



**Brederode
wonen**
Thuis in goed wonen

HUURPRIJSBELEID 2025

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	Toelichting op de achtergrond en uitgangspunten
2. Basis huurprijsbeleid 2025	Toegepaste uitgangspunten voor het huurprijsbeleid
3. Jaarlijkse huurverhoging 2025	In hoofdlijnen de maatregelen en kaders voor het huurprijsbeleid
4. Huurprijsgrenzen	Kaders en bedragen in overzicht per categorie
5. Passend toewijzen en vrije ruimte	Tabellen passend toewijzen
6. Huursombenadering	Toelichting op de totstandkoming van de maximale Huursom
7. Samengevat huuraanpassingen	De huuraanpassingen per onderdeel toegelicht
8. Streefhuur en strategisch Voorraadbeleid	Toelichting nieuwe maximale huurprijzen
9. Huurtoeslag	Aanpassingen in de huurtoeslag
10. Wet Betaalbare huur	Toelichting invloed op huurprijzen per 1-1-2025
11. Bijzondere aandachtspunten	Huurtoeslag subsidiabele servicekosten en medewerker Huurincasso

Bijlagen:

1. Aanvullende voorwaarden eenmalige huurverlaging
2. Voorbeeldberekeningen huurtoeslag per inkomen

1. Voorwoord

Voor u ligt het Huurprijsbeleid 2025 van Brederode Wonen.

Vorig jaar heeft Brederode Wonen de Nationale Prestatieafspraken (NPA) gevolgd door de afgesproken CAO- en loonsomstijgende huurverhoging te volgen. Deze kwam in 2024 uit op een huursomstijging van 5,3%.

De forse huursomstijging was nodig om de kosten van o.a. de energetische projecten bij het veelal bijzondere bezit te kunnen bekostigen. Daarnaast zijn er in 2023 en 2024 in totaal 404 huren verlaagd in het kader van de verplichte eenmalige huurverlaging. Ook de transitie waar Brederode Wonen zich in bevindt vraagt op bepaalde punten extra financiële aandacht.

De forse huursomstijging leek in strijd met het Strategisch Ondernemingsplan 2023-2026, het Jaarplan 2024 én de prestatieafspraken voor wat betreft de gemeenten Velsen en Bloemendaal waarin de betaalbaarheid een belangrijk punt is. Echter, binnen deze gemaakte afspraken stonden ook verduurzaming van het bezit hoog op de agenda én zijn zowel in 2023 als in 2024 de laagste inkomensgroepen ontzien door het (verplicht) toepassen van de eenmalige huurverlaging.

Dit jaar wordt binnen het huurprijsbeleid nog meer de nadruk op betaalbaarheid gelegd, zonder de andere opgaven uit het oog te verliezen. Daarnaast zijn de financiële gezondheid volgens de kaders van de AW en het WSW én de voortgang van de energetische projecten de belangrijkste pijlers die doorgang moeten kunnen blijven vinden. Ook vanuit de HVB wordt betaalbaarheid in combinatie met bestaanszekerheid hoog gewaardeerd.

Het huurprijsbeleid van Brederode Wonen 2025 is opgesteld met als doel het evenwicht te bewaren tussen betaalbaarheid voor huurders enerzijds, en de financiële ruimte die nodig is om aan de maatschappelijke opgaven te voldoen anderzijds.

Moïra Bonne
Manager Wonen

2. Basis huurprijsbeleid 2025

Brederode Wonen hanteert de volgende uitgangspunten voor de totstandkoming van het huurprijsbeleid 2025:

