

Wooninspraak
Marnixlaan 170-172
3552 HH UTRECHT

Correspondentieadres

Postbus 8217
3503 RE Utrecht

Contact

woonin.nl/contact

Datum: 9 december 2025
Onderwerp: Reactie advies streefhuurbeleid Woonin
Kenmerk: Streefhuurbeleid 2025
Contactpersoon: Michèl de Graaf

Geacht bestuur van Wooninspraak,

Op 24 november 2025 ontvingen wij uw reactie op onze adviesaanvraag over het streefhuurbeleid van Woonin. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij in ons bestuurlijk overleg d.d. 25 november 2025 nader gesproken over het streefhuurbeleid van Woonin. Hieronder reageren wij op uw schriftelijk advies en hetgeen is besproken in het bestuurlijk overleg.

Uw kanttekeningen bij de adviesaanvraag.

Uit uw reactie op de adviesaanvraag maak ik op dat Wooninspraak drie kanttekeningen plaatst bij de adviesaanvraag. Dit zijn achtereenvolgens: afschaffen van het streefhuurbeleid door Woonin, de uitvoering van het streefhuurbeleid en het door ons genoemde streven naar betere buurten. Hieronder zullen wij uw kanttekeningen voorzien van een reactie. Gezien de verwevenheid combineren wij de reactie op de kanttekeningen over het afschaffen van het streefhuurbeleid en de uitvoering van het streefhuurbeleid.

Afschaffen streefhuurbeleid en uitvoering streefhuurbeleid.

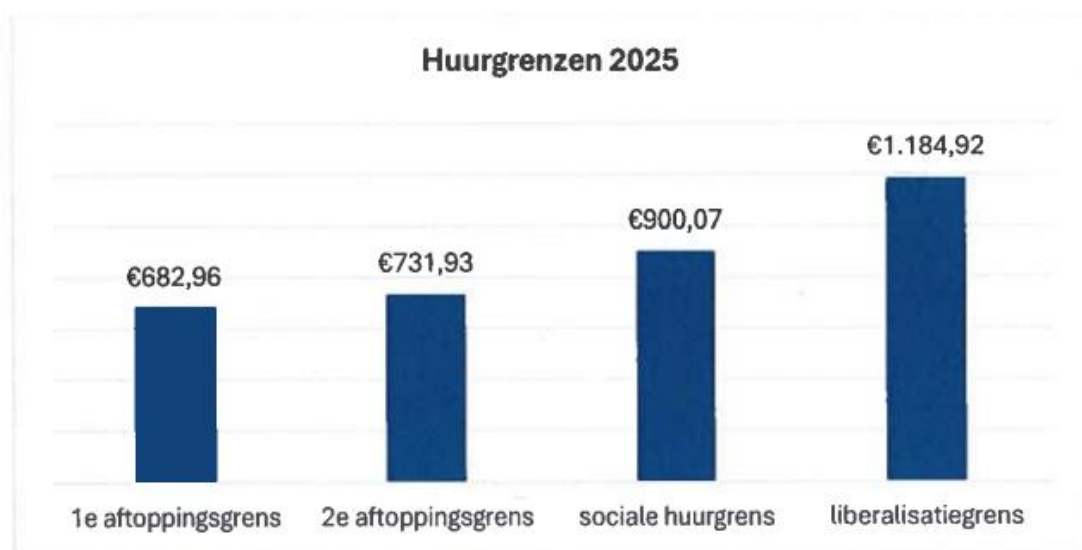
In uw reactie stelt u dat Woonin haar streefhuurbeleid wil afschaffen. Dat is geenszins het geval, want juist omdat Woonin een streefhuurbeleid hanteert en blijft hanteren, ontving Wooninspraak de eerder genoemde adviesaanvraag. Opgemerkt wordt dat de adviesaanvraag ziet op een harmonisatie van het streefhuurbeleid van Mitros en het streefhuurbeleid van Viveste. Deze harmonisatie is door de fusie van deze twee corporaties relevant. Het voorgestelde streefhuurbeleid is feitelijk het staande Mitros streefhuurbeleid dat zal worden toegepast binnen geheel Woonin.

Het beleid van Woonin is gericht op voldoende woningaanbod voor huurders met een laag inkomen. Daarom willen wij 70% van onze nieuw te verhuren woningen een huur onder de

aftoppingsgrenzen geven. Hiermee zorgen wij ervoor dat er aanbod is voor onze primaire doelgroep.

