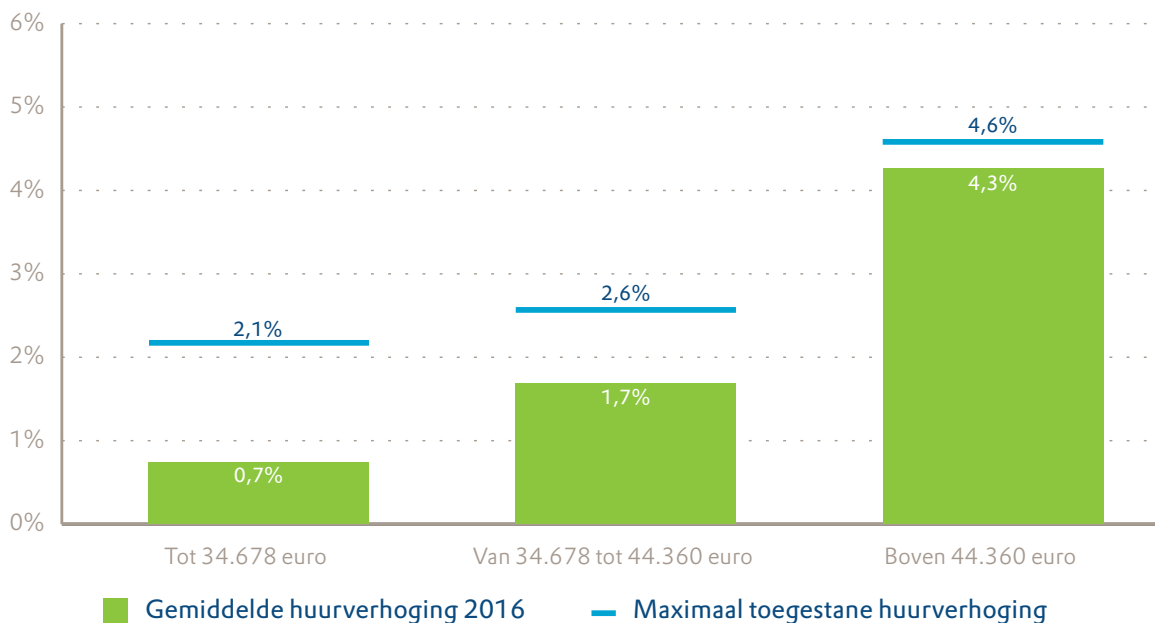


HUURBELEID 2016

De huren van woningcorporaties gaan per 1 juli 2016 gemiddeld met 1 procent omhoog. Bij de laagste inkomens is dat lager: 0,7 procent. De beperkte huurstijging is in lijn met het sociaal huurakkoord dat Aedes en de Woonbond in juni 2015 sloten en met de Wet Doorstroming Huurmarkt. Meer dan 40 procent van de corporaties ziet dit jaar af van inkomensafhankelijke huurverhogingen, vooral vanwege de uitvoeringsproblemen. Dit blijkt uit een enquête van Aedes onder 180 corporaties.



LAGERE HUURVERHOGINGEN BIJ LAAGSTE INKOMENS

De laagste inkomens (tot 34.678 euro) krijgen de laagste huurverhogingen: gemiddeld 0,7 procent. Dit is lager dan de huurverhoging voor deze groep in vorige jaren (2014: 3,6 procent, 2015: 1,8 procent). Met het verwachte gemiddelde percentage van 1 procent stijgen de huren dit jaar minder hard dan in 2014 en 2015. Toen stegen de huren met respectievelijk 3,9 en 2,2 procent.

57 procent van de corporaties voert dit jaar inkomensafhankelijk huurbeleid door, vorig jaar was dat nog driekwart. Gemiddeld verhogen deze corporaties de huurprijs met 1,2 procent. Corporaties vragen gemiddeld minder huurverhoging dan het kabinet mogelijk maakt. Dat gebeurt het meest bij de laagste inkomens (tot 34.678 euro). Bijna 80 procent van de corporaties geeft deze huishoudens een lagere huurstijging dan het maximum van 2,1 procent. Dat percentage is lager bij huishoudens met hogere inkomens (boven 44.360 euro): 20 procent van de corporaties geeft hen een lagere huurstijging dan het maximum van 4,6 procent.

