Voorbeeldrapport: een verzonnen woning, zo ziet je rapport eruit

De puntentelling van je huurwoning

1234 AB, huisnummer 1, Voorbeeldstad

Beste Voorbeeld,

Je hebt de woning zelf gemeten en de vragen beantwoord. Je opname is automatisch gecontroleerd op compleetheid en tegenstrijdigheden, en tegen het Kadaster en de registers. Bij een twijfelpunt kijk ik er zelf naar; bij jouw opname was dat niet nodig. Daarna hebben we de punten uitgerekend met de regels uit de wet en het beleidsboek van de Huurcommissie. In dit rapport lees je hoeveel punten de woning telt, hoe we daaraan komen en wat je ermee kunt.

Heb je een vraag over een onderdeel? Mail ons op info@agvastgoedmedia.nl, met je rapportnummer erbij. Je krijgt antwoord per mail.

Mark Korbee
AG Vastgoed Media

De uitkomst



De woning telt **123 punten** en valt in de **sociale huur**. De hoogste kale huur is **€ 795,56 per maand**.

Kale huur is de huur zonder gas, water, stroom en servicekosten. We rekenden met de regels van 2026, voor een huurcontract dat inging op 1 september 2026 (uitgerekend op 3 november 2026).

Zo is dit rapport gemaakt

- De huurder heeft de woning zelf gemeten en beschreven, met de WWS-check. **Wij zijn niet in de woning geweest** en hebben niets zelf gemeten.

VOORBEELD

- De opname is gecontroleerd op **compleetheid en tegenstrijdigheden**: of er niets ontbreekt en of de maten bij elkaar passen. Dat deed ons rekenprogramma; bij een twijfelpunt keek Mark Korbee er persoonlijk naar (zie "Wat is gecontroleerd, en door wie"). Zo legden we de maten naast de grootte volgens het Kadaster. Of elke maat en elk antwoord klopt, kunnen wij niet zien.
- De punten zijn dus zo goed als de opname. **Klopt een maat of antwoord niet, dan klopt de uitkomst ook niet.** Zo'n fout kunnen wij niet zien. De gevolgen van zo'n fout zijn voor wie de opname deed.
- Maken wij zelf een fout bij het controleren of uitrekenen? Dan herstellen wij dat gratis en vergoeden wij de schade die rechtstreeks door die fout komt, tot € 1.000 (artikel 16 van onze voorwaarden). Dat geldt niet bij opzet of bewuste roekeloosheid.
- Dit rapport is een berekening, geen besluit. Het is geen bindend oordeel: alleen de Huurcommissie of de rechter stelt de huurprijs bindend vast. Komt er een zaak bij de Huurcommissie? Dan meet die de woning zelf opnieuw op.

Betrouwbaarheid van deze opname: hoog (5 van 5)

Dit zegt hoe goed wij je opname konden controleren: hoeveel ruimten je hebt bevestigd, of je maten passen bij de grootte volgens het Kadaster, en of je foto's en papieren compleet zijn. Het zegt niet dat elke maat klopt: wij waren niet in de woning. Het is geen cijfer van de Huurcommissie en geen oordeel over jou.

Wat meetelde: alles meegeteld ✓ · past bij het Kadaster ✓ · maten gewoon ✓ · geen 'weet ik niet' ✓ · foto's bij twijfel ✓ · label en WOZ uit het register ✓

Je hoeft niets te doen. Bewaar je foto's en papieren bij dit rapport.

VOORBEELD

Wat is gecontroleerd, en door wie

- ✓ Je hebt alle ruimten ingevuld en bevestigd (8 van de 8) automatisch
- ✓ Je maten passen bij de grootte volgens het Kadaster (70 m² in de BAG) automatisch
- – Geen energielabel gevonden in het register; we rekenden met het bouwjaar automatisch
- ✓ WOZ-waarde gecontroleerd in het register: WOZ-waardeloket automatisch
- ✓ Gecontroleerd of het een monument is (bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) automatisch
- ✓ Punten uitgerekend met de regels van 2026: de wet (Besluit huurprijzen woonruimte) en het beleidsboek van de Huurcommissie automatisch
- ✓ Geen twijfelpunten gevonden automatisch
- – Geen foto's toegevoegd (niet verplicht) automatisch

Niet gecontroleerd: **de maten zelf**. Wij waren niet in de woning.
"automatisch" = ons rekenprogramma, "Mark" = Mark Korbee zelf.

Automatisch gecontroleerd op 3 november 2026; er was geen twijfelpunt, dus Mark Korbee heeft dit rapport niet persoonlijk bekeken. Wil je dat alsnog? Mail naar info@agvastgoedmedia.nl; dat is gratis.
De opname is gedaan door Voorbeeld, huurder. Bij het bestellen heeft die bevestigd dat alles naar waarheid is ingevuld.

