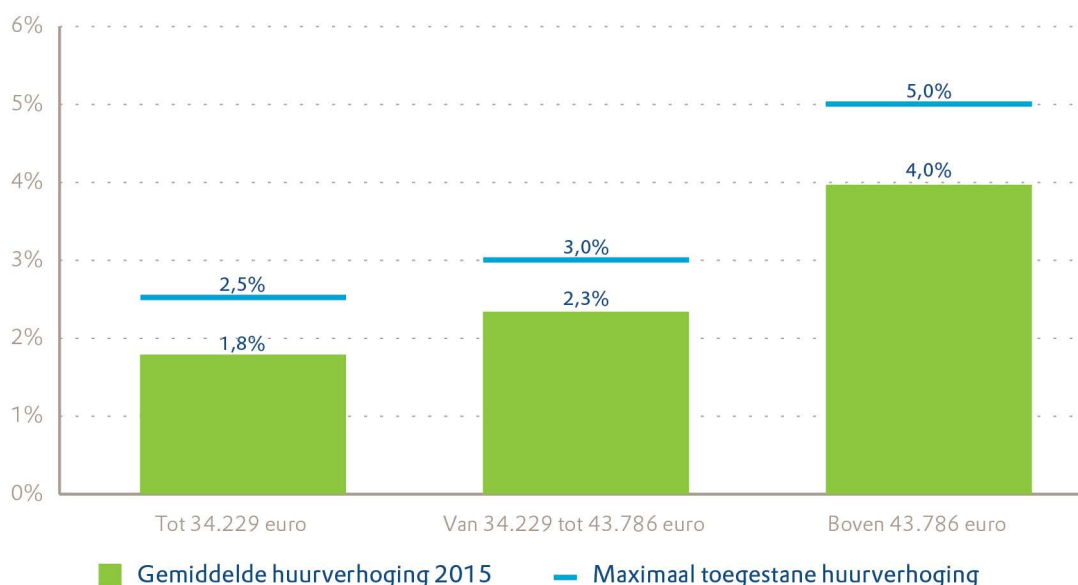


HUURBELEID 2015

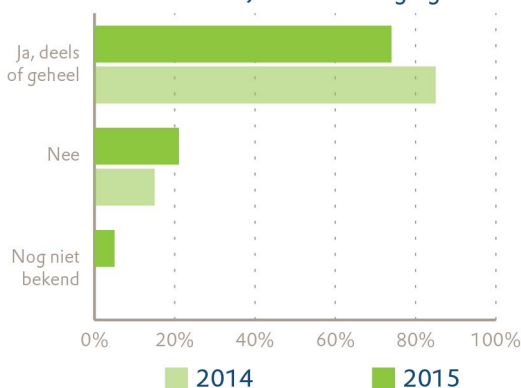
De huren gaan per 1 juli 2015 gemiddeld met 2,2 procent omhoog. Bij huishoudens met de laagste inkomens met gemiddeld 1,8 procent. Huren stijgen minder dan in vorige jaren. Woningcorporaties maken minder vaak gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo willen zij hun huurwoningen betaalbaar houden, vooral voor huurders met lage inkomens. Dit blijkt uit een enquête van Aedes onder 180 woningcorporaties.



CORPORATIES MATIGEN HUURBELEID

De gemiddelde huurverhoging komt bij huurders dit jaar naar verwachting uit op 2,2 procent. In 2014 en 2013 waren deze percentages respectievelijk 3,9 en 4,1 procent. Het lagere percentage wordt overigens gedeeltelijk veroorzaakt door de lagere inflatie.

Voert u inkomensafhankelijke huurverhoging door?



WEL OF GEEN INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOEGING

Sinds 2013 mogen woningcorporaties de huren boven inflatie verhogen. Met hoeveel, is afhankelijk van het huishoudinkomen van de bewoners. Daarmee wil het kabinet het zogenoemde scheefwonen tegengaan: huurders met een wat hoger inkomen die in een relatief goedkope sociale huurwoning wonen.

Eén op de vijf corporaties kiest ervoor om in 2015 geen gebruik te maken van de mogelijkheid om de huren meer te verhogen bij huurders in de hogere inkomenscategorieën. Bijna driekwart van de corporaties is dit (deels of geheel) wel van plan. Dat is minder dan in 2014; toen voerde 82 procent het inkomensafhankelijke huurbeleid door. Een klein gedeelte van de corporaties (5 procent) heeft nog geen beslissing over het huurbeleid genomen.

