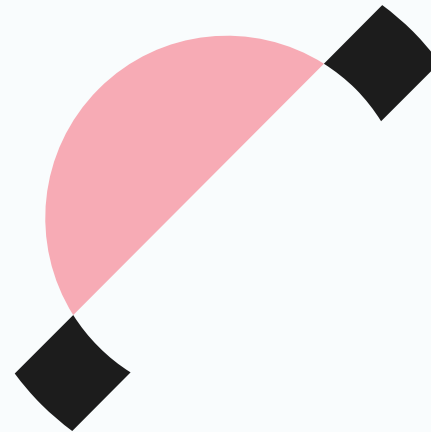
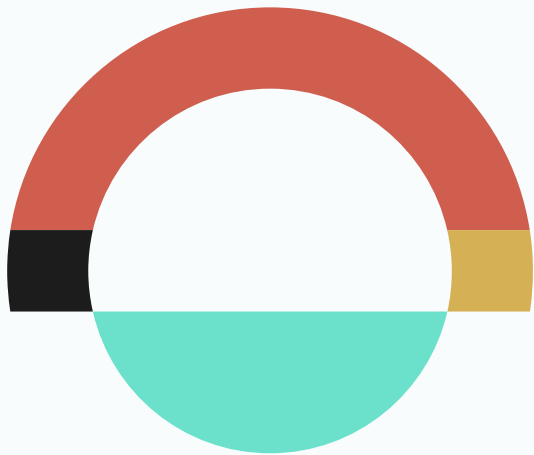


wooncorporatie

W o o n



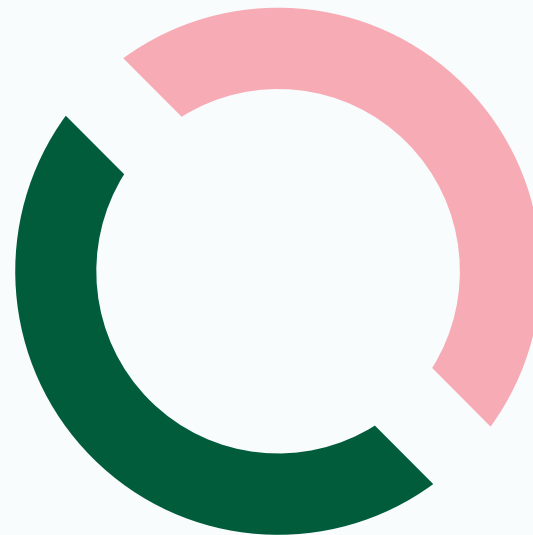
W a a r d



W
—

Huurbeleid 2025

Afgevaardigdenbijeenkomst 26 september 2024



W

Het belang van huurinkomsten



- (Nagenoeg) enige inkomstenbron.
- De vier grootste uitgaven:
 1. Woningonderhoud en verbeteringen (51%)
 2. Nieuwbouw (17%)
 3. Organisatiekosten (15%)
 4. Rentelasten (8%)

W
—

Drie soorten huren



1. Maximale huur
2. Streefhuur
3. Netto huur

W

Drie soorten huren

Maximale huur

De huur die een sociale huurwoning maximaal mag zijn op basis van WWS-punten.

Streefhuur

De huur die een corporatie passend vindt voor de kwaliteit van de woning. Nieuwe huurders betalen deze streefhuur. Vaak een percentage van de maximale huur of daarnaar terug te rekenen.

Netto huur

De huur die de huidige huurder betaalt.

Voorbeeld woning

Maximale huur: € 1.000

Streefhuur (75%): € 750

Netto huur (?): € 500 - € 750

W
-

Wet- en regelgeving



- Maximale uren o.b.v. WWS-punten
- Nationale Prestatie Afspraken
- Circulaire jaarlijkse huurverhoging
- Passend toewijzen – huurtoeslag

W
-

Wet- en regelgeving

Nationale prestatieafspraken

- Wet eenmalige huurverlaging
- 2023-2025:
 - Max. CAO-loonindex voor individuele woning.
 - Max. CAO-loonindex -/- 0,5% voor huursom.