Automatisch gecontroleerd

Je opname is door ons rekenprogramma gecontroleerd op compleetheid en tegenstrijdigheden: alle ruimten bevestigd, maten naast het Kadaster, energielabel, WOZ-waarde en monumentstatus naast de registers, twijfelpunten, foto's en papieren. Een computerprogramma (AI) las je papieren voor; het rekent geen punten uit en beslist niets. Was er een twijfelpunt, dan heeft Mark Korbee persoonlijk gekeken; dat staat in je rapport. Wil je dat Mark sowieso kijkt, of ben je het niet eens met de uitkomst? Mail naar info@agvastgoedmedia.nl; dat is gratis. Niet gecontroleerd: de maten zelf. Wij waren niet in de woning.

Laat Mark ernaar kijken

Wil je dat Mark Korbee je opname persoonlijk bekijkt, ben je het niet eens met de uitkomst, of wil je dat we de uitkomst herzien? Dat kan altijd, vóór of na de levering, en het is gratis. Mail naar info@agvastgoedmedia.nl met je rapportnummer VOORBEELD. Mark kijkt er persoonlijk naar.

Rapport VOORBEELD voor 1234 AB, huisnummer 1, Voorbeeldstad. De huurder heeft de woning zelf opgenomen; AG Vastgoed Media heeft het gecontroleerd. Geen bindend oordeel.

VOORBEELD

Waar komen de punten vandaan?

Het puntensysteem voor huurwoningen (de wet noemt het: woningwaarderingsstelsel) kijkt naar twaalf onderdelen. Hieronder zie je per onderdeel wat we hebben ingevuld en hoeveel punten dat geeft. Het rode balkje laat zien hoe zwaar het onderdeel weegt. Daaronder staan de regel en een korte verwijzing naar de bron. De volledige bronnen staan achterin.

Kamers (vierkante meters) — 62

Oppervlakte vertrekken

Woonkamer: 32,4 m². Keuken: 9,8 m². Slaapkamer 1: 14,2 m². Badkamer: 5,2 m². Samen 61,6 m², afgerond 62 m² = 62 punten.

De regel: Elke kamer apart meten, op de centimeter. Alles optellen en afronden op hele m². Elke m² is 1 punt.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 1 [1]; Beleidsboek, § 2.2.1, § 2.2.1.2 [2]

Andere ruimten, zoals berging en wc — 3,75

Oppervlakte overige ruimten

Wc (1,24 m²) is kleiner dan 2 m² en telt niet mee. Hal (4,82 m²) is een gang, hal of overloop. Daar krijg je geen punten voor de vierkante meters. Overloop (3,19 m²) is een gang, hal of overloop. Daar krijg je geen punten voor de vierkante meters. Schuur: 4,8 m². Samen 4,8 m², afgerond 5 m² × 0,75 = 3,75 punten.

De regel: Elke andere ruimte van minstens 2 m² apart meten. Alles optellen en afronden op hele m². Elke m² is 0,75 punt.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 2 [1]; Beleidsboek, § 2.2.2, § 2.2.2.2, § 2.2.2.3 [2]

Verwarming en koeling — 10

Verwarming en verkoeling

4 verwarmde vertrekken: 8 punten. 2 andere verwarmde ruimten (geen kamers): 2 punten. Hier zit een maximum op.

De regel: Punten per verwarmd vertrek (een open keuken telt apart), extra voor koeling, en punten per andere verwarmde binnenruimte.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 3 [1]; Beleidsboek, § 2.3, § 2.3.3 [2]

Energielabel — -15

Energieprestatie

Geen geldig label (er is geen energielabel). Daarom tellen we met het bouwjaar 1965: -15 punten.

De regel: Punten volgens het geldige energielabel of de energie-index; zonder geldig label volgens het bouwjaar.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 4 [1]; Beleidsboek, § 2.4.4, § 2.4.5, § 2.4.3 [2]

VOORBEELD

Keuken — 10,5

Keuken

Keuken 1: aanrecht van 2,4 m geeft 7 punten, plus 3,5 punten voor extra voorzieningen.

De regel: Punten voor de lengte van het aanrecht, plus extra voorzieningen tot maximaal de punten voor het aanrecht.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 5 [1]; Beleidsboek, § 2.5.2, § 2.5.3 [2]

Badkamer en wc — 11,75

Sanitair

Badkamer: toilet 2,75 punten. Badkamer: wastafel 1 punt (in de badkamer telt elke wastafel). Badkamer: bad/douche 4 punten. Wc: toilet 3 punten. Wc: wastafel 1 punt (buiten de badkamer telt per ruimte hooguit één wastafel).

