

Waarderingsstelsel Zelfstandige Woonruimte

Extra huurpunten verdienen
met de keuken

Versie: juli 2024

+0,75

+1,75

+0,25

+2,00

+1,75

+1,5


bruynzeel
KEUKENS

Wat is het Woningwaarderingstelsel?

Het Woningwaarderingstelsel (WWS) is een systeem waarmee de kwaliteit van een huurwoning (of kamer of woonwagen) wordt uitgedrukt in een aantal punten. Aan dit puntental is een maximale toegestane huurprijs gekoppeld. Deze bedragen worden jaarlijks door het ministerie van BZK vastgesteld.

Het 'puntensysteem huurwoning' is feitelijk een opstelsom van alle plussen en minnen van een huurwoning om zo te komen tot een reëel huurniveau voor een huurwoning. Als verhuurder wil je natuurlijk het maximale vragen voor een huurwoning, maar bij een onderbouwd bedrag met het 'puntensysteem huurwoning' is er ook geen discussie mogelijk.

Wet betaalbare huur

Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur van kracht gegaan. Deze wet heeft tot gevolg dat niet alleen het lage segment (t/m 143 punten), maar ook de middelhoge huur (144 t/m 186 punten) gereguleerd wordt.

De volgende rubrieken worden bepalen het aantal punten dat een woonruimte toegewezen krijgt:

- Rubriek 1 Oppervlakte van vertrekken
- Rubriek 2 Oppervlakte van overige ruimten
- Rubriek 3 Verkoeling en verwarming
- Rubriek 4 Energieprestatie
- Rubriek 5 Keuken
- Rubriek 6 Sanitair
- Rubriek 7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten
- Rubriek 8 Buitenruimten
- Rubriek 9 Gemeenschappelijke vertrekken, overige ruimten en voorzieningen
- Rubriek 10 Gemeenschappelijke parkeerruimten
- Rubriek 11 Punten voor de WOZ-waarde
- Rubriek 12 Bijzondere voorzieningen: zorgwoning en aanbelfunctie

Extra huurpunten verdienen met de keuken

Eén van de elementen in de woning waarmee je huurpunten kunt toevoegen is de keuken. Binnen de gereguleerde sector, kan een keuken tot wel **10%** van het totaal aantal huurpunten opleveren. Een goed ontworpen keuken is daarom essentieel voor een goed rendement. In dit document lichten we toe hoe je met een slim keukenontwerp, meer huurpunten kunt toevoegen om een optimale huuropbrengst te krijgen.

Als je meer info wilt over de andere factoren welke invloed hebben op het totaal aantal huurpunten, dan zijn deze te vinden in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte van de huurcommissie.



Invloed van de keuken op het aantal huurpunten

De waardering van de keukeninstallatie wordt bepaald door de lengte van het werkblad. Om als keuken gewaardeerd te worden dient deze te voorzien zijn van minimaal:

- aan- en afvoer van water en ten minste één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit;
- een aanrechtblad met een aan een gesloten lengte van minimaal 1 m (lengte incl. spoelbak, incl. kookplaat);
- twee inbouwkasten met een breedte van minimaal 50 cm;
- waterdichte afwerking boven het waterdichte aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,50 m.

Hoe werkt het?

Eerst laten we zien wat de waarde van een huurpunt is. Om vervolgens te laten zien hoe je met keukenuitbreidingen extra huurpunten kunt toevoegen om de huuropbrengst te verhogen, of om boven de liberalisatiegrens te komen.

De waarde van een huurpunt

In onderstaande tabel staan de maximale huurprijzen voor zelfstandige woonruimtes per 1 juli 2024 die horen bij het aantal huurpunten. Door het laagste bedrag af te trekken van het hoogste en dit te delen door het aantal grenzen kom je uit op een gemiddeld bedrag per extra huurpunt.

$$(\text{€ } 1.157,95 - \text{€ } 235,96) \div 210 = \text{€ } 6,36$$

Gemiddeld levert een extra huurpunt € 6,36 per maand op, ofwel **€ 76,32 per jaar**.

