



Hoe Woonbedrijf tot de huurprijsaanpassing per 1 juli 2014 is gekomen.

Vooropgesteld het volgende:

De huurprijsaanpassing die door Woonbedrijf worden doorgevoerd per 1 juli 2014 (gemiddeld 2,7 %) zijn zeer gematigd in vergelijking met andere stedelijke gebieden. Het landelijk gemiddelde ligt op 3,9 %.

Nu het wat meer ingewikkelde verhaal:

De huuraanpassingen voor 2014 voor haar sociale woningen liggen tussen 1,5 % en 3,5 %, met een gemiddelde van 2,7 %. Hiervan is 2,5 % de correctie door de inflatie (geldontwaarding).

De Sociale Woningbouw onderkent drie soorten huur:

1. De maximale huur:

Dat is de huur, die volgens het puntwaarderingsstelsel maximaal voor de sociale woning gevraagd mag worden.

2. De streefhuur:

Dat is de huur, die Woonbedrijf voor de woning wil ontvangen. De streefhuur is bij Woonbedrijf tussen 75 % en 85% van de maximale huur. Als de woning vrijkomt, zal Woonbedrijf doorgaans de streefhuur aan de nieuwe huurder vragen.

3. De werkelijke huur:

Dat is de huur, die in werkelijkheid door de huurder voor de sociale woning betaald wordt. Zelden is dit de maximale huur; vaak de streefhuur, maar meestal ligt het huurbedrag onder de streefhuur. Dit laatste vooral bij huurders, die de woning al lang huren. De streefhuur is de jarenlang namelijk meer gestegen dan de jaarlijkse huurverhogingen.

Er zijn een aantal factoren, die Woonbedrijf dit jaar heeft laten meewegen in het bepalen van de huurverhoging.

- a) de prijs/kwaliteit van de woning; Staat van onderhoud van de woning t.o.v. de huur;
 - slecht onderhouden, relatief hoge huur betekent lage verhoging;
 - goed onderhouden, relatief lage huur betekend grotere verhoging.
- b) de werkelijke huur t.o.v. de streefhuur van de woning.
 - aanmerkelijke lagere werkelijke huur dan de streefhuur betekent grotere verhoging;
 - gelijke of hogere werkelijke streefhuur dan de werkelijke huur betekent daarentegen een lagere huurverhoging.
- c)

Het kan dus zijn, dat er in één straat of wijk met gelijkwaardige woningen verschillende huuraanpassingen aan de huurders worden berekend. Woonbedrijf is een beetje aan het nivelleren. Een en ander overigens in goed overleg met de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbedrijf.