

Huurverhogingsbeleid 2025

Versie: 1.0 - februari 2025

De richtlijnen huurverhoging juli 2025

Vanaf juli 2025 gaat de jaarlijkse huurverhoging weer in. Dit zijn de richtlijnen:

Type woning/huidige huur	Verhoging	Aftoppen
Sociale huur/daeb		
Huursomstijging sociale huur (zonder IKAH)	Max 4,5%	Op liberalisatiegrens
Sociale huurwoning met huur vanaf €300,-	Max 5,0%	Op liberalisatiegrens
Tot 300 euro	€25,- of IKAH (inkomensafhankelijke huurverhoging)	Niet bij €25,- Wel bij IKAH op 1 ^e doelgroepgrens
Inkomensafhankelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen (zowel onder €300,- als vanaf €300,-)	€50,- voor middeninkomens €100,- voor hoge inkomens	Op maximale huur
Niet-daeb/niet-sociaal huurcontract		
Niet-daeb/niet-sociaal huurcontract, waaronder ook parkeerplaatsen	Max 4,1%	Niet voor woningen
Middenhuur contract (bij nieuwe verhuringen; tussen 144 en 187 wws-punten)	Max 7,7%	Op maximaal middenhuur behorende bij de punten van die woning
Overig		
Eenmalige huurverlaging geldt niet meer, was 2023 en 2024.	Nvt	Nvt

De doelgroepgrenzen per 1 januari 2025:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 454,47 (goedkoop)
- Lage aftoppingsgrens: € 682,96 (betaalbaar1)
- Hoge aftoppingsgrens: € 731,93 (betaalbaar2)
- Liberalisatiegrens: € 900,07 (bereikbaar)
- Middenhuur: tussen € 900,08 en € 1.184,82 (midden)
- Vrije sector: boven € 1.184,82 (vrije_sect)

Voorstel huurverhoging 2025 voor WoonInvest:

Wij gaan weer voor maximale huursomstijging, net als de jaren hiervoor. Dit vanwege meerdere redenen:

- In 2023 en 2024 hebben wij minder huurverhoging kunnen vragen dan de toegenomen inflatiekosten van die jaren. Dit jaar (2025) mogen wij iets meer vragen dan de inflatie, echter is afgeweken van de afspraak om uit te gaan van de gemiddelde CAO-loonsverhoging. De inflatie is 3,1%, de gemiddelde CAO-loonsverhoging is 6,6%.
- Wij hebben te maken met stijgende bouwkosten, onderhoudskosten en hogere rente.

- De huurverhoging van gemiddeld 4,5% per 1 juli blijft ook in 2025 betaalbaar omdat de gemiddelde huurquote voor huurders daalt. Dit blijkt uit onderzoek dat het Nibud voor Aedes heeft uitgevoerd. Volgens het Nibud daalt de huurquote voor veel huurders in de sociale huur omdat inkomens gemiddeld 5,2% zijn gestegen.
- In SVH verband is besloten dat het noodzakelijk is om vanwege diverse redenen te gaan voor maximale huurverhoging, en SVH heeft hierover een brief gestuurd naar de gemeenten:
 - o De overheid investeert steeds minder;
 - o Corporaties betalen ATAD en VPB en hierdoor blijft er minder geld over;
 - o Stijgende rente, loonkosten en bouwkosten;
 - o Huurquote daalt al jaren, dus verbetering van de betaalbaarheid van wonen;
 - o Afgelopen jaren zijn geen huurverhoging, huurverlaging en huurverhoging lager dan inflatie gevraagd;
 - o In de regio Haaglanden zijn de opgaven groter dan de beschikbare middelen.
- Door ook inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen genereren wij extra inkomsten die ten goede komen aan onderhoud en het nakomen van de Nationale Prestatieafspraken. Omdat deze bewoners een middeninkomen of hoog inkomen hebben, hebben zij ook meer geld dan de lage inkomens en is het verantwoord om een hogere huurverhoging te vragen. Ook hopen wij hiermee de doorstroming te bevorderen van deze inkomensgroepen naar meer passende woonruimte.