1. Nationale Prestatieafspraken (NPA): Aan de basis van dit huurprijsbeleid liggen de NPA 2025-2035. Toch kiest Brederode Wonen op bepaalde punten voor een gematigde aanpak van de gemaakte afspraken. Brederode Wonen besloot al voorafgaand aan het voorstel tot een gematigde huursomverhoging van 4,5%, om voor dit percentage te kiezen. Deze keuze is gemaakt vanuit betaalbaarheidsperspectief en financiële haalbaarheid. Inmiddels is in de NPA 2025-2035 afgesproken dat de maximale huursomstijging voor 2025 4,5% mag zijn. De maximale stijging per individuele woning is 5%. In dit huurprijsbeleid zal blijken dat Brederode Wonen ervoor heeft gekozen onder deze percentages te blijven.
Vanuit VRO wordt aangestuurd (en mogelijk bij wet vastgelegd) om vanaf 2026 van een gemiddelde huursomstijging per 3 jaar uit te gaan, gebaseerd op een driejaarsgemiddelde inflatiestijging. Brederode Wonen conformeert zich voor dit moment nog niet aan dit voornemen. De ontwikkelingen op de visie en toekomst van jaarlijkse huurverhoging wordt door Brederode Wonen met grote belangstelling gevolgd. Volgend jaar wordt opnieuw bekeken hoe het huurprijsbeleid zo voorspelbaar mogelijk, maar met ruimte voor de opgaven en doelstellingen kan worden ingericht.
2. Strategisch Ondernemingsplan 2023-2026: “Brederode Wonen focust zich, als het gaat om betaalbaarheid, op de primaire doelgroep en secundaire doelgroep, de inkomensgroep voor wie een woning met een huur onder de liberalisatiegrens passend is.”
3. Uitgangspunten HVB: In 2024 is Brederode Wonen in samenwerking met de HVB tot een top 3 van huurderszorgen gekomen. Deze Top 3 bestaat uit:
 - Leefbaarheidszorgen
 - Verduurzamingszorgen
 - Tekort aan woningenDaarnaast is in onderling overleg tot een Top 4 gekomen voor huurderswaarden. Deze bestaat uit:
 - Passend: betaalbaar
 - Gezond
 - Thuiszijn
 - Zeggenschap
4. Prestatieafspraken gemeente Bloemendaal: “De gemeente en de corporatie dragen zorg voor een nu en in de toekomst betaalbare woningvoorraad afgestemd op hun doelgroep. Gemeente en corporaties verwezenlijken een woonlastenbeleid gericht op het beperken van de betaalbaarheidsrisico's onder de huurders.”
5. Prestatieafspraken gemeente Velsen: “Betaalbaarheid gaat uiteraard over woonlasten, die niet te hoog moeten zijn. Maar steeds meer gaat het ook over de voorspelbaarheid van die woonlasten, zodat mensen weten waar ze aan toe zijn. Over het specifieke huurbeleid van de corporaties maken we geen prestatieafspraken, dat is onderwerp van gesprek tussen de individuele corporaties en hun huurderorganisaties.”
6. Financiële gezondheid volgens de grenzen van AW en WSW.
7. MG circulaire van 19 februari 2025: Vanwege de Wet betaalbare huur gaat het landelijke huurprijsbeleid op een aantal punten in per 1 januari 2025 en een deel gaat in op 1 juli 2025. De afspraken in de circulaire gelden tot en met 30 juni 2026.
8. Wet betaalbare huur. Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet Betaalbare Huur. Woningen worden in 3 categorieën verdeeld:
 - Laag segment (sociaal, tot 143 punten, max € 900,07, gereguleerd)
 - Midden segment (middenhuur, 144-186 punten, max € 1.184,82, gereguleerd)
 - Hoog segment (vrije sector, > 186 punten, geliberaliseerd)

Voor elke categorie gelden aparte huurverhogingsregels.

Betaalbaarheid heeft wat Brederode Wonen betreft prioriteit ten opzichte van de gemaakte afspraken binnen de NPA, zeker na de forse huurverhoging van 2024. Het beleid is verder gericht op het beperken van huurverhogingen door toepassing van aftoppingsgrenzen en het voortzetten van een eenmalige huurverlaging voor de laagste inkomens.

3. Jaarlijkse huurverhoging 2025

De jaarlijkse huurverhoging voor 2025 bestaat uit een aantal aspecten:

