Huurbeleid 1 juli 2025 t/m 30 juni 2028

Inleiding
Dit huurbeleid geldt voor alle sociale huurwoningen van Woningstichting Woensdrecht.
Het beleid betreffende de middenhuurwoningen die via WsWoensdrecht Vastgoed bv worden verhuurd, staat in de laatste paragraaf benoemd.

Jaarlijks wordt de huur aangepast. Dit gebeurt (meestal) per 1 juli en voor alle sociale huurwoningen stelt de minister vooraf vast aan welke regels de huuraanpassing moet voldoen.
Dit huurbeleid wordt vastgesteld voor een periode van drie jaar.

Betaalbaarheid
Het huurbeleid is erop gericht te zorgen dat de inkomsten waar enigszins mogelijk meestijgen met de stijgende kosten voor ons als bedrijf. Zo willen we ervoor zorgen dat we noodzakelijk onderhoud, vernieuwing van woningen of uitbreiding door nieuwbouw, kunnen blijven doen.

In de meerjarenplannen is steeds gerekend met een gemiddelde huurstijging van 2%, waarbij we ons richtten op "inflatievolgend". Nadat de afgelopen jaren de inflatie fors steeg, is door o.a. de Woonbond en Aedes afgesproken de loonindexcijfers als basis te gebruiken voor de huurstijging.

Idee hierachter is dat de huren dan gelijke tred houden met de stijging van inkomens (lonen en uitkeringen), waardoor de relatieve woonlasten niet toenemen.

Voorkomen betalingsproblemen
Met de invoering van "passend toewijzen" is door de overheid bepaald dat corporaties bij de toewijzing van woningen rekening moeten houden met het inkomen. Woningstichting Woensdrecht heeft ervoor gekozen hieraan uitvoering te geven door het "twee-hurenbeleid".

Dit betekent dat een woning die wij te huur aanbieden, meestal geen vastgestelde huurprijs heeft. De huurprijs wordt bepaald door de huishoudsamenstelling en het verzamelinkomen van de nieuwe huurder(s). Hiermee bepaalt de vraag uit de markt en de kandidaat die in aanmerking komt voor de woning dus hoe hoog de huur wordt.

Huursomstijging
Met huursomstijging wordt de totale stijging van alle huurprijzen bedoeld tussen 1 januari en 31 december van het lopende jaar. De "huurharmonisatie" (de nieuwe huurprijs die wordt gerekend als een woning opnieuw wordt verhuurd) alsmede woningen waarbij de huurprijs eventueel wordt verlaagd, worden over het jaar 2025 niet meegerekend.

Er worden geen aparte huurverhogingen berekend bij woningverbetering, omdat die zijn opgenomen in het algemene huurbeleid bij de jaarlijkse huuraanpassingen.

Inkomensafhankelijke huurverhoging
In lijn met de afspraken van voorgaande jaren met de HuurdersBelangenvereniging (HBWW) heeft Woningstichting Woensdrecht besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheid om huurders met een hoger inkomen meer huurverhoging te berekenen.

Regels in hoofdlijnen voor 2025
Voor de jaarlijkse huuraanpassing in 2025 gelden de volgende regels:
- Alle huren van woningen die door Woningstichting Woensdrecht heel 2025 zijn verhuurd samen mogen in 2025 maximaal stijgen met 4,5% (bron: Nationale Prestatieafspraken 2025–2035, https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/huurbeleid-2025).
- Per huurwoning mag de huurverhoging verschillen, tot het maximum van 5,0%;
- Er mag een inkomensafhankelijke huurverhoging worden voorgesteld aan huurders met hogere inkomens (Woningstichting Woensdrecht heeft besloten dit niet te doen);
- De harmonisatie (aanpassen huurprijs bij nieuwe verhuringen) telt niet mee bij het bepalen van de huursomstijging.

Volgorde van regelingen

Wanneer er verschillende huurverhogingspercentages mogelijk zijn, afhankelijk van regelingen, lopende afspraken of het percentage van de maximale huur, hanteren we een vaste volgorde om te bepalen welk percentage van toepassing is.

