

Nieuwsbrief, nummer 1
Januari 2025



Beste leden van de HBV

Het jaar 2025 draait weer volop. Voordat je het weet is het alweer eind januari. Voorlopig is het de regen die neerslaat gevolgd door mist en af en toe wat vorst.

U allen een goed jaar toegewenst.

Van de WOONBOND

Wat verandert er in 2025?

Puntentelling verplicht

Ga je in 2025 en nieuwe woning huren? Dan moet de verhuurder je informeren over het aantal punten dat deze woning heeft. Ook als het om een woning in de vrije sector gaat is dit voortaan verplicht.

Aanpak woekerhuren

Vanaf 2025 kunnen verhuurders die veel te hoge huren vragen beter worden aangepakt. Als een verhuurder structureel meer huur vraagt dan volgens het puntenstelsel mag/kan de gemeente ingrijpen. Dat komt door een aanpassing in de **Wet goed verhuurderschap**.

Huurverlaging afdwingbaar

Huurders die ten onrechte een vrijesectorprijs betalen hadden tot nu toe maar beperkt tijd om hun huurprijs te laten toetsen. Wie te laat was voor de zogenaamde "aanvangshuur" kon niets meer aan een te hoge huurprijs laten doen. In 2025 is dit anders, dankzij de **Wet betaalbare huur**.

Betaal je een vrije sectorprijs, terwijl je woning volgens het puntenstelsel een sociale woning is? Dan moet je verhuurder de huur uiterlijk 1 juli 2025 verlaagd hebben naar de maximaal toegestane huur volgens het puntenstelsel. Gebeurt dat niet? Dan kun je vanaf juli naar de **Huurcommissie** om huurverlaging af te dwingen.

Huurtoeslag

Vooraf per **2026** verandert er veel in de huurtoeslag. Maar in **2025** wordt het volgende anders.

- Je hoeft minder snel huurtoeslag terug te betalen als je meer gaat verdienen. Door een wetswijziging wordt de huurtoeslag minder snel afgebouwd als het inkomen stijgt.
- Als je niet alleen woont, nog geen AOW hebt én een huurprijs betaalt boven de zogenaamde "**aftoppingsgrens**" krijg je meer huurtoeslag. Dat komt omdat het verschil in toeslag tussen AOW-gerechtigden en nog niet AOW-gerechtigden gaat verdwijnen.

Wat kost huren in 2025?

Met welk inkomen heb je toegang tot wat voor huurwoning? En hoe hoog mag de huurverhoging zijn?

Wat kost en sociale huurwoning?

Verhuis je in 2025 naar een sociale huurwoning? Dan kan de (kale) huur van die woning maximaal € 900,07 zijn. In 2025 is dit het grensbedrag voor sociale huur. Dit bedrag wordt door de overheid bepaald en wordt ieder jaar een beetje hoger.

Met welk inkomen kan ik sociaal huren bij een woningcorporatie?

Woningcorporaties moeten minimaal 85% van hun vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen onder bepaalde inkomensgrenzen.

Er zijn twee inkomensgrenzen voor toegang tot sociale huur.

Een voor eenpersoonshuishouden en één voor meerpersoonshuishouden.

In 2025 gelden de volgende grenzen:

- Maximaal € 49.669 voor alleenwonenden
- Maximaal € 54.847 voor huishoudens van 2 of meer personen

Is je inkomen hoger? Dan kom je mogelijk in aanmerking voor een midden huurwoning van een woningcorporatie.

Sociale huurders met een bescheiden inkomen krijgen in juli 2025 te maken met een huurverhoging die kan oplopen tot **maximum 5%**.

Woonbond stopt met onderhandelingen i.v.m. onacceptabele huurstijging

Tot eind november 2024 onderhandelde de Woonbond over de Nationale Prestatie Afspraken met de minister, Aedes en de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

De minister maakte kenbaar geen lagere huurverhoging te willen dan 4,5%. Dit is voor de Woonbond onacceptabel, omdat het ver boven het inflatiecijfer ligt en huurders bovendien net de hoogste huurstijging in 30 jaar tijd voor de kiezen hebben gekregen.

Verdere gevolgen voor de Nationale Prestatie Afspraken

Deze afspraken gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en ook over de (financiële) randvoorwaarden. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de gevolgen zijn van het staken van de onderhandelingen voor alle thema's. De komende tijd zal moeten blijken of en op manier er landelijke afspraken zullen worden gesloten op de diverse thema's.

De Woonbond roept de Tweede Kamer op om in te grijpen: "Als de beloofde bestaanszekerheid nog iets waard is, dan accepteert de Tweede Kamer absoluut geen huurverhoging van boven de inflatie".

De Woonbond wil de komende tijd samen met de achterban de strijd aangaan voor een gematigde huurverhoging en een sterke volkshuisvesting.

Wij zullen jullie de komende tijd informeren over acties hoe we lokaal, regionaal en landelijk ons geluid laten horen.

Zeno Winkels, voorzitter Woonbond.