1. Een maximale huursomverhoging van 4,5% voor alle huurders in het laag segment. Brederode Wonen had dit percentage al vastgesteld voordat dit percentage in de NPA 2025-2035 werd vastgelegd. Dit mag maximaal 5% zijn, mits de gemiddelde huursomstijging uitkomt op 4,5%. Brederode Wonen heeft ervoor gekozen de minimaal mogelijke/noodzakelijke huurverhoging door te voeren.
2. Een maximale huurstijging van 4,5% voor het gereguleerde middensegment. Hiermee wijkt Brederode Wonen af van de toegestane huurverhoging van 7,7% vanuit de NPA 2025-2035. Dit is gebaseerd op CAO-loonontwikkeling – plus 1%.
3. Een maximale huurstijging van 4,1% in het hoog segment. Hiermee volgt Brederode Wonen de afspraken vanuit de NPA 2025-2035. Dat is gebaseerd op de laagste van de 2 – de inflatie of de CAO-loonontwikkeling – plus 1%.
4. Aftoppingsgrenzen:
De huurverhogingen binnen het laag segment worden beperkt tot de volgende aftoppingsgrenzen (prijsspeil 2025):

a. Betaalbaar – laag/Eerste aftoppingsgrens	€ 682,96	(2024: € 650,43)
b. Betaalbaar – hoog/Tweede aftoppingsgrens	€ 731,93	(2024: € 697,07)
c. Sociaal – duur/DAEB-huurgrens	€ 900,07	(2024: € 879,66)

Woningen die dicht tegen die grens aanzitten, ontvangen dus een aangepaste en op maat gemaakte huurverhoging. Dit voorkomt dat huurders mogelijke in een hogere huurtoeslagcategorie vallen, waarbij zij procentueel gezien minder huurtoeslag ontvangen. Huurders met een hoger inkomen die toch al geen recht op huurtoeslag hebben, worden door deze regel bevoordeeld.
5. Inkomens afhankelijke huurverhoging (IAH)*:
 - a. Voor middenhoge inkomens wordt een verhoging van **€ 50,-** per maand doorgevoerd.
 - b. Voor hoge inkomens wordt een verhoging van **€ 100,-** per maand toegepast. Deze verhogingen zijn alleen van toepassing indien toegestaan door de MG-circulaire en blijven binnen de maximaal redelijke huur op basis van het Woningwaarderingssstelsel (WWS). Er wordt bij de IAH geen rekening gehouden met aftoppings- of liberalisatiegrenzen.
6. Voortzetten eenmalige huurverlaging: Brederode Wonen wil de wettelijke regel van 2023/2024 onder voorwaarden voortzetten om eenmalige huurverlaging toe te kennen aan inkomens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 577,91 (prijsspeil 2024).
7. Huurverhoging lage huren: Woningen met een huurprijs < € 350,-** ontvangen een huurverhoging van € 25,-. Het betreft dit jaar nog 14 woningen. De netto huurprijs van deze woningen varieert tussen de € 289,93 en € 348,35.

* IAH: Deze gegevens kunnen vanaf maart bij de Belastingdienst worden aangevraagd. Deze gegevens voor wat betreft de inkomensgroep mogen enkel en alleen gebruikt worden voor de IAH.

**Dit bedrag is geïndexeerd voor 2025 van € 300,- naar € 350,-

4. Huurprijsgrenzen

De huurprijsgrenzen in 2025 zijn geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging in 2024 van geregeleerde woningen (ook die van anderen dan corporaties) exclusief harmonisatie, en zijn in 2025:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 477,20 (2024: € 454,47) Laag segment
- Eerste aftoppingsgrens: € 682,96 (2024: € 650,43) Laag segment
- Tweede aftoppingsgrens: € 731,93 (2024: € 697,07) Laag segment
- DAEB-huurgrens: € 900,07 (2024: € 879,66)* Laag segment
- Liberalisatiegrens: € 1.184,82 (2024: € 879,66)** Middensegment
- Boven de liberalisatiegrens: Hoog segment

**Tot vorig jaar was de liberalisatiegrens de huurgrens van de sociale huursector en de vrije sector. Deze grens (nu de DAEB-huurgrens genoemd) is geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2023 tot juli 2024.*

***De liberalisatiegrens is nu de huurprijsgrens tussen woningen die geregeleerd zijn en woningen die in de vrije sector vallen. Door de komst van de middenhuurcategorie is deze grens aanzienlijk verschoven ten aanzien van 2024.*

5. Passend toewijzen en vrije ruimte

Passend toewijzen houdt in dat jaarlijks aan minstens 92,5% van de huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. Binnen de Prestatieafspraken tussen de gemeente Bloemendaal en de gemeente Velsen is echter afgesproken af te wijken van dit percentage. Op het moment van schrijven zijn de PA met de gemeente nog niet ondertekend. Uitgangspunt in beide gemeenten is om de vrije toewijzingsruimte te verhogen naar 15%.

