



**Haag Wonen**

**Bezoekadres**

Waldorpstraat 80  
Den Haag

**Postadres**

Postbus 250  
2501 CG Den Haag

info@haagwonen.nl

www.haagwonen.nl

KvK 27070420

BTW NL002601710B01

Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen  
t.a.v. bestuur HOHW  
Spui 240  
2511 BX Den Haag

**afdeling**  
Strategie en Beleid

**telefoonnummer**  
(070) 250 70 70

**datum**  
17 maart 2025

**onderwerp**

Reactie op advies jaarlijkse huuraanpassing 2025

Geachte bestuursleden van de HOHW,

Allereerst willen wij u hartelijk danken voor het uitgebreide advies in relatie tot de jaarlijkse huuraanpassing voor 2025 evenals uw oproep tot huurmatiging van 19 december jongstleden. Met name dank voor de handreiking die u doet ten aanzien van onze gezamenlijke opgave. Wij gaan graag op uw oproep in om zij-aan-zij op te trekken richting de overheid, zowel lokaal, regionaal als landelijk. Wij staan naast onze huurders en woningzoekenden als het gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid. In deze reactie daarop lichten wij toe waarom ons beleid rond de gemiddelde huursomstijging desondanks onveranderd blijft.

Wij begrijpen uw zorgen omtrent een maximale huursomstijging van 4,5% en de algemene kostenstijgingen waarmee huurders in deze tijden worden geconfronteerd. Een huurverhoging is dan geen prettig bericht. We zien en voelen de zorgen voor onze huurders. Wij worstelen dan ook met het begrijpelijk terugkerend verzoek om de huurverhoging tot een minimum te beperken. Terwijl anderzijds de opgave die maatschappelijk van ons gevraagd wordt groot is. We zetten al fors in op de betaalbaarheid in het belang van onze huurders. Dit is een belangrijke doelstelling voor ons.

Om voor nu en in de toekomst onze woningen te kunnen blijven onderhouden en te verduurzamen is echter een huurverhoging nodig die minimaal in balans is met ontwikkelingen zoals inflatie, maar ook met de stijgende rente, loonkosten en bouwkosten. Alleen dan kan Haag Wonen blijvend investeren in de kwaliteit van de woningen en in de leefbaarheid in de wijken. Ook voelen wij de verantwoordelijkheid om de vele woningzoekenden een goede, betaalbare woning te kunnen bieden en daarvoor moeten er snel woningen worden bijgebouwd.

Sinds 2016 geldt de maximale huursomontwikkeling. In de herijking van de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken deze in 2025 te verlagen van de oorspronkelijke 6,1% (CAO-loonstijging +/- 0,5%) naar 4,5%. Onze meerjarenbegroting 2025-2034 gaat nog uit van een huurverhoging van 6,1% met daarbij al druk op onze rentedekkingsratio voor de middellange termijn. Met een matiging van de gemiddelde huursomstijging naar 4,5% neemt deze druk verder toe. Daarmee worden we nu al gedwongen om keuzes te maken in onze opgave en kunnen we niet anders dan vasthouden aan een gemiddelde te verwachten huursomstijging van 4,45%.

Daarnaast is de afgelopen jaren al een aantal maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens:

- In 2021 heeft 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, verlaagd. Dat gold ook voor een aanzienlijk deel van de woningen van Haag Wonen.
- Er zijn meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. De huurtoeslag is en wordt verhoogd, de reikwijdte van deze toeslag is verruimd en fiscale regelingen zijn aangepast. In 2026 zal daarmee, ten opzichte van 2022, in totaal 1,7 miljard euro per jaar extra huurtoeslag worden uitbetaald. Hierdoor houden mensen netto meer over van hun bruto-inkomen.

Onderzoek van het NIBUD toont aan dat gemiddeld en bij de inkomensgroepen afzonderlijk de huurquote onder huurders al jaren daalt. Dit is ongeacht onderlinge verschillen. Dit betekent dat de maatregelen van de afgelopen jaren, in al haar combinaties, wel hebben geleid tot een verbetering van de betaalbaarheid van het wonen. Dat is inclusief de huurverhoging van dit jaar. Voor huurders die toch in betalingsproblemen komen, bieden wij blijvend maatwerkoplossingen aan. Recent onderzoek van het Centraal Planbureau toont overigens aan dat een aanzienlijk deel van toeslaggerechtigden geen aanvraag daarvoor doet. Graag bekijken we samen hoe we dit probleem kunnen adresseren en onze huurders te wijzen op de mogelijkheden hiertoe.

Gezien de gematigde huurontwikkeling van de afgelopen jaren, en de concessie die al is gedaan om niet 6,1% maar maximaal 4,5% te verhogen, vinden wij de voorgestelde huurverhoging voor 2025 dan ook verantwoord.



Dat laat onverlet dat wij graag gehoor willen geven aan uw oproep om gezamenlijk op te trekken richting de overheid. Haag Wonen en de HOHW staan hierin zij-aan-zij. Het realiseren van goed, fijn, prettig en betaalbaar wonen in Den Haag is leidend. Dit kunnen we niet alleen en moet echt samen gebeuren. Onze bestuurlijke uitgangspunten hierbij zijn:

- De opgave is leidend om bij te dragen aan betaalbaar wonen voor iedereen in Den Haag, met het solidariteitsprincipe in acht genomen, we zijn er voor onze huidige en toekomstige huurders.
- We vragen blijvend aandacht voor een integrale aanpak op bestaanszekerheid en leefbare wijken en buurten, breder dan woonlasten.
- Binnen de corporatiesector zet Haag Wonen in op betaalbaarheid, wederkerigheid met overheden en duurzame middelen voor de nodige investeringen. Dit is nodig voor onze opgaven op het gebied van nieuwbouw en het goed onderhouden en energiezuiniger maken van bestaande woningen. Elke euro van onze huurders die via de huur binnenkomt, zou terug in de volkshuisvesting moeten gaan. Het Rijk daarentegen vergroot de problemen rond betaalbaarheid door corporaties als commerciële bedrijven te belasten, via de VPB en de ATAD. Deze heffingen worden betaald uit de huurinkomsten, waardoor dit niet gebruikt kan worden om te investeren. Haag Wonen doet er alles aan om deze oneigenlijke belastingen te stoppen, graag samen met u.

We blijven investeren in de goede dialoog met de HOHW om zo het geluid van onze huurders continu en prominent in ons handelen te laten doorklinken. We vinden het belangrijk dat de HOHW in Den Haag gehoord wordt en dat we pro-actief aan tafel blijven komen om dit geluid samen uit te dragen. In 2026 zijn de gemeenteraadsverkiezingen. Laten we in de aanloop daarnaartoe dit voorjaar samen optrekken richting de verschillende Haagse politieke partijen met een eenduidig geluid om aandacht te vragen voor betaalbaar wonen voor iedereen in Den Haag.

Wij hopen u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en kijken uit naar ons eerstvolgend bestuurlijk overleg om hier verder invulling aan te geven.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Haag Wonen  
Mohamed Baba & Anne Margreet Kremer