



# HOF MEERMANSBURG



**huurbeleid 2025 – 2030**

**vastgesteld op 22 april 2025**

## 1. Inleiding

In de afgelopen jaren zijn er enkele belangrijke wijzigingen in de huurwetgeving geweest. Sommige wijzigingen hebben ook invloed op ons huurbeleid. Tegen die achtergrond willen we nu het huurbeleid van het Hof voor de komende jaren 2025 – 2030 vaststellen.

## 2. Wijzingen in het huurrecht die van belang zijn

- a. Het woningwaardering stelsel (WWS) is grondig gewijzigd.  
In de eerste plaats is het puntenstelsel gewijzigd. Dit maakte het nodig dat de punten toekenning per woning geheel opnieuw moest plaats vinden. Wij hebben dit door een professioneel bureau laten doen: **AMR Verhuur Advies Woningen** te Weesp. De uitkomsten van deze puntentoeckenning is daarmee de nieuwe basis voor het huurbeleid van het Hof. De betreffende documenten worden als bijlage bij de eerstvolgende huurbrief aan de bewoners gevoegd, dat wil zeggen de berekening van zijn of haar woning.
- b. Bij monumenten is – **bij nieuwe huurcontracten** - de toekenning van 50 extra punten vervangen door een opslag van 35% op de maximale huur die er op basis van het puntental kan worden gevraagd. Voor oude contracten blijft de opslag van 50 punten gelden.
- c. Naast de sociale huursector wordt ook de huurstelling van woningen met een hogere huur – de zogenoemde midden huren – gereguleerd. Een aantal woningen in ons Hof kent een puntental dat tot deze categorie moet worden gerekend. Deze categorie “middenhuur” is daarmee landelijk ook op een vergelijkbare manier gereguleerd als de sociale sector. Voor ons is dit aanleiding om ons beleid in het vervolg onderscheid te maken tussen beide categorieën. De grenzen liggen als volgt:
  - woningen met WWS punten t/m 144 (max huur € 900,07) vallen in het sociale segment
  - woningen met WWS punten tussen 144 en 186 (max huur € 1.184,82 ) behoren tot het midden segment.
- d. Toekenning van punten ivm de energie eigenschappen is alleen mogelijk indien er een actuele indexbepaling door een gecertificeerd bureau heeft plaats gevonden. Dit is vanwege de daaraan verbonden kosten tot nu toe niet gebeurd. Wij zijn van plan dat bij toekomstige mutaties wel te laten doen. Nu zijn de woningen gewaardeerd, , alsof ze aan de laagste isolatie-graad beantwoorden, dus label G
- e. De **Wet goed verhuurderschap** stelt extra eisen aan de communicatie tussen huurder en verhuurder. Wat ons betreft heeft dit gevolgen voor:



# HOF MEERMANSBURG



- De tekst van de huurovereenkomst met bijlagen; Aedes heeft nieuwe, beter leesbare modellen laten ontwikkelen, die wij aangepast aan ons Hof gaan overnemen. Wij willen ook de bestaande huurcontracten door deze nieuwe tekst vervangen, zonder daarmee inbreuk gemaakt wordt bestaande rechten o.g.v. de oude contracten.
- De teksten van de jaarlijkse huurbrief en de afrekening van de servicekosten.

### 3. huurniveaus

Bij de vaststelling van de huurniveaus blijft het Hof aansluiten bij de werkwijze in de sociale huursector. Hoewel dit niet verplicht is vinden wij dat dit past bij de traditie de woningen in ons Hof te verhuren aan mensen met een bescheiden inkomen.

Nu het middensegment qua huurstelling vergelijkbaar is geworden met de sociale sector, zullen we bij mutaties bij de woningen met een streefhuur die uitkomt boven de liberalisatiegrens, deze niet altijd meer aftoppen op die grens. Deze grens – de oude liberalisatiegrens - bedraagt in 2025 € 900,07/mnd. Als nieuwe (tweede) liberalisatiegrens geldt dan voor die woningen de “bovenkant” van de huren in het middensegment. In 2025 is die € 1.184,82/mnd. Bij toepassing van het gewijzigde puntenstelsel blijkt dat een aantal woningen tot het middensegment kunnen worden gerekend. Voor de komende periode geldt dit alleen voor de woningen nrs 29 en 30. De **streefhuur** tegen deze achtergrond voor alle woningen op de respectievelijke puntenaantallen gebaseerd. Dit heeft echter alleen gevolgen voor nieuwe bewoners, omdat het overgangsrecht bepaalt dat bestaande huurcontracten blijven gelden voor de manier waarop de huurprijzenwetgeving wordt toegepast.

De streefhuur blijft op **80% van het maximaal redelijke bedrag**. Daarmee sluiten we aan op het beleid van de Leidse woningcorporaties. Dit betekent dat voor ons niet het aantal WWS-punten maatgevend is, maar 80% van het huurniveau na vertaling van de punten. Dat niveau beschouwen wij als de **streefhuur**.

In de huidige situatie – dwz voorjaar 2025 - gelden op basis van de bestaande huurovereenkomsten voor de woningen in het Hof de afspraken voor de sociale huursector tussen AEDES, Woonbond en VNG dat de huurverhoging beperkt blijft tot 4,5% procent in plaats van het door de Minister bepaalde maximum percentage van 5 %.

Voor woningen in het middensegment bestaan géén landelijke afspraken tussen AEDES, Woonbond en VNG. Dat betekent dat in de komende jaren bij mutaties voor die woningen een ander beleid tav de huurverhogingen aan de orde kan komen.

**NB: bij vaststelling van dit beleid op 22 april 2022 laat zich aanzien dat er een wettelijke huurbevrozing voor de jaren 2025 en 2026 zal gelden. Wij zullen ons uiteraard aan een dergelijke wettelijke verplichting houden.**



# HOF MEERMANSBURG



## **4. Toewijzing, relatie met inkomen**

In samenhang met het huurbeleid geldt bij mutatie, dat aspirant huurders hun inkomen moeten opgeven. Alleen bij een inkomen op jaarbasis beneden de € 46.500.= bruto per jaar, inclusief vakantiegeld (niveau 2025) komt men in aanmerking om op de lijst van gegadigden te worden geplaatst.

Hoewel steeds meer corporaties – ook in Leiden - er in de afgelopen jaren toe zijn overgegaan om bij de jaarlijkse vaststelling van huren verschil te maken vanwege het actuele inkomen, ziet het College van Regenten er vanaf om dit ook in ons Hof in te voeren. Bij wijzigingen in de samenstelling van de huishouding gaat het bestuur in voorkomende gevallen wel in gesprek met de betreffende huurder(s).

Leiden  
april 2025