Gereguleerde huur						Geliberaliseerde huur							
Sociale sector			Middensector			Vrije sector							
Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag				
40	€ 235,96	76	€ 448,22	110	€ 665,99	144	€ 886,07	166	€ 1.028,49	187	€ 1.164,41	219	€ 1.371,55
41	€ 241,87	77	€ 454,10	111	€ 672,47	145	€ 892,56	167	€ 1.034,94	188	€ 1.170,91	220	€ 1.378,05
42	€ 247,74	78	€ 460,03	112	€ 678,93	146	€ 899,01	168	€ 1.041,40	189	€ 1.177,36	221	€ 1.384,48
43	€ 253,65	79	€ 465,89	113	€ 685,39	147	€ 905,50	169	€ 1.047,93	190	€ 1.183,84	222	€ 1.390,97
44	€ 259,54	80	€ 471,81	114	€ 691,89	148	€ 911,96	170	€ 1.054,38	191	€ 1.190,32	223	€ 1.397,44
45	€ 265,42	81	€ 478,25	115	€ 698,36	149	€ 918,44	171	€ 1.060,84	192	€ 1.196,78	224	€ 1.403,93
46	€ 271,34	82	€ 484,72	116	€ 704,82	150	€ 924,90	172	€ 1.067,31	193	€ 1.203,26	225	€ 1.410,37
47	€ 277,23	83	€ 491,21	117	€ 711,29	151	€ 931,38	173	€ 1.073,82	194	€ 1.209,75	226	€ 1.416,87
48	€ 283,14	84	€ 497,67	118	€ 717,74	152	€ 937,84	174	€ 1.080,27	195	€ 1.216,21	227	€ 1.423,34
49	€ 289,03	85	€ 504,17	119	€ 724,22	153	€ 944,32	175	€ 1.086,74	196	€ 1.222,66	228	€ 1.429,82
50	€ 294,93	86	€ 510,64	120	€ 730,69	154	€ 950,78	176	€ 1.093,20	197	€ 1.229,14	229	€ 1.436,30
51	€ 300,80	87	€ 517,09	121	€ 737,20	155	€ 957,26	177	€ 1.099,68	198	€ 1.235,64	230	€ 1.442,75
52	€ 306,72	88	€ 523,58	122	€ 743,67	156	€ 963,71	178	€ 1.106,16	199	€ 1.242,07	231	€ 1.449,22
53	€ 312,60	89	€ 530,03	123	€ 750,13	157	€ 970,25	179	€ 1.112,63	200	€ 1.248,58	232	€ 1.455,70
54	€ 318,51	90	€ 536,54	124	€ 756,62	158	€ 976,67	180	€ 1.119,07	201	€ 1.255,03	233	€ 1.462,17
55	€ 324,40	91	€ 542,99	125	€ 763,09	159	€ 983,20	181	€ 1.125,60	202	€ 1.261,50	234	€ 1.468,63
56	€ 330,34	92	€ 549,44	126	€ 769,54	160	€ 989,65	182	€ 1.132,06	203	€ 1.267,97	235	€ 1.475,13
57	€ 336,17	93	€ 555,94	127	€ 776,02	161	€ 996,10	183	€ 1.138,52	204	€ 1.274,46	236	€ 1.481,59
58	€ 342,07	94	€ 562,39	128	€ 782,55	162	€ 1.002,61	184	€ 1.144,97	205	€ 1.280,94	237	€ 1.488,06
59	€ 348,01	95	€ 568,87	129	€ 788,96	163	€ 1.009,04	185	€ 1.151,48	206	€ 1.287,39	238	€ 1.494,51
60	€ 353,89	96	€ 575,35	130	€ 795,45	164	€ 1.015,51	186	€ 1.157,95	207	€ 1.293,89	239	€ 1.501,02
61	€ 359,76	97	€ 581,85	131	€ 801,93	165	€ 1.022,00			208	€ 1.300,35	240	€ 1.507,48
62	€ 365,68	98	€ 588,31	132	€ 808,38					209	€ 1.306,82	241	€ 1.513,96
63	€ 371,56	99	€ 594,80	133	€ 814,89					210	€ 1.313,32	242	€ 1.520,45
64	€ 377,46	100	€ 601,26	134	€ 821,32					211	€ 1.319,78	243	€ 1.526,90
65	€ 383,36	101	€ 607,73	135	€ 827,84					212	€ 1.326,25	244	€ 1.533,39
66	€ 389,27	102	€ 614,17	136	€ 834,27					213	€ 1.332,73	245	€ 1.539,86
67	€ 395,17	103	€ 620,66	137	€ 840,76					214	€ 1.339,19	246	€ 1.546,33
68	€ 401,04	104	€ 627,14	138	€ 847,25					215	€ 1.345,67	247	€ 1.552,76
69	€ 406,92	105	€ 633,58	139	€ 853,69					216	€ 1.352,12	248	€ 1.559,28
70	€ 412,81	106	€ 640,09	140	€ 860,17					217	€ 1.358,60	249	€ 1.565,73
71	€ 418,73	107	€ 646,55	141	€ 866,66					218	€ 1.365,06	250	€ 1.572,20
72	€ 424,64	108	€ 653,02	142	€ 873,11								
73	€ 430,50	109	€ 659,51	143	€ 879,58								
74	€ 436,43												
75	€ 442,30												

Hoe kun je extra punten ontvangen?



1. Het werkblad verlengen

Het maximaal te behalen huurpunten op de keuken is altijd gekoppeld aan de lengte van het werkblad.

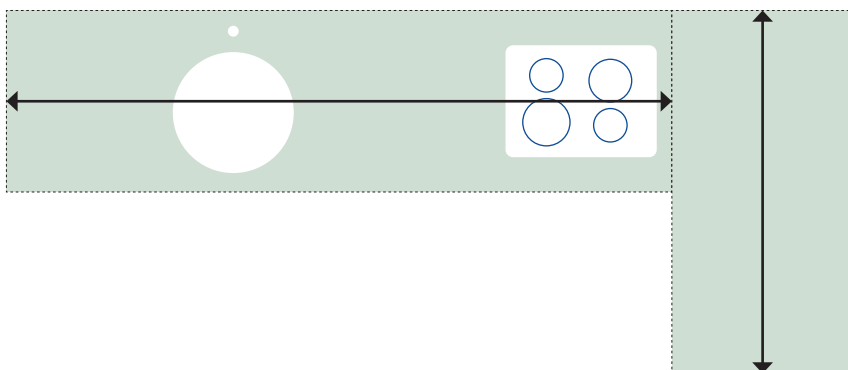
- Keukens met werkbladen van 100 cm tot 200 cm = standaard 4 huurpunten
- Keukens met werkbladen van 200 cm en meer = standaard 7 huurpunten

Met behulp van uitbreidingen en een kwalitatief betere afwerking van de keuken kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden.

De lengte van het werkblad wordt als volgt bepaald:

- Gemeten over het midden van het werkblad.
- Inclusief inbouwspoelbak(ken) en kookpla(a)t(en).
- De lengte van een niet direct aan het aanrecht aansluitend werkblad of van een blad dat is samengesteld uit een ander materiaal wordt bij de lengte meegeteld.
- Vrije ruimte onder het werkblad t.b.v. koelkast, vaatwasser, wasmachine e.d. mag meegeteld worden mits er een aansluiting voor deze apparaten onder het werkblad aanwezig is.
- Werkblad met spoelbak korter dan 100 cm wordt niet gewaardeerd als keuken, maar als wastafel.
- De lengte van hoekbladen wordt als volgt berekend:
 - De lange zijde van het langere aanrechtdeel te meten (zie horizontale blauwe lijn).
 - Vervolgens die lengte te salderen met de lange zijde van het kortere aanrechtdeel (zie verticale blauwe lijn).

De lengte van een kookeiland wordt bepaald door de lengte van de lange zijde.



2. Extra kasten toevoegen














Om meer punten te verdienen door extra keukenkasten toe te voegen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Aan- en afvoer van water en ten minste één vast aansluitpunt voor koken op gas of elektriciteit.
- Een aanrechtblad met een aaneengesloten lengte van minimaal 1 m (lengte incl. spoelbak, incl. kookplaat).
- Twee inbouwkasten met een breedte van minimaal 50 cm.
- Waterdichte afwerking boven het waterdichte aanrechtblad en in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,50 m.

Als er aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, kunnen voor extra kastruimte punten worden toegevoegd. Van extra kastruimte is sprake indien er meer dan zes kasten aanwezig zijn. Per minimaal 60 cm in de breedte en 60 cm in de hoogte wordt 0,75 punt toegevoegd.

3. Apparatuur

De meeste huurpunten kun je toevoegen door apparatuur toe te voegen aan de keuken. Onderstaand een overzicht van verschillende apparatuur en de bijbehorende huurpunten:

 + 0,50 punt Inbouwkookplaat gas/elektrisch	 + 1,00 punt Inbouwoven of -magnetron	 + 1,00 punt Inbouwkoelkast	 + 0,25 punt Eénhendel- mengkraan	 + 1,50 punten Inbouw- vaatwasser
 + 1,00 punt Inbouwkookplaat keramisch	 + 2,00 punten Inbouwcombi- oven/-magnetron	 + 0,75 punt Inbouwvrieskast	 + 0,50 punt Thermostatische mengkraan	
 + 1,75 punten Inbouwkookplaat inductie	 + 0,75 punt Inbouw afzuigunit **	 + 1,75 punten Inbouwkoel/ vriescombinatie	 + 0,50 punt Kokendwaterfunctie (apart of aanvulling)	

*** Bij een afzuiginstallatie gaat het om een luchtafvoer met afzuiging naar buiten de woning of op basis van recirculatie met actieve koolstof- en vetfilters. Een afzuiginstallatie kan zowel een afzuig- of recirculatiekap boven de kookinstallatie zijn, als een in het aanrecht geïntegreerd afzuigstelsel.

