

## De huurverhoging bij Woonin in 2024

Deze toelichting geeft achtergrondinformatie bij de huurverhoging met 5,3% per 1 juli 2024.

### Ons doel

Woonin wil kunnen blijven investeren, nu en later. Er is immers enorme behoefte aan nieuwe en gerenoveerde woningen, aan verduurzaming en aan leefbare wijken. We moeten in het *nu* kiezen tussen deze verschillende doelen, maar ook kiezen of we ons geld *nu* of in de *toekomst* uit willen geven. Tegelijkertijd willen we onze huurverhogingen beperken. Echter, als we de huurverhogingen beperken, hebben we minder om te investeren. Het gaat niet automatisch samen.

### Onze toezichhouders

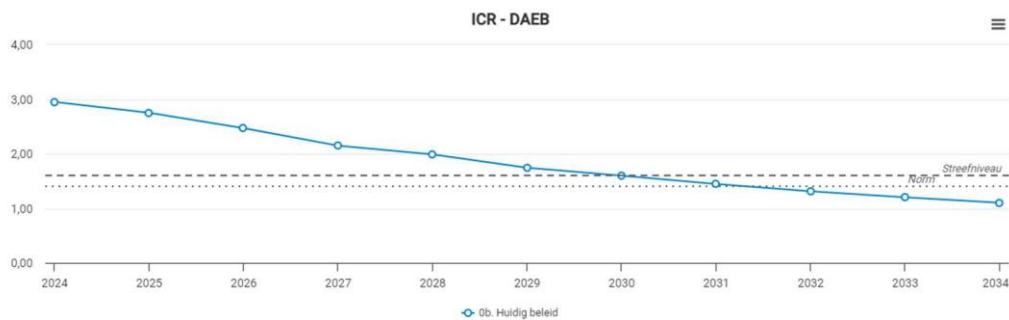
Onze externe toezichhouders, de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen eisen aan onze financiële situatie. Ze letten daar vooral op twee zaken:

- Allereerst moeten we altijd de rente op onze leningen kunnen blijven betalen. De verhouding tussen onze inkomsten uit de normale verhuur van onze woningen en de rentebetalingen moet 1,4 zijn. Dat noemen we de ICR (= interest coverage ratio = rente dekkings ratio).
- Ten tweede mogen we niet meer lenen dan 85% van de waarde van onze woningen.

Als we één van de twee eisen niet halen, dan grijpen onze toezichhouders in. We moeten dan de inkomsten verhogen, of minder uitgeven. Op zo'n moment kunnen we bijvoorbeeld geen nieuwbouw meer uitvoeren of moeten we bezuinigen op ons onderhoud. In die situatie willen we niet komen. Als we de komende 10 jaar kijken, dan krijgen we het eerst problemen met de eis van 1,4 voor de ICR.

### Hoe staat Woonin ervoor?

Omdat onze ICR in 2024 ruim boven de 1,4 ligt, staan we er goed voor. Als we onze plannen de komende jaren allemaal uitvoeren, zakken we rond 2030 door de eis van 1,4 (zie plaatje). We moeten dan ingrijpen. Als we de huren in de komende jaren minder laten stijgen, zakken we eerder door de grens van 1,4. We moeten dan dus ook sneller maatregelen nemen, zoals minder bouwen, later renoveren, etc. We kiezen daar niet voor. We vinden het doorgaan van de investeringen belangrijker.



### Het huurbeleid van de overheid

In de nationale prestatieafspraken tussen onder andere de overheid en de corporatiesector is bepaald dat de huren in 2024 mogen stijgen met de cao-stijging minus 0,5%. Dat geeft een maximumstijging van 5,3%. Waarom kiest Woonin ervoor om de maximale ruimte te gebruiken en niet genoeg te nemen met een lagere huurverhoging? Het antwoord is hiervoor al gegeven: laten we de huren minder hard stijgen, dan zullen we eerder dan in 2030 moeten ingrijpen in onze plannen op het gebied van nieuwbouw, groot onderhoud en renovatie, verduurzaming en leefbaarheid. En dat willen we niet.

### Wat betekent dit voor de bestaande en toekomstige huurder?

Voor de huurder betekent een huurstijging van 5,3% *gemiddeld* dat hij een kleiner deel van zijn inkomen kwijt is aan huur. De cao-lonen zijn immers met 5,8% gestegen. Omdat we alleen sturen op het *gemiddelde* sturen, zullen er altijd huurders zijn waarvoor het anders – beter of slechter - loopt. Dit is echter bij elk huurbeleid het geval en daar kunnen we dus geen rekening mee houden. Voor alle woningzoekenden is het goed nieuws. We kunnen immers ons nieuwbouwprogramma doorzetten, om steeds meer mensen aan een woning te helpen. Het is ook de solidariteit tussen de mensen die al een huurwoning hebben en de mensen die nog niet zo ver zijn, die hier de doorslag geeft. (m1357)