

## Nieuw huurbeleid 2021-2024

# Streefhuren gaan omlaag

**Besprekingen tussen ZOWonen en de samenwerkende huurderorganisaties (SHO) hebben een nieuw meerjarenhuurbeleid opgeleverd. Voor huurders gelden er belangrijke verbeteringen vergeleken met het voorgaande beleid. De streefhuren gaan omlaag en er zijn meerdere maatregelen voor betaalbare huren voor grote groepen huurders.**

Begin dit jaar zijn de huurderorganisaties met ZOWonen in gesprek gegaan met betaalbaar wonen als doel. Dat staat ook ZOWonen voor ogen. Als snel bleek dat betaalbaarheid voor huurder niet gelijk is aan betaalbaarheid, zoals ZOWonen dat hanteert. ZOWonen volgt de richtlijnen van de Rijksoverheid over betaalbaarheid en dat wil niet vanzelf leiden tot huren die huurders kunnen betalen. De pittige discussies die volgden hebben geleid tot het "Integraal Huurbeleid 2021-2024", waar beide partijen best mee ingenomen zijn.

### Inkomsten ZOWonen

Net als in elk huishouden kan ZOWonen alleen goed functioneren met voldoende inkomsten. De huren zijn veruit de voornaamste inkomstenbron. Daarnaast kan ZOWonen geld lenen, maar dat moet met rente uiteindelijk worden terugbetaald. Ook opbrengsten uit huizenverkoop geven even lucht, maar leiden tot minder huurwoningen en dus minder huuropbrengst. Met het gegeven dat er een bepaald bedrag aan huurinkomsten nodig is, zijn de huurdersorganisaties met ZOWonen gaan praten over het huurbeleid voor de komende jaren.

### Streefhuren

De streefhuur van een woning is de huur die ZOWonen vindt passen bij de grootte, woonomgeving en andere kwaliteiten van een woning. Dat is de huur die centraal staat in het huurbeleid. De huidige huren groeien naar de hoogte van de streefhuur toe. In het oude beleid was dat gemiddeld 79% van de maximale toegestane huur. In het nieuwe beleid is dat gemiddeld 75%. Een dalende streefhuur gebeurt niet vaak bij corporaties. 4% klinkt mogelijk niet spectaculair, maar betekent veelal toch zo'n € 25,-- minder per maand.

### Correcties op streefhuur

De huur vastleggen op een vast percentage van de maximale toegestane huur doet vaak niet voldoende recht op de eigenschappen van de woningen (energiezuinigheid, grootte, populariteit enz.), maar ook wordt die soms onbereikbaar voor de mensen waarvoor de woning is bedoeld. Daarom worden er volgens vastgestelde regels correcties uitgevoerd. Soms iets omhoog, maar ook omlaag met het oog op de doelgroep. Dan wordt de huur bijvoorbeeld afgetopt op een van de grenzen uit de regeling voor de huurtoeslag.

### Bijzondere maatregelen

Het gedeelte waar de huurderorganisaties het meest mee ingenomen zijn, omdat dit voor veel huurders leidt tot betere betaalbaarheid.

#### *Woningen voor jongeren*

Jongeren zijn vaak aangewezen op de goedkopere woningen, die steeds schaarser worden. Daarom heeft ZOWonen 1200 woningen aangewezen, die als daar een jongere wil wonen goedkoper worden aangeboden.

#### *Passende woning voor senioren*

Senioren verhuizen vaak niet naar een voor hen geschiktere woning, omdat die een hogere huur hebben dan hun huidige woning. Voortaan mogen zij oversteken tegen dezelfde huur als zij nu betalen.

## Huurbevrozing en -verlaging

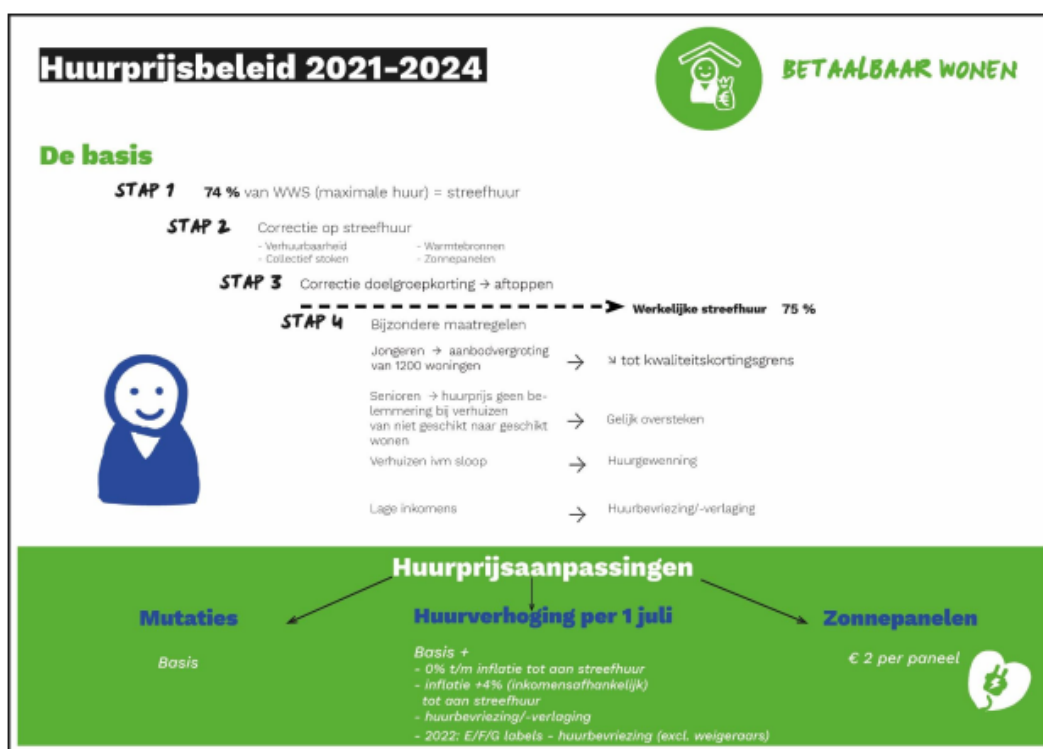
Gedurende de looptijd van het huurbeleid gelden de spelregels volgend uit de “Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen” en het Sociaal Huurakkoord. Meer over de regeling kunt u lezen in bijgaande Huurwijzer.

Verder is het belangrijk dat de huurdersorganisaties hebben afgesproken dat elke huurder die moeite heeft de huur te betalen naar ZOWonen kan stappen om te bespreken hoe maatwerk de huurlast kan verlichten. Objectieve instrumenten als de Nibud-huurwijzer worden dan ingezet.

## Jaarlijkse huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging zal zich beperken tussen 0% en maximaal inflatie. Behalve voor de hogere inkomens, dan kan de huur versneld (maximaal inflatie + 4%) doorgroeien naar de streefhuur. Woningen met een slecht energielabel (vanaf 2022) en te slopen woningen krijgen geen huurverhoging.

Illustratie



Samenvatting integraal huurbeleid 2021-2024

Illustratie: ZOWonen