Voorbeeldrapport: een verzonnen woning, zo ziet je rapport eruit

De puntentelling van je huurwoning

1234 AB, huisnummer 1, Voorbeeldstad

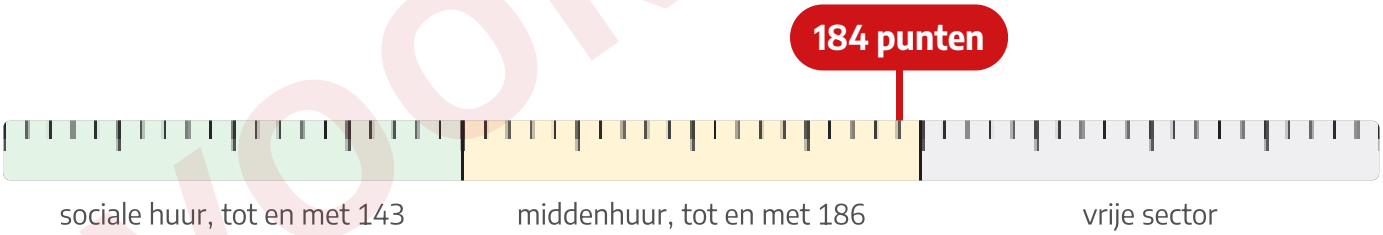
Beste Voorbeeld,

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 hoe de huur omhoog kan.

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 **184 punten** en valt in de **middenhuur**. De hoogste kale huur is **€ 1.214,31 per maand**.

Kale huur is de huur zonder gas, water, stroom en servicekosten. We rekenden met de regels van 2026, voor een huurcontract dat ingaat op 1 december 2026.

Zo is dit rapport gemaakt

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

VOORBEELD

- 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 (9 van de 9) automatisch
- ✓ Je maten passen bij de grootte volgens het Kadaster (92 m² in de BAG) automatisch
- ✓ Energielabel gecontroleerd in het register: EP-Online (RVO) 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
- ✓ Twijfelpunten en "weet ik niet"-antwoorden nagelopen (1) 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, verhuurder. 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.

VOORBEELD

Rapport VOORBEELD voor 1234 AB, huisnummer 1, Voorbeeldstad. De verhuurder 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) — 72

Oppervlakte vertrekken

Woonkamer: 32,4 m². Keuken: 9,8 m². Slaapkamer 1: 14,2 m². Slaapkamer 2: 10,07 m². Badkamer: 5,2 m². Samen 71,67 m², afgerond 72 m² = 72 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 — 12

Verwarming en verkoeling

5 verwarmde vertrekken: 10 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 — 22

Energieprestatie

Energielabel C (eengezinswoning): 22 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 — 36,75

WOZ-waarde

WOZ-waarde € 340.000,00 (waarde op 1 januari 2025). Deel 1: de WOZ-waarde gedeeld door € 16.954,00 = 20,05 punten. Deel 2: de WOZ-waarde per m² (€ 340.000,00 / 76 m²) gedeeld door € 268,00 = 16,69 punten. Samen, afgerond: 36,75 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	183,75 punten
Afgerond op hele punten	184 punten
Hoogste kale huur bij 184 punten (uit de tabel van de overheid)	€ 1.214,31

Hoogste kale huur per maand **€ 1.214,31**

Alle onderdelen samen 183,75, afgerond 184 punten. 184 punten is middenhuur. De hoogste kale huur is dan € 1.214,31 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 verhuurder 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	
Slaapkamer 2 ✓ Slaapkamer of werkkamer, telt helemaal mee	3,3 × 3,05 m	10,07	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.

VOORBEELD

Wat we zelf hebben opgezocht

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

Soort woning	eengezinswoning (Kadaster en energielabel)
Bouwjaar	1985 (BAG (Kadaster))
Energielabel	label C, geregistreerd op 14 maart 2022 (EP-Online (RVO))
WOZ-waarde	€ 340.000,00, peildatum 1 januari 2025 (WOZ-waardeloket)
Monument	nee (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)
Oppervlakte volgens Kadaster	92 m² (alleen om je meting naast te leggen, telt niet mee)

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

VOORBEELD

Waar we extra naar hebben gekeken

- Volgens de grootte bij het Kadaster kan de woning net aan de andere kant van een grens uitkomen. Daarom raden we aan om de maten na te kijken.

VOORBEELD

Ons advies: zo kan de huur omhoog

Je woning zit 3 punten onder de grens van 187 punten (vrije sector). Na stap 2 hieronder komt hij erover.
Deze aanpassingen geven de woning meer punten. Bovenaan staat wat zichzelf het snelst terugverdient; vink af wat je hebt gedaan. De extra huur geldt bij een nieuw huurcontract.

