

Waarderingsstelsel Zelfstandige Woonruimte



**Extra huurpunten verdienen
met de keuken**

Extra huurpunten verdienen met de keuken

Een van de elementen in de woning waarmee je extra huurpunten kunt verdienen is de keuken. Door de keuken slim te ontwerpen kun je vaak zonder een hoge investering al extra huurpunten noteren. Wat dat betekent en hoe dat werkt, dat leggen we graag uit.

Wat is het Woningwaarderingstelsel?

Het puntenstelsel WWS (officieel: Woningwaarderingstelsel) 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. Wat voor ieder puntentotaal de maximaal toegestane huurprijs is, wordt jaarlijks (per 1 juli) 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.

De volgende zaken worden meegerekend in de WWS puntentelling van de overheid:

- Soort woning (rij, appartement, hoekwoning etc.)
- GBO (bruikbare oppervlakte) van de ruimtes
- Oppervlakte van de buitenruimtes
- De aanwezigheid van bijvoorbeeld een carport
- Is de woning een monument of niet?
- Energielabel
- Bouwjaar
- Soort verwarming
- Luxe en uitrusting van de badkamer
- Luxe en uitrusting van de keuken

Een van de elementen in de woning waarmee je huurpunten kunt toevoegen is de keuken. In dit document lichten we toe hoe je met slimme veranderingen in het keukenontwerp, meer huurpunten kunt toevoegen om een hogere 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:

- een werkblad met een lengte van minimaal 1 meter gemeten over het midden. (lengte incl. inbouwspoelbak, excl. inbouwkookplaat);
- twee onderkasten van ca. 60 cm breed;
- een aan- en afvoer van water;
- één aansluitpunt voor koken (gas of elektriciteit);
- drie rijen wandtegelwerk (of andersoortige waterdichte afwerking) boven het werkblad én in de kookhoek vanaf de vloer tot een hoogte van minimaal 1,5 meter.

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.

De waarde van een huurpunt

In onderstaande tabel staan de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimtes per 1 juli 2021 met het aantal huurpunten.

Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag	Punten	Bedrag
40	€ 202,58	82	€ 416,16	124	€ 649,61	166	€ 883,02	208	€ 1.116,44
41	€ 207,65	83	€ 421,73	125	€ 655,16	167	€ 888,56	209	€ 1.121,99
42	€ 212,69	84	€ 427,27	126	€ 660,70	168	€ 894,11	210	€ 1.127,57
43	€ 217,77	85	€ 432,86	127	€ 666,26	169	€ 899,71	211	€ 1.133,11
44	€ 222,82	86	€ 438,41	128	€ 671,87	170	€ 905,25	212	€ 1.138,67
45	€ 227,87	87	€ 443,95	129	€ 677,37	171	€ 910,80	213	€ 1.144,23
46	€ 232,96	88	€ 449,52	130	€ 682,95	172	€ 916,35	214	€ 1.149,78
47	€ 238,01	89	€ 455,06	131	€ 688,51	173	€ 921,94	215	€ 1.155,34
48	€ 243,08	90	€ 460,65	132	€ 694,05	174	€ 927,47	216	€ 1.160,88
49	€ 248,15	91	€ 466,19	133	€ 699,63	175	€ 933,03	217	€ 1.166,45
50	€ 253,21	92	€ 471,73	134	€ 705,16	176	€ 938,58	218	€ 1.171,99
51	€ 258,24	93	€ 477,31	135	€ 710,75	177	€ 944,14	219	€ 1.177,57
52	€ 263,33	94	€ 482,85	136	€ 716,27	178	€ 949,71	220	€ 1.183,15
53	€ 268,38	95	€ 488,41	137	€ 721,85	179	€ 955,26	221	€ 1.188,67
54	€ 273,45	96	€ 493,97	138	€ 727,42	180	€ 960,79	222	€ 1.194,24
55	€ 278,51	97	€ 499,55	139	€ 732,95	181	€ 966,40	223	€ 1.199,80
56	€ 283,61	98	€ 505,10	140	€ 738,51	182	€ 971,95	224	€ 1.205,36
57	€ 288,61	99	€ 510,67	141	€ 744,09	183	€ 977,49	225	€ 1.210,90
58	€ 293,68	100	€ 516,22	142	€ 749,62	184	€ 983,03	226	€ 1.216,47
59	€ 298,78	101	€ 521,77	143	€ 755,18	185	€ 988,61	227	€ 1.222,03
60	€ 303,83	102	€ 527,30	144	€ 760,75	186	€ 994,17	228	€ 1.227,59
61	€ 308,87	103	€ 532,87	145	€ 766,32	187	€ 999,71	229	€ 1.233,16
62	€ 313,95	104	€ 538,44	146	€ 771,86	188	€ 1.005,30	230	€ 1.238,70
63	€ 318,99	105	€ 543,97	147	€ 777,43	189	€ 1.010,84	231	€ 1.244,25
64	€ 324,07	106	€ 549,56	148	€ 782,98	190	€ 1.016,40	232	€ 1.249,82
65	€ 329,13	107	€ 555,11	149	€ 788,54	191	€ 1.021,97	233	€ 1.255,37
66	€ 334,20	108	€ 560,66	150	€ 794,09	192	€ 1.027,51	234	€ 1.260,92
67	€ 339,27	109	€ 566,23	151	€ 799,65	193	€ 1.033,08	235	€ 1.266,50
68	€ 344,31	110	€ 571,79	152	€ 805,20	194	€ 1.038,65	236	€ 1.272,05
69	€ 349,36	111	€ 577,36	153	€ 810,76	195	€ 1.044,20	237	€ 1.277,60
70	€ 354,42	112	€ 582,90	154	€ 816,31	196	€ 1.049,73	238	€ 1.283,14
71	€ 359,50	113	€ 588,45	155	€ 821,87	197	€ 1.055,30	239	€ 1.288,72
72	€ 364,57	114	€ 594,03	156	€ 827,41	198	€ 1.060,87	240	€ 1.294,27
73	€ 369,61	115	€ 599,59	157	€ 833,01	199	€ 1.066,40	241	€ 1.299,83
74	€ 374,69	116	€ 605,13	158	€ 838,54	200	€ 1.071,98	242	€ 1.305,41
75	€ 379,74	117	€ 610,69	159	€ 844,13	201	€ 1.077,52	243	€ 1.310,95
76	€ 384,82	118	€ 616,23	160	€ 849,67	202	€ 1.083,08	244	€ 1.316,52
77	€ 389,87	119	€ 621,79	161	€ 855,22	203	€ 1.088,63	245	€ 1.322,08
78	€ 394,95	120	€ 627,35	162	€ 860,80	204	€ 1.094,21	246	€ 1.327,63
79	€ 400,00	121	€ 632,93	163	€ 866,33	205	€ 1.099,77	247	€ 1.333,15
80	€ 405,07	122	€ 638,49	164	€ 871,88	206	€ 1.105,31	248	€ 1.338,75
81	€ 410,61	123	€ 644,03	165	€ 877,45	207	€ 1.110,89	249	€ 1.344,29
								250	€ 1.349,84

Door de huren te delen door het aantal huurpunten kom je uit op een prijs per huurpunt. Per maand levert een huurpunt tussen de € 5,06 en € 5,40 op. Per jaar komt dit neer op een bedrag tussen de € 60,72 en € 64,80.

De gemiddelde opbrengst per huurpunt kun je dan stellen op € 62,76 per jaar.

Hoe kun je extra punten winnen?

1. Het werkblad verlengen
2. Extra kasten toevoegen
3. Apparatuur toevoegen
4. Luxe afwerking keuken en keukenruimte



Extra huurpunten toevoegen met de keuken

1. Het werkblad verlengen

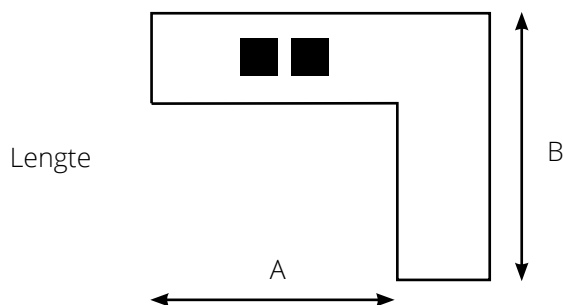
Het maximaal te behalen huurpunten op de keuken is altijd gekoppeld aan de lengte van het werkblad.

