

Jaarlijkse huurverhoging 2025

Van:	Bestuur		
Aan:	MT	30-01-2025	Akkoord voor besluitvorming
	Huurdersorganisaties	30-01-2025	T.b.v. gekwalificeerd advies
	Raad van commissarissen	26-03-2025	Goedkeuring

1. Inleiding

Uitgangspunt voor de jaarlijkse huurverhoging is dat NabijWonen er wil zijn voor al haar huidige én toekomstige huurders. Solidariteit en gelijke behandeling zijn afgezet tegen betaalbaarheid, beschikbaarheid en financiële continuïteit.

We zijn ons bewust van de vele wijzigingen die de overheid de afgelopen jaren op dit gebied heeft doorgevoerd en de onrust die dit heeft veroorzaakt. Mede daarom kiezen we voor een zo eenvoudig uitlegbaar en solidair mogelijk huurbeleid. En – met de verwachting dat er ook vanuit de overheid een meer consistente koers wordt gevaren¹ – werken we komend jaar aan ons huurbeleid, waarbij we rust en duidelijkheid op de langere termijn willen creëren.

In deze notitie behandelen we de jaarlijkse huurverhoging 2025 en geven we een doorkijkje naar het huurbeleid vanaf 2026.

We volgen hierin de Nationale Prestatieafspraken (NPA), zoals ook in al onze beleidsstukken. Ook als deze naar beneden wordt bijgesteld.

2. Gezamenlijk proces

In oktober 2024 heeft NabijWonen een voorstel voor de huurverhoging van 2025 gedaan, wat vervolgens in november met de drie huurdersorganisaties is besproken. Hen is gevraagd hier een tussentijds advies op te geven. De Huurdersraad Maarn/Maarsbergen heeft 18 oktober een gekwalificeerd advies uitgebracht. HBV-HW en Prisma hebben eerst een aantal aanvullende vragen gesteld. Deze vragen gingen vooral over de mogelijkheden van differentiatie binnen de huursom. In november zijn deze vragen beantwoord, nog meer vragen gesteld, en opnieuw voorzien van een antwoord. Op deze manier hebben we met elkaar geprobeerd de situatie zo goed mogelijk in beeld te krijgen. Het was prettig om dit proces samen te doorlopen en de tijd te nemen voor gelijke kennis aan de voorkant.

Tussendoor hadden we te maken met de aanpassing van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). In december 2024 zijn de NPA 2023-2025 herzien naar de NPA 2025-2035. Hierin is een wijziging opgenomen ten aanzien van het huurbeleid en de huurverhoging van 2025 (zie kader). Voor ons betekent dit 1,5% minder huurinkomsten, dan in de begroting is ingerekend. De ambities en doelen van NabijWonen ten aanzien van nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en onderhoud zijn onverminderd groot. Deze aanpassing in de NPA op de huursomstijging leidt op de lange termijn nu al tot 200 nieuwbouwwoningen minder.

Jaarlijkse huurverhoging

We matigen de maximale huursomstijging voor 2025 van cao -0,5% naar verwachting circa 6,1% naar 4,5%. We constateren dat niet alle huurders in sociale huurwoningen in dezelfde mate profiteren van de hoge loonontwikkeling van de afgelopen jaren. Ook voor deze groep is het belangrijk maatregelen te nemen die de betaalbaarheid verbeteren. Tegelijkertijd houden we wel oog voor de investeringsopgave waarvoor woningcorporaties staan.

Bron: NPA 2025-2035

Op 22 januari hebben we met de drie huurdersorganisaties aan tafel gezeten om samen de mogelijkheden van differentiatie binnen de huursom met elkaar te bespreken en gezamenlijk een voorkeursscenario te kiezen wat leidt tot een voorstel voor de huurverhoging van 2025. We hebben

¹ NPA 2025-2035: We spreken met elkaar af dat een meer stabiel huurverhogingsbeleid de voorkeur heeft. We spreken daarom af dat we vanaf 2026 als standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie hanteren.

open met elkaar de mogelijkheden verkend en de huurdersorganisaties hebben duidelijk hun voorkeur gedeeld.

Over het huurbeleid hebben de huurdersorganisaties vanuit de Overlegwet gekwalificeerd adviesrecht. Uiterlijk 13 maart ontvangt NabijWonen van de huurdersorganisaties hun gekwalificeerd advies op de huurverhoging. Op 26 maart wordt dit stuk ter besluitvorming voorgelegd aan bestuur en de raad van commissarissen.

In de aprilvergadering van de huurdersorganisaties wordt het proces geëvalueerd.

3. Uitgangspunten

3.1. Financieel gezond

Belangrijk uitgangspunt is dat NabijWonen financieel gezond is. Met 'financieel gezond' bedoelen we dat we voldoen aan onze eigen financiële kaders en aan de financiële ratio's en een solvabiliteit en liquiditeit binnen de kaders die door het WSW en de Aw zijn gesteld. Ons financieel beleid is er op gericht om onze financiële continuïteit te behouden.

