

Hoe komt een huurprijs tot stand?

Vaak krijgen wij de vraag over hoe wij komen tot een huurprijs. Waar houden we wel en niet rekening mee? Waarom zitten er soms verschillen in huurprijzen in één straat? Is er ook een grens? We zetten de belangrijkste vragen op een rij.

Hoe wordt een huurprijs samengesteld?

Bij het vaststellen van een huurprijs kijken we, naast de wettelijke voorwaarden, naar de prijs/kwaliteit verhouding van een woning.

U betaalt voor wat een woning waard is. Wij brengen onderstaande factoren samen zodat de mooiste, grootste woningen en/of beste plekjes een hogere beoordeling krijgen dan de plaatsen of woningen waar u minder enthousiast over bent.

In de beoordeling van de prijs/kwaliteit verhouding wordt meegenomen:

- grootte van de woning
- verkoopwaarde van de woning in de huidige markt (de locatie is vaak van groot belang)
- hoe gewild is de woning bij onze huurders (hoeveel woningzoekenden reageren op de woning)
- kwaliteit van de woning
- duurzaamheid / energieprestatie

Waarom zit er soms verschil in huurprijzen bij dezelfde woningen?

Ieder jaar stellen wij de huurprijzen vast. Afhankelijk van wat de markt doet, vallen deze hoger of lager uit dan het jaar daarvoor. Het kan dus zo zijn dat u een lagere (of hogere) prijs betaalt voor uw woning dan uw buurman of buurvrouw. Dit komt omdat u de prijs betaalt die bij aangaan van het huurcontract paste bij de markt. En uw burens betalen de huurprijs die juist was op het moment dat zij hun huurcontract tekenden. Als u besluit te verhuizen kan het zijn dat de woning voor een lagere of hogere prijs wordt aangeboden. Dit is afhankelijk van wat de markt op dat moment doet.

Waarom laat Elkien de huurprijzen afhangen van de markt?

Wij krijgen vaak de vraag waarom wij, net zoals commerciële verhuurders, kijken naar de markt. Dat doen wij zodat u een prijs voor de woning betaalt die past bij

de kwaliteit. Kwaliteit gaat over de waardering van de woning door mensen, waarbij bovengenoemde punten allemaal van belang zijn.

Daarbij blijven we natuurlijk een sociale verhuurder.

We streven er naar om betaalbare en energiezuinige woningen aan te bieden. Zo kunnen we u ook in de toekomst een huurwoning blijven aanbieden die past bij uw wensen en portemonnee.

Daarnaast houden we de huurverhoging ieder jaar zo laag mogelijk.

Waar worden huurinkomsten voor gebruikt?

De huur die u iedere maand betaalt, zetten wij vervolgens weer in voor:

- onderhoud van uw woningen
- nieuw bouwen van woningen
- verduurzamen van woningen
- continuïteit van de woningcorporatie zodat we nu en in de toekomst sociale woningen kunnen blijven bouwen en onderhouden.

Benaming onderdeel van huur	Wat houdt dit in?
+ Kale of netto huur	Dit bedrag betaalt u voor de woning. Hierin wordt alles meegenomen wat vast aan de woning zit. Over dit bedrag kunt u huurtoeslag krijgen.
+ Servicekosten	Bedrag voor diensten of kosten, zoals glasverzekering, onderhouds-abonnement, stookkosten, huismeester, pv-panelen en energieprestatie vergoeding. Dit kan een voorschot of vergoeding zijn. Een voorschot wordt jaarlijks afgerekend.
= Bruto huur	Te betalen zonder aftrek
- Eventueel te verrekenen huurtoeslag/korting via Elkien	Eventuele aftrek
= Te betalen huur	Dit bedrag betaalt u aan Elkien