- 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).
- Exclusief inbouwkookplaat.
- Lengte van niet direct aan het werkblad aansluitend werkblad mag worden meegeteld mits daaronder kasten zijn gepositioneerd (bijvoorbeeld bij een parallelstelling).
- 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.
- Lengte hoekbladen wordt als volgt berekend:



Voorbeeld hoekwerkblad:
= A + B

2. Extra kasten toevoegen

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

- Extra kasten kunnen alleen gerekend worden indien er aan de minimale eis is voldaan aan het uitrustingsniveau van sociale huurwoningen.
- Er dienen 6 kasten van 50 of 60 cm breed aanwezig te zijn.
- Een kast is een gefixeerd bouwelement met een deur ongeacht de afmeting in breedte of hoogte. Een bouwelement met twee deuren wordt als dubbele kast aangemerkt.
- Een ingebouwde koelkast, vaatwasser en/of oven kunnen i.p.v. onderkasten worden gesteld, mits daarnaast voldoende vervangende (andere) kastruimte aanwezig is.
- Vrijstaande of onderbouwapparatuur mag niet i.p.v. een onderkast geteld worden.

Als er aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan worden per extra kast punten toegevoegd:

Enkele kast 0.25 punt

Dubbele kast 0.5 punt

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 huurpunt

Inbouwkookplaat
gas/elektrisch



+ 0,75 huurpunt

Inbouwkookplaat
5- of 6-pits



+ 1,25 huurpunt

Inbouwkookplaat
keramisch



+ 1,50 huurpunt

Inbouwkookplaat
inductie



+ 0,75 huurpunt

Inbouwoven
of -magnetron



+ 1,50 huurpunt

Inbouwcombi-
oven/-magnetron



+ 0,50 huurpunt

(Inbouw)afzuigkap



+ 0,75 huurpunt

Luxe
inbouwafzuigkap



+ 0,75 huurpunt

Inbouwkoelkast



+ 0,50 huurpunt

Inbouwvrieskast



+ 1,25 huurpunt

Inbouwkoel/
vriescombinatie



+ 1,25 huurpunt

Inbouw-
vaatwasser



+ 0,25 huurpunt

Eénhendelmengkraan



+ 0,25 huurpunt

Dubbele spoelbak

4. Luxe afwerking keuken en keukenruimte

Als laatste is het ook nog mogelijk huurpunten te verzamelen door het toevoegen van extra kwaliteit zoals een natuurstenen werkblad, ingebouwde verlichting of een luxe wand, vloer en plafondbewerking.

Per investering van € 226,89 mag er één huurpunt berekend worden.

Op de factor 'extra kwaliteit' zijn maximaal nog 2 huurpunten te verdienen.

Samenvatting

De gemiddelde opbrengst per huurpunt is € 62,76 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:

■ Werkblad tussen 1000 – 2000mm (4 punten, maximaal uit te breiden tot 8 punten)		€ 251,04
■ Werkblad groter dan 2000mm (7 punten, maximaal uit te breiden tot 14 punten)		€ 439,32
■ Inbouwkookplaat gas/elektrisch	0,5 punten	€ 31,38
■ Inbouwkookplaat 5- of 6-pits	0,75 punten	€ 47,07
■ Inbouwkookplaat keramisch	1,25 punten	€ 78,45
■ Inbouwkookplaat inductie	1,5 punten	€ 94,14
■ Inbouwoven / -magnetron	0,75 punten	€ 47,07
■ Inbouwcombi-magnetron	1,5 punten	€ 94,14
■ (Inbouw)afzuigkap	0,5 punten	€ 31,38
■ Inbouwafzuigkap luxe	0,75 punten	€ 47,07
■ Inbouwkoelkast	0,75 punten	€ 47,07
■ Inbouwvriezer	0,5 punten	€ 31,38
■ Inbouwkoel/vriescombinatie	1,25 punten	€ 78,45
■ Inbouw vaatwasser	1,25 punten	€ 78,45
■ Eénhendelmengkraan	0,25 punten	€ 15,69
■ Dubbele spoelbak	0,5 punten	€ 31,38
■ Extra kast	0,25 punten	€ 15,69

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 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.