Iets meer dan 40 procent van de corporaties ziet dit jaar af van inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Dat is een verdubbeling ten opzichte van 2015. De gemiddelde huurstijging bij deze corporaties is voor alle huurders 0,7 procent.

PASSEND TOEWIJZEN

De invoering van passend toewijzen heeft bij 93 procent van de corporaties geleid tot wijzigingen in het toewijzingsbeleid, blijkt uit de enquête. Corporaties mogen aan 95 procent van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens sinds 1 januari alleen nog een woning toewijzen met een huur op of onder de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag (586,68 of 628,76 euro per maand, afhankelijk van de grootte van het huishouden). Bijna 60 procent van de corporaties heeft de huurprijs van sommige woningen verlaagd om te kunnen voldoen aan deze passendheidsnorm.

| Maatregelen genomen om de passendheidsnorm te halen? | Percentage |
|--|------------|
| Nee | 18% |
| Huurprijs van sommige woningen verlaagd | 59% |
| Huurprijs van sommige woningen minder verhoogd | 37% |
| Gaan goedkoper bouwen om tot lagere huurprijs te komen | 29% |

HUURBELEID 2016

Er bestond lang onzekerheid hoe het huurbeleid er wettelijk uit zou zien in 2016. Intussen waren de meeste corporaties al in overleg met hun huurdersorganisaties. Corporaties die afzien van inkomensafhankelijk huurbeleid doen dat - net als vorig jaar - omdat zij vinden dat woningen anders te duur worden of omdat ze principieel tegen inkomensafhankelijk huurbeleid zijn.

| Reden inkomensafhankelijke huurverhoging niet toegepast | Percentage 2015 | Percentage 2016 |
|---|-----------------|-----------------|
| Wij zijn principieel tegen een huurverhoging op basis van het inkomen | 44% | 29% |
| Wij voorzagen te veel praktische uitvoeringsproblemen | 40% | 47% |
| Wij hebben de extra financiële huuropbrengsten niet nodig | 26% | 25% |
| Wij vinden dat onze woningen anders te duur worden | 47% | 35% |

BETAALBAARHEID

Acht van de tien corporaties die in 2016 inkomensafhankelijk huurbeleid doorvoeren, kiezen ervoor om voor alle of sommige inkomenscategorieën niet de maximale huurverhoging te vragen. Belangrijkste redenen hiervoor zijn het voorkomen van betaalbaarheidsproblemen bij bepaalde inkomensgroepen. Daarnaast kiezen ze voor gedifferentieerde huurverhoging op basis van prijs-kwaliteitverhouding.

| Redenen waarom geen maximale huurverhoging toegepast | Percentage 2015 | Percentage 2016 |
|---|-----------------|-----------------|
| Gedifferentieerde huurverhoging op basis prijs-kwaliteitsverhouding | 14% | 23% |
| Voorkomen stijgen van de huur boven de liberalisatiegrens | 19% | 11% |
| Voorkomen stijgen van de huur boven de aftoppingsgrenzen | 11% | 10% |
| Voorkomen betaalbaarheidsproblemen bij bepaalde inkomensgroepen | 47% | 22% |

