

Waarom de buren een andere huur betalen?

De vraag wordt weleens gesteld; waarom betalen mijn buren voor vrijwel dezelfde huurwoning een andere huur. De vraag stellen is een stuk eenvoudiger dan deze te beantwoorden. Er zijn vier belangrijke oorzaken voor verschillen, die hieronder door De Bouwvereniging worden uitgelegd.

1. Huurharmonisatie

De belangrijkste oorzaak om verschillen te verklaren is de zogenaamde huurharmonisatie. Huurharmonisatie houdt in dat na huuropzegging de huurprijs van een woonruimte wordt aangepast (meestal verhoogd) voor de nieuwe huurder. Deze aanpassing staat los van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli en De Bouwvereniging bepaalt zelf het bedrag op basis van het dan geldende huurbeleid.

Het toepassen van huurharmonisatie heeft een aantal doelen. Door het aanpassen van de huurprijs bij mutatie zorgt De Bouwvereniging ervoor dat de huurprijs en de kwaliteit van de woning beter met elkaar in evenwicht komen. Een tweede doel is om voldoende woningaanbod in een bepaalde huurprijsklasse te realiseren. Tot slot is huurharmonisatie ook een middel om meer huurinkomsten te genereren. Met deze inkomsten kan de Bouwvereniging investeren in bijvoorbeeld verduurzaming en nieuwbouw.

Door huurharmonisatie kunnen aanzienlijke verschillen ontstaan in huurprijzen. Vooral tussen oude niet geharmoniseerde contracten en nieuwe contracten.

2. Regels en afspraken

De afgelopen jaren hebben De Bouwvereniging en haar huurders te maken gehad met diverse regelingen vanuit de overheid of vanuit partijen die afspraken hebben gemaakt over de sociale verhuur. Dit zijn partijen zoals de Woonbond die de belangen van huurders behartigt en Aedes die spreekbuis is op landelijk niveau voor woningcorporaties. Dit zijn afspraken geweest over huurbevrozing en huurverlaging voor lage inkomens.

Door wet- en regelgeving en landelijke afspraken kunnen aanzienlijke verschillen ontstaan in huurprijzen.

3. Het woningwaarderingstelsel

Het landelijk wettelijke systeem om de huurprijs te bepalen is het zogenaamde WoningWaarderingStelsel (WWS). Met dit systeem kan De Bouwvereniging op basis van feitelijke kenmerken van de huurwoning de maximale huurprijs vaststellen. Feitelijke kenmerken zijn bijvoorbeeld; aantal vierkante meters van de diverse kamers, aantal verwarmde vertrekken, aantal wc's maar ook het energielabel en de onroerend goed waarden (WOZ-waarden) tellen mee. Voor alle kenmerken van een woning worden punten gegeven. De punten voor het onderdeel WOZ-waarde kunnen elk jaar veranderen en ook de WOZ-waarde zelf verandert vaak. Aan de hand van wat je maximaal zou mogen vragen voor een huurwoning wordt de huurprijs bepaald.

Door het landelijke WWS-systeem kunnen verschillen ontstaan in huurprijzen.

4. Huurbeleid De Bouwvereniging

Als lokale woningcorporatie zijn we betrokken en dichtbij. Huurbeleid staat vanzelfsprekend hoog op de agenda. We streven naar een huurbeleid wat bestendig, betrouwbaar en betaalbaar is. Tegenwoordig harmoniseren we woningen naar 65% van

wat er maximaal gevraagd mag worden voor een huurwoning op enig moment.
Woningen die hier al boven zitten verlagen we niet. Bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli streven we ernaar om met een variabele huurverhoging alle woningen richting de 65% van maximaal te brengen. Over de huurverhoging en het huurbeleid wordt jaarlijks overleg gevoerd met de huurdersvereniging Harlingen.
Hierbij zijn we wel afhankelijk van de ruimte die ons wordt geboden vanuit regels van de overheid.

Door verandering in het huurbeleid van De Bouwvereniging kunnen verschillen ontstaan in huurprijzen.