



HOE KOMT DE HUURPIJS TOT STAND

informatie voor huurders in Soest & Soesterberg

**Een speciale uitgave van de V.H.O.S.,
Voor alle huurders van Portaal Eemland in Soest en Soesterberg**



Omdat úw mening telt!



HOE KOMT DE HUURPRIJS TOT STAND

Bij Portaal wordt de huurprijs na een mutatie (zoals het vertrek van een huurder) bepaald op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS), ook wel bekend als het puntensysteem. Dit systeem kent punten toe aan een woning op basis van verschillende criteria, zoals:

- Oppervlakte en aantal kamers: Grotere woningen met meer kamers krijgen doorgaans meer punten.
- Voorzieningen: Aanwezigheid van bijvoorbeeld een balkon, tuin of extra sanitaire voorzieningen kan het puntenaantal verhogen.
- Energielabel: Energiezuinige woningen met een hoger energielabel ontvangen meer punten.
- Ligging: De locatie van de woning kan invloed hebben op het totaal aantal punten.

De WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) speelt een belangrijke rol bij de berekening van de maximale huurprijs van sociale huurwoningen. Dit gebeurt via het woningwaarderingssysteem (WWS), dat bepaalt hoeveel punten een woning krijgt en daarmee wat de maximale toegestane huur is. Het totale aantal punten bepaalt de maximale huurprijs die voor de woning gevraagd mag worden. Portaal hanteert deze systematiek voor al haar sociale huurwoningen, inclusief die in Soest en Soesterberg.

Daarnaast houden woningcorporaties zoals Portaal rekening met lokale prestatieafspraken die zijn gemaakt met gemeenten en huurdersorganisaties. In Soest en Soesterberg zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen en voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen.

Bij nieuwbouwprojecten, zoals de 60 sociale huurappartementen aan de Moerbessenberg in Soesterberg, streeft Portaal naar energiezuinige en comfortabele woningen. Deze eigenschappen kunnen bijdragen aan een gunstigere puntenscore binnen het WWS, wat invloed heeft op de huurprijs.

Kortom, de huurprijs na een mutatie bij Portaal in Soest of Soesterberg wordt vastgesteld op basis van het puntensysteem, waarbij factoren als woningkenmerken, energiezuinigheid en lokale afspraken een rol spelen.

Ook het huurbeleid heeft invloed op de uiteindelijke huurprijs na een mutatie. Portaal hanteert een eigen huurbeleid binnen de kaders van de wet- en regelgeving, wat betekent dat naast het woningwaarderingssysteem (WWS) ook beleidskeuzes meespelen bij het vaststellen van de huurprijs. Dit kan op verschillende manieren:

1. Huurbeleid van Portaal

- Percentage van de maximale huurprijs: Portaal bepaalt per woning een percentage van de maximale huur volgens het WWS. Dit zorgt ervoor dat de huurprijzen aansluiten bij de betaalbaarheid voor huurders.
- Doelgroepbeleid: Voor bepaalde inkomensgroepen kan Portaal lagere huren hanteren om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden.
- Huurklassen: Portaal kan woningen indelen in verschillende huurklassen, waarbij bepaalde woningen bewust goedkoper of duurder worden verhuurd, afhankelijk van de doelgroep en het woningaanbod.

2. Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties

Portaal maakt afspraken met de gemeente Soest en de huurdersorganisatie over zaken zoals:

- Het aantal betaalbare sociale huurwoningen.
- Maximale huurprijzen voor bepaalde woningen.
- Eventuele tijdelijke huurkortingen of experimenten met inkomensafhankelijke huren.

3. Beleid rondom nieuwbouw en renovatie

Bij nieuwbouw of ingrijpende renovaties kan de huurprijs afwijken van de standaard, omdat nieuwe woningen vaak een hoger energielabel hebben en meer voorzieningen bieden. Dit kan leiden tot een hogere puntenscore in het WWS en daarmee een hogere huur.

4. Wet- en regelgeving

- Maximale huurgrenzen: De overheid stelt grenzen aan sociale huurprijzen. Elke corporatie moet zich hieraan houden.
- Regels rond middenhuur: Voor woningen die net boven de sociale huurgrens uitkomen, gelden andere huurregels.
- Huurtoeslagbeleid: Corporaties kunnen huurprijzen soms aanpassen zodat woningen in aanmerking blijven komen voor huurtoeslag.

Kortom, naast het puntensysteem speelt het huurbeleid van elke corporatie, gemeentelijke afspraken en landelijke regelgeving een grote rol in de uiteindelijke huurprijs na een mutatie. Wil je weten hoe dit specifiek in Soest of Soesterberg wordt toegepast? Dan kun je bij de V.H.O.S of de gemeente informeren naar de prestatieafspraken.

De WOZ-waarde bepaalt voor een deel de huur (1 punt per € 14.543 WOZ-waarde).

