

De huurprijs van een woning wordt bepaald door een combinatie van de volgende factoren:

- *Het huurbeleid ten tijden van de ingangsdatum van het contract.*
 - o Alle rechtsvoorgangers van GroenWest hadden ander huurbeleid met andere streefhuren.
 - o Voor contracten die zijn afgesloten onder het huidige huurbeleid (vanaf de fusie in 2011) geldt dat de netto huur van de vertrekkende bewoner soms leidend kan zijn geweest. Het beleid is namelijk dat de huur van de volgende bewoner nooit lager mag zijn dan die van de vertrekkende bewoner (gecorrigeerd voor de inkomensafhankelijke huurverhoging).
 - o Vanaf 1 januari 2019 introduceren we weer nieuw huurbeleid. Waarom veranderen we het huurbeleid? We passen het huurbeleid aan om zo goed mogelijk in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Als de vraag van onze doelgroep verandert, passen we ons huurbeleid en dus ook onze huurprijzen en streefhuren hierop aan.
 - o Het streven in ons huurbeleid is om bij ingang van het contract te zorgen voor een goede afstemming tussen de woning en de inkomenssituatie van de huurder.
- *De streefhuren ten tijden van de ingangsdatum van het contract*
 - o Binnen het huurbeleid is er ruimte om op complexniveau te variëren. Dit doen we, bijvoorbeeld, om onze wijken gemengd te houden.
- *De kwaliteit van de woning ten tijden van de ingangsdatum van het contract*
 - o Deze is gebaseerd op het aantal punten dat een woning krijgt in de WWS (woningwaarderingssysteem). Voor de WWS zijn vooral bepalend: de grootte (aantal m²'s), het energielabel (van A t/m G), de uitrusting (keuken, etc) en de WOZ-waarde. Ook nagenoeg onzichtbare verschillen kunnen leiden tot een andere WWS. Denk aan wel/niet dubbel glas, inbraakbeveiliging, isolatie.
 - o In het algemeen hebben onze woningen met een hoge WOZ-waarde een hogere aanvangshuur.
- *Keuzes van huurders in het verleden*
 - o Bewoners hadden bij de rechtsvoorgangers van GroenWest de mogelijkheid om tegen een huurverhoging allerlei extra's in de woning te laten aanbrengen. Denk daarbij aan dubbel glas, een vast trap naar zolder, inbouwapparatuur, een tweede toilet, inbraakbeveiliging et cetera.
- *Het huurverhogings- en verlagingsverleden van bewoners.*
 - o Bij inkomensafhankelijke huurverhogingen stijgt de huurprijs sneller dan bij reguliere huurverhogingen.
 - o In zeer uitzonderlijke gevallen, bv als er sprake is van een medische noodsituatie, verlagen wij de huur weleens.
 - o In het verleden kan bij een bewoners wel eens een huurhoging zijn overgeslagen. Bijvoorbeeld als gevolg van een onderhoudsgebrek (tegenwoordig is daar een aparte 'gebrekenprocedure' voor)