



***woonbond***

*de stem van hurend nederland*

*Presentatie Jaarvergadering  
HuurdersBIJ1  
Eefde 2 mei 2024*

- Waar is de huur(verhoging) bij huurwoningen voor bedoeld?*
- Wat gaat er intussen mis?*
- Hoe lossen we dat op?*

*Waar is de huur(verhoging) bij  
huurwoningen voor bedoeld?*

# *Voor reparaties*



# *Voor onderhoud*



# Voor beheer



# *Voor leefbaarheid*





# *Voor nieuwe woningen*



# *Voor verbeteren van bestaande woningen*



# Voor duurzaamheidsmaatregelen



*Wat gaat er intussen mis?*

# *Verminderde betaalbaarheid voor huurders met een laag of middeninkomen.*



# Hogere huren betekent minder mogelijkheden om een betaalbare woning te vinden voor mensen met een laag inkomen.

## Hoe hoog mag uw huur zijn?

Met hoeveel personen gaat u verhuizen?	Wat is het jaarincome van uw huishouden? (Het inkomen van de kinderen telt niet mee)	Wat is de huurprijs?
 <b>1 persoon</b> Orde de ADW-waartijd	Lohn € 26.975,- vanaf € 26.975,- tot € 44.025,-	Lohn € 44739,- Lohn € 49340,-
	Lohn € 44.025,- vanaf € 44.025,- tot € 56.022,-*	Lohn € 49340,- Lohn € 50809,-
 <b>1 persoon</b> Boven de ADW-waartijd	Lohn € 26.975,- vanaf € 26.975,- tot € 44.025,-	Lohn € 44739,- Lohn € 49340,-
	Lohn € 44.025,- vanaf € 44.025,- tot € 56.022,-*	Lohn € 49340,- Lohn € 50809,-
 <b>2 personen</b> Orde de ADW-waartijd	Lohn € 36.975,- vanaf € 26.975,- tot € 44.025,-	Lohn € 44739,- Lohn € 49340,-
	Lohn € 44.025,- vanaf € 44.025,- tot € 56.022,-*	Lohn € 50809,- Lohn € 50809,-
 <b>3 personen</b> Boven de ADW-waartijd	Lohn € 36.975,- vanaf € 26.975,- tot € 44.025,-	Lohn € 44739,- Lohn € 49340,-
	Lohn € 44.025,- vanaf € 44.025,- tot € 56.022,-*	Lohn € 50809,- Lohn € 50809,-
 <b>3 personen of meer</b> Orde de ADW-waartijd	Lohn € 36.975,- vanaf € 26.975,- tot € 44.025,-	Lohn € 49340,- Lohn € 49340,-
	Lohn € 44.025,- vanaf € 44.025,- tot € 56.022,-*	Lohn € 50809,- Lohn € 50809,-
 <b>3 personen of meer</b> Boven de ADW-waartijd	Lohn € 36.975,- vanaf € 26.975,- tot € 44.025,-	Lohn € 49340,- Lohn € 49340,-
	Lohn € 44.025,- vanaf € 44.025,- tot € 56.022,-*	Lohn € 50809,- Lohn € 50809,-
<b>Vrije sector huurwoningen</b>		
<b>1, 2, 3 personen of meer</b>	vanaf € 44.025,-	vanaf € 50809,-

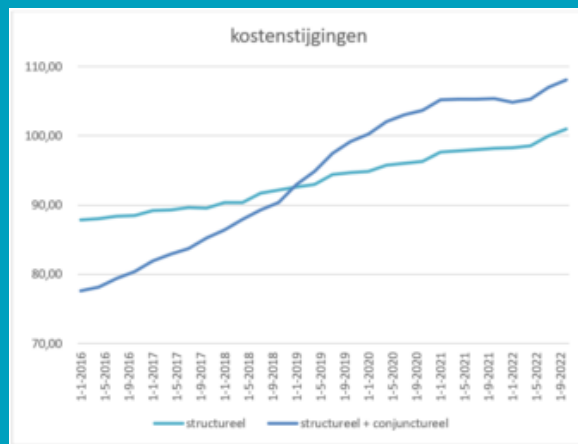
\*Deze maximumcijfers gelden alleen voor de huurwoningen van Woningcorporatie, Gemeente of Deelnemers. Het gaat om persoonsafhankelijke maximumcijfers op de 1-1-2025 en voor twee- of meerpersoonshuurwoningen maximumcijfer € 4.835,-.



*Hogere huren kunnen het voor  
huurders moeilijker maken om te  
verhuizen.*



# *Kostenstijging onderhoud, renovatie, verduurzaming (arbeid, materiaal, nieuwe normen).*

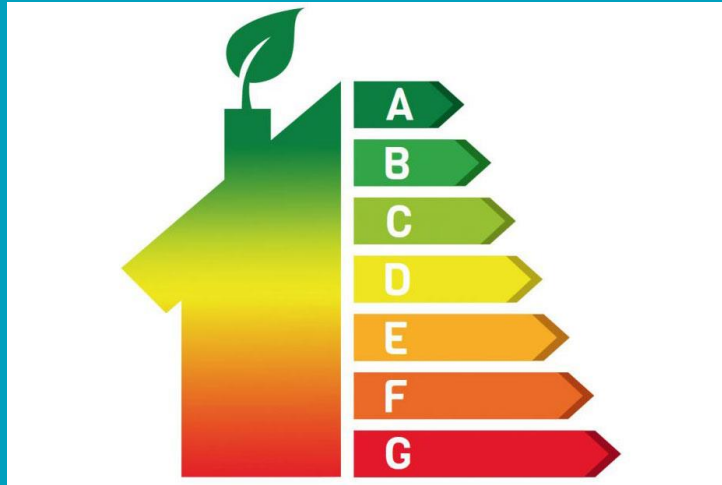




*Tekort en dus moeten uitbreiden  
van betaalbare woningen door  
nieuwe te bouwen.*