W

Wet- en regelgeving

Circulaire jaarlijkse huurverhoging

- Schrijft maximale huurverhoging per woning en maximale huursomstijging voor.
- Gebaseerd op Nationale Prestatieafspraken.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan: de colleges van burgemeester & wethouders en aan de besturen van de vereniging van woningcorporaties, Aedes, Vastgoed Belang, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Nederland (IVBN) en de Nederlandse Woonbond

Directoraat-Generaal Bestuur, Ruimte en Wonen
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon
mw. mr. C. Koster
T 06-21869832

Datum
4 maart 2024

Kenmerk
2024-0000122410

MG 2024-01

circulaire

Onderwerp	Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2025
Doelstelling	Informatie
Juridische grondslag	
Relaties met andere circulaire	MG 2023-01
Ingangsdatum	1 januari 2024
Geldig tot	1 juli 2025

Verzonden op 4 maart 2024 om 10:44:54
Aan: de colleges van burgemeester & wethouders en aan de besturen van de vereniging van woningcorporaties, Aedes, Vastgoed Belang, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Nederland (IVBN) en de Nederlandse Woonbond
Van: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Onderwerp: Circulaire jaarlijkse huurverhoging
Kenmerk: 2024-0000122410
MG 2024-01

Welke woning kun je met jouw inkomen huren? 2024

Uit hoeveel mensen bestaat je huishouden?

Kinderen die bij je in huis wonen, moet je meetellen

Wat is het jaarinkomen van je huishouden?

Het inkomen van kinderen die bij je in huis wonen hoeft je niet mee te tellen.



Dit is de netto huurprijs per maand van woningen die je kunt huren

t/m € 650,43	van € 650,44 t/m € 697,07	van € 697,08 t/m € 879,66	vanaf € 879,67
sociale huur	sociale huur	sociale huur	vrije sector



Tot en met
€ 27.725*

Van
€ 27.726* t/m € 47.699

Vanaf € 47.700



Tot en met
€ 37.625**

Van € 37.626** t/m
€ 52.671

Vanaf € 52.672



Tot en met
€ 37.625**

Van € 37.626** t/m
€ 52.671

Vanaf € 52.672

✓	✗	✗	✗
✓	✓	✓	✗
✗	✗	✗	✓
✓	✗	✗	✗
✓	✓	✓	✗
✗	✗	✗	✓
✓	✓	✗	✗
✓	✓	✓	✗
✗	✗	✗	✓

W

Wet- en regelgeving

Passend toewijzen

- Nieuwe huurders.
- Veel 1- en 2-persoonshuishoudens
- 70% woningzoekenden zoeken een woning onder de lage aftoppingsgrens.
- 5% vrije ruimte.



W
—

Huurverhoging 2023-2025 volgens NPA

Jaar	CPI	CAO- loonindex -/-0,5%	Huursom Woon- waard
2023	10%	2,6%	2,58%
2024	5,5%	5,3%	4,97%
2025 (verwacht)	2,75-2,9%	5,5%	5,3%

W

Wat betekent dat over de periode 2023-2025?

	2022	2023	2024	2025	Totaal
Netto CAO-inkomen	€ 2.500,00	€ 2.577,50	€ 2.727,00	€ 2.890,62	
<i>Stijging</i>		€ 77,50	€ 149,50	€ 163,62	€ 390,62
Netto huur	€ 650,00	€ 666,90	€ 702,25	€ 740,87	
<i>Stijging</i>		€ 16,90	€ 35,35	€ 38,62	€ 90,87
Netto huur o.b.v CPI -/-0,5%	€ 650,00	€ 711,75	€ 747,34	€ 764,53	
<i>Stijging</i>		€ 61,75	€ 35,59	€ 17,19	€ 114,53