BETAALBAARHEID

Van de woningcorporaties die inkomensafhankelijk huurbeleid voeren, laat 76 procent de huren minder stijgen dan maximaal is toegestaan. Woningcorporaties noemen het voorkomen van betaalbaarheidsproblemen verreweg het vaakst als reden om af te zien van de maximale verhoging van de huur.

Reden geen maximale huurverhoging toegepast	Percentage
Gedifferentieerde huur-verhoging op basis van prijs-kwaliteitverhouding	14%
Voorkomen stijgen van de huur boven de liberalisatiegrens	19%
Voorkomen stijgen van de huur boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag	11%
Voorkomen betaalbaarheidsproblemen bij bepaalde inkomensgroepen	47%

HUURBELEID 2015

De corporaties die afzien van inkomensafhankelijk huurbeleid doen dit vooral, omdat zij vinden dat woningen anders te duur worden. Corporaties met een inkomensafhankelijk huurbeleid noemen als argumenten daarvoor het betalen van de verhuurdersheffing en het tegengaan van scheefwonen.

Reden inkomensafhankelijke huurverhoging niet toegepast	Percentage
Wij zijn principieel tegen een huurverhoging op basis van het inkomen	44%
Wij voorzagen te veel praktische uitvoeringsproblemen	40%
Wij hebben de extra financiële huuropbrengsten niet nodig	26%
Wij vinden dat onze woningen anders te duur worden	47%

TE DUUR

De betaalbaarheid van woningen is de vaakst genoemde reden (47 procent) om geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Een bijna even grote groep corporaties is principieel tegen een huurverhoging op basis van het inkomen. Net iets meer dan een kwart (26 procent) van deze corporaties verhoogt op 1 juli de huren met niet meer dan het inflatiepercentage. Dat percentage geldt dus voor al hun huurders, ongeacht inkomen.

Grootteklasse (aantal huurwoningen)	Percentage corporaties dat inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert
XXS (<1.000)	79%
XS (1.000 - 2.500)	69%
S (2.500 - 5.000)	80%
M (5.000 - 10.000)	72%
L (10.000 - 25.000)	74%
XL (>25.000)	85%
Totaal	74%

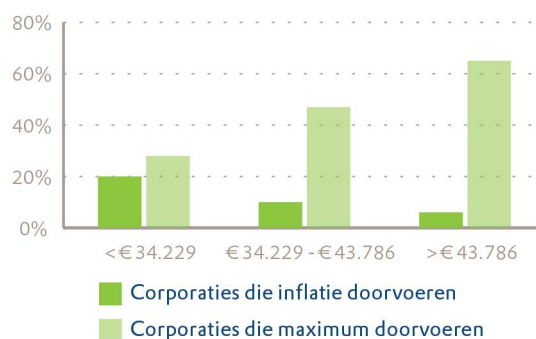
VERHUURDERSHEFFING

Gemiddeld rekenen drie van de vier corporaties een extra huurverhoging voor de hogere inkomens door. Grotere woningcorporaties kiezen vaker voor een inkomensafhankelijk huurbeleid dan kleinere. Van de corporaties die wel kiezen voor inkomensafhankelijk huurbeleid geeft 37 procent als argument het betalen van de verhuurdersheffing. Ook in voorgaande jaren was dat het meest genoemde argument. 30 procent van de woningcorporaties geeft als reden het tegengaan van scheefwonen. Dat is meer dan in 2014 (10 procent).

Reden inkomensafhankelijke huurverhoging wel toegepast	Percentage
Tegengaan scheefwonen	30%
Sneller bereiken gewenste huurprijzen	9%
Mogelijk maken verhuurdersheffing te betalen	37%
Mogelijk maken noodzakelijke investeringen te doen	13%

REKENING HOUDEN MET LAAGSTE INKOMENS

Van de woningcorporaties die inkomensafhankelijk huurbeleid voeren, laat driekwart de huurprijzen minder stijgen dan maximaal is toegestaan. In sommige gevallen rekenen zij alleen het inflatiepercentage. Hoe lager het inkomen, hoe meer woningcorporaties alleen de inflatie als huurverhoging doorvoeren. Hoe hoger het inkomen, hoe meer corporaties het maximaal toegestane percentage doorvoeren.