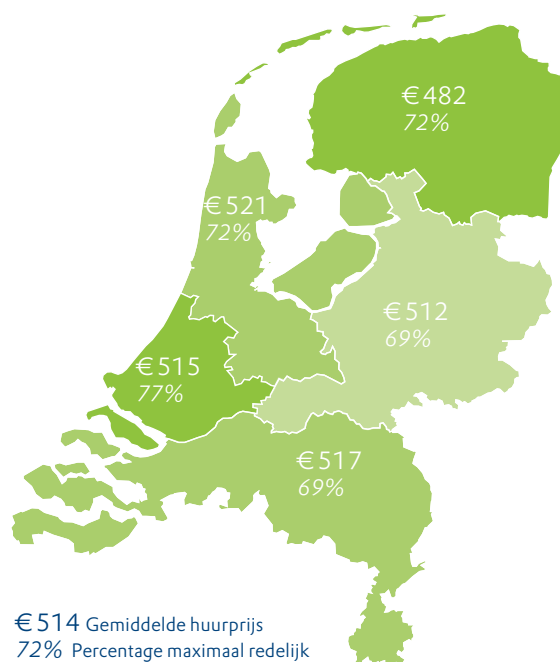
HUURPRIJS EN STREEFHUUR

De gemiddelde huurprijs van corporatiewoningen is 514 euro per maand (peildatum 31 december 2015). Een jaar eerder was dit 494 euro. De huurprijs bedroeg eind 2015 gemiddeld 72 procent van de maximaal toegestane huurprijs volgens het WWS (woningwaarderingstelsel).

Woningcorporaties baseren hun huurbeleid vaak op een streefhuur, uitgedrukt in een percentage van de maximaal wettelijk toegestane huurprijs op basis het WWS-puntenstelsel. Het streefhuurpercentage in 2016 bedraagt voor zittende huurders gemiddeld 80 procent. Voor nieuwe huurders is dit 81 procent. De percentages liggen hoger dan in 2015, toen deze respectievelijk 75 procent en 76 procent bedroegen.

REGIONALE VERSCHILLEN

Tussen regio's bestaan verschillen in zowel de gemiddelde huurprijs als het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huurprijs. De huurprijs is gemiddeld het hoogst in de regio Noordwest (Noord-Holland, Utrecht, Flevoland). Het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur is het hoogst in de regio Zuidwest (Zuid-Holland). De regio Zuid (Zeeland, Noord-Brabant, Limburg) heeft in verhouding een lage huurprijs en een laag percentage van de maximale huurprijs. Huishoudens wonen in deze regio relatief het goedkoopst.



HUURBELEID 2016

PASSEND TOEWIJZEN

De invoering van passend toewijzen heeft bij 93 procent van de corporaties geleid tot wijzigingen in het toewijzingsbeleid.

| Hoe is toewijzingsbeleid gewijzigd? | Percentage |
|--|------------|
| Wij hebben ons toewijzingsbeleid niet aangepast | 7% |
| Huurders met een (te) laag inkomen kunnen niet reageren op een woning boven de aftoppingsgrenzen | 27% |
| Huurders met een (te) hoog inkomen kunnen niet reageren op een woning onder de aftoppingsgrenzen | 3% |
| Een combinatie van optie 2) en 3) | 49% |
| Wij werken met een zogenaamd tweehurenbeleid; afhankelijk van het inkomen wordt de huurprijs aangepast | 6% |