3.2. Houtskoolschets en portefeuillestrategie

NabijWonen heeft grote ambities (7 beloftes) verwoord in de houtskoolschets en in 2024 uitgewerkt in een portefeuillestrategie. Hier hebben we onze stakeholders, waaronder de huurdersorganisaties nauw bij betrokken.

Dit heeft geleid tot de volgende vier belangrijkste doelen:

- Toevoegen van nieuwe woningen
- Verduurzamen van woningen met D, E, F en G-label
- Aanpak kwaliteit interieurs woningen (BKT's)
- Inzet op leefbaarheid (nabij)

3.3. Nationale prestatieafspraken (NPA)

In de NPA is de maatschappelijke opdracht aan woningcorporaties opgenomen. Hierbij verwacht de overheid voldoende nieuwbouw, verduurzaming van woningen (EFG-labels) en betaalbare huren. We committeren ons aan de set van afspraken, opgesteld door Aedes, Woonbond en overheid.

4. Kaders overheid

We bepalen ons huurbeleid binnen de door de overheid voorgeschreven kaders.

Op hoofdlijnen zijn dat:

- De huursom van 2025 is 4,5% (NPA 2025-2035).
- De huren van individuele sociale huurwoningen mogen in 2025 met maximaal 5% stijgen.
- De maximaal toegestane huurstijging voor woningen in de vrije sector is 4,1% (huurprijs >€1.184,82).
- De maximaal toegestane huurstijging voor woningen in het gereguleerd middensegment is 7,7% (huurprijs €900,07 - €1.184,82)². Deze woningen tellen in 2025 mee in de huursom.
- Inkomensafhankelijke huurverhoging
Het is mogelijk om bij de jaarlijkse huuraanpassing een hogere inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huurders met een hoog (midden)inkomen, die in een sociale huurwoning wonen. De inkomensafhankelijke huurverhoging telt mee in de huursom. Bij inkomensafhankelijke huurverhoging, moet de huurprijs na een inkomensafhankelijke huurverhoging hoger liggen dan wanneer de huurprijs was verhoogd met de maximaal toegestane huurverhoging voor andere huurders. De inkomensafhankelijke huurverhoging kan

² Dit betreft woningen met een huurcontract afgesloten op of na 1 juli 2024, en een starthuurprijs vanaf € 879,66 t/m € 1.157,95 per maand (start juli t/m december 2024) of vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82 per maand (start in 2025). Ook woningen met een hogere beginhuur, maar met 144 t/m 186 WWS-punten zijn gereguleerd.

niet worden toegepast bij middenhuurwoningen.

De overheid biedt corporaties de ruimte om de huur van huishoudens met een hoog of hoog-middeninkomen met respectievelijk maximaal €100 en €50 per maand te verhogen³.

- Sociale huurwoningen met huur onder de € 350 euro per maand, mogen worden verhoogd met € 25 per maand. Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden.

Het kabinet voert in 2025 en 2026 wijzigingen door om de huurtoeslag te vereenvoudigen.

5. Gesprek met huurdersorganisaties

Op 22 januari 2025 hebben we met elkaar verkend wat de mogelijkheden zijn om binnen het huurprijs te differentiëren, bij een huursom van 4,5%. Elke differentiatie moet worden uitgelegd. Want de ene groep moet het voordeel van de andere groep compenseren.

De huurdersorganisaties adviseren geen differentiatie toe te passen binnen de huursom. Wel vragen de huurdersorganisaties nader uit te werken of woningen met een huurprijs <€350 een hogere huurverhoging kunnen krijgen. De huurdersorganisatie geeft aan dat huren onder de €350 niet in verhouding staan tot de kwaliteit van de sociale huurwoning en het huurverhogingspercentage slechts tot een geringe huurverhoging leidt.

Daar waar de huurprijs onder de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) ligt, wordt de huur met €25 verhoogd. NabijWonen heeft 56 woningen die op basis van dit beleid worden verhoogd met €25 of tot de maximaal redelijke huurprijs.

Bij het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging zorgen de hogere inkomens voor een lagere huurverhoging bij de mensen met een lager inkomen. Dit terwijl deze huishoudens vaak al gecompenseerd worden door onder meer de huurtoeslag.

Daarnaast zijn de huurdersorganisaties ook geen voorstander van inkomenspolitiek via de huur. Tevens is met de fusie tussen Heuvelrug Wonen en RK Zeist en de fusie tussen NabijWonen met Ws Maarn door de huurdersorganisaties bedongen dat er geen inkomensafhankelijke huurverhoging zou worden gevraagd.

Vanuit de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen is het verzoek gedaan om de hogere huurverhoging van de huurders van Wbv Maarn uit 2024 (voor de fusie) te compenseren in de huursom van NabijWonen in 2025. Dit werd niet gesteund door HBV-HW en Prisma.

Andere mogelijkheid om te differentiëren is op basis van de kwaliteit van de woning. Dit kan op basis van de puntenwaardering (WWS) van de woning, of op basis van de energieprestatie (energielabel) van de woning.