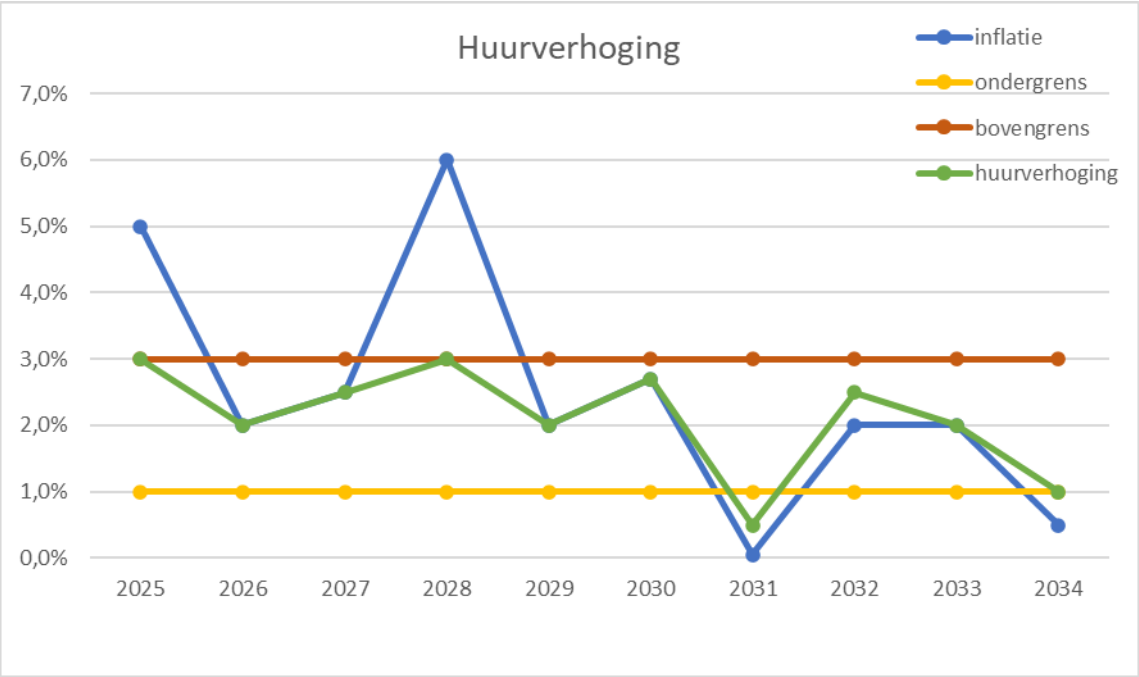
Als eerste is uiteraard wet- en regelgeving vanuit de overheid bepalend. Apart gemaakte afspraken zijn daarna leidend: hebben we met huurders vanwege woningverbetering of herstructurering/huurgewenning afspraken gemaakt over een aangepaste huurverhoging?
Dan gaat deze afspraak voor op andere regelingen en percentages.

Na deze afspraken kijken we naar de huidige huur ten opzichte van de maximale huur voor de woning. In 2025 is differentiatie op woningniveau (beperkt) mogelijk.

Jaarlijkse huurverhoging en advies HBWW

Om tot meerjarige afspraken over de huuraanpassing te komen, is in overleg met de HBWW een bandbreedte afgesproken waarbinnen we de gemiddelde huursomstijging willen houden. De jaarlijkse huurverhoging wordt de komende drie jaren gelijk aan de inflatie over het voorafgaande jaar, echter wordt er rekening gehouden met een ondergrens van 1% en een bovengrens van 3% voor de gemiddelde huurverhoging. Indien wettelijke bepalingen verhinderen dat wij deze afspraak kunnen uitvoeren, zal het verschil in de komende jaren, indien en zover mogelijk, gecompenseerd worden.

Zie voorbeeld met fictieve getallen in onderstaande grafiek.



Differentiatie en afstemming met de HBWW

De regels voor de huurverhoging maken het mogelijk per woning of per complex een andere huuraanpassing voor te stellen. Dit wordt “differentiatie” genoemd: elke woning kan een andere huuraanpassing krijgen, afhankelijk van de afspraken die in het huurbeleid worden gemaakt. Voor 2025 geldt dat de gemiddelde huurprijsstijging over het hele woningbezit 4,5% mag zijn, per woning is het maximum 5,0%. De 4,5% wordt volgens de afspraken met de HBWW beperkt tot 3% als gemiddelde, gerekend over het gehele woningbezit. Bij individuele woningen kan, vanwege de differentiatie, een percentage tot maximaal 5% worden gerekend.
Dit biedt de mogelijkheid om de huurverhoging te koppelen aan het huidige huurniveau afgezet tegen de maximale huur voor de woning: de prijs-/kwaliteitverhouding. Deze differentiatie wordt jaarlijks opnieuw besproken en vastgesteld in overleg met de HBWW.

In eerder overleg met de HBWW (Huurdersvereniging) hebben we drie groepen vastgesteld:
Huurders die tot 30 juni van het lopende jaar:
minder dan 60% van de maximale huur (conform WWS) betalen
60% of meer, maar minder dan 80% van de maximale huur betalen
80% of meer van de maximale huur betalen

Huidige huur t.o.v. maximale huur:	Voorgestelde huurverhoging per 1 juli 2025:
< 60%	3,8%
≥ 60% & < 80%	3,0%
≥ 80%	1,0%

De regelingen die waren overeengekomen om huurders in zeer energiezuinige woningen of huurders die vanuit een sociaal plan een lagere aanvangshuur in de huidige woning hadden, stapsgewijs naar een marktconforme huur te laten stijgen, zijn ook begrensd op het maximale percentage van 5,0%.