- De prijs per punt (puntprijs) wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld (ongeveer € 6,37 per punt).
- Onder 187 punten is sociaal. Daarboven mogelijkheid om te liberaliseren.

Nieuwe verhuringen

- Portaal is verplicht jaarlijks 85% van de vrijgekomen woningen aan huishoudens met een laag inkomen <49.699 (1persoons) en < 54.847 (meerpersoons) toe te wijzen.
- De overige, maximaal 15% van de vrijkomende woningen, mag Portaal vrij toewijzen. Uitgangspunt Portaal is 10%
- Dat zijn o.a. huurders met middeninkomen en huurders die voorrang krijgen: huishoudens met problemen rond gezondheid, veiligheid, sociale factoren, stadsvernieuwing (renovaties) en calamiteiten.

Zelf uw huurprijs checken

Wilt u weten wat úw maximale huurprijs is? Doe de Huurprijscheck. Scan de QR-code om direct naar de Huurprijscheck van de Huurcommissie te gaan.



<https://www.huurcommissie.nl/support/huurprijscheck>



Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2025

punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag	punten	bedrag
40	241,44	82	495,97	124	774,18	166	1052,35	208	1330,52
41	247,49	83	502,61	125	780,80	167	1058,95	209	1337,14
42	253,49	84	509,22	126	787,40	168	1065,56	210	1343,79
43	259,54	85	515,87	127	794,03	169	1072,25	211	1350,40
44	265,57	86	522,49	128	800,71	170	1078,85	212	1357,02
45	271,58	87	529,09	129	807,27	171	1085,46	213	1363,65
46	277,64	88	535,73	130	813,91	172	1092,08	214	1370,26
47	283,67	89	542,33	131	820,54	173	1098,74	215	1376,89
48	289,71	90	548,99	132	827,14	174	1105,34	216	1383,49
49	295,74	91	555,59	133	833,80	175	1111,96	217	1390,12
50	301,78	92	562,19	134	840,38	176	1118,57	218	1396,73
51	307,78	93	568,84	135	847,05	177	1125,20	219	1403,37
52	313,84	94	575,44	136	853,63	178	1131,83	220	1410,02
53	319,86	95	582,07	137	860,27	179	1138,45	221	1416,60
54	325,90	96	588,70	138	866,91	180	1145,04	222	1423,24
55	331,93	97	595,35	139	873,50	181	1151,72	223	1429,86
56	338,01	98	601,96	140	880,13	182	1158,33	224	1436,51
57	343,97	99	608,60	141	886,77	183	1164,94	225	1443,09
58	350,01	100	615,21	142	893,37	184	1171,54	226	1449,75
59	356,09	101	621,83	143	900,07	185	1178,20	227	1456,37
60	362,10	102	628,42	144	906,63	186	1184,82	228	1463,00
61	368,11	103	635,06	145	913,27	187	1191,43	229	1469,63
62	374,17	104	641,69	146	919,87	188	1198,08	230	1476,23
63	380,18	105	648,28	147	926,51	189	1204,68	231	1482,85
64	386,22	106	654,94	148	933,12	190	1211,31	232	1489,48
65	392,26	107	661,55	149	939,75	191	1217,94	233	1496,10
66	398,31	108	668,17	150	946,36	192	1224,55	234	1502,71
67	404,34	109	674,81	151	952,99	193	1231,18	235	1509,36
68	410,35	110	681,44	152	959,60	194	1237,82	236	1515,97
69	416,36	111	688,08	153	966,23	195	1244,43	237	1522,59
70	422,39	112	694,69	154	972,84	196	1251,03	238	1529,19
71	428,45	113	701,30	155	979,47	197	1257,66	239	1535,85
72	434,50	114	707,95	156	986,07	198	1264,31	240	1542,46
73	440,49	115	714,57	157	992,76	199	1270,89	241	1549,09
74	446,56	116	721,18	158	999,33	200	1277,55	242	1555,73
75	452,57	117	727,80	159	1006,01	201	1284,15	243	1562,33
76	458,62	118	734,40	160	1012,61	202	1290,77	244	1568,97
77	464,64	119	741,03	161	1019,21	203	1297,39	245	1575,59
78	470,71	120	747,65	162	1025,87	204	1304,03	246	1582,21
79	476,70	121	754,31	163	1032,45	205	1310,66	247	1588,79
80	482,76	122	760,93	164	1039,07	206	1317,26	248	1595,46
81	489,35	123	767,54	165	1045,71	207	1323,91	249	1602,06
								250	1608,68

De maximale huurprijsgrens van zelfstandige woningen met een kwaliteit van minder dan 40 punten is gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 40 punten: € 241,44 per maand.



Vereniging Huurders Overleg Soest

Weegbreestraat 601a

3765 XS SOEST

Telefoon: 06-55 33 42 05

E-mail: secretariaat.vhos@icloud.com

Website: www.devhos.nl

Spreekuur: op vrijdag van 10.00 - 12.00 uur