Type woning/huidige huur	Verhoging	Aftoppen
Sociale huur/daeb		
Huursomstijging sociale huur (zonder IKAH)	Max 4,5%	Op liberalisatiegrens
Sociale huurwoning met huur vanaf €300,-	4,7%	Op liberalisatiegrens
Tot 300 euro	€25,- of IKAH	Niet bij €25,- Wel bij IKAH op 1 ^e doelgroepgrens of max huur als dit lager is
Uitzonderingen: Emma, NeVe en SaVeHa (instandhoudingscomplexen)	0,0%	Op liberalisatiegrens of max huur als dit lager is
Uitzonderingen: E/F/G-label complex 1014, 1015, 2060	2,0%	Op liberalisatiegrens of max huur als dit lager is
Standplaatsen	5,0%	Op maximale huur
Inkomensafhankelijke huurverhoging sociale huurwoningen (zowel onder €300,- als vanaf €300,-)	€35,- voor middeninkomens €70,- voor hoge inkomens	Op maximale huur
Niet-daeb/niet-sociaal huurcontract		
Niet-daeb/niet-sociaal huurcontract voor vrije sector woningen	4,1%	Nee
Middenhuur contract (3 stuks in jan'25)	4,1%	Op maximale middenhuur behorende bij de punten van die woningen
Niet-daeb parkeerplaatsen	4,1%	Op €50,-

ZOG/MOG (geen inkomensafhankelijke huurverhoging)	Op basis van het huurcontract, zo niet dan max 5,0%	Op liberalisatiegrens of max huur als dit lager is
---	---	--

Bewoners van individuele sociale huurwoningen 4,7% huurverhoging

Gemiddeld mogen we 4,5% huurverhoging vragen, dit wordt huursomstijging genoemd. Bij een individuele sociale huurwoning mag je 5,0% vragen. Omdat wij een aantal uitzonderingscomplexen hebben - namelijk instandhoudingscomplexen en complexen met een slecht energielabel - die lagere of geen huurverhoging krijgen mag je de rest van de huurders een hogere huurverhoging geven dan 4,5%. Als je gemiddeld maar uitkomt op 4,5%. Dit is berekend door Financien, het wordt 4,7%.

Wij toppen af op de liberalisatiegrens. Omdat in de evaluatie van het huur(prijzen)beleid van juli 2024 is afgesproken dat wij 36 euro van de liberalisatiegrens aftrekken - zodat men huurtoeslag kan aanvragen - toppen wij af op liberalisatiegrens min 36 euro (dit is drie keer een servicekosten element waar je huurtoeslag voor mag aanvragen van maximaal 12 euro per servicekosten element; een van de vier servicekosten elementen vragen wij niet vandaar drie elementen).

Uitzonderingscomplexen 0 en 2%

Met Respectus is afgesproken dat complexen die niet meer voldoen aan de huidige norm een lagere huurverhoging krijgen als de werkzaamheden nog niet afgerond zijn per juli van het betreffende kalenderjaar.

Instandhoudingscomplexen 0%

Bij SaVeHa en NeVe wachten onze huurders, door verschillende redenen, al lange tijd op verbeteringen. Bij het complex NeVe wordt er bijvoorbeeld al sinds 2015 gesproken over aanstaande renovatiewerkzaamheden. In deze twee complexen voldoen onze woningen niet meer aan de huidige norm en staan huurders bijvoorbeeld voor hoge stookkosten en oncomfortabele leefomstandigheden. Geen huurverhoging is in deze situatie redelijk, en in lijn met vorig jaar. Hiermee tonen wij onze betrokkenheid en begrip voor de situatie van onze huurders. Daarnaast is de 70% akkoord van bewoners voor de verduurzaming/renovatie makkelijker op te halen als er 0% huurverhoging gevraagd wordt. Als we bijvoorbeeld wel huurverhoging van 2% zorgt dit voor een slechtere relatie met de bewonerscommissie en klankbordgroep. Vooral de vraag waarom vorig jaar geen huurverhoging en dit jaar wel is moeilijk uit te leggen, aangezien de status van beide complexen niet veranderd is.

Bij Emma stellen we ook geen huurverhoging voor vanwege de vertraging van het onderhoud. Wij starten hier met de lege woningen, en verwachten pas na de huurverhoging te starten met de bewoonde woningen. Geen huurverhoging bij Emma is wenselijk, omdat de woningen in dusdanige staat zijn dat bij een gang naar de huurcommissie een gebrekkige woning geconstateerd kan worden en wij de huur hierop moeten aanpassen. Daarnaast heeft de bewonerscommissie een brief naar Respectus en WoonInvest gestuurd met het dringende verzoek om geen huurverhoging door te voeren, vanwege de last die de bewoners hebben gehad vanwege de slechte kwaliteit van de woningen (kou, vocht en schimmel). En vanwege alle ongemakken en overlast die de komende verbouwing gaat brengen. Als wij toch (een kleine) huurverhoging doorvoeren, verslechtert dit de relatie met de bewonerscommissie die sinds kort eindelijk goed is.

E/F/G-labels 2%

Met Respectus is vorig jaar afgesproken dat wij de E, F, G-label complexen een lagere huurverhoging geven als de werkzaamheden nog niet afgerond zijn per juli van het betreffende kalenderjaar. Deze richtlijn willen wij aanpassen naar grotendeels klaar. Het kan zijn dat een complex wel verduurzaamd wordt, en net na juli klaar is of volgens planning 1 juli

klaar is maar de planning uitloopt. Deze aangepaste regel zetten wij duidelijk in de adviesaanvraag aan Respectus. Deze drie complexen zijn (grotendeels) niet klaar per juli 2025 en krijgen een lagere huurverhoging van 2%.

Complex nummer	Project- of straatnaam
1014	Nicolaas Beetsstraat
1015	De Genestetstraat
2060	Kersengarde

Andere uitzonderingen op het huurverhogingsbeleid

Deze uitzonderingen op basis van Vastgoed gaan boven de huurverhoging hierboven geschreven op basis van huurcontract.

Geen inkomensafhankelijke huurverhoging voor:

- 194 woningen Leidschenveen: wel huurverhoging maar aftoppen op maximale huurprijs, zoals contractueel afgesproken met de gemeente;
- Kamerverhuur, standplaatsen en woonwagens;
- De geliberaliseerde huurcontracten in het complex Kersengarde, want uitzondering op basis van Vastgoed gaat boven contract. En omdat deze DAEB-woningen zijn, en dus sociaal verhuurd worden bij mutatie.

Geen huurverhoging:

- voor lopende uitspraken van de huurcommissie.

Inkomensafhankelijke huurverhoging €35 en €70

Uit de analyse van de inkomensafhankelijke huurverhoging van 2024 blijkt dat wij per 1 juli 2024 maar 1/3e incasseren van het totaal van deze huurverhoging. Dit komt vooral omdat de huur afgetopt wordt op maximaal behorende bij de WWS-punten van de woning.

Gemeente	Som van theoretische inkomensafhankelijke huurverhogingsbedrag	Som van daadwerkelijke inkomensafhankelijke huurverhogingsbedrag
Leidschendam-Voorburg	€ 22.150	€ 7.547
Den Haag	€ 19.125	€ 6.498
Totaal 587 huishoudens	€ 41.275	€ 14.045

Daarom gaan wij voor €35 en €70 in plaats van €50 en €100.

- Geen enkel huishouden kreeg in 2024 de maximale verhoging van €50,- of €100,-;
- Alle scheefhuurders betaalden na de huurverhoging van 2024 al de maximale huur;
- De maximale huur per januari 2025 is gestegen met 2,32%, dat is minder dan €35,- (is afhankelijk van de maximale huur per woning);
- De kans is klein dat er een huurder in 2024 scheefhuurder is geworden, waarbij wij meer dan €35 of €70 aan huurverhoging kunnen vragen;
- Nieuwe huurders zijn niet scheefhuurder binnen een jaar of korter geworden;
- Vidomes (Leidschendam-Voorburg) en Arcade (Den Haag) willen ook €35,- en €70,- vragen.

Middenhuur 4,1% net als vrije sector

De verhuringen tegen middenhuur (tussen 143 en 187 punten) gelden bij mutatie. Tot januari 2025 waren er pas 3 woningen verhuurd tegen middenhuur bij mutatie. Helaas is dit nog niet met een aparte doelgroep in DE ingevoerd, dit wordt alsnog gedaan. Daarom is mijn voorstel 4,1%, net als de vrije sector. Waarbij wij wel kijken wat de maximale huur is voor deze drie adressen, dit doen wij handmatig.

Hierbij geldt ook dat deze woningen net pas verhuurd zijn tegen de maximale huur behorende bij de WWS-punten van deze woning. Hier kunnen wij geen 7,7% verhoging vragen omdat wij aftoppen op maximale huur. Ook de 4,1% zullen we niet kunnen vragen, deze zal rond de 2,32% liggen omdat de maximale huur hiermee is verhoogd.

Parkeerplaatsen 4,1%

Dit jaar vragen wij voor het eerst in jaren weer huurverhoging voor de parkeerplaatsen. De vorige jaren deden wij dit niet omdat onze huur hoger was dan die van Vidomes. Omdat dit inmiddels niet meer geldt, en onze parkeerplaatsen flink verschillend in huur zijn en wij dit meer in lijn willen brengen, vragen wij 4,1% niet-daeb huurverhoging. En toppen wij af op €50,-. De enige uitzonderingen hiervan zijn de parkeerplaatsen die last hebben van lekkage, dit speelt bij de Amstelhof. Als de lekkage opgelost is vragen wij in 2026 wel huurverhoging voor deze plekken.

Garageboxen kregen ieder jaar al huurverhoging, en ook dit jaar weer.