

# 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 werd tot vorig jaar ook rekening mee gehouden bij de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. Dat laatste is dit jaar niet gebeurd.

**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.

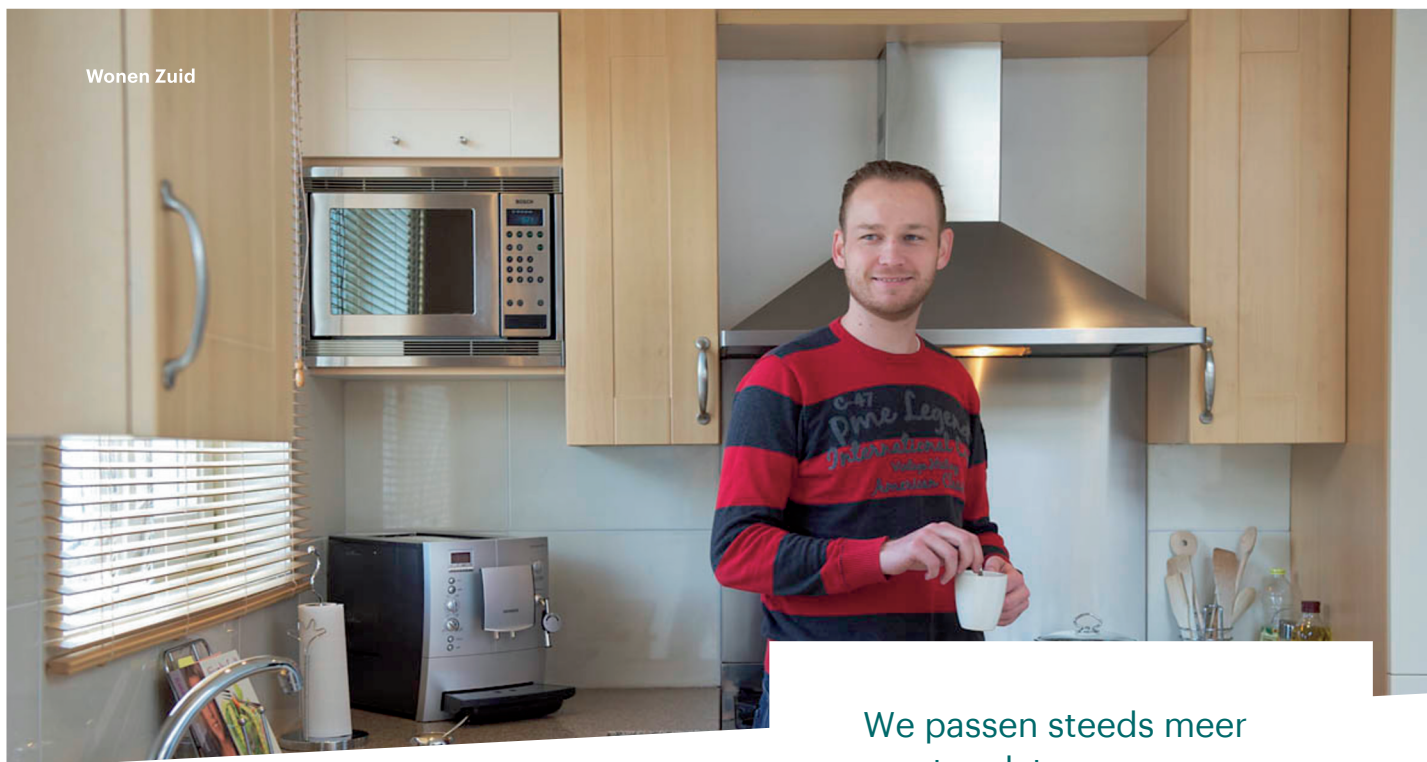
### Voor al onze woningen hebben we een zogenaamde streefhuur vastgelegd

Deze is bepaald op basis van de kwaliteiten van de woning, het complex waar de woning deel van uitmaakt én de locatie. 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. De streefhuren worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd.

### De huurprijzen worden jaarlijks per 1 juli aangepast

Hiervoor gelden wettelijke kaders. De streefhuur was tot vorig jaar de basis voor de aanpassing. Bij die woningen waar de huurprijs lager was dan de streefhuur verhoogden we de huurprijs. Voor woningen waarbij de huurprijs gelijk was aan of hoger was dan de streefhuur gold dat we de huurprijs niet verhoogden. Dit jaar is de streefhuur op advies van de Huurdersraad Wonen Zuid niet de basis voor de aanpassing. Hierdoor kunnen huren die gelijk zijn aan of hoger zijn dan de streefhuren toch worden verhoogd.





We passen steeds meer maatwerk toe

### Nieuwe huurders gaan de streefhuur betalen

Als woningen leeg komen en opnieuw verhuurd worden, gaat de nieuwe huurder de streefhuur betalen. Dit noemen we 'harmoniseren'. De nieuwe streefhuur kan zowel hoger als lager zijn dan de huur die de vertrokken huurder heeft betaald. Door het harmonisatiebeleid kunnen er 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 zogenaamde '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.

### 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.



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

#### 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 burens 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.