

Adviesaanvraag Stadlander

Voorgenomen Huurbeleid 2025

Stadlander staat de komende jaren voor grote opgaves op o.a. het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Het bouwen en verduurzamen van woningen kost veel geld. Om die opgaves te kunnen financieren is het noodzakelijk dat er voor Stadlander voldoende huuropbrengsten zijn. Dat betekent overigens niet dat er geen oog is voor die andere belangrijke opgave: betaalbare woningen voor onze huurders. Zowel in de afgelopen jaren als op dit moment zijn er diverse maatregelen getroffen met als de doel de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te waarborgen:

- in 2021 heeft er geen huurverhoging plaatsgevonden
- in 2021 en 2023 is de maandelijkse huur voor verschillende groepen die een te hoge huur hadden in verhouding tot hun inkomen gericht verlaagd.
- er zijn de afgelopen jaren meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren en er zijn wederom voornemens om de komende jaren meer geld aan huurtoeslag uit te geven. Daarbij is ook oog voor huishoudens die niet tot de laagste inkomens behoren
- De afspraken uit de eerste versie van de Nationale Prestatieafspraken hebben ertoe geleid dat de piek die (door koppeling aan inflatie) te verwachten viel voor wat betreft de huurverhoging, werd gedempt.
- de maximale huursomstijging van 2025 van cao-0,5%, die naar verwachting circa 6,1% zou zijn, is bij herijking van de Nationale Prestatieafspraken in 2024 gematigd naar 4,5%.
- er wordt geen huurverhoging doorgevoerd voor het treffen van isolatiemaatregelen.

Dit geheel in ogenschouw nemend is Stadlander voornemens een reguliere huurverhoging van 4,5% door te voeren voor alle sociale huurwoningen. Stadlander houdt zich daarmee aan de 'Nationale prestatieafspraken' die Aedes, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in december 2024 hebben herijkt.

Afgezien van de wettelijke uitzonderingen, worden de volgende huishoudens uitgezonderd van een huurverhoging:

- huishoudens waarop een sociaal plan van toepassing is.
- huishoudens waarop een sociaal plan van toepassing gaat zijn in de nabije toekomst en die daarover reeds zijn geïnformeerd.
- huishoudens van wie de huur tijdelijk is verlaagd in het kader van de wet tijdelijke huurkorting. In die gevallen wordt de huurverhoging opgeschort voor de periode van de verlaging (maximaal 3 jaar) en na afloop alsnog doorgevoerd.

Stadlander maakt geen gebruik van de mogelijkheid om;

- de huur van sociale huurwoningen met een huurprijs tot en met € 350,- te verhogen met maximaal € 25,-.
- en inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen