschappelijke ruimten afzonderlijk gemeten.
- Buitenruimten en parkeervoorzieningen gemeten en gefotografeerd.
- Foto's van keuken, sanitair, verwarming, koeling en bijzondere voorzieningen opgeslagen.

C. Officiële gegevens

- Geldig energielabel / energie-index gecontroleerd in EP-online.
- Actuele WOZ-beschikking gecontroleerd in WOZ-waardeloket.
- Juiste COROP-waarde voor het peiljaar gebruikt.
- Monumentenstatus / beschermd gezicht aantoonbaar uit officieel register indien van toepassing.

D. Rekenen en contracteren

- Alle 13 rubrieken beoordeeld - ook rubrieken met 0 punten.
- Gedeelde punten volgens toegang en gebruiksrecht verdeeld.
- Afronding per rubriek en eindafronding correct uitgevoerd.
- Maximale kale huur uit de officiële tabel opgezocht.
- Puntentelling als bijlage bij nieuw huurcontract gevoegd.

PMA-werkwijze

Eerst de woning en rechten goed vastleggen, dan de punten berekenen, daarna pas de huurprijs en verhuurstrategie bepalen. Zo verkleinen we discussies achteraf en bouwen we een controleerbaar dossier op.

19. Huurprijscheck, toetsing en handhaving

De digitale Huurprijscheck is nuttig, maar een formele Huurcommissieprocedure kan tot een nieuwe eigen puntentelling leiden.

Huurprijscheck

De Huurcommissie vraagt voor de check onder meer om de WOZ-waarde, oppervlakte van de eigen kamer(s), oppervlakte van gedeelde ruimten en het aantal onzelfstandige woonruimten / medebewoners waarmee voorzieningen worden gedeeld.

De Huurcommissie waarschuwt dat de online uitkomst kan afwijken door meetfouten of interpretatie. In een procedure wordt daarom een nieuwe puntentelling opgesteld door een onderzoeker of andere expert.

Toetsing aanvangshuurprijs

Een huurder kan de aanvangshuurprijs laten toetsen. In het actuele beleidsboek geldt voor reguliere contracten in beginsel een termijn van 6 maanden na de ingangsdatum van het huurcontract. Bij een onredelijk hoge aanvangshuur kan een lagere huurprijs met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum worden vastgesteld.

Huurverlaging op grond van punten

Een huurder kan ook een schriftelijk huurverlagingsvoorstel doen. Als verhuurder niet instemt, kan de huurder onder de wettelijke voorwaarden de Huurcommissie vragen de redelijkheid van de huurprijs te toetsen.

Gemeentelijk toezicht

Sinds de Wet betaalbare huur is de maximale huurprijs dwingend handhaafbaar. Gemeenten kunnen optreden wanneer een verhuurder zich niet houdt aan de maximale huurprijs of informatieplicht.

[Start de officiële Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte](#)

Bijlage A. COROP-waarden 2026

Gemiddelde WOZ-waarde per m², vastgesteld 1 januari 2026 met waardepeildatum 1 januari 2025. Gebruik altijd de tabel die hoort bij de relevante peildatum.

COROP	€ / m ²	COROP	€ / m ²
Oost-Groningen	€ 2.184	Agglomeratie Haarlem	€ 5.582
Delfzijl en omgeving	€ 2.015	Zaanstreek	€ 4.099
Overig Groningen	€ 2.777	Groot-Amsterdam	€ 6.378
Noord-Friesland	€ 2.275	Het Gooi en Vechtstreek	€ 5.100
Zuidwest-Friesland	€ 2.393	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	€ 4.668
Zuidoost-Friesland	€ 2.583	Agglomeratie 's-Gravenhage	€ 4.342
Noord-Drenthe	€ 2.738	Delft en Westland	€ 4.386
Zuidoost-Drenthe	€ 2.269	Oost-Zuid-Holland	€ 3.875
Zuidwest-Drenthe	€ 2.640	Groot-Rijnmond	€ 3.884
Noord-Overijssel	€ 3.065	Zuidoost-Zuid-Holland	€ 3.582
Zuidwest-Overijssel	€ 3.326	Zeeuwsch-Vlaanderen	€ 2.287
Twente	€ 2.958	Overig Zeeland	€ 2.806
Veluwe	€ 3.815	West-Noord-Brabant	€ 3.323
Achterhoek	€ 2.820	Midden-Noord-Brabant	€ 3.370
Arnhem/Nijmegen	€ 3.511	Noordoost-Noord-Brabant	€ 3.456
Zuidwest-Gelderland	€ 3.403	Zuidoost-Noord-Brabant	€ 3.531
Utrecht	€ 4.684	Noord-Limburg	€ 2.693
Kop van Noord-Holland	€ 3.124	Midden-Limburg	€ 2.633
Alkmaar en omgeving	€ 4.164	Zuid-Limburg	€ 2.486
IJmond	€ 4.206	Flevoland	€ 3.310

Bijlage B. Bronnen en officiële links

Inhoudelijk gecontroleerd op 7 augustus 2026. Voor een nieuwe puntentelling blijft de actuele regelgeving op de relevante peildatum leidend.

Huurcommissie - [Beleidsboek Waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte - versie juli 2026](#)

Huurcommissie - [Huurprijscheck onzelfstandige woonruimte](#)

Huurcommissie - [Maximale huurprijsgrenzen onzelfstandige woningen](#)

Rijksoverheid - [Wet betaalbare huur aangenomen en van kracht vanaf 1 juli](#)

Volkshuisvesting Nederland - [Wat betekent de Wet betaalbare huur als ik een kamer verhuur?](#)

Volkshuisvesting Nederland - [Veelgestelde vragen over WWS / WWSO](#)

WOZ-waardeloket - [WOZ-waarde en gebruiksoppervlakte raadplegen](#)

EP-online - [Energieprestatie / energielabel raadplegen](#)

Disclaimer

Deze PMA hand-out is een praktisch naslagwerk en geen vervanging voor een formele uitspraak van de Huurcommissie, juridisch advies of de actuele wet- en regelgeving. Regels, indexaties en beleidsuitwerking kunnen wijzigen. Controleer bij iedere nieuwe verhuur de geldende peildatum en officiële bronnen.

PMA Makelaardij & Beheer

Wilt u een verhuursituatie, puntentelling of verhuurdossier laten beoordelen? PMA begeleidt verhuurders bij verhuur, beheer, dossieropbouw en praktische toepassing van het WWSO.

www.pma-realestate.nl

023 - 532 87 36 | contact@pma-realestate.nl