De vrije ruimte is nodig bij o.a. de energetische projecten, intern doorschuiven en bij uitzonderingen ten behoeve van de leefbaarheid.

Huishoudgrootte	Inkomen	Netto huurprijs	
1	t/m € 28.375	t/m € 682,96	DAEB – laag segment
2	t/m € 38.500	t/m € 682,96	DAEB – laag segment
3 of meer	t/m € 38.500	t/m € 731,93	DAEB – laag segment
1	€ 28.376 t/m € 49.669	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment
2	€ 38.501 t/m € 54.847	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment
3 of meer	€ 38.501 t/m € 54.847	€ 731,94 t/m € 900,07	DAEB – laag segment
1	€ 54.847 t/m € 63.366	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)
2 of meer	€ 63.367 t/m € 89.821	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)

AOW-leeftijd

Huishoudgrootte	Inkomen	Netto huurprijs	
1	t/m € 27.775	t/m € 682,96	DAEB – laag segment
2	t/m € 37.350	t/m € 682,96	DAEB – laag segment
3 of meer	t/m € 37.350	t/m € 731,93	DAEB – laag segment
1	€ 27.776 t/m € 49.669	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment
2	€ 37.351 t/m € 54.847	€ 682,97 t/m € 900,07	DAEB – laag segment
3 of meer	€ 37.351 t/m € 54.847	€ 731,94 t/m € 900,07	DAEB – laag segment
1	€ 54.847 t/m € 63.366	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)
2 of meer	€ 63.367 t/m € 89.821	€ 900,07 t/m € 1.184,82	DAEB – Middensegment (144-186 WWS)

De inkomensgrenzen zijn geïndexeerd met de CPI (consumentenprijsindex) van juli 2023 tot en met juni 2024. De vermogensgrens voor het ‘uitsluiten’ van ouderen voor passend toewijzen is gelijk aan de vermogensgrens van de zorgtoeslag. Deze lijkt voor 2025 uit te komen op € 99.000 voor zowel alleenstaanden als meerpersoonshuishoudens.

6. Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract die zowel op 1 januari 2025, als op 1 januari 2026 zijn verhuurd. Dit betekent dat ook middenhuurwoningen, waarvan het contract ondertekend is door beide partijen op of ná 1 juli 2024, en dus onder de nieuwe regels van de Wet Betaalbare Huur vallen, meetellen bij de huursom.

De maximaal toegestane huursomstijging voor 2025 is **4,5%**.

In 2025 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2025 (op verzoek van de huurder in 2024) een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimum-inkomensijpunt huurtoeslag.

7. Samengevat diverse huurverhogingen en -verlagingen

• Reguliere huurverhogingen laag segment

Na een zorgvuldige afweging tussen betaalbaarheid enerzijds en de opgaven en financiële kaders anderzijds, en na de dialoog met de HVB over de uitgangspunten van het huurprijsbeleid, is Brederode Wonen tot een gemiddelde huursomverhoging van **4,5%** gekomen. De begroting voor 2025 is gebaseerd op dit percentage.

- Huurverhoging midden segment

In het middensegment is de huurprijs wettelijk gereguleerd. De regels hiervoor staan in de Wet Betaalbare Huur. Huurcontracten die op of na 1 januari 2025 beginnen, vallen onder het middensegment wanneer ze:

- Een huurprijs hebben die hoger is dan € 900,07 en ten minste 144 WWS-punten;
- Of een huur hebben die niet hoger is dan € 1.184,82 en maximaal 186 WWS-punten.

De nieuwe liberalisatiegrens ligt op € 1.184,82 en is de grens tussen het woningen in het gereguleerde bezit en woningen in de vrije sector (geliberaliseerd). Vanuit de NPA 2025-2035 is de maximale huurverhoging voor het middensegment bepaald op 7,7%. Brederode Wonen gaat daar met het oog op de betaalbaarheid niet in mee. De huurverhoging voor het middensegment wordt gelijk getrokken met de reguliere huurverhoging. Het middensegment ontvangt dus ook een huurverhoging van **4,5%**, mits deze hiermee niet over de maximale toegestane huurprijs gaat.