Samenvatting

De gemiddelde opbrengst per huurpunt is € 76,32 per jaar.

Als je vervolgens deze jaarlijkse opbrengst per huurpunt afzet tegen de punten die te verdienen zijn aan een standaard keuken, werkblad, extra kasten, apparatuur en luxe dan zie je in één oogopslag wat een luxere keuken aan extra huurinkomsten per jaar opbrengt:

Extra huuropbrengst per jaar:

Omschrijving	Punten	Opbrengst/jr
Werkblad kleiner dan 1 meter	0	€ -
Werkblad 1 tot 2 meter	4	€ 305,43
Werkblad 2 meter en meer	7	€ 534,50
Inbouw afzuiginstallatie	0,75	€ 57,27
Inbouw kookplaat inductie	1,75	€ 133,62
Inbouw kookplaat keramisch	1	€ 76,36
Inbouw kookplaat gas	0,5	€ 38,18
Inbouw koelkast	1	€ 76,36
Inbouw vrieskast	0,75	€ 57,27
Inbouw oven elektrisch	1	€ 76,36
Inbouw oven gas	0,5	€ 38,18
Inbouw magnetron	1	€ 76,36
Inbouw vaatwasmachine	1,5	€ 114,53
Extra kastruimte boven zes kasten (per 60cm breedte, minimaal 60cm hoog)	0,75	€ 57,27
Éénhandsmengkraan	0,25	€ 19,09
Thermostatische mengkraan	0,5	€ 38,18
Kokendwaterfunctie (al dan niet apart of in aanvulling op de kraan)	0,5	€ 38,18

Met deze opbrengsten in het achterhoofd, is het veel makkelijker te bepalen hoe je de meest ideale keuken samenstelt met een zo'n hoog mogelijke huuropbrengst.

Afronding



De waardering in punten wordt per rubriek na saldering afgerond op 0,25 punt waarbij een achtste (1/8) punt naar boven wordt afgerond. Dat wil zeggen dat 0,125 wordt afgerond naar 0,25.

De totale waardering in punten vindt na saldering en afronding plaats. Bij 0,5 punten of meer wordt afgerond naar boven op hele punten, bij minder dan 0,5 punten wordt afgerond naar beneden op hele punten.

Voorbeelden

Om duidelijk te maken hoe je een keuken makkelijk aan kunt passen om te komen tot meer huurpunten volgen nu een aantal voorbeelden gebaseerd op de gemiddelde huuropbrengst in Nederland. Voor de voorbeelden gaan we er vanuit dat de rest van de woonruimte onveranderd blijft en uitsluitend de keuken wijzigt.

Rechte basisopstelling

De meest voorkomende opstelling in een woning is een keuken bestaande uit:

1x gootsteenkast	50 cm breed
2x onderkast met lade	60 cm breed
2x bovenkast 65 cm hoog	60 cm breed

Het werkblad van 170 cm breed levert in deze opstelling 4 huurpunten op. De gemiddelde huuropbrengst is hierdoor € 305,28 per jaar.



Voorbeeld 1

Het is heel eenvoudig om de basisopstelling 3 extra huurpunten op te laten leveren. Door het werkblad met 60 cm te verlengen voor bijvoorbeeld een onderbouwkoelkast, brengt dit niet 4 maar 7 punten op. Het blad heeft nu namelijk een lengte van 210 cm en de keuken beschikt over minimaal 2 kasten van minstens 50 cm breed. Voorwaarde is wel dat er onder het blad een aansluiting zit voor de koelkast.



Basisopstelling

Werkblad 1000-2000mm	4,00 pt
Totaal	4,00 pt
Puntwaarde €/jr	€ 76,32
Opbrengst per jaar	€ 305,28

Voorbeeld 1

Werkblad >2000mm	7,00 pt
Totaal	7,00 pt
Puntwaarde €/jr	€ 76,32
Opbrengst per jaar	€ 534,24

De verlenging van het werkblad zorgt er dus voor dat deze keuken per jaar geen € 305,28 huur oplevert, maar € 534,24 per jaar. Een extra opbrengst van **€ 228,96 per jaar** voor een zeer kleine investering.

