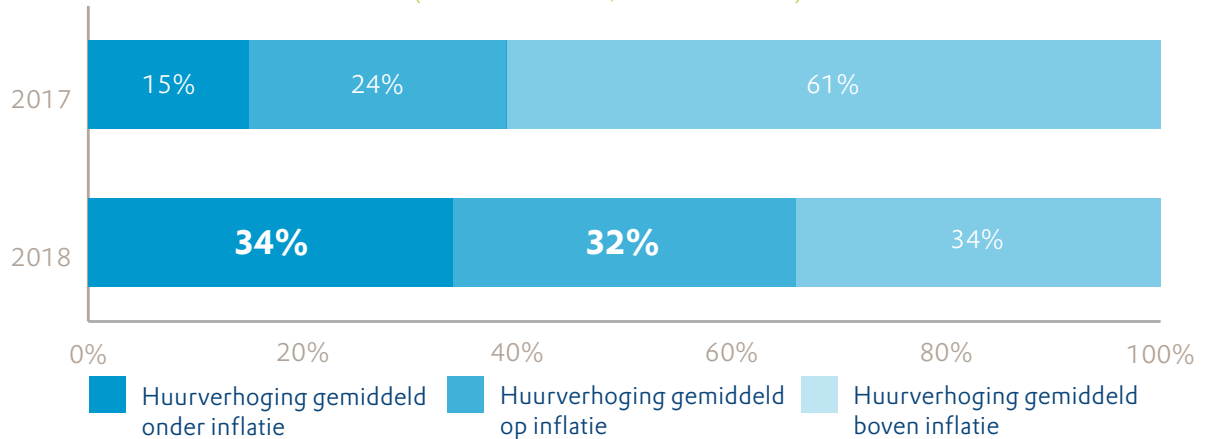


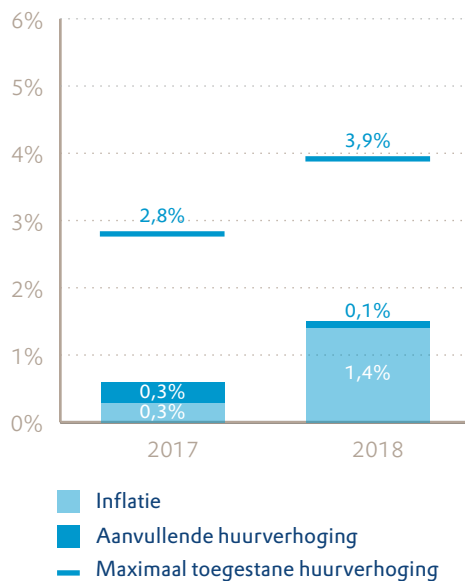
HUURBELEID 2018

Twee op de drie corporaties verhoogt de huren voor huishoudens uit de doelgroep met inflatie of minder. De huren stijgen voor de meeste huishoudens per 1 juli met gemiddeld 1,5 procent. Dat is slechts 0,1 procent boven inflatie. Dat blijkt uit de enquête die Aedes hield onder 181 corporaties.

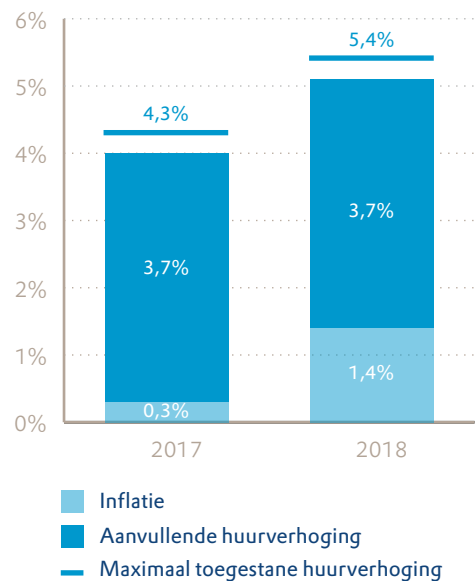
TWEE OP DE DRIE CORPORATIES VERHOOGT DE HUUR GEMIDDELD MET INFLATIE OF MINDER (HUISHOUDENS <41.056, EXCL. HARMONISATIE)



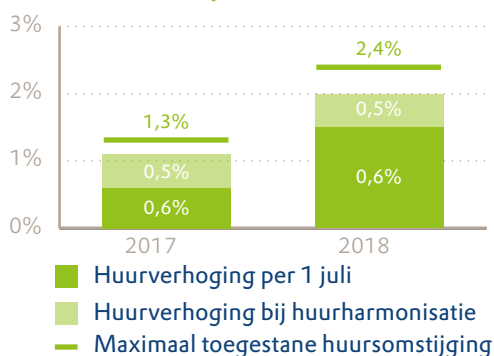
HUURVERHOOGING VOOR LAAGSTE INKOMENS (<41.056 EURO) STEEDS DICHTER BIJ INFLATIE NIVEAU



