



Goud Wonen

Huuraanpassing 2025

Onderwerp: Huuraanpassing 2025
Datum: 3 maart 2025

Op 1 juli 2025 vindt de jaarlijkse huuraanpassing plaats. De kaders voor de huuraanpassing zijn gevormd door de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. Hierin is afgesproken dat de huursom in 2025 maximaal 4,5% mag stijgen, op individueel niveau bedraagt de maximale huurstijging van een sociale huurwoning 5%.

Het voorliggende document bevat de uitgangspunten voor het voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2025.

1. Wettelijke kaders huuraanpassing 2024

1.1 Reguliere huuraanpassing

De maximaal toegestane huursomstijging is gemaximeerd op 4,5%. Voor individuele sociale huurwoningen geldt een maximale huurstijging van 5%.

Voor de gereguleerde middenhuur geldt in 2025 een maximale huuraanpassing van 7,7%, Goud Wonen heeft geen woningen die in dit segment vallen.

De maximaal toegestane huurstijging voor woningen in de vrije sector is 4,1%. Dit geldt ook voor garages, parkeerplaatsen en bergingen.

1.2 Huuraanpassing voor woningen met een huur onder € 350

Voor zelfstandige woningen met een actuele huur lager dan € 350 bedraagt de maximale huurstijging € 25.

1.3 Inkomensafhankelijke huuraanpassing

Het is mogelijk om een inkomensafhankelijke huuraanpassing toe te passen voor huurders met een hoog (midden)inkomen. Afhankelijk van het inkomen kan de huuraanpassing maximaal € 50 of € 100 zijn, de inkomensafhankelijke huuraanpassing mag niet lager zijn dan de regulier toegestane huuraanpassing per woning en mag niet hoger uitkomen dan de maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning. Onderstaande tabel geeft de inkomenscategorieën voor de inkomensafhankelijke huuraanpassing per 1 juli 2025 weer.

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

2. Uitgangspunten huuraanpassing 2025

Voor de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2025 hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. De huurstijging voor sociale huurwoningen is 5%
2. De huurstijging voor sociale huurwoningen boven de lage aftoppingsgrens (€ 682,96) en tot en met de DAEB-huurgrens (€ 900,07) is 4,5%
3. De huurstijging voor woningen in de vrije sector is 4,1%
4. Woningen die onder de sloop/nieuwbouwopgave in het kader van de versterking vallen én wisselwoningen in het kader van de versterking krijgen geen huuraanpassing
5. Woningen met energielabel E, F of G krijgen een huuraanpassing van 4%
6. Woningen met een huurprijs onder € 350 per maand krijgen een huuraanpassing van € 25
7. De nieuwbouwwoningen aan de Kooistraat te Kantens die in april 2025 worden opgeleverd krijgen geen huuraanpassing
8. De huurstijging van garages en carports is 4,1%
9. De inkomensafhankelijke huuraanpassing passen we niet toe
10. Woningen met een huurprijs beneden de DAEB-huurgrens mogen met het oog op betaalbaarheid als gevolg van de huuraanpassing niet boven deze grens uitkomen. Is dit het geval, dan wordt de huurprijs afgetopt op de DAEB-huurgrens

Samenvatting huuraanpassing 2025

Huuraanpassing per 1 juli 2025	
Zelfstandige sociale huurwoningen regulier	5%
Zelfstandige sociale huurwoningen boven de lage aftoppingsgrens en tot en met de DAEB-huurgrens	4,5%
Zelfstandige sociale huurwoningen die onder de sloop/nieuwbouwopgave in het kader van de versterking vallen	0%
Wisselwoningen in het kader van de versterking	0%
Woningen met energielabel E, F en G	4%
Woningen met een huurprijs onder € 350 per maand	€ 25
Nieuwbouwwoningen aan de Kooistraat te Kantens die in april 2025 worden opgeleverd	0%
Garages en carports	4,1%
Huursomstijging	4,06%

3. Overige informatie n.a.v. overleg 24 februari 2025

Tijdens ons gezamenlijke overleg van 24 februari 2025 hebben we de huuraanpassing van 2025 besproken. Hier is onder andere vanuit de afdeling Bedrijfsvoering de opgave van Goud Wonen geschetst en hierbij hebben we de noodzaak van deze huuraanpassing proberen te verhelderen. Ook hebben we stilgestaan bij de totale woonlasten en de effecten van huurtoeslag op de huuraanpassing.

