

Wooninspraak
Marnixlaan 170
3552 HH Utrecht

Correspondentieadres
Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Contact
woonin.nl/contact

21 oktober 2025

Onderwerp: Adviesaanvraag streefhuurbeleid Woonin
Contactpersoon: R.A. Loos

Geacht bestuur,

Hierbij vragen wij u een advies uit te brengen over het streefhuurbeleid van Woonin. De streefhuur is de huur die wij vragen als een woning vrijkomt voor verhuur. In deze brief benoemen we eerst de punten, waarover wij graag een advies van u ontvangen. Vervolgens geven we een toelichting op de uitgangspunten in het streefhuurbeleid.

Adviesaanvraag

Wij vragen uw advies over de volgende uitgangspunten in het streefhuurbeleid voor de zelfstandige huurwoningen.

1. Voor de indeling van zelfstandige huurwoningen in streefhuurcategorieën sluiten wij aan bij de huurgrenzen uit passend toewijzen, de staatssteunregeling en de Wet betaalbare huur.
2. Van de sociale huurwoningen die Woonin jaarlijks verhuurt via WoningNet, heeft 70% een netto huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen.
3. In 2033 heeft 70% van de sociale huurwoningvoorraad een netto huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen.
4. In het streefhuurbeleid sturen we op de vraag vanuit woningzoekenden én op betere buurten.

Toelichting streefhuurbeleid

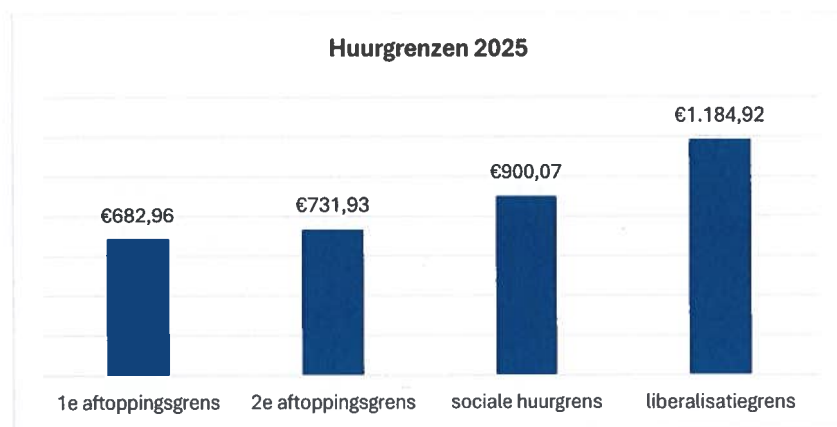
Het streefhuurbeleid bepaalt de hoogte van de huur als de woning vrijkomt voor verhuur. Daarvoor worden de woningen ingedeeld in streefhuurcategorieën.

Kader

Het kader voor het streefhuurbeleid is het rijksbeleid (passend toewijzen, staatssteunregeling, Wet betaalbare huur), gemeentelijke afspraken, het Ondernemingsplan Eropaf! en de Portefeuillestrategie 2023-2033.

Rijksbeleid: passend toewijzen, staatssteunregeling en Wet betaalbare huur

- Passend toewijzen houdt in, dat de huur van een woning die wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (in 2025 circa €28.000 / €38.000), past bij het inkomen. Dit betekent dat de huur voor één of twee personen niet hoger mag zijn dan de 1^e aftoppingsgrens (in 2025 €682,96) en voor drie of meer personen niet hoger dan de 2^e aftoppingsgrens (in 2025 €731,93).
- In de staatssteunregeling is vastgelegd welke inkomens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit is naast de primaire doelgroep uit passend toewijzen, de secundaire doelgroep (in 2025 circa €49.600 / €54.800). De secundaire doelgroep kan een woning huren met een huur vanaf de aftoppingsgrenzen tot aan de sociale huurgrens (in 2025 €900,07).
- In de Wet betaalbare huur is een huurgrens vastgesteld voor woningen in de middenhuur. Dit is de liberalisatiegrens (in 2025 €1.184,92).



