

Jaarvergadering



Marnixlaan 170-172 | 3552 HH UTRECHT | 030 242 16 88 | info@wooninspraak.nl | www.Wooninspraak.nl
(volg ons ook op facebook: www.facebook.com/wooninspraak)

Wie zijn wij?



Marnixlaan 170-172 | 3552 HH UTRECHT | 030 242 16 88 | info@wooninspraak.nl | www.Wooninspraak.nl
(volg ons ook op facebook: www.facebook.com/wooninspraak)

Agenda

- Opening jaarvergadering
- Vaststellen notulen
- Terugblikken en vooruitkijken
 - Jaarverslag Wooninspraak 2024
 - Activiteitenplan 2025
- BC aan het woord

(Bijlage 1)

(Bijlage 2)

(Bijlage 3)

Pauze

- Adviesaanvraag huurverhoging 2025
- Rondvraag en sluiting
- Borrel tot 21.30 uur

(Bijlage 4)

Terugblikken op 2024

Jaarverslag Wooninspraak 2024



Activiteitenplan 2025



- Belangrijk in 2025

- Kwaliteit van Dienstverlening
- Contact met huurders en Bewonerscommissies
- Betaalbaarheid

Daarnaast besteden wij aandacht aan;

- Servicekosten
- Duurzaamheid
- Nieuwbouw
- Leefbaarheid
- Deskundigheid



BC aan het woord



Marnixlaan 170-172 | 3552 HH UTRECHT | 030 242 16 88 | info@wooninspraak.nl | www.Wooninspraak.nl
(volg ons ook op facebook: www.facebook.com/wooninspraak)

Pauze



Marnixlaan 170-172 | 3552 HH UTRECHT | 030 242 16 88 | info@wooninspraak.nl | www.Wooninspraak.nl
(volg ons ook op facebook: www.facebook.com/wooninspraak)

Huurverhoging 2024



Marnixlaan 170-172 | 3552 HH UTRECHT | 030 242 16 88 | info@wooninspraak.nl | www.Wooninspraak.nl
(volg ons ook op facebook: www.facebook.com/wooninspraak)



woonbond

de stem van hurend nederland

*Uitleg adviesaanvraag
Huurverhoging 2025*

-

Vanuit standpunt Woonbond

Wat is een huursombenadering?



Verschil huursomstijging en maximale huurverhoging

- Huursomstijging is de gemiddelde stijging voor alle woningen van een corporatie. Voor 2025 is dit vastgesteld op 4,5%
- Landelijke, maximale huurverhoging is berekend per huursegment



Maximale huurverhoging - landelijk

Sociale huur tot € 350,-	€ 25,-
Sociale huur € 350,- tot € 900,07	5%
Onzelfstandige woonruimte	5%
Middenhuur € 900,07 tot € 1.184,82	7,70%
Vrije sector boven € 1.184,82	4.1%
Inkomens Afhankelijke HvH 1	€ 50,-
Inkomens Afhankelijke HvH 2	€ 100,-