Voorbeeld 2

Een andere manier om de keuken meer huurpunten op te laten leveren is door het toevoegen van extra kastruimte. Bijvoorbeeld via een zogenaamde afzet naast de opstelplaats kookplaat door middel van een onderkast met werkblad en een bovenkast. Er wordt extra kastruimte gerekend als dit boven het minimum van zes kasten komt, per 60cm breedte met een minimale hoogte van 60cm.



Basisopstelling

Werkblad 1000-2000mm 4,00 pt

Totaal 4,00 pt

Puntwaarde €/jr € 76,32

Opbrengst per jaar € 305,28

Voorbeeld 2

Werkblad >2000mm 7,00 pt

Extra kastruimte (7-6=1) 0,75 pt

Totaal 7,75 pt

Puntwaarde €/jr € 76,32

Opbrengst per jaar € 591,48

Bovenstaande keuken levert in verband met de bladlengte 7 huurpunten op. Omdat er daarnaast ook nog een extra kast is toegevoegd levert dit nog 0,75 punt per kast extra op waardoor je in totaal op 7,75 huurpunten komt.

In bovenstaande opstelling zorgt de keuken dus voor een jaarlijkse huuropbrengst van € 591,48.

Voorbeeld 3

Zoals aangegeven levert het toevoegen van apparatuur de meeste huurpunten op. Bijvoorbeeld het toevoegen van een kookplaat en een afzuigkap. Zo kunnen we de keuken uit voorbeeld 2 (opbrengst 7,25 punten) aanvullen met een kookplaat incl. onderkast en een afzuigkap incl. bovenkast.



Basisopstelling

Werkblad 1000-2000mm 4,00 pt

Totaal 4,00 pt

Puntwaarde €/jr € 76,32

Opbrengst per jaar € 305,28

Voorbeeld 3

Werkblad >2000mm 7,00 pt

Extra kastruimte (10-6) 3,00 pt

Inductiekookplaat 1,75 pt

Afzuigkap 0,75 pt

Totaal 12,50 pt

Puntwaarde €/jr € 76,32

Opbrengst per jaar € 954,00

In bovenstaande opstelling zorgt de keuken dus voor een jaarlijkse huuropbrengst van € 954,00. De investering in deze uitbreiding van de keuken levert straks **€ 648,72 extra huur** per jaar op t.o.v. de basiskeuken met 3 onder- en 2 bovenkasten.

Voorbeeld 4

Om met deze opstelling tot het maximale aantal van 14 punten te komen is het mogelijk om de keuken verder uit te breiden met een vaatwasser, koel/vriescombinatie en een combimagnetron. De keuken is geplaatst tussen twee muren met een tussenmaat van 2700mm:



Basisopstelling

Werkblad 1000-2000mm 4,00 pt

Totaal 4,00 pt

Puntwaarde €/jr € 76,32

Opbrengst per jaar € 305,28

Voorbeeld 4

Werkblad >2000mm 7,00 pt

Extra kastruimte (7-6) 0,75 pt

Inductiekookplaat 1,75 pt

Afzuigkap 0,75 pt

Koel/vriescombinatie 1,75 pt

Combimagnetron 2,00 pt

Vaatwasser 1,50 pt

Eénhendelmengkraan 0,25 pt

Totaal 15,75 pt

Puntwaarde €/jr € 76,32

Opbrengst per jaar € 1.068,48

Omdat het aantal behaald met de lengte van het werkblad, maximaal mag worden verdubbeld, is het aantal punten gemaximaliseerd op 14. In bovenstaande opstelling zorgt de keuken dus voor een jaarlijkse huuropbrengst van € 1.068,48 per jaar. De investering in deze keukenuitbreiding levert **€ 763,20 extra huur** per jaar op t.o.v. de basiskeuken met drie onder- en twee bovenkasten.

Door deze bedragen te vermenigvuldigen met de levensduur van de keuken (gemiddeld 20) levert dit een behoorlijke extra opbrengst op en is een extra investering in de keuken dit meer dan waard.

Mocht je nog vragen hebben over dit onderwerp?

Neem dan contact op met één van
onze accountmanagers.

bruynzeelkeukens.nl/zakelijk/accountmanagers



bruynzeelkeukens.nl