# *Onder druk om de woningen energieruineriger te maken.*



*Hoe lossen we dat op?*



***Balans vinden tussen behoud van betaalbare huren voor de huurders en zekerstellen van voldoende inkomsten om de verplichtingen na te komen.***



# Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:

## Forse huurmatiging

- Woningcorporaties gaan huurstijging 3 jaar lang beperken. Inflatie heeft geen invloed meer op de jaarlijkse huurverhoging.
- De huren gaan de komende jaren minder hard stijgen dan de lonen; dit is gunstig voor de koopkracht van huurders.
- Huurders met lage inkomens op of onder 120% sociaal minimum in duurdere woningen krijgen een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020).
- We werken toe naar minstens 30% sociale huur per gemeente; er komt duidelijke definitie wat sociale huur is.



## Verdubbeling woningbouw

Woningcorporaties bouwen t/m 2030:

- 250.000 sociale huurwoningen.
- 50.000 middenhuur woningen.
- Vóór het einde van 2022 komen er regionale woondeals. Daarin staan welke woningen in welke gemeenten komen én op welke locaties.



## Impuls op leefbaarheid

- Corporaties investeren jaarlijks € 200 mln extra in de aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.
- Woningcorporaties realiseren versneld 50.000 geclusterde woningen voor ouderen.
- Woningcorporaties investeren per jaar € 75 mln extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt.
- In 2026 zijn er geen sociale huurwoningen meer in slechte staat van onderhoud.

## Versnelde verduurzaming

- Huren worden niet verhoogd na isolatie.
- In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

In 2030:

- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
- 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.



***NB. De verhuurdersheffing is afgeschaft, maar de belastingdruk blijft hoog.***



*We lossen het ook op door .....*





# *Subsidies en financiële steun voor specifieke projecten.*



*Huurprijs meer afgestemd op inkomen  
huurder, locatie en kwaliteit woning:*  
*betaalbare woningen voor de laagste  
inkomensgroepen en redelijke inkomsten  
uit woningen in hogere segmenten.*



Investeren in energiebesparende maatregelen en duurzame bouw: lagere energiekosten voor huurders; minder onderhoudskosten voor de corporatie; per saldo betere betaalbaarheid van de huren.



Betaalbaarheid

**Geen  
zorgen  
over  
kosten**

Dat voelt goed.

*Samenwerken met o.a. gemeenten en andere woningcorporaties: kosten delen, kennis uitwisselen en gezamenlijk investeren in grootschalige projecten.*

“ Kennis kun je vermenigvuldigen door het te delen. ”



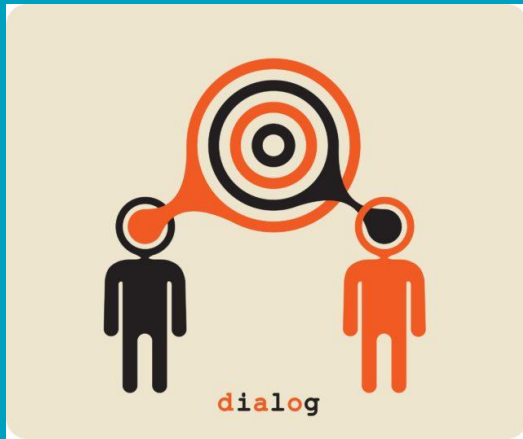
*Meer nieuwe sociale huurwoningen  
vergroot het aanbod. Verlaagt de druk op  
de huurprijzen en biedt meer betaalbare  
woonopties.*



*Financiële steun voor huurders met een lager inkomen: behoud betaalbaarheid van woningen, vooral in tijden van huurverhogingen.*



*Bevorderen transparante besluitvorming rond huurverhogingen. Aangaan van de dialoog met huurders. Creëren van meer begrip en acceptatie voor noodzakelijke verhogingen.*



**Keihard nodig: evenwicht vinden tussen de behoeften van huurders aan betaalbare woningen en de noodzaak voor verhuurders om te investeren in de woningvoorraad.**





## Voorbeeld:

*Wat is het (in)directe effect van 1% minder huurverhoging voor duizenden huurders maandelijks, op het aantal minder nieuw te kunnen bouwen woningen/ te kunnen verduurzamen woningen, in de komende 5 jaar?*

*Is een huurverhoging van 5,3%  
nou écht nodig, of kan het ook een  
tandje minder?*

# Als huurdersorganisatie word je gevraagd advies uit te brengen over de huurverhoging (2024)!



“Ga er (samen) maar aan staan!”

*Als HuurdersBIJ1 'gedwongen' te kiezen uit:*

- 1. Hoge(re) huurverhoging + meer nieuwe/ verduurzaamde woningen.*
- 2. Minder hoge huurverhoging + minder nieuwe/ verduurzaamde woningen.*

*Oftewel: enkele duizenden huurders minder huurverhoging versus een beperkt aantal minder nieuwbouwwoningen per jaar.*

*Beide opties afwegende maakte HuurdersBIJ1 de keuze voor optie 2.*

*Alle geplande nieuwbouw moet ook nog maar worden gerealiseerd.*

*Dus dat werd het advies aan ieder1.*

*Heeft u vragen?*

*Dank voor uw aandacht!*