

Huurders
Vereniging

OMSLAG



IMPRESSIE

THEMABIJEENKOMST

BETAALBAAR WONEN

19 februari 2025



hvomslag.com

NIJMEGEN
WIJCHEN

Betaalbaar wonen

Hoe ervaart u de huurprijs in verhouding tot uw inkomen?

- *Als ik geen reserves zou hebben, zou ik iedere maand extra moeten lenen.*
- *De Overheid zou het zo moeten inrichten dat je maximaal 25% van je maandinkomen zou mogen uitgeven aan woonlasten. Is daar al eens over nagedacht?*

Ja, het Nibud heeft daar een onderzoek naar verricht en heeft becijferd dat huishoudens een huurverhoging van 4,5% nog kunnen betalen. De link naar dit onderzoek op [hvomslag.com](https://www.hvomslag.com).

Zijn er maatregelen die Talis kan nemen om de woonlasten voor bewoners te verlagen?

- *Ja, ze kunnen verduurzamen*
- *Zonnepanelen op de platte daken*

Vindt u dat de huurprijs in verhouding staat tot de huurprijs van uw woning?

- *(Lankforst) Nee, staat zeker niet in verhouding met de huurprijs van € 625,00.*
- *Nee, veel tochtproblemen. Kan het niet warm gestookt krijgen. Ik moet elektrisch bijverwarmen.*

Welke informatie zou u vooraf willen ontvangen over de huurverhoging en de onderbouwing daarvan?

- *Het aantal punten*

Welke maatregelen zouden er genomen moeten worden om huren betaalbaar te houden?

- De stijging van de huurprijs zou moeten stabiliseren of afnemen

Hoe komt de huurprijs tot stand – Willeke Peeters, beleidsadviseur Talis

Woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 900,07 in 2025) vallen onder de sociale huursector. Voor deze woningen gelden wettelijke regels, zoals een maximale huurprijs op basis van het puntensysteem (WWS). Dit systeem kent punten toe aan een woning op basis van onder andere oppervlakte, isolatie en WOZ-waarde, en bepaalt zo de hoogst toegestane huurprijs. De overheid stelt jaarlijks vast hoe sterk deze huren mogen stijgen. Door passend toewijzen mogen corporaties geen dure huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen.

De aanvangshuurprijs (de huur bij het aangaan van het contract) bepaalt of een woning als sociale huur wordt beschouwd. Dit bedrag kan verschillen per huurder, omdat corporaties bij een nieuwe verhuring vaak de huur verhogen naar de actuele streefhuur. Hierdoor betalen nieuwe huurders soms meer dan zittende huurders.

Corporaties hebben de taak 92,5% van hun sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een lager inkomen (DAEB-doelgroep), om betaalbaarheid te waarborgen en onnodig hoge huurtoeslagkosten te voorkomen. Wetgeving rondom huurtoeslag is daarom ook belangrijk voor woningcorporaties.

Wat doet Talis met de opbrengsten uit de huurverhoging

In 2025 plant Talis o.a. onderhoud aan ongeveer 2.150 woningen, met voornamelijk gevelwerkzaamheden. Ze voegt 413 nieuwbouwwoningen toe aan de voorraad van ruim 15.500 woningen in Nijmegen en Wijchen, en verbouwt 50 woningen tot 100 wooneenheden voor woningdelen. Talis levert zes projecten op: vier in Nijmegen en twee in Wijchen.

Duurzaamheid is een speerpunt, met focus op energiebesparing (isolatie) en energieopwekking (zonnepanelen). Vanaf 2028 geen woningen meer met energielabel E, F of G, en streven naar het verdwijnen van label D tegen 2050. Het lange termijn doel is een CO₂-neutrale en aardgasvrije woningvoorraad. Er wordt ervaring opgedaan met (hybride) warmtepompen en Zwanenveld wordt aangesloten op het warmtenet. Duurzaamheid omvat ook circulariteit, klimaatadaptatie en het gedrag van huurders en de organisatie, maar hiervoor zijn geen harde doelstellingen geformuleerd.

Wettelijke kaders

- De huursom van woningen in het sociale segment (huurprijs tot € 900,07) mag in 2025 met maximaal 4,5% stijgen. De "huursom" verwijst naar het jaarlijkse totale bedrag dat huurders betalen voor hun woning. Kortom, het is het totaalbedrag dat huurders jaarlijks moeten betalen voor hun gehuurde woning.
- In de huursom worden de sociale huurwoningen meegenomen én de middenhuur woningen waarvan het contract na 1 juli 2024 getekend is.

Voor sociale huurwoningen gelden de volgende uitgangspunten:

- De maximale huuraanpassing per woning is 5%
- Voor woningen met een huurprijs onder € 350,- per maand mogen corporaties de huur met € 25,- verhogen
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging mag op basis van onderstaande tabel
- De huur mag nooit hoger worden dan de maximale huur op basis van WWS

	<u>Hoge middeninkomens</u>	<u>Hoge inkomens</u>
Eenpersoonshuishoudens	€ 57.143 - € 67.366	Hoger dan € 67.366
Meerpersonshuishoudens	€ 66.126 - € 89.821	Hoger dan € 89.821
Huurverhoging	Maximaal € 50	Maximaal € 100

Middenhuur. Middenhuurwoningen zijn woningen met een huurprijs hoger dan € 900,07 (2025) en € 1.184,82 per maand. De huurprijs van een woning in de vrije sector is vanaf € 1.184,82.