De regel: Punten voor toilet, wastafel, bad en douche, plus extra voorzieningen in de badkamer tot maximaal de punten voor bad en douche samen.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 6.1, bijlage I, toelichting 6.1, bijlage I, rubriek 6.2 [1]; Beleidsboek, § 2.6.1, § 2.6.2 [2]

Tuin en balkon — 15

Buitenruimten

Eigen tuin of balkon, 38 m²: 2 punten + 0,35 per m² = 15,3 punten. Hoogstens 15 punten, dus 15.

De regel: Punten voor privé-buitenruimte (vast bedrag + per m²) en gemeenschappelijke buitenruimte (per m², gedeeld door het aantal adressen), met een maximum.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 8 [1]; Beleidsboek, § 2.8, § 2.8.1, § 2.8.2, § 2.8.7, § 2.8.5 [2]

WOZ-waarde — 24,75

WOZ-waarde

WOZ-waarde € 215.000,00 (waarde op 1 januari 2025). Deel 1: de WOZ-waarde gedeeld door € 16.954,00 = 12,68 punten. Deel 2: de WOZ-waarde per m² (€ 215.000,00 / 66 m²) gedeeld door € 268,00 = 12,16 punten. Samen, afgerond: 24,75 punten.

De regel: Punten voor de WOZ-waarde: de waarde gedeeld door een vast bedrag, plus de waarde per m² gedeeld door een vast bedrag. Bedragen horen bij de waardepeildatum.

Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 11.1 [1]; Beleidsboek, § 2.11.2, § 2.11.1 [2]

Deze onderdelen spelen bij deze woning niet (0 punten): aanpassingen voor een handicap, gedeelde ruimten, gedeelde parkeerplekken, deurbel met camera en laadpaal.

VOORBEELD

Alles bij elkaar: de punten en de huur

Alle onderdelen samen	122,75 punten
Afgerond op hele punten	123 punten
Hoogste kale huur bij 123 punten (uit de tabel van de overheid)	€ 795,56

Hoogste kale huur per maand **€ 795,56**

Alle onderdelen samen 122,75, afgerond 123 punten. 123 punten is sociale huur. De hoogste kale huur is dan € 795,56 per maand. Bron: Besluit huurprijzen, bijlage I, rubriek 11, art. 2 lid 1 [1]; Beleidsboek, § 2.11.2, § 1.5 [2]; Uitvoeringsregeling huurprijzen, bijlage I [3]; Wet op de huurtoeslag, art. 13 [4]; Burgerlijk Wetboek, art. 7:247 [5]; Uitvoeringswet huurprijzen, art. 3 [6]

Rapport VOORBEELD voor 1234 AB, huisnummer 1, Voorbeeldstad. De huurder heeft de woning zelf opgenomen; AG Vastgoed Media heeft het gecontroleerd. Geen bindend oordeel.

VOORBEELD

Je woning, ruimte voor ruimte

Dit heb je zelf gemeten en ingevuld, van muur tot muur en op anderhalve meter hoogte. Een vinkje achter de naam betekent dat je de ruimte na het meten hebt bevestigd.

Ruimte	Maten	m²	Verwarmd	Verder
Woonkamer ✓ Woonkamer, telt helemaal mee	7,2 × 4,5 m	32,4	ja	
Keuken ✓ Keuken, telt helemaal mee	3,5 × 2,8 m	9,8	ja	aanrecht 2,4 m
Slaapkamer 1 ✓ Slaapkamer of werkkamer, telt helemaal mee	4 × 3,55 m	14,2	ja	
Badkamer ✓ Badkamer, telt helemaal mee	2,6 × 2 m	5,2	ja	1× hangend toilet, 1× wastafel, 1× douche
Wc ✓ Wc, telt voor driekwart mee	1,3 × 0,95 m	1,23	nee	1× staand toilet, 1× wastafel
Hal ✓ Hal, gang of overloop, geen punten voor de m²	4 × 1,25 m	5	ja	meterkast
Overloop ✓ Hal, gang of overloop, geen punten voor de m²	2,9 × 1,1 m	3,19	ja	
Schuur ✓ Berging of washok, telt voor driekwart mee	2,4 × 2 m	4,8	nee	

Wat precies meetelt (zoals een ruimte kleiner dan 2 m², de meterkast of een schuin dak), staat hierboven bij de punten.

Keuken

Aanrecht van 2,4 meter, met inductiekookplaat (vast ingebouwd), afzuiging (vast ingebouwd), koelkast (vast ingebouwd).

Buiten

Achtertuin van 38 m².

Wat we zelf hebben opgezocht

Deze gegevens komen uit openbare lijsten van de overheid (registers). We rekenen ermee zoals ze daar staan.