GEMIDDELDE HUURPRIJS EN STREEFHUUR

De gemiddelde huurprijs van corporatiewoningen is 494 euro per maand (peildatum 31 december 2014). Dat is gemiddeld 68 procent van de maximaal toegestane huurprijs volgens het puntensysteem van de overheid, het WWS (woningwaarderingstelsel). Woningcorporaties baseren hun huurbeleid op basis van een 'streefhuur', uitgedrukt in een percentage van de maximale huur (op basis van de WWS-punten). De corporatie streeft ernaar alle huren op dit percentage te brengen. Het streefhuurpercentage voor zittende huurders is in 2015 gemiddeld 75,1 procent. Als er een nieuwe huurder in de woning komt, kan de corporatie de huur opnieuw vaststellen. Bij nieuwe huurders ligt het streefhuurpercentage op 76,2 procent.

HUURBELEID 2015

Zorgen voor betaalbare sociale huurwoningen voor huishoudens met de laagste inkomens is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheid, woningcorporaties en huurders. Veel partijen, waaronder corporaties en Aedes, maken zich zorgen over de effecten van het huidige kabinetsbeleid voor de betaalbaarheid van het wonen, met name voor de laagste inkomens. Dit jaar zullen woningcorporaties een lagere huurverhoging doorvoeren.

HUURBELEID IN ONTWIKKELING

Van 2007 tot 2012 stegen de huren mee met inflatie. Het kabinet Rutte koos in 2013 voor inkomensafhankelijk huurbeleid. Sindsdien kunnen de huren met meer dan inflatie toenemen. Daarnaast mag de huur meer worden verhoogd bij huishoudens met een hoger inkomen. Het kabinet wil daarmee scheefwonen tegen gaan.

VERHUURDERSHEFFING

Tegelijk met het nieuwe huurbeleid werd de verhuurdersheffing geïntroduceerd. Dit is een nieuwe belasting voor woningcorporaties en andere verhuurders van sociale huurwoningen. Om deze heffing te kunnen betalen dienden corporaties de huren met meer dan inflatie te verhogen en voor de hoogste inkomens het meest. Die heffing loopt gedurende deze kabinetsperiode op tot 1,7 miljard euro in 2017. Dan dragen woningcorporaties gemiddeld 60 euro per woning per maand rechtstreeks af aan het Rijk. Om de heffing te kunnen betalen, maar niet volledig op huurders af te wentelen, bezuinigen woningcorporaties op hun bedrijfsvoering en het aantal medewerkers.

HUURVERHOOGING

Veel huurders in sociale huurwoningen hebben de afgelopen twee jaar met huurverhogingen te maken gekregen. De huren stegen in 2013 en 2014 gemiddeld met 4,1 respectievelijk 3,9 procent. De huurverhoging was groter bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens en kleiner bij huishoudens met een lager inkomen.

De verwachte huurstijging voor dit jaar ligt gemiddeld op 2,2 procent. Naast het feit dat de inflatie lager is, rekenen woningcorporaties nu minder huurverhoging. Woningcorporaties proberen het huren voor met name de laagste inkomens betaalbaar te houden.

NIEUWE HUURDERS

Verhuurders kunnen de huur opnieuw vaststellen als er een nieuwe huurder in de woning komt, zogeheten harmonisatie. Dat gebeurt op basis van het puntensysteem, het Woningwaarderingssysteem (WWS). Vaak leidt dat tot een hogere huur. Woningcorporaties wachten vaak met het doorberekenen van energiebesparingsmaatregelen of woningverbetering tot de volgende huurder in de woning komt. Op deze manier wordt de verhuurdersheffing niet alleen betaald door zittende huurders en wordt voor hen de huurstijging enigszins gematigd. Voor nieuwe huurders kan tegelijkertijd de daadwerkelijke kwaliteit van de woning zwaarder worden meegewogen.

NAAR ANDER HUURBELEID

In het Woonakkoord (2013) is huurbeleid op basis van een andere systematiek aangekondigd: de huursombenadering. Oogmerk is om meer recht te doen aan de relatie tussen de huur en de kwaliteit van de woning. Bij de uitwerking van de systematiek zijn allerlei varianten mogelijk. Het invoeren van de huursombenadering is inmiddels uitgesteld. De minister komt in het voorjaar van 2015 met een voorstel voor het nieuwe huurbeleid.

Aedes vindt dat het huurbeleid in ieder geval in samenhang met het woonlastenbeleid moet worden bepaald. Daarbij valt te denken aan het op onderdelen aanpassen van het systeem van de huurtoeslag. Daarnaast zouden de mogelijkheden verruimd moeten worden om passend toewijzen en passend wonen mogelijk te maken. Dan kunnen op lokaal niveau gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties een afweging maken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en de keuzevrijheid van individuele huishoudens.

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.