Basis rechte opstelling

De meestvoorkomende opstelling in een woning is een basisblok met 3 onder- en 3 bovenkasten. Op basis van de lengte van het werkblad (in dit geval 170 cm) levert deze opstelling 4 huurpunten op, wat neerkomt op een gemiddelde huuropbrengst van € 250,- per jaar.



Voorbeeld 1

Het is heel eenvoudig om de basisopstelling 3 extra huurpunten op te laten leveren. Door de kasten aan te passen naar 150 cm breed in plaats van 170 cm breed, en het blad met 60 cm te verlengen voor bijvoorbeeld een onderbouwkoelkast levert deze keuken maar liefst 7 huurpunten op. Het blad heeft nu namelijk een lengte van 210 cm en de keuken beschikt over minimaal 6 kasten. Voorwaarde is wel dat er onder het blad een aansluiting zit voor de koelkast.



De verlenging van het werkblad zorgt er dus voor dat deze keuken per jaar geen € 251,04 huur oplevert, maar € 439,32.

Een extra opbrengst van € 188,28 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 een extra onderkast en werkblad. Een zogenaamde afzet naast de opstelplaats kookplaat.



Bovenstaande keuken levert in verband met de bladlengte 7 huurpunten op. Omdat er daarnaast ook nog een extra onderkast en bovenkast zijn toegevoegd levert dit nog 0,25 punt per kast extra op waardoor je in totaal op 7,5 huurpunten komt.

In bovenstaande opstelling zorgt de keuken dus voor een jaarlijkse huuropbrengst van € 502,08. Een extra opbrengst van € 251,04.

Voorbeeld 3

Zoals aangegeven levert het toevoegen van apparatuur de meeste huurpunten op. Bijvoorbeeld het toevoegen van een kookplaat en een afzuigkap:



Dit is weer dezelfde keuken uit het vorige voorbeeld (opbrengst 7,25 huurpunt), maar dan aangevuld met een kookplaat (incl. onderkast) en een afzuigkap (incl. bovenkasten).

Wat is nu het totaal aantal huurpunten voor deze keuken:

Werkblad >2000mm	7,00 punten
Inductie kookplaat inbouw	1,50 punten
Vlakscherm afzuigkap	0,75 punten
Kookplaatkast	0,25 punten
Onderkast afzetgedeelte	0,25 punten
Kast t.b.v. afzuigkap	0,25 punten
Bovenkast afzetgedeelte	0,25 punten
Totaal	10,25 punten

In bovenstaande opstelling zorgt de keuken dus voor een jaarlijkse huuropbrengst van € 627,60.

De investering in deze uitbreiding van de keuken levert straks € 376,56 extra huur per jaar op t.o.v. de basiskeuken met 3 onder en 3 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:



Bovenstaande keuken levert de volgende huurpunten op:

Werkblad >2000mm	7,00 punten
Inductiekookplaat inbouw	1,50 punten
Inbouwafzuigkap	0,75 punten
Inbouwcombimagnetron	1,50 punten
Inbouwkoelvriescombinatie	1,25 punten
Inbouwvaatwasser	1,25 punten
Eenhendelmengkraan	0,25 punten
Extra kasten	1,00 punten
Totaal	14,50 punten

In bovenstaande opstelling zorgt de keuken dus voor een jaarlijkse huuropbrengst van € 878,64.

De investering in deze uitbreiding van de keuken levert straks € 627,60 extra huur per jaar op t.o.v. de basiskeuken met 3 onder en 3 bovenkasten.

Door deze bedragen te vermenigvuldigen met het aantal jaar (gemiddeld 15) dat de keuken meegaat 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.

www.bruynzeelkeukens.nl/zakelijk/accountmanagers

**bruynzeel**
KEUKENS