



Het belang van jaarlijkse huuraanpassing en de uitdagingen van betaalbaarheid in de sociale huursector



Mohamed Baba

Bestuursvoorzitter Haag Wonen, voorzitter Sociale Verhuurders
Haaglanden, lid dagelijks bestuur De Vernieuwde Stad

2 artikelen

+ Volgen

20 juli 2023

Blog Mohamed Baba

Het belang van jaarlijkse huuraanpassing en de uitdagingen van betaalbaarheid in de sociale huursector

Mohamed Baba, bestuursvoorzitter Haag Wonen, geeft een diepgaand inzicht in het belang van de jaarlijkse huuraanpassing en de uitdagingen waarmee woningcorporaties worden geconfronteerd bij het handhaven van betaalbare huurprijzen in de sociale huursector. Door een gedifferentieerd huurbeleid, samenwerking met lokale instanties en open communicatie met huurders, streeft Haag Wonen naar evenwicht tussen betaalbaarheid en duurzaamheid, zodat huurders met een bescheiden inkomen in goede en betaalbare woningen kunnen blijven wonen.

Mohamed groeide zelf op in een sociale huurwoning. Mohamed: "Ik herinner me nog goed dat de jaarlijkse huuraanpassing elk jaar opnieuw emotie oproep. De huur werd weer hoger, waarom? Daarom vind ik het van belang uit te leggen waarom we dit als woningcorporatie doen, en waar het geld precies aan op gaat."

Divers huurbeleid

"De jaarlijkse huuraanpassing is erg belangrijk. Het zorgt ervoor dat de huurprijzen passen bij de kosten van onderhoud, renovatie en personeel, en bij het prijspeil. Huurinkomsten zijn de belangrijkste bron van inkomsten voor woningcorporaties zoals Haag Wonen. Deze inkomsten worden gebruikt voor het onderhoud, de verduurzaming en de uitbreiding van ons woningbezit. Op die manier kunnen huurders in goede en duurzame woningen blijven wonen. We hanteren een verschillend huurbeleid, waarbij huurders met een lager inkomen lagere huurprijzen en diverse regelingen aangeboden krijgen (denk aan huurtoeslag),

terwijl huurders met een hoger inkomen een hogere huur betalen. Dit zorgt ervoor dat de huur voor iedereen betaalbaar is naar verhouding van zijn/haar inkomen en dat er voor Haag Wonen voldoende inkomsten worden gegenereerd om te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen.”

Stijgende kosten

De huurprijs wordt elk jaar aangepast, niet alleen vanwege de inflatie, maar ook vanwege andere factoren zoals stijgende bouwkosten, rente en wet- en regelgeving. “We streven naar een financieel model dat duurzaam is en waarbij we de huur laag houden voor huurders met een bescheiden inkomen. Maar de stijgende kosten vormen een uitdaging om de huurprijzen betaalbaar te houden. We proberen de jaarlijkse huuraanpassing zorgvuldig en eerlijk vast te stellen om ervoor te zorgen dat huurders niet te maken krijgen met te grote huurstijgingen. Het is belangrijk om betaalbare huren te waarborgen voor verschillende groepen huurders. We ondersteunen huurders met een inkomen tot 120% van het minimumloon door een maximale huurprijs van 575,03 euro te hanteren, ongeacht de huurprijs van de woning. Op die manier kunnen zij de huur betalen en nog steeds genoeg overhouden om van te leven. We laten dus veel inkomsten liggen om de huurprijzen laag te houden, dat nemen wij voor onze rekening. Ook spelen we een belangrijke rol bij het helpen van huurders met betalingsproblemen. We merken deze problemen snel op en bieden ondersteuning met betalingsregelingen.” Daarnaast werkt Haag Wonen nauw samen met lokale gemeenten en andere instanties om meer betaalbare huurwoningen te realiseren in nieuwbouw en zo de druk op de sociale huurmarkt te verminderen.

Volledige capaciteit

“De opbrengst van de jaarlijkse huuraanpassing wordt teruggesluisd naar het bestaande bezit van Haag Wonen en naar het uitbreiden van ons woningbezit. We investeren in onderhoud, renovatie, verduurzaming en uitbreiding van onze woningen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat onze woningen in leefbare buurten staan. Dus investeren we ook in leefbaarheid. We zijn als Haag Wonen blij dat we zo weer echt kunnen investeren in de brede volkshuisvesting, ten gunste van onze huurders. Een klein deel van de opbrengst gaat naar de organisatie zelf, om ervoor te zorgen dat al deze activiteiten mogelijk worden gemaakt.” Voor woningcorporaties is het een uitdaging om een duurzaam financieel model te behouden, vooral omdat in verhouding de inkomsten steeds minder worden en de kosten toenemen. “We moeten nu belastingen betalen die we voorheen niet hoefden te betalen. Als corporaties voeren we momenteel een lobby om de vraag te stellen waarom we vennootschapsbelasting betalen, terwijl we geen winstoogmerk hebben. We willen dat dit geld geïnvesteerd kan worden in volkshuisvesting, waar onze focus ligt. We zijn constant bezig met de vraag hoe we ervoor kunnen zorgen dat we voldoende financiële middelen hebben om bij te dragen aan de grote opgave die er ligt op het gebied van wonen. Het is belangrijk dat we financieel in staat worden gesteld om maximaal bij te kunnen dragen, zodat we met onze volledige capaciteit het verschil kunnen maken.”