

E-mail

m.boersma@woonzorg.nl

Kenmerk

Brief huuraanpassing WZN

Onderwerp

Huuraanpassing 2025

Datum

27-02-2025

Geachte gemeenteraad,

Via een brief van 21 januari jongstleden vraagt de Woonbond u om aandacht voor de betaalbaarheid van het huren. Wij begrijpen de zorgen en staan naast onze huurders en de woningzoekenden als het gaat om de betaalbaarheid van wonen en het aantal beschikbare woningen. In deze brief informeren wij u uitgebreid over het huuraanpassingsbeleid van Woonzorg Nederland.

We zien dat de koopkracht voor een klein deel van de senioren onder druk staat. Onder andere als gevolg van de wijze van indexering van de AOW en de indexering van pensioenen, die niet voor iedereen even gunstig uitpakt. Het koopkrachtbeleid van de overheid biedt niet voor alle senioren voldoende bescherming.

Opgaves

Ons huurpassingsbeleid is gebaseerd op de volkshuisvestelijke opgaves die wij hebben, en waarover we afspraken hebben gemaakt. Dat gaat om te beginnen over de verduurzaming van onze wooncomplexen, die maakt dat de energielasten van huurders beter beheersbaar blijven. Verder ontwikkelen wij de komende jaren flinke aantallen betaalbare seniorenwoningen, in verschillende woonvormen. Die nieuwe woningen maken dat meer senioren passend kunnen wonen, en er meer doorstroming mogelijk is op de woningmarkt.

Gelet op grote opgaves is, zonder aanvullende investeringen vanuit de overheid, een huuraanpassing van gemiddeld 4,5% echt een noodzaak. Ook de komende jaren is voldoende huurontwikkeling nodig om de afgesproken maatschappelijke opgaves waar te maken.

Aandachtspunten

Naast onze opgaves zijn er ook een aantal aandachtspunten.

- De overheid belast woningcorporaties bovenmatig met heffingen en belastingen, die niet passend zijn voor onze missie en verdienmodel. Dit beperkt de investeringsruimte van woningcorporaties en daarmee het tempo van verduurzaming en nieuwbouw. Tegelijkertijd



neemt voor ons de kostprijs van verduurzaming en nieuwbouw snel toe, sneller dan de inflatie.

- De opgaves die er liggen voor nieuwbouw en verduurzaming zijn enorm. En de begrotingskeuzes vanuit de overheid om deze opgaves voor elkaar te krijgen, zijn onvoldoende. Naar onze mening moet dit tekort niet worden bijgepast door huurders. En dat doet die 4,5% ook bij lange na niet.
- Kijkend naar de huurontwikkeling bij zittende huurders, lonen, prijzen en uitkeringen van de afgelopen jaren stellen we het volgende vast: De opgetelde huurverhogingen van de afgelopen vijf jaar liggen onder de inflatie en loonstijging over diezelfde periode. Dat komt mede door de grootschalige huurbevriezingen en huurverlagingen die woningcorporaties in 2021 en 2023 doorvoerden. Daarnaast is de huurtoeslag aangepast, waardoor meer huurders hiervoor in aanmerking komen, en ook hogere bedragen ontvangen. Ook met het oog op de huuraanpassing 2025 blijft dat beeld onder inflatie.

Op maat

Ons jaarlijkse huuraanpassingsbeleid is er op gericht, waar mogelijk de huuraanpassing zoveel mogelijk op maat uit te voeren.

- Zo hanteren wij als maatstaf voor de huuraanpassing de verhouding tussen kwaliteit en prijs. Hoe dichter de huur van de woning bij de maximale huur voor een woning ligt, des te minder huuraanpassing we toepassen. Veel huurders krijgen dus minder huuraanpassing dan het vastgestelde maximum gemiddelde van 4,5%. Dit kan zelfs resulteren in 0% huurverhoging.
- Zowel voor sociale huurwoningen als in het middensegment toppen wij de huuraanpassing af op de bovengrenzen, op respectievelijk de huurtoeslaggrens en de liberalisatiegrens. Hiermee voorkomen wij dat woningen door de huuraanpassing gaandeweg in een andere prijsklasse belanden voor de zittende huurder.
- Huurders van sociale huurwoningen met een minimum inkomen kunnen bij Woonzorg Nederland huurbevriezing aanvragen. Ofwel een huuraanpassing van 0%.

Vragen

Wij hopen u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u toch nog vragen, dan kunt contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,



Marit Boersma
Regiomanager Wonen
Oost-Groningen & Drenthe