Uw stelling dat in ons huurprijsbeleid de huren worden bepaald op basis van inkomens is niet correct. Het inkomen van een woningzoekende is bepalend of hij/zij wordt toegelaten tot de sociale huursector. Dit is vastgelegd in de wet en daar heeft Woonin zich aan te houden. Woonin zorgt er met haar huurprijsbeleid vervolgens voor dat er passend aanbod is voor woningzoekenden in de sociale sector. Gesteld kan worden dat Woonin hiermee inkomenspolitiek bedrijft: een woning verhuren voor een lagere prijs dan zou mogen om deze bereikbaar te maken voor een huurder met een laag inkomen. Juist dat is hetgeen corporaties zien als hun maatschappelijke taak.

Simpel gesteld kiest Woonin ervoor om het woningaanbod aan te bieden in een viertal categorieën: tot aan de eerste aftoppingsgrens, tot aan de tweede aftoppingsgrens, tot aan de sociale huurgrens en tot aan de liberalisatiegrens. Zoals gezegd stuurt Woonin erop dat 70% van de nieuwe verhuringen beschikbaar is voor onze primaire doelgroep en dus een maximale huur van € 731,93 per maand heeft. Hiermee zijn zoals beschikbaarheid en betaalbaarheid (inkomen + eventuele huurtoeslag) op elkaar afgestemd.



Het WWS (puntenstelsel) is bruikbaar om te bepalen wat de maximale redelijke huurprijs is voor een woning. Voor het woningbezit van Woonin ligt deze prijs echter ver boven de sociale huurgrens. Daarom stuurt Woonin op 70% aanbod tot aan de 2^e aftoppingsgrens. Dit sluit aan bij gemeentelijk beleid dat is geformuleerd in de Woonvisies.

In het bestuurlijk overleg vroeg u hoe de huren van de lopende contracten zich verhouden tot de huidige maximaal redelijke huurprijzen. Hieronder is dit weergegeven evenals de verdeling van de lopende huren over de verschillende huurprijscategorieën.

Netto huur oktober 2025	Voorraad (huidige situatie zittende huurder)
≤ € 682,96	61%
€ 682,97 - € 731,93	11%
€ 731,94 - € 900,07	20%
> € 900,07	8%

Gemiddelde netto huur lopende contracten	687,44 euro
Gemiddelde maximale huur op basis van puntenstelsel	1111,53 euro
Verhouding:	62 %

In het bovenstaande is zichtbaar dat Woonin haar woningen gemiddeld tegen 62% van de maximaal redelijke huurprijs verhuurt.

Betere buurten.

Uw conclusie dat wij huurders met een hoger inkomen aan wie wij een hogere aanvangshuur kunnen vragen “betere” huurders vinden dan huurders met een lager inkomen delen wij niet. Zoals hierboven is beschreven, heeft een corporatie juist de opdracht om mensen met een laag inkomen te huisvesten.

Woonin vindt dat zij, als eigenaar van 35.000 woningen in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede, een rol speelt in de leefbaarheid van wijken en buurten. Wij leveren deze bijdrage door te investeren in ons woningbezit en rond onze complexen te zorgen voor een omgeving die “schoon, heel en veilig is”. Wij trekken hierin op met verschillende (maatschappelijke) organisaties.

Uit onderzoek blijkt echter dat wijken en buurten met een te hoge concentratie sociale huur kwetsbaarder zijn dan wijken en buurten waar dit niet het geval is. Hier is uitgebreid onderzoek naar gedaan. U kunt deze onderzoeken vinden op www.veerkrachtigewijken.nl.

Woonin zet daarom in op meer menging van doelgroepen (lage inkomens, middeninkomens) in buurten en wijken om zo de leefbaarheid en veerkracht te vergroten. Het streefhuurbeleid is één van de instrumenten waarmee wij dit kunnen doen.

Tot slot.

Ik vertrouw erop dat met bovenstaande toelichting uw kanttekeningen bij onze adviesaanvraag voldoende zijn toegelicht. U hebt aangekondigd naar aanleiding van onze reactie mogelijk een tweede, ongevraagd, advies uit te brengen. Dit staat u vanzelfsprekend vrij. Wij zullen echter, conform hetgeen is bepaald in artikel 5 van de 'Wet op het overleg huurders verhuurder', het voorgestelde streefhuurbeleid invoeren.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met Michèl de Graaf.

Met vriendelijke groet,



Henk Peter Kip
Directievoorzitter Woonin