☐ 1. Eén extra voorziening in de keuken

Kies er één: keramische kookplaat, vriezer, elektrische oven, magnetron of vaatwasser. Ze leveren hetzelfde op.

Je laat een inbouwmagnetron plaatsen in een nis in een boven- of kolomkast en aansluiten op een stopcontact.

Wie: keukenmonteur · Duur: 1 tot 3 uur

Kosten	Extra huur	Terugverdiend	Daarna
€ 350 – € 800	**€ 6,90**	**7 jaar**	**185 punten**
ongeveer [7]	per maand	ongeveer	hoogste huur € 1.221,21

Let op: Een losse magnetron op het aanrecht telt niet.

☐ 2. Energielabel B in plaats van C

Je laat zonnepanelen leggen (ongeveer 8 tot 12 stuks) en, als die er nog niet is, een HR107-ketel of hybride warmtepomp plaatsen. Je laat een EP-adviseur de woning opnemen en een nieuw energielabel registreren bij EP-Online; dit is nodig om nieuwe punten te krijgen na isolatie of installatie.

Wie: zonnepanelenbedrijf · Duur: 1 tot 2 dagen werk per onderdeel

Kosten	Extra huur	Terugverdiend	Daarna
€ 4.250 – € 11.450	**geen maximum meer**	**–**	**197 punten**
ongeveer [8]	vrije sector		vrije sector

Let op: Zonnepanelen tellen alleen mee als ze bij de woning horen (eigendom verhuurder) en op het label staan.

Daarna: vrije sector. Er geldt dan geen hoogste huur meer; je spreekt de huur af met de huurder.

Rekenvoorbeelden met prijzen van november 2026: vraag altijd een offerte, en regel eerst een vergunning of toestemming van de VvE als dat nodig is. Een nieuw energielabel kan alleen een adviseur van een daarvoor gecertificeerd bedrijf vaststellen. Woont er al een huurder? Dan mag de huur alleen omhoog volgens de regels voor huurverhoging.

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

VOORBEELD

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.

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. Kosten: Eén extra voorziening in de keuken
   - Montage € 100-200 en kastaanpassing € 50-150: Werkspot, 'Vaatwasser aansluiten: kosten' (post keukenkasten aanpassen), geraadpleegd 02-11-2026, https://www.werkspot.nl/keuken/prijzen-kosten/vaatwasser-aansluiten; apparaatprijs inbouwmagnetron middenklasse € 250-600: eigen schatting op basis van het aanbod van Coolblue en Expert, november 2026
8. Kosten: Energielabel B in plaats van C
   - Zonneplan, 'Kosten zonnepanelen' (10 panelen gemiddeld € 3.829-5.929, klantdata 2025-2026), geraadpleegd 02-11-2026, https://www.zonneplan.nl/zonnepanelen/kosten/
   - Slimster, 'Wat kosten zonnepanelen laten installeren in 2026?' (10 panelen € 3.700-4.700; gemiddeld € 4.790), https://slimster.nl/zonnepanelen/kosten-zonnepanelen/
   - Werkspot, 'Zonnepanelen plaatsen: kosten' (10 panelen € 3.900-5.200), https://www.werkspot.nl/duurzame-energie/prijzen-kosten/zonnepanelen-plaatsen

VOORBEELD

- Milieu Centraal via Selectra, 'Warmtepomp kosten' (hybride warmtepomp ca. € 6.200 incl. plaatsing, met nieuwe cv-ketel € 8.300; pagina's Milieu Centraal bijgewerkt juli 2026), https://selectra.nl/energie/verwarming/warmtepomp/kosten
- Energievergelijk, 'Energielabel' ('zonnepanelen kunnen het label in één keer twee stappen verbeteren'), https://www.energievergelijk.nl/onderwerpen/energielabel
- Trustoo, 'Kosten energielabel', bijgewerkt 05-03-2026 (gemiddeld € 250-480, uitschieters € 200-530, op basis van aanvragen via Trustoo), https://trustoo.nl/kosten/energielabel-adviseur-kosten/
- Gaslicht.com, 'Energielabel aanvragen', peildatum 18-02-2026 (gemiddeld ca. € 270), https://www.gaslicht.com/energie-informatie/energielabel-aanvragen
- Energievergelijk, 'Energielabel' (eengezinswoning ca. € 300-400, appartement ca. € 250), https://www.energievergelijk.nl/onderwerpen/energielabel
- Tweede Kamer, Kamerstuk 30196 nr. 759 (basisopname woning: gemiddelde en mediaan € 250-300 excl. btw in alle enquêterondes), https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-30196-759.pdf
- RVO, 'Energielabel woningen' (nieuw ontwerp label vanaf 29-05-2026), https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-woningen

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

VOORBEELD