De energielabels van de woningen zijn doorvertaald in de WWS-punten van de woning. De WWS-punten zijn weer leidend voor de maximaal redelijke huurprijs. Hiermee is de verduurzaming van de woningen al verwerkt in de huurprijs. Door voor woningen met een hoog of juist laag label een respectievelijk hogere of juist lagere huurverhoging te rekenen, wordt de verduurzaming dubbel meegeteld. Daarnaast geldt dat alle huurders van NabijWonen een aanbieding hebben gekregen om hun woning te laten verduurzamen. Bewoners die dat aanbod hebben geaccepteerd of geweigerd willen we niet respectievelijk benadelen of bevoordelen.

De huurdersorganisaties dringen er op aan om de woningen met een (D), E, F en G-label zo snel mogelijk te verduurzamen. Aanpakken van deze woningen is belangrijker dan de labels verwerken in de huurverhoging.

³ Hoge middeninkomens: 1-persoons huishouden (hh) €57.143 - €67.366 / meerpers. hh €66.126 - €89.821 (max. €50)

Hoge inkomens: 1-persoons hh >€67.366 / meerpers. hh >€89.821 (max. €100)

Huurverhoging (hvh) is niet hoger dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning. (jan. 2025)

De huurdersorganisaties overwegen te adviseren om de kwaliteit van de woning centraal te stellen en dit idee terug te laten komen in het huurbeleid vanaf 2026. In dit huurbeleid kunnen afspraken worden gemaakt voor de langere termijn om de prijs en kwaliteit van de woningen langs de lijn van de jaarlijkse huurverhoging beter in evenwicht te krijgen. Hierbij kan de maximaal redelijke huurprijs als uitgangspunt worden genomen. Hieraan liggen de WWS-punten van de woning ten grondslag. Hierin is de kwaliteit van de woning verwerkt, zoals het energielabel van de woning.

6. Huurverhoging 2025

We nemen het wettelijk kader (NPA) als uitgangspunt en onze doelen en ambities uit de houtschoolschets en portefeuillestrategie als belangrijkste richting. Dit leidt tot een huursom van 4,5%. Voor de mogelijkheden binnen de huursom, hebben we goed geluisterd naar de huurdersorganisaties.

Alles overwegende komen we tot onderstaand huurverhoging voor 2025.

- Voor de daeb-woningen hanteren we een huursom van 4,5%.
Hierbinnen wordt niet gedifferentieerd, met uitzondering van woningen met een huur <€350 en een niet-maximaal redelijke huurprijs. Deze worden verhoogd met €25
- Een huurverhoging van 4,1% voor de gereguleerde middenhuurwoningen⁴.
- Een huurverhoging van 4,1% voor de vrije sectorwoningen.

Bij nieuwbouw hanteren we voor de eerste jaarlijkse huurverhoging een woonduur van minimaal een half jaar in de nieuwe woning.

7. Vervolg

Najaar 2025 gaan NabijWonen en de drie huurdersorganisaties met elkaar in gesprek over het huurbeleid vanaf 2026.

Bijlagen:

- A.) Huurprijs en huurverhoging in het kort
- B.) Inkomensgroepen

29 januari 2025

⁴ Het betreft slechts enkele woningen bij NabijWonen.

Bijlagen

A.) Huurprijs en huurverhoging in het kort

Huurprijsgrens	€	Kader overheid	Beleid NabijWonen
Kwaliteitskortingsgrens	€477,20	daebwoningen (max. + 5%)	Huurverhoging van 4,5% m.u.v. woningen <€350
Lage aftoppingsgrens	€682,96		
Hoge aftoppingsgrens	€697,07		
Daeb-huurgrens	€900,07	Gereguleerde middenhuur (max. +7,7%)	Huurverhoging van 4,1%
Liberalisatiegrens	€1.184,82		
Vrije sectorgrens	>€1.184,82	Vrije sector (max. 4,1%)	

B.) Inkomensgroepen

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. De huurtoeslaggrens is afhankelijk van leeftijd en gezinssamenstelling.

Als de huurprijs gelijk is aan het bedrag in de eerste kolom, krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer als het inkomen hoger is dan:

	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- en meerpersoons
€ 477,20	€ 33.670	€ 43.835	€ 43.835
€ 682,96	€ 39.924	€ 51.412	
€ 731,93			€ 53.057
€ 900,07	€ 45.593	€ 58.282	€ 58.282

Secundaire doelgroep

De secundaire doelgroep zijn de huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens, maar lager dan € 49.669/ €54.847. Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 49.669 (prijspeil 2025). Voor meerpersoonshuishoudens is de daeb-inkomensgrens voor een periode van drie jaar vastgesteld op € 54.847 (prijspeil 2025).

Lage middeninkomens

Eenpersoonshuishoudens tussen € 49.669 - € 57.143 en meerpersoonshuishoudens tussen € 54.847 - € 66.126.

Hoge middeninkomens

Eenpersoonshuishoudens tussen € 57.143 - € 67.366 en meerpersoonshuishoudens tussen € 66.126 - € 89.821.

Hoge inkomens

Eenpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 67.366 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de € 89.821.