- Huurverhoging hoog segment

De maximaal toegestane huurverhoging in 2025 voor woningen met een geliberaliseerd contract (waarbij de huurprijs bij aanvang van het contract ligt boven de liberalisatiegrens van dat moment) is **4,1%**.

- Huurverhoging woningen met een lage huur < € 350,-

In 2025 mogen corporaties de huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een lage huur tot € 350,- verhogen met € 25,- per maand. Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden.

De huurprijs mag trouwens nooit hoger worden dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS).

- Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)

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 methodiek om de inkomensafhankelijke huurverhoging te berekenen is naar verwachting hetzelfde in 2025 als in 2024. Afhankelijk van de inkomenscategorie is de huurverhoging maximaal € 50 of € 100. De inkomensgrens waarboven Brederode Wonen een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging kan geven, is ook afhankelijk van de omvang van het huishouden. Voor meerpersoonshuishoudens gelden hogere grenzen dan voor eenpersoonshuishoudens.

De IAH kan niet worden toegepast op woningen in het Midden- en Hoogsegment.

Tabel inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2025

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 57.143 - € 67.366	Hoger dan € 67.366
Meerpersoonshuishoudens	€ 66.126 - € 89.821	Hoger dan € 89.821
Huurverhoging	Maximaal € 50*	Maximaal € 100*

*) Maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning

Brederode Wonen heeft bewust gekozen om de IAH voor zowel de hoge middeninkomens, als de hoge inkomens door te voeren. Zo kunnen de huurlasten zo eerlijk mogelijk verdeeld worden onder de verschillende inkomensgroepen.

- Huurverhoging standplaatsen en woonwagen

De enige woonwagen binnen het bezit van Brederode Wonen staat in de verkoop vanwege de staat waarin deze zich bevindt. Deze zal dus niet meer worden meegenomen in de huurverhoging. De standplaatsen zullen worden verhoogd conform de afspraken in de NPA 2025-2035, namelijk **5,0%**.

- Huurverhoging bergingen en garageboxen

Brederode Wonen verhoogt dit jaar de huur op garages met **6,1%**. De huurprijs voor garageboxen is niet gekoppeld aan sociale huurwoningen. Afgelopen jaren is de huurverhoging voor garages gematigd geweest. Om naar een meer marktconforme huurprijs te groeien, kiest Brederode Wonen voor een CAO-loonstijgingvolgende huurverhoging voor bergingen en garageboxen.

- Huurverhoging Kantoor

De huur voor het kantoor (WOB gebouw) zou naar alle waarschijnlijkheid in 2024 worden opgezegd. Een nieuwe bestemming voor het kantoor (wonen/verkoop/verkavelen/verhuur) wordt op dit moment onderzocht. Tot op heden is de huuropzegging nog niet doorgegaan. De huurverhoging zal voor 2025 dan ook worden gecontinueerd op **3%**. Brederode Wonen kiest ervoor om het percentage niet te verhogen, omdat het gebouw een maatschappelijke functie heeft, gehuurd door een organisatie die afhankelijk is van de gemeente.

- Eenmalige huurverlaging lage inkomens

In 2023 hebben huurders die in 2021 een inkomen hadden van 120% van het minimum-inkomensijkpunt huurtoeslag of minder, op 1 maart 2023 hun woning huurden én een huur hadden van meer dan € 575,03 (prijspeil 2023), een huurverlaging gekregen. Dit was verplicht vanuit de overheid. Dit is toegepast op basis van gegevens die zijn ontvangen van de Belastingdienst. Op basis van deze gegevens zijn in 2023 387 huren verlaagd. Later in dat jaar zijn op basis van individuele verzoeken nog eens 7 huren verlaagd.

In 2024 is deze verplichte regel doorgezet en zijn er 10 huren verlaagd. Dat komt in totaal neer op 404 huurverlagingen. Uitgaande van de individuele aanvragen, is de verwachting dat het aantal toegekende aanvragen niet boven de 10 aanvragen per jaar zal uitkomen.

Brederode Wonen zet deze mogelijkheid tot eenmalige huurverlaging vrijwillig door voor huurders die een inkomen hebben van 120% van het minimuminkomensijkpunt. In de bijlage staan de voorwaarden beschreven waaraan een huurder moet voldoen om voor een eenmalige huurverlaging in aanmerking te komen.