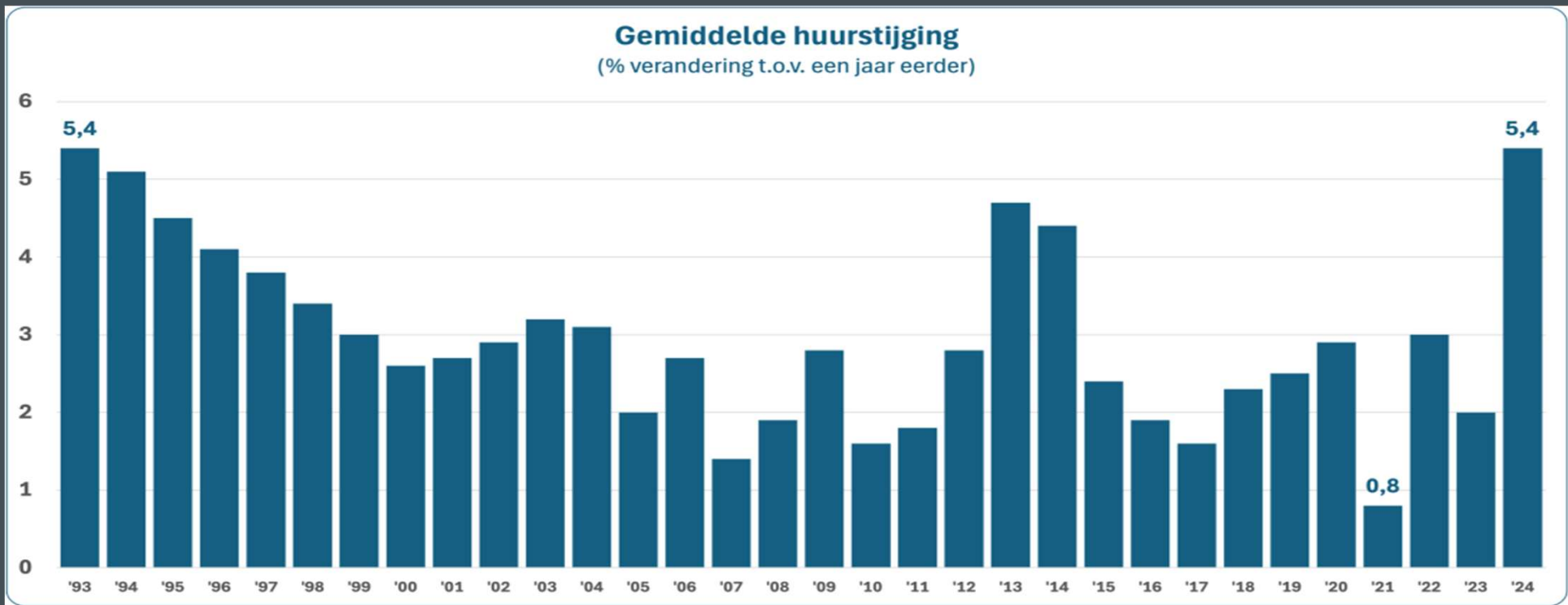


Voorstel huurverhoging - Woonin

Sociale huur tot € 350,-	€ 25,-	€ 25,-
Sociale huur € 350,- tot € 900,07	5%	4,5%
Onzelfstandige woonruimte	5%	4,5%
Middenhuur € 900,07 tot € 1.184,82	7,7%	4,5%
Vrije sector boven € 1.184,82	4.1%	4,1%
Inkomens Afhankelijke HvH 1	€ 50,-	€ 50,-
Inkomens Afhankelijke HvH 2	€ 100,-	€ 100,-



Positief of negatief advies?



Woonbond adviseert negatief advies op voorgestelde huurprijsaanpassing

- Niet in belang van huurders
- Maatschappelijk onwenselijk



Toelichting negatief advies

- 1. Betaalbaarheid van wonen verder onder druk**
- 2. Oneerlijke lastenverdeling: huurders betalen de rekening voor maatschappelijke opgaven**
- 3. Maximale huurverhoging boven inflatie is onnodig en disproportioneel**
- 4. Huurtoeslag biedt onvoldoende compensatie en is geen rechtvaardiging voor hogere huren**
- 5. Alternatieven voor huurverhoging zijn mogelijk en noodzakelijk**
- 6. Overleg en inspraak Huurdersorganisatie onvoldoende gewaarborgd**

Betaalbaarheid van wonen verder onder druk

Voor wie is deze huurverhoging extra problematisch?

- Huurders met lage inkomens: Ondanks de verhoging van de huurtoeslag biedt dit geen volledige compensatie.
- Huurders net boven de toeslaggrens: Zij ontvangen geen huurtoeslag en dragen de volledige stijging zelf.
- Gepensioneerden en mensen met een vast inkomen: Pensioenen en uitkeringen stijgen niet mee met de huurverhoging.

Huurders van energie-onzuinige woningen: Deze huurders betalen al relatief hoge energiekosten, waardoor de totale woonlasten verder onder druk komen te staan.

Conclusie: De betaalbaarheid van wonen komt door deze huurverhoging verder in gevaar. Het is niet verantwoord om opnieuw een verhoging boven inflatieniveau door te voeren.

Oneerlijke lastenverdeling: huurders betalen de rekening voor maatschappelijke opgaven

Waarom is dit onrechtvaardig?

- Corporaties betalen winstbelasting, terwijl zij als maatschappelijke organisaties juist geen winstoogmerk hebben. Dit beperkt hun investeringsmogelijkheden.
- Corporaties krijgen in de toekomst meer huurinkomsten door het passend toewijzen en de verhoging van aftoppingsgrenzen. De extra huurverhoging is daardoor niet noodzakelijk.
- De politiek zou moeten investeren in volkshuisvesting door bijvoorbeeld de winstbelasting voor corporaties af te schaffen of het leenplafond te verhogen.