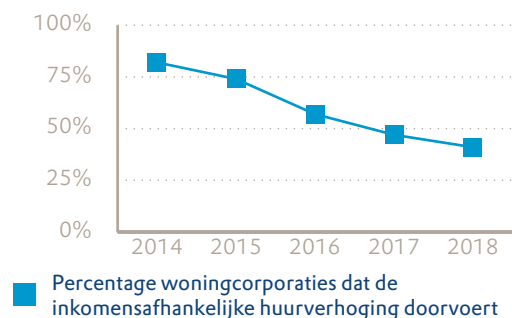
INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING (>41.056 EURO) BLIJFT ONDER MAXIMUM



HUURSOMSTIJGING IN 2018 IS 2,0%



MINDER CORPORATIES VOEREN INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING DOOR



HUURBELEID 2018

Huurharmonisatie, huurverhoging, huursomstijging, hoe zit de regelgeving voor het huurbeleid in elkaar? Onderstaande infografiek legt dit uit voor de situatie in 2018.

HUURANPASSING VINDT PLAATS OP TWEE MOMENTEN



bij mutatie
(huurharmonisatie)
bij nieuwe huurder



jaarlijkse huurverhoging
bij alle huurders

REGELGEVING GELDT ENKEL VOOR SOCIALE HUURWONINGEN

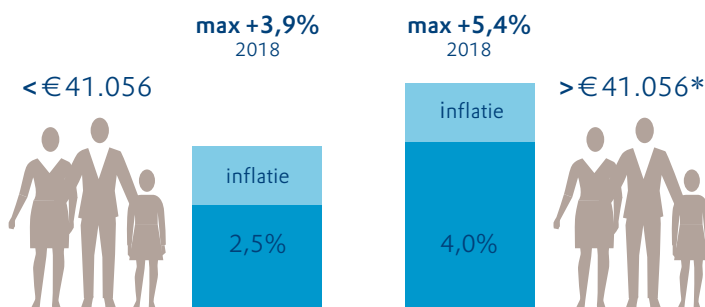
Voor vrije sector-huurwoningen (5%) mag de corporatie de hoogte van de huur en de huurverhoging zelf bepalen.



NIEUWE HUURPRIJS BEPAALD DOOR KWALITEIT WONING EN BELEID

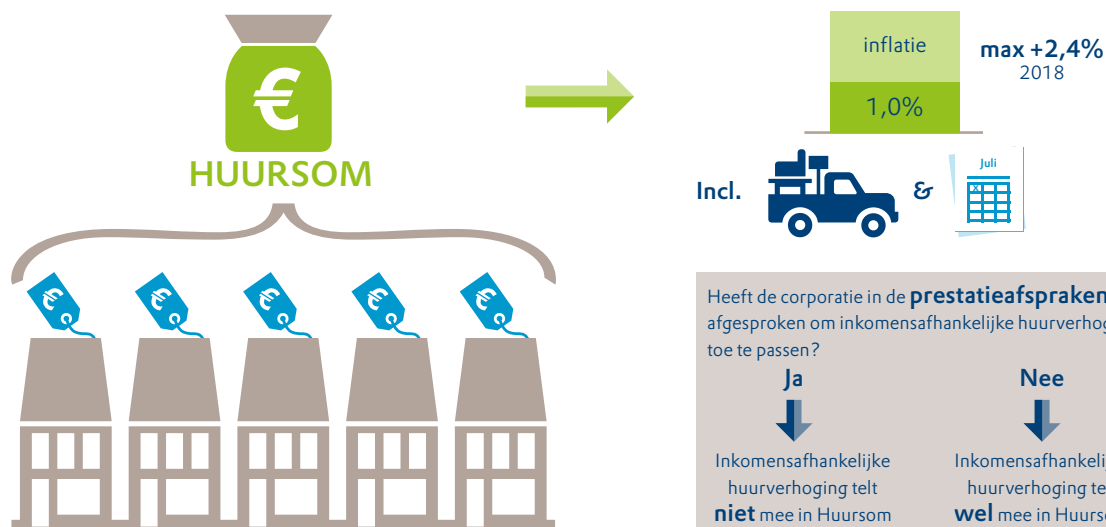


MAXIMAAL TOEGESTANE HUURVERHOOGING PER WONING IS AFHANKELIJK VAN HET INKOMEN VAN EEN HUISHOUDEN



* Uitzondering geldt voor huishoudens met inkomen boven €41.056 met vier of meer personen en als iemand in het huishouden de AOW leeftijd heeft bereikt