Zie bijlage 1 voor aanvullende voorwaarden

8. Streefhuur en Strategisch Voorraad

Met het nieuwe Strategisch Voorraadbeleid is het streefhuurpercentage losgelaten. Bij mutatie zullen de woningen en de huurprijs worden ingedeeld aan de hand van de reeds gestelde indelingen van het strategisch voorraadbeleid. Hierin is geschiktheid en passendheid per doelgroep veel meer leidend bij de woning, in plaats van het vasthouden aan een streefhuurpercentage.

9. Huurtoeslag

Om de huurtoeslag eenvoudiger en toegankelijker te maken, behandelt de Tweede Kamer wetsvoorstellen die vanaf 2025 wijzigingen doorvoeren. Dit zijn de belangrijkste maatregelen:

- Afschaffen onderscheid ouderen/niet-ouderen: De eigen bijdrage wordt gelijkgetrokken voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens. Huurtoeslagontvangers behouden dezelfde of een lagere eigen bijdrage. (*Let op: bij passend toewijzen blijft dit onderscheid voorlopig bestaan.*)
- Meer huurtoeslag boven de aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens: Zij krijgen, net als alleenstaanden en ouderen, 40% vergoeding.
- Minder snelle afbouw eigen bijdrage: Dit verhoogt de toeslag, vooral voor lage middeninkomens.

Hoewel de maximale inkomensgrenzen in 2020 zijn vervallen, wordt huurtoeslag bepaald door de eigen bijdrage: deze stijgt met het inkomen. Bij een te hoge eigen bijdrage vervalt het recht op huurtoeslag. Onderstaand schema toont de inkomensgrenzen waarbij een huishouden nog net huurtoeslag ontvangt in 2025:

Huurprijs (€)	Eenpersoons	Tweepersoons	Drie- of 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

Zie bijlage 2 voor voorbeeldberekeningen

10. Wet Betaalbare huur

Per 1 januari 2025 gaat de Wet Betaalbare huur in. Dit betekent dat woningen met een aantal WWS-punten tot en met 186 vallen onder DAEB woningen en hebben dus een gereguleerde huurprijs.

Woningen met een WWS-puntenaantal van 144 – 186 gelden als het middensegment.

Voor het hoogsegment (voorheen vrije sector) geldt een WWS-score van 187 punten of hoger.

Met de komst van de nieuwe wet worden ook alle huidige WWS-scores herzien vanwege een nieuwe indeling in het Woning Waarderingssysteem. Gemiddeld is de verwachting dat de huren binnen de DAEB-woningen zo'n € 190 euro per maand goedkoper worden. Brederode Wonen verwacht vanwege het betrekkelijke lage streefhuurpercentage van 77,5% (en gemiddeld zelfs 60%) dat in de praktijk en niet tot nauwelijks huren omlaag te hoeven worden bijgesteld.

Huren verhogen vanwege een nieuwe WWS-score wordt vanzelfsprekend bij zittende huurders niet gedaan. Bij mutatie wordt de nieuwe huur bepaald aan de hand van de indelingen volgens het strategisch voorraadbeleid, tot uiterlijk de maximaal redelijke huurprijs aan de hand van het aantal WWS-punten.

11. Bijzondere aandachtspunten 2025

- Subsidiabele servicekosten

De ontwikkelingen rondom subsidiabele servicekosten worden nauwgezet gevolgd. Op het moment van schrijven is er nog onvoldoende duidelijkheid over de impact hiervan op de huurlasten. Naar alle waarschijnlijkheid wordt deze aanpassing pas in 2026 doorgevoerd.

- Huurincasso

In 2025 start Brederode Wonen met een functie voor Medewerker Huurincasso. Deze medewerker is verantwoordelijk voor het tijdig signaleren van betalingsproblemen en het zoeken naar oplossingen in samenwerking met huurders en ketenpartners. Hiermee beogen we een afname van huurachterstanden en een verbetering van de financiële stabiliteit onder huurders.