Conclusie: Het oplossen van het woningtekort en verduurzaming moet niet eenzijdig op de schouders van huurders terecht komen. Dit is een taak van de overheid en corporaties moeten zich hiervoor sterk maken zonder de huurlasten disproportioneel te verhogen.

Maximale huurverhoging boven inflatie is onnodig en disproportioneel

De inflatie over 2024 bedroeg 3,1%. Toch wordt nu een huurverhoging van 4,5% tot 5% voorgesteld, wat fors hoger ligt. Dit is om meerdere redenen niet gerechtvaardigd:

- De investeringscapaciteit van corporaties wordt nauwelijks aangetast bij een gematigder huurbeleid. Volgens de Woonbond kunnen corporaties de meeste plannen ook uitvoeren als ze de huurverhoging beperken tot inflatie (3,1%).
- Er zijn voldoende alternatieven om financiering te waarborgen zonder huurders verder te belasten (zie punt 5).

Conclusie: Een huurverhoging boven inflatie is onnodig en onredelijk. Wij adviseren een maximale huurverhoging van 3,1% of lager.

Huurtoeslag biedt onvoldoende compensatie en is geen rechtvaardiging voor hogere huren

Dit argument is echter om de volgende redenen onjuist:

- Niet alle huurders ontvangen huurtoeslag. Veel huurders die net boven de toeslaggrens zitten, moeten de volledige verhoging zelf betalen.
- De huurtoeslag dekt slechts een deel van de huurstijging. Huurders blijven per saldo meer kwijt.
- Een stijgende huurprijs leidt uiteindelijk tot hogere overheidsuitgaven aan huurtoeslag. Dit betekent dat belastinggeld wordt gebruikt om huurverhogingen te subsidiëren, terwijl structurele oplossingen voor de volkshuisvesting uitblijven.

Conclusie: De huurtoeslag biedt geen afdoende bescherming tegen de gevolgen van huurverhogingen.

Alternatieven voor huurverhoging zijn mogelijk en noodzakelijk

In plaats van de rekening bij huurders te leggen, zijn er andere manieren om de financiële positie van woningcorporaties te versterken:

- Efficiëntere bedrijfsvoering: Corporaties kunnen kosten besparen door kritisch te kijken naar uitgaven en bedrijfsprocessen.
- Verhoging van het leenplafond: Het kabinet kan het leenplafond verhogen, waardoor corporaties extra kunnen investeren zonder huurders extra te belasten.
- Afschaffing van de winstbelasting (VPB) voor woningcorporaties: Dit zou direct financiële ruimte scheppen voor investeringen.
- Gerichte subsidies voor nieuwbouw en verduurzaming: In plaats van huurders te belasten, zou de overheid meer middelen beschikbaar moeten stellen.

Conclusie: Er zijn voldoende alternatieven beschikbaar die corporaties in staat stellen te investeren zonder huurders onnodig extra te belasten.

Overleg en inspraak van huurdersorganisaties onvoldoende gewaarborgd

De Woonbond constateert dat er onvoldoende ruimte is voor daadwerkelijk overleg tussen corporaties en huurdersorganisaties.

Hoewel de Overlegwet voorschrijft dat huurdersorganisaties betrokken moeten worden, blijkt in de praktijk dat huurders onvoldoende invloed hebben op de besluitvorming.

Conclusie: De corporatie dient huurdersorganisaties serieus te nemen en daadwerkelijk in gesprek te gaan over de hoogte van de huurverhoging.

Conclusie en advies aan de woningcorporatie

1. Beperk de huurverhoging tot inflatie (3,1%) of lager
2. Onderzoek alternatieve financieringsmogelijkheden
3. Geef transparantie over de besteding van de extra inkomsten
4. Pleit voor structurele oplossingen, samen met huurders en gemeente



Vragen ?





**Wij komen op voor de belangen van huurders van
woningcorporatie Woonin;**

Dat kunnen wij niet alleen!

Help je ook mee?



Praat actief mee en word vrijwilliger!

Marnixlaan 170-172 | 3552 HH UTRECHT | 030 242 16 88 | info@wooninspraak.nl | www.Wooninspraak.nl
(volg ons ook op facebook: www.facebook.com/wooninspraak)

Bedankt en tot snel



Marnixlaan 170-172 | 3552 HH UTRECHT | 030 242 16 88 | info@wooninspraak.nl | www.Wooninspraak.nl
(volg ons ook op facebook: www.facebook.com/wooninspraak)