VOORBEELD

Puntentelling huurwoning

Rapport VOORBEELD, 3 november 2026

Soort woning	eengezinswoning (Kadaster en energielabel)
Bouwjaar	1965 (BAG (Kadaster))
Energielabel	geen geldig label gevonden
WOZ-waarde	€ 215.000,00, peildatum 1 januari 2025 (WOZ-waardeloket)
Monument	nee (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)
Oppervlakte volgens Kadaster	70 m² (alleen om je meting naast te leggen, telt niet mee)

Rapport VOORBEELD voor 1234 AB, huisnummer 1, Voorbeeldstad. De huurder heeft de woning zelf opgenomen; AG Vastgoed Media heeft het gecontroleerd. Geen bindend oordeel.

VOORBEELD

Waar we extra naar hebben gekeken

Niets bijzonders: je opname was compleet en paste goed bij de gegevens uit het Kadaster.

Wat kun je hiermee?

Betaal je meer kale huur dan € 795,56 per maand? Dan kun je de Huurcommissie vragen om naar je huur te kijken (dat heet: je huur laten toetsen). Dat kost je vooraf € 25 (tarief 2026); krijg je gelijk, dan krijg je dat geld terug. De Huurcommissie meet de woning dan zelf op. Let op de termijn: je beginhuur laat je toetsen in de eerste 6 maanden van je contract (bij een tijdelijk contract van vóór 1 juli 2024: tot 6 maanden na het einde). Welke route bij jouw situatie past, zie je in het Huurdersdossier. Met dit rapport ben je goed voorbereid op het gesprek met je verhuurder.

Bron: huurcommissie.nl [7]

Wat kun jij doen? (uit je antwoorden in het Huurdersdossier)

- **Je beginhuur laten toetsen (begin hiermee).** De Huurcommissie kijkt of de huur die je bij het begin afsprak past bij de punten van je woning. Uiterste dag om je beginhuur te laten toetsen bij de Huurcommissie: **28 februari 2027**.
- **Een lagere huur voorstellen.** Je stuurt je verhuurder een voorstel om de huur te verlagen tot de hoogste huur bij de punten. Uiterste dag om naar de Huurcommissie te gaan: **15 maart 2027**.

Je brieven, al je datums en de stappen voor de Huurcommissie staan in je Huurdersdossier. Dit is informatie op basis van je eigen antwoorden, geen juridisch advies.

Hoe we rekenen

- De punten zijn uitgerekend door een rekenprogramma met de vaste regels uit de wet (Besluit huurprijzen woonruimte, Bijlage I) en het Beleidsboek van de Huurcommissie (juli 2026). Er rekent geen AI mee.
- We testen het rekenprogramma bij elke nieuwe versie van de regels opnieuw.
- Bij de controle las een computerprogramma (AI) je papieren voor en keek het of je foto's compleet waren; jij hebt bevestigd wat het las. De AI rekent geen punten uit en beslist niets.
- Dit rapport is gemaakt voor Voorbeeld. Anderen kunnen er geen rechten aan ontlenen.
- Je foto's en papieren bewaren we 48 maanden, het rapport en de factuur 7 jaar. Zie de privacyverklaring op agvastgoedmedia.nl.
- Bij deze woning zeggen de wet en het beleidsboek hetzelfde.
- Gebruikte versies: rekenkern 5eb681ab2f65, wizard 6b0a126895dd.
- Dit rapport geldt voor de woning zoals hij was op 3 november 2026. Verandert de woning, het energielabel of de WOZ-waarde, dan verandert de uitkomst ook.

VOORBEELD

Nog één keer kort: dit rapport komt uit jouw eigen opname. Wij zijn niet in de woning geweest. De opname is gecontroleerd op compleetheid en tegenstrijdigheden, niet of elke maat klopt. De gevolgen van een fout in de opname zijn voor wie de opname deed. Alleen de Huurcommissie of de rechter stelt de huurprijs bindend vast.

Vragen? Mail ons op info@agvastgoedmedia.nl, met je rapportnummer erbij.

Bronnen

1. Besluit huurprijzen woonruimte (BWBR0003237), geldend vanaf 01-01-2026
2. Beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte, Huurcommissie, versie juli 2026
3. Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (BWBR0015386), geldend vanaf 01-07-2026
4. Wet op de huurtoeslag (BWBR0008659), geldend vanaf 01-01-2026
5. Burgerlijk Wetboek Boek 7 (BWBR0005290)
6. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (BWBR0014315)
7. huurcommissie.nl, pagina's "Wat kost een procedure?" en "Onderzoek in woonruimte", gelezen op 2 november 2026

AG Vastgoed Media Hoofdstraat 192, 2182 ER Hillegom 06 12 17 08 87 info@agvastgoedmedia.nl agvastgoedmedia.nl KvK 69716781 Btw NL001180995B87

VOORBEELD