Gemeentelijke prestatieafspraken

In de prestatieafspraken in Nieuwegein en Wijk bij Duurstede is vastgelegd dat 70% van de jaarlijks verhuurde woningen op WoningNet een huur heeft tot aan de aftoppingsgrenzen.

Erfpachtafspraken

In nieuwbouwprojecten stelt de gemeente Utrecht als voorwaarde stellen dat woningen voor een bepaalde periode niet boven de aftoppings-, sociale huur- of middenhuurgrens verhuurd mogen worden.

Ondernemingsplan Eropaf! en portefeuillestrategie 2023-2033

In het ondernemingsplan Eropaf! ligt de focus op meer woningen en betere buurten. Woonin zet zich in voor gemengde wijken door woningen in verschillende huurcategorieën aan te bieden. In de portefeuillestrategie is het huurbeleid als een belangrijk instrument benoemd voor het realiseren van sociaal krachtige wijken. Over het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie heeft u in 2023 een advies uitgebracht.

Uitgangspunten

De uitgangspunten in het streefhuurbeleid bepalen de hoogte van de streefhuur.

Streefhuurcategorieën huurwoningen

De zelfstandige huurwoningen worden ingedeeld in streefhuurcategorieën. Hierbij sluiten we aan bij de huurgrenzen uit het rijksbeleid, te weten passend toewijzen, de staatssteunregeling en de Wet betaalbare huur. Voor sociale huurwoningen zijn de streefhuurcategorieën gelijk aan de huurgrenzen uit passend toewijzen (1^e aftoppings- en 2^e aftoppingsgrens) en uit de staatssteunregeling (sociale huurgrens). Voor woningen in de middenhuur is de streefhuurcategorie gelijk aan de huurgrens uit Wet betaalbaar huur (liberalisatiegrens).

Hoogte streefhuur

De streefhuurcategorie bepaalt de hoogte van de streefhuur. Voor sociale huur en middenhuur woningen geldt de woningwaardering. Ligt de maximale huur op grond van de woningwaardering (WWS) onder de huurgrens van de streefhuurcategorie, dan geldt de maximale huur. Ligt de maximale huur boven de huurgrens van de streefhuurcategorie, dan wordt de maximale huur afgetopt op de huurgrens. In beperkte mate biedt Woonin ook woningen in de vrije sector huur aan. Deze woningen worden verhuurd voor de markthuurprijs.

Sturen op de vraag

De indeling van de sociale huurwoningen over de streefhuurcategorieën is gebaseerd op de vraag van woningzoekenden die staan ingeschreven bij WoningNet en in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Circa 70% van de ingeschreven woningzoekenden behoort in 2024 tot de primaire doelgroep en is aangewezen op een woning met een huur tot aan de aftoppingsgrenzen. In het streefhuurbeleid sturen wij op de vraag van de primaire doelgroep door:

- het aanbod aan sociale huurwoningen op WoningNet. In elke gemeente verhuren we jaarlijks 70% van de woningen voor een netto huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen;
- de huurprijs van de woningvoorraad sociale huurwoningen. In elke gemeente heeft 70% van de sociale huurwoningvoorraad in 2033 een netto huurprijs tot aan de aftoppingsgrenzen.

Sturen op betere buurten

Ook de huurprijzen van de sociale huurwoningen in een wijk zijn van invloed op de indeling van woningen in streefhuurcategorieën. In het ondernemingsplan en onze portefeuillestrategie zetten we in op het realiseren van betere buurten. We sturen op gemengde wijken en bieden woningen aan in verschillende huurcategorieën. In wijken met veel woningen onder de aftoppingsgrenzen, labelen we een groter deel van de woningen met een streefhuur boven de 2^e aftoppingsgrens. Dit compenseren we door in andere wijken woningen te labelen met een streefhuur tot aan de aftoppingsgrenzen.

Vervolg

Wij verzoeken u vriendelijk uw advies over het streefhuurbeleid binnen 6 weken na verzending van deze brief aan ons te sturen. In het aankomend bestuurlijk overleg op 25 november 2025 geven wij een nadere toelichting op deze adviesaanvraag.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter