



Verschillen in huurprijzen

Wij proberen ervoor te zorgen dat de huurprijs en de kwaliteit van een woning met elkaar overeenstemmen. Toch ontstaan er verschillen in huurprijzen. Hiervoor zijn verschillende oorzaken. In deze folder leggen we dit verder uit.

Woordenlijst

In de tekst van deze folder staan een aantal begrippen. In de onderstaande woordenlijst leggen we deze uit.

Streefhuur: de huurprijs waarbij prijs en kwaliteit met elkaar in evenwicht zijn en waarbij we tegelijkertijd voldoen aan alle wetgeving. Deze is maatgevend voor nieuwe huurders en hier wordt ook rekening mee gehouden bij de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders.

Maximale huur: de maximale huur die wij wettelijk mogen vragen voor elke woning. Deze is afhankelijk van objectief door de overheid bepaalde punten.

Indexeren: aanpassen met een bepaald percentage.



Als woningcorporatie moeten we voldoen aan allerlei wet- en regelgeving.

1. Wet- en regelgeving

We moeten ons houden aan de nieuwe woningwet

Hierin staat dat we onze huurwoningen met een lagere huurprijs moeten verhuren aan mensen met een lager inkomen. Het gaat dan om mensen die voor huurtoeslag in aanmerking komen. De duurdere huurwoningen zijn bestemd voor mensen met een hoger inkomen. Dit noemt men 'Passend toewijzen'.

Passend toewijzen heeft gevolgen voor de huurprijzen


Om aan de wetgeving van 'Passend toewijzen' te kunnen voldoen hebben we voor een aantal woningen de zogenaamde streefhuren moeten verhogen of verlagen.

Het woningwaarderingssysteem bepaalt hoeveel huur we maximaal voor een woning mogen vragen

Elke woning krijgt op basis van dit landelijke systeem punten. Bijvoorbeeld voor de afmeting van de woning en het energielabel. Het totaal aantal punten bepaalt de maximale huur die wij op basis van de wet voor de woning mogen vragen.

De wettelijke maximale huur wordt elk jaar aangepast

Dit kan een verhoging of een verlaging zijn. Voor ons kan dit betekenen dat de maximale huurprijs van enkele woningen overschreden wordt. Van die woningen moeten we de huurprijs dan verlagen.



Binnen de wettelijke eisen hebben we eigen beleid voor het bepalen van huurprijzen.

2. Eigen beleid

Op de wettelijke eisen hebben we geen invloed. Maar we hebben binnen deze eisen wel eigen beleid over hoe huurprijzen bepaald worden.

De huurprijzen worden per 1 juli aangepast

Hiervoor gelden wettelijke kaders. Deze zijn elk jaar weer iets anders. Voor 2024 geldt dat de huurverhoging voor woningen met een gereguleerd contract maximaal 5,8% mag bedragen. Voor woningen met een geliberaliseerd contract is het maximale huurverhogingspercentage 5,5%.

Voor al onze woningen hebben we een zogenaamde streefhuur vastgelegd

Deze is bepaald op basis van de kwaliteiten van de woning (zoals de grootte, de energieprestatie en de locatie) en het bouwjaar en eventuele renovatiejaar. Gemiddeld bedraagt de streefhuur 80% van de maximale huur. Hierover zijn afspraken gemaakt met de huurdersorganisaties. Dit verschilt echter per woning, soms ligt het percentage iets hoger en in andere gevallen weer lager.

Nieuwe huurders gaan de streefhuur betalen

Komen woningen leeg en worden ze opnieuw verhuurd? Dan betaalt de nieuwe huurder de streefhuur. Dit noemen we 'harmoniseren'. De nieuwe streefhuur kan zowel hoger als lager zijn dan de huur die de vertrokken huurder betaalde. Door het harmonisatiebeleid kunnen verschillen in huurprijs ontstaan, vooral tussen woningen die al lang(er) door eenzelfde huurder gehuurd worden en woningen die recent verhuurd zijn aan een nieuwe huurder.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

In de jaren 2013, 2014 en 2015 mochten corporaties een 'inkomensafhankelijke huurverhoging' vragen. Wonen Zuid heeft dat toen ook gedaan. De hoogte van het inkomen van het hurende huishouden bepaalde daarbij de hoogte van de huurverhoging. Hoe hoger het inkomen, des te hoger de huurverhoging. Deze manier van huur verhogen passen we nu niet meer toe maar heeft er wel voor gezorgd dat er verschillen in huurprijzen zijn ontstaan.



Ons uitgangspunt is dat we zoveel mogelijk mensen aan een woning willen helpen.

3. Maatwerk

Om zoveel mogelijk mensen aan een woning te helpen passen we steeds meer maatwerk toe. Zo hebben wij voor een aantal woningen de streefhuren verlaagd. Dit hebben we gedaan om meer woningen betaalbaar te maken voor mensen met een sociaal minimum of inkomens net daarboven. Voor een aantal woningen hebben we de streefhuren juist verhoogd om ook huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag een kans te bieden om bij Wonen Zuid te huren.

4. Verschil in kwaliteit van de woning

Woningen die op het eerste gezicht hetzelfde lijken kunnen toch verschillen in kwaliteit. Zo kunnen op verzoek van een huurder aanpassingen in een woning gedaan worden die de kwaliteit van de woning vergroten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het vervangen van de standaard cv-ketel door een combi CV-ketel, HR++ glas en dakisolatie. Hiervoor wordt dan een huurverhoging gevraagd.

Ook kunnen dezelfde woningen een ander energielabel hebben. Zo verliezen appartementen die op een hoek en onder het dak liggen in de winter bijvoorbeeld meer warmte dan tussenwoningen. Daardoor kunnen deze woningen een minder goed energielabel hebben. En zo zijn er nog een heleboel verschillen in kwaliteit die op het eerste gezicht niet te zien zijn. En die verschillen bepalen meestal ook het verschil in de wettelijke maximale huren die we mogen vragen.

Heeft u een andere vraag over de huurprijs van uw woning?

Zoals hier te lezen is zijn er verschillende redenen voor verschillen in huurprijzen. Vaak worden de verschillen ook veroorzaakt door een combinatie van de bovengenoemde factoren. Er is dus op voorhand niet voor elke individuele woning te zeggen waardoor de huurprijs wordt bepaald. En waarom de buren bijvoorbeeld meer of minder betalen voor een (ogenschijnlijk) zelfde woning. Hebt u een vraag over de huurprijs van uw woning? Stel ons die dan gerust.