MAXIMALE HUURSOMSTIJGING SOCIALE HUURWONINGEN IN 2018 MAXIMAAL 2,4%



HUURBELEID 2018

Woningcorporaties hebben betaalbaarheid benoemd tot één van de speerpunten in de Woonagenda van Aedes. Daarom zetten corporaties een deel van hun investeringscapaciteit in om de huren betaalbaar te houden. Verreweg de meeste corporaties verhogen de huren veel minder dan wettelijk is toegestaan. Door de stijgende (fiscale) lastendruk voor corporaties is het wel de vraag of dit beleid ook op lange termijn kan worden doorgezet.

HUURBELEID

De gemiddelde huurstijging voor huurders met een inkomen tot 41.056 euro komt dit jaar uit op gemiddeld 1,5 procent. Dat is slechts 0,1 procent boven de inflatie. Daarmee ligt de stijging dichterbij de inflatie dan in 2017. Toen was de inflatie 0,3 procent en verhoogden de corporaties hun huren voor deze groep met gemiddeld 0,6 procent. Bovendien ligt de verhoging, net als voorgaande jaren, ver onder de maximaal toegestane huurverhoging per huishouden van 3,9 procent.

De totale huursom (inclusief harmonisatie) steeg met 2 procent, ook ruim onder het toegestane maximum (2,4 procent).

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

Voor huurders met een inkomen boven de 41.056 euro mogen corporaties de huren meer laten stijgen dan voor de lagere inkomens, dit jaar met een maximum van 5,4 procent. Het aantal corporaties dat dit ook daadwerkelijk doet, daalt al enige jaren. In 2018 maakt vier op de tien corporaties gebruik van deze mogelijkheid, met een gemiddelde verhoging van 5,1 procent. Het idee achter deze inkomensafhankelijke huurverhoging, is het tegengaan van 'scheefwonen'. Corporaties geven echter aan dat deze snellere huurstijging de huurder er maar zelden van overtuigt te verhuizen. Dit is één van de redenen waarom de meerderheid van de corporaties geen gebruik maakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

BETAALBAARHEID

Woningcorporaties stelden tijdens het Aedes-verenigingscongres op 20 april 2017 de Woonagenda vast. Betaalbaar wonen is één van de speerpunten van deze agenda. Aedes onderkent, samen met de Woonbond en VNG dat huurders van sociale huurwoningen soms moeite hebben om de huur te betalen. Corporaties hebben daarom in de Woonagenda uitgesproken dat verdere huurmatiging noodzakelijk is. Zij zetten een deel van hun investeringscapaciteit hiervoor in. Ook houden steeds meer corporaties bij het bepalen van de huurprijs rekening met de hoogte van de huurtoeslag en de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen bij bijvoorbeeld passend toewijzen.

FISCALE DRUK

Ook in de komende jaren willen de corporaties de huur gematigd verhogen. Dit wordt echter wel lastiger met het oog op de toenemende fiscale druk. Aedes voorziet een lastenverzwaring van 1,1 miljard in de komende jaren die rechtstreeks ingrijpt op de investeringscapaciteit van de corporaties. Hierdoor komen de ambities met betrekking tot nieuwbouw en verduurzaming van bestaande woningen onder druk te staan.

BELEIDSRUIMTE VOOR MAATWERK

In de Woonagenda is ook vastgelegd dat corporaties, samen met gemeenten en huurdersorganisaties, betalingsproblemen bij huurders willen voorkomen. Hiervoor zullen zij gezamenlijk zoeken naar lokale maatwerkoplossingen.

Om huurders die in de knel komen, te helpen, zijn corporaties soms bereid een tijdelijke huurkorting door te voeren, bijvoorbeeld wanneer het inkomen van de huurder tijdelijk daalt. Dit is binnen de huidige wet- en regelgeving echter ingewikkeld. Corporaties willen dan ook meer ruimte voor het gebruik van tijdelijke huurkortingen. Daarnaast is het cruciaal dat de huurtoeslag hoog genoeg is om ook voor de laagste inkomens het huren van een passende woning mogelijk te maken.

©2018, Den Haag

Uitgave:
8 mei 2018

Samenstelling:
Kenniscentrum

Met medewerking
van:
Afdeling Belangen-
behartiging en
Communicatie

vereniging van
woningcorporaties



Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? Dan kunt u zich [hier](#) aanmelden.