Bijlage 1: Aanvullende voorwaarden eenmalige huurverlaging

Voorwaarden:

- Huurder woont tenminste 2 jaar op het huidige adres
- Huurprijs ligt boven € 591,30 (prijspeil 2025)
- Inkomensgrens op jaarbasis*
 - o Eenpersoonshuishouden: € 28.375
 - o Meerpersoonshuishouden: € 38.500
- Er is voor huurder niet eerder eenmalige huurverlaging toegepast sinds 2023

**Op 1 januari 2025 worden de inkomensgrenzen opnieuw vastgesteld. Genoemde bedragen zijn een inschatting.*

Voor een eerlijke toewijzing van de eenmalige huurverlaging, vraagt Brederode Wonen huurders die in aanmerking denken te komen voor een eenmalige huurverlaging, de volgende documenten aan te leveren:

- Uittreksel GBA met inwoners op adres
- Bij wegvallen inkomen een bewijsstuk: ontslagbrief, scheidingspapieren, akte van overlijden, etc.
- Bij loondienst/flexwerkers:
 - o 6 loonstroken van de afgelopen 6 maanden van alle bewoners (behalve inwonende kinderen tot 27 jaar)
- In geval van AOW/Pensioen/Uitkering:
 - o Specificaties van de afgelopen 6 maanden
- Bij ZZP'ers:
 - o Een schatting van de winst over de voorgaande zes maanden door een accountant of boekhouder
- Verklaring 'Geen zicht op inkomensgroei voor het komende jaar'.

Wanneer de huurder aantoont in aanmerking te komen voor de eenmalige huurverlaging, dan doet Brederode Wonen binnen 3 weken na ontvangst een voorstel tot huurverlaging. De voorgestelde ingangsdatum is de eerste dag van de maand, van de tweede maand na de datum van indiening van het huurverlagingsvoorstel door Brederode Wonen. Bijvoorbeeld: *Dient de huurder op 20 mei een huurverlagingsverzoek in, dan doet Brederode Wonen uiterlijk op 10 juni een huurverlagingsvoorstel. De huurverlaging gaat dan in op 1 augustus.*

Bijlage 2: Voorbeeldberekeningen huurtoeslag

Voorbeeld 1

Een gezin met man (32 jaar) en vrouw (30 jaar) wonen met 2 kinderen (5 jaar en 4 jaar) in een sociale huurwoning met een huurprijs van € 900,07 per maand. Ze betalen geen servicekosten.

Het inkomen is € 17.500 en € 9.600 per jaar. Ze hebben daarmee een gezamenlijk bruto inkomen van € 27.100 per jaar.

Zij ontvangen per maand € 512,- huurtoeslag. De nettohuur die zij per maand betalen is € 388,07

Totaal jaarinkomen: € 27.100,00

Totaal huurkosten per jaar: € 10.800,84

Totaal huurtoeslag per jaar: € 6.144,-

Totaal inkomen: € 22.443,16

Voorbeeld 2

In een zelfde situatie als bovenstaand, is het inkomen nu hoger, namelijk € 48.500 per jaar. Dit gezin ontvangt nu € 154,- huurtoeslag. De nettohuur die zij dan per maand betalen is: € 746,07

Totaal jaarinkomen: € 48.500,00

Totaal huurkosten per jaar: € 10.800,84

Totaal huurtoeslag per jaar: € 1.848,00

Totaal inkomen: € 39.547,16

Voorbeeld 3

Een alleenstaande van 27 met een inkomen van € 24.500 huurt een sociale huurwoning met een huurprijs van € 682,96 per maand. Deze alleenstaande ontvangt € 373,00 huurtoeslag. De nettohuur wordt dan € 309,96. In een zelfde situatie met een AOW-gerechtigde, geldt dezelfde huurtoeslagsituatie.

Totaal jaarinkomen: € 24.500,00

Totaal huurkosten per jaar: € 8.195,52

Totaal huurtoeslag per jaar: € 4.476,00

Totaal inkomen: € 20.780,48

Voorbeeld 4

Een alleenstaande van 69 met een inkomen van € 35.500 huurt een sociale huurwoning met een huurprijs van € 682,96 per maand. Deze alleenstaande ontvangt € 98,00 huurtoeslag. De nettohuur wordt dan € 584,96

Totaal jaarinkomen: € 35.500,00

Totaal huurkosten per jaar: € 8.195,52

Totaal huurtoeslag per jaar: € 1.176,00

Totaal inkomen: € 28.480,48