Duurzaamheid

Bij het vaststellen van de streefhuren (en de differentiatie in de jaarlijkse huur) wordt gestuurd op de kwaliteit in het algemeen en de duurzaamheid van de woning in het bijzonder.
Vanwege de administratieve druk die het oplevert, zal geen gebruik gemaakt worden van de EPV (energie prestatie vergoeding) die bij zeer energiezuinige woningen kan worden overeengekomen met de huurders. Per project wordt bekeken of, en zo ja hoe, we eventuele duurzaamheidsmaatregelen doorbelasten.

Voor verduurzamingmaatregelen die bij (planmatig) onderhoudswerken worden uitgevoerd, wordt geen aparte huurverhogingen in rekening gebracht.

Huurverhoging per 1 juli 2025 samengevat

De huur die wordt gerekend tot en met 30 juni 2025, stijgt per 1 juli 2025 met maximaal 5,0% en gemiddeld over alle woningen 3,0% (1,5% onder het wettelijk maximum en 0,3% onder de inflatie over 2024). Voor 2026 en 2027 volgen wij de hierboven beschreven methodiek waar bij de jaarlijkse gemiddelde huurverhoging gelijk is aan de inflatie met toepassing van een een ondergrens van 1% en een bovengrens van 3% voor de gemiddelde huurverhoging. Indien wettelijke bepalingen verhinderen dat wij deze afspraak kunnen uitvoeren, zal het verschil in de komende jaren gecompenseerd worden.

Alleen voor woningen waarbij de nieuwe kale huurprijs (dus zonder serviceabonnement, servicekosten etc.) boven de grens voor de middenhuur komt (prijspeil 2025: € 900,07), wordt de huur "afgetopt" op dit bedrag. Met andere woorden: de kale huur van een sociale huurwoning van Woningstichting Woensdrecht stijgt niet boven de € 900,07 in 2025.

Bezwaar

Als een huurder het niet eens is met de beslissing, kan er bezwaar worden gemaakt. Welke redenen er zijn voor bezwaar en hoe bezwaar gemaakt kan worden, staat in de brief die bij de huuraanzegging wordt meegestuurd. Ook is er informatie te vinden op www.huurcommissie.nl.

Toewijzing sociale woningen

Bij het beëindigen van de huur van een woning, of als er nieuwe woningen zijn (door aankoop of nieuwbouw), dan gaan wij op zoek naar nieuwe huurder(s). Hierbij proberen wij rekening te houden met de verschillende doelgroepen die er zijn. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met verschillende belanghouders, zoals de huurdersvereniging en de gemeente.
Een van de afspraken hierin is dat er evenwicht moet zijn en blijven in de kansen van woningzoekenden van de verschillende inkomensgroepen, starters, doorstromers, statushouders en urgenten. Die "kansen" worden omgerekend in wachttijden in maanden en in de gaten gehouden om te bepalen of het beleid niet nadelig werkt voor bepaalde groepen.

Sommige afspraken zijn wettelijk vastgelegd, zoals de "Europa-norm". Corporaties moeten minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen onder de "EU-norm" (voor 2025 is dit € 49.669 voor 1-persoonshuishoudens en € 54.847 voor 2- of meerpersoonshuishoudens).

Daarnaast mag er maximaal 7,5% worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de EU-norm (dit worden de "middeninkomens" genoemd). Dit passen wij toe als dit nodig is om de juiste doelgroep te kunnen bedienen of als de diversiteit/leefbaarheid in de straat of wijk erbij gebaat kan zijn. Voor de toewijzingen in deze categorie gelden echter wel aanvullende regels, er moet verantwoording worden afgelegd als er toewijzingen in deze categorie zijn geweest.

Verder moeten corporaties "passend toewijzen". Dit betekent dat 95% van alle woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag, een huurwoning toegewezen moeten krijgen die een huurprijs heeft van maximaal de huurtoeslaggrens (voor 2025: € 682,96 voor één- of tweepersoonshuishoudens, € 731,93 voor meerpersoonshuishoudens). Voor een kleine corporatie als Woningstichting Woensdrecht betekent dit in de praktijk dat vrijwel alle woningen aan deze doelgroep "passend" moeten worden toegewezen.

Huurprijzen Woningstichting Woensdrecht

Om vast te stellen welke huurprijs een woning moet krijgen bij nieuwe verhuring, keken we altijd naar het streefhurenbeleid en de maximale huur voor de woning. Nu is het meestal afhankelijk van wie er in de woning komt wonen. Voor lagere inkomens moet de huur worden beperkt en voor middeninkomens mag de huur iets hoger zijn.

In 2025 gaan we daarom uit van een standaardhuurprijs van maximaal € 900,07 voor iedere sociale huurwoning (tenzij het een woning met een lagere maximale huur betreft, dan houden we die lagere huur aan). Wordt de woning vervolgens toegewezen aan iemand uit de primaire doelgroep (lagere inkomens), dan verlagen we de huurprijs zodat de woning toch "passend" kan worden toegewezen. Hiervoor gelden dan huurprijzen van € 682,96 of € 731,93 per maand (afhankelijk van de samenstelling van het huishouden).

Omdat de middenhuurgrens (voorheen liberalisatiegrens) de afgelopen jaren is verhoogd wordt voor bepaalde woningen/complexen een afwijkende streefhuur vastgesteld. Dit heeft voor de huidige huurder(s) geen gevolgen, streefhuren gaan pas in bij een nieuwe verhuring. De directie kan voor bepaalde complexen/woningen een streefhuur vaststellen die lager is dan de middenhuurgrens, gebaseerd op het advies van de afdeling Wonen ten aanzien van prijs-/kwaliteitverhouding, marktomstandigheden en/of doelgroep.

Uitzonderingen zijn verder woningen die we op termijn willen slopen of renoveren en waarbij nieuwe huurders alleen een tijdelijke huurovereenkomst krijgen aangeboden. Die woningen bieden we aan voor een huurprijs van maximaal € 600 per maand.

Voor nieuw te verhuren woningen (nieuwbouw vanaf 2020) rekenen we met een toeslag op de streefhuren als er sprake is van extra investeringen voor bijvoorbeeld energiezuinigheid of duurzaamheid. Bij bestaande woningen die worden voorzien van energiebesparende maatregelen die de zittende huurder een besparing in de woonlasten opleveren, wordt dit middels differentiatie op woningniveau in toekomstige huuraanpassingen verwerkt. Doordat de maximale huurprijs stijgt, zal het percentage dat zittende huurders betalen ten opzichte van die maximale huur dalen.

Verder willen wij jongeren die niet in een "HAT-woning" (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) kunnen wonen vanwege de gezinssamenstelling, tot de leeftijd waarop zij aanspraak kunnen maken op huurtoeslag voor een gezinswoning de mogelijkheid bieden om in aanmerking te komen voor een eengezinswoning. Dit wordt gedaan door in de huurovereenkomst een huurkorting af te spreken van € 75,00 per maand voor maximaal 3 jaar (eindigend op de dag dat de oudste huurder de leeftijd bereikt waarop huurtoeslag mogelijk is).

HAT-woningen die specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep tot de leeftijd waarop huurtoeslag mogelijk is, worden aangeboden voor een huurprijs van maximaal € 477,20 zodat ook deze huurders in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.

WsWoensdrecht Vastgoed b.v.

De huurovereenkomsten die zijn gesloten met WsWoensdrecht Vastgoed b.v. worden in principe geïndexeerd volgens de contractuele afspraken (Consumenten PrijsIndex CPI alle huishoudens). Dit is vastgesteld op het % CPI-indexcijfer maart huidig jaar tov maart voorgaand jaar.

Voor de huurovereenkomsten die afgesloten zijn op/na 1 juli 2024 geldt de nieuwe wetgeving en zijn de huurprijzen en huurverhogingen gereguleerd. We volgen hierin de wetgeving. Voor gelijke behandeling van huurders in deze woningen en wooncomplexen zal zoveel mogelijk de huurverhoging bij gereguleerde en geliberaliseerde contracten gelijk worden gehouden.

WsWoensdrecht Vastgoed b.v. hanteert een eigen huurbeleid met streefhuren per woning(type). De streefhuren zijn leidend bij het vaststellen van de huurprijs bij nieuwe verhuringen en bij de jaarlijkse huuraanpassing van lopende huurcontracten.

Het kabinet heeft besloten een maximumpercentage van 7,7% vast te stellen voor 2025. Hier is geen differentiatie per woning, de huurprijzen voor deze woningen worden ook niet begrensd. Wij verwachten dat het CBS indexcijfer en de nader vast te stellen huurverhoging lager uit zal komen.

Bezwaar tegen de huurverhoging bij geliberaliseerde woningen kan alleen indien de huurverhoging hoger is dan het door de overheid aangegeven maximum van 7,7%. Dit is bij WsWoensdrecht Vastgoed bv niet het geval.

Aanvullend is met de nieuwe wetgeving rond middenhuur en liberalisatiegrens vastgesteld dat we huurwoningen die wij hebben bedoeld voor dit segment zullen aftoppen op de door het ministerie vastgestelde grens voor de gereguleerde middenhuur (2025: € 1.184,82).