Jullie vroegen of er bewegingsruimte zat in het scenario dat we hebben gepresenteerd. Zoals toegelicht zitten we ook met een huursomstijging van 4,11% onder het begrootte scenario, dit heeft effect op de uitgaven die wij onder andere in projecten en planmatig onderhoud kunnen doen. Wel zijn wij bereid om bij de huurders die een huurprijs boven de lage aftoppingsgrens hebben (tot en met de DAEB-huurgrens) een gematigde huuraanpassing van 4,5% rekenen. Uiteraard heeft ook dit effect op de huursomstijging, dit risico zien we als acceptabel.

3.1 Huursombenadering

Tijdens ons overleg ontstond er enige verwarring over de definitie van de huursomstijging, waarbij werd beweerd dat alle woningen die in het kader van de versterking 0% huuraanpassing krijgen niet mogen meegenomen in de berekening van de huursomstijging. Wij hebben dit nogmaals gecheckt en dit blijkt *niet* te kloppen. Het is zo dat de woningen die in 2025 gesloopt worden niet meegenomen worden in de uiteindelijke berekening, echter geldt dit maar voor een heel klein deel van deze groep. Daarbij komt dat ook de nieuwbouwwoningen die dit jaar opgeleverd zijn/worden en wél een huuraanpassing krijgen niet meetellen in de berekening, dit heft de sloop dus grotendeels weer op.

3.2 Extra gevraagde gegevens

We hebben afgesproken dat ik extra gegevens aanlever om meer inzicht te krijgen in de huuraanpassing. Hieronder zien jullie een overzicht van de huurprijscategorieën en de huurprijs categorieën versus de categorieën voor de huuraanpassing. Ook zouden we een overzicht van de energielabels delen, ik heb voor nu de categorie E, F en G opgenomen in de tweede tabel omdat die het meest relevant zijn voor de huuraanpassing. Voor beide tabellen betreft dit peildatum februari 2025.

Huurprijscategorieën	Aantal per categorie	Verhouding per categorie	Cumulatief
A Kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	235	16%	16%
B Huurverlagingsgrens (€ 606,81)	608	41%	57%
C Lage aftoppingsgrens (€ 682,96)	505	34%	92%
D Hoge aftoppingsgrens (€ 731,93)	71	5%	96%
E DAEB-huurgrens (€ 900,07)	38	3%	99%
F Boven DAEB-huurgrens	15	1%	100%
Eindtotaal	1472	100%	



Categorie huuraanpassing						
	A Kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	B Huurverlagingsgrens (€ 606,81)	C Lage aftoppingsgrens (€ 682,96)	D Hoge aftoppingsgrens (€ 731,93)	E DAEB-huurgrens (€ 900,07)	Eindtotaal
Energie label E, F, G (4%)	32	54	11	2	2	101
Nieuwbouw Kooistraat, Kantens (0%)		10				10
Regulier (5%)	90	402	482			974
Sloop (0%)	104	118	8			230
Wisselwoning (0%)	2	24	4			30
Boven lage aftoppingsgrens (4,5%)				69	32	101
Huurprijs < € 350 (€ 25)	7					7
Eindtotaal	235	608	505	71	34	1453

Daarnaast hebben we afgesproken dat ik een overzicht van de streefhuren van het huidige beleid ten opzichte van het nieuwe beleid zou delen. Het nieuwe beleid is nog niet vastgesteld, deze tabel heeft daarom een sterk voorbehoud.

Streefhuren huidig huurbeleid

Huurprijscategorieën	Verhouding per categorie	Cumulatief
A Kwaliteitskortingsgrens	8.52%	8.52%
B Huurverlagingsgrens	26.72%	35.24%
C Lage aftoppingsgrens	44.92%	80.16%
D Hoge aftoppingsgrens	19.56%	99.73%
E DAEB-huurgrens	0.27%	100.00%
Eindtotaal	100.00%	

Streefhuren nieuw huurbeleid (onder voorbehoud)

Huurprijscategorieën	Verhouding per categorie	Cumulatief
A Kwaliteitskortingsgrens	8.52%	8.52%
B Huurverlagingsgrens	21.79%	30.31%
C Lage aftoppingsgrens	49.62%	79.93%
D Hoge aftoppingsgrens	16.43%	96.36%
E DAEB-huurgrens	3.64%	100.00%
Eindtotaal	100.00%	

Waarbij in het nieuwe huurbeleid op portefeuilleniveau de volgende gewenste verdeling wordt aangehouden:



<i>Streefhuurcategorie</i>	<i>Minimaal percentage op/onder streefhuurcategorie (cumulatief)</i>
Kwaliteitskortingsgrens	5%
Huurverlagingsgrens	25%
Lage aftoppingsgrens	75%
Hoge aftoppingsgrens	90%
DAEB-huurgrens	100%