Huurcontracten gesloten na 1 juli 2024 met een aanvangshuur tussen de maximale lage huurgrens (€ 900,07) en de maximale middenhuurgrens (€ 1.184,82) vallen onder gereuleerde middenhuur. Dit geldt ook als de woning meer dan 186 WWS-punten heeft. De aanvangshuur bepaalt of de woning tot het gereuleerde middensegment of de vrije huursector behoort. De maximale huuraanpassing voor middenhuur is 7,7% (CAO loonontwikkeling +1%). Huuraanpassingen van contracten na 1 juli 2024 tellen mee in de huursom. De huur mag nooit hoger zijn dan de maximale huur op basis van WWS, ongeacht het aantal WWS-punten.



U kunt zelf uw huurprijs en het puntenaantal controleren via de website van de Huurcommissie:

www.huurcommissie.nl/support/huurprijscheck. Of scan de QR-code. Het puntenaantal van uw woning kunt u bij Talis opvragen, via **mijn.talis.nl**.

Huuraanpassing 2025

- Huurders in een sociale huurwoning met een inkomen tot € 57.143 (1p.-hh) en € 66.126 (meerpers.-hh) krijgen een **maximale huurverhoging van 3,3%**, gelijk aan de inflatie van 2024 en **lager** dan de wettelijke toegestane verhoging (NPA 5%). Talis topt de huurprijs af op de streefhuurprijs.
- Talis verhoogt de huur van ongeveer 35 woningen met een huurprijs onder € 350 met **€ 25**. Dit is toegestaan om de huurprijs versneld richting de maximaal redelijke huurprijs te brengen. In 2024 betrof dit slechts 4 woningen (met een grens van € 300).
- Bij inkomens boven € 57.143 (1p.-hh) en € 66.126 (meerpers.-hh) past Talis een maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van **€50** toe. Een huurder met een jaarinkomen boven € 67.366 voor eenpersoonshuishouden en € 89.821 voor meerpersonshuishouden, krijgt een huurverhoging van € 100 per maand. Huurders met een hoger inkomen betalen versneld wat een huurwoning gezien de kwaliteit zou mogen kosten, omdat de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen.
- Sociale huurwoningen met energielabel D, E, F of G krijgen **geen huurverhoging**, behalve als huurders verduurzaming hebben geweigerd of een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. De huurbevrozing helpt betaalbaarheid voor huurders met slechte energielabels. Door huurders te stimuleren mee te werken aan verduurzaming, dragen we bij aan lagere streefhuur en maximaal toegestane huur.
- Onzelfstandige woonruimten zoals kamers en woningdelen krijgen een gematigde huurverhoging van **3,3%**.
- Bij een inkomensdaling onder de doelgroepgrens (€ 49.669/ € 54.847) kan een huurder een tijdelijke huurverlaging aanvragen. De huur wordt dan verlaagd tot de streefhuur van de betreffende woning.
- Alle vrije sector woningen krijgen een huurverhoging van **4,1%** (inflatie + 1%). Hoewel middenhuurwoningen wettelijk met 7,1% verhoogd mogen worden, kiest Talis ervoor om dit niet te doen en blijft bij **4,1%**.

- Alle MOG (Maatschappelijk Onroerend Goed) en BOG (Bedrijfsmatig Onroerend Goed) woningen krijgen een huurverhoging van 4,1% (inflatie + 1%). Hoewel de middenhuurwoningen wettelijk met 7,1% verhoogd mogen worden, kiest Talis ervoor om dit niet te doen en blijft bij 4,1%
- Als alle sociale huurwoningen een huurverhoging van 3,3% krijgen en worden afgetopt op de streefhuren, haalt Talis de maximale huursom van 4,5% niet. Hierdoor is de huursom dit jaar minder bepalend voor de gemiddelde huurverhoging en de indeling van de huurverhogingsdifferentiatie.

Verschillen in huuraanpassing

Om huurprijsverschillen te verkleinen, gebruikt Talis **huurverhogingsdifferentiatie**. Woningen van gelijke kwaliteit moeten een vergelijkbare huur hebben, waarbij huurtoeslag inkomensafhankelijk is. In de praktijk ontstaan verschillen door **wisselende uitgangspunten voor aanvangshuren** en huurders die al lange tijd in dezelfde woning wonen, waardoor hun huurprijs achterblijft bij de streefhuur.

Huuraanpassing bij inkomensdaling

Bij inkomensdaling kunnen huurders een **tijdelijke huurverlaging** krijgen op basis van de **Wet tijdelijke huurkorting (2021)**. Dit voorkomt verhuiskosten voor hen en mutatiekosten voor Talis.

Na **drie jaar** is het aan de huurder om aan te tonen dat het inkomen nog steeds onder de **EU-doelgroepgrens** valt. Zo ja, dan wordt de huurverlaging **definitief**. Zo niet, dan wordt de huur hersteld naar het oude niveau, inclusief gemiste huurverhogingen. Dit is wettelijk toegestaan en vindt Talis rechtvaardig.

Uw mening

De aanwezigen geven aan de huuraanpassing hoog te vinden maar dat Talis zich sociaal opstelt met deze gematigde huuraanpassing. In het daglicht van de wettelijke mogelijkheden zijn zij tevreden met de voorgestelde lagere huuraanpassing in het sociale segment.



Vragen

Vraag: Kunnen we deze presentatie ontvangen?

Antwoord: U ontvangt een gedrukte impressie

Afsluiting

Riek Janssen dankt de sprekers en de aanwezige deelnemers en sluit de bijeenkomst.

Volgende bijeenkomst: 14 mei 2025; Prettig en veilig wonen