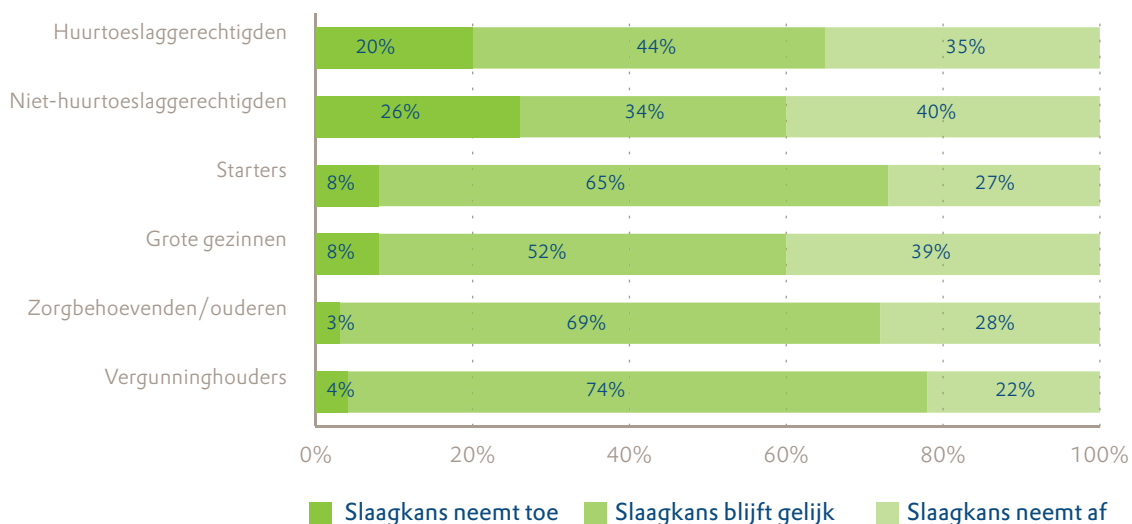
KNELPUNTEN UITVOERING

De invoering van de passendheidsnorm leidt tot knelpunten. 43 procent van de corporaties heeft problemen bij het vaststellen van de inkomensgegevens

van de toekomstige huurder en 21 procent bij het vaststellen van de huishoudensgrootte. Bijna een derde van de corporaties vindt het lastig om het aantal benodigde woningen onder de aftoppingsgrenzen te bepalen. Slechts 14 procent van de corporaties ervaart geen knelpunten. Naast de praktische knelpunten noemen corporaties knelpunten rond de prijs-kwaliteitverhouding van woningen voor diverse doelgroepen. Zo zijn er bijvoorbeeld te weinig goedkope aangepaste woningen voor zorgbehoevenden en ouderen beschikbaar (29 procent).

SLAAGKANSEN

Passend toewijzen is bedoeld om betaalrisico's van huishoudens met recht op huurtoeslag te verkleinen. De maatregel kan ook effect hebben op de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen. De meeste corporaties verwachten dat de slaagkans van deze groepen gelijk zal blijven of af zal nemen. Opvallend is dat 35 procent van de corporaties verwacht dat ook de slaagkans van huurtoeslaggerechtigden afneemt.



HUURBELEID 2016

HUURBELEID 2016 EN PASSEND TOEWIJZEN

Aedes en de Woonbond maakten in juni 2015 in een sociaal huurakkoord afspraken om de komende jaren de huren minder (gemiddeld 1 procent boven inflatie) te laten stijgen dan de afgelopen jaren. De vertegenwoordigers van woningcorporaties en huurders merkten dat vooral huishoudens met lagere inkomens het de laatste jaren financieel moeilijker hebben gekregen. Aedes en de Woonbond drongen er bij het kabinet op aan de uitgangspunten van dit huurbeleid over te nemen.

SOCIAAL HUURAKKOORD

Het sociaal huurakkoord gaat uit van de huursombenadering: niet alle huren stijgen even veel, maar de gemiddelde huurstijging komt niet uit boven inflatie plus 1 procent. Huren worden beter afgestemd op de kwaliteit van de woningen. Het akkoord is een breuk met de (inkomensafhankelijke) huurstijgingen van de laatste jaren.

VEEL ONZEKERHEID EN ONDUIDELIJKHEID

Het sociaal huurakkoord werd gevolgd door veel onduidelijkheid over het toekomstig huurbeleid. Het kabinet nam in het voorstel voor de Wet Doorstroming Huurmarkt onderdelen uit het sociaal huurakkoord over. Het was echter lang onduidelijk hoe het huurbeleid er op 1 juli 2016 precies uit zou komen te zien. Intussen moesten corporaties al wel hun huurbeleid bepalen en bespreken met huurdersvertegenwoordigers. De Tweede Kamer paste de wet nog op verschillende onderdelen aan. Ook was er een extra wetswijziging (Wet Gegevensverstrekking Belastingdienst) nodig zodat corporaties inkomensverklaringen mochten opvragen.

WET DOORSTROMING HUURMARKT

Uiteindelijk verscheen de Wet Doorstroming Huurmarkt pas op 20 april 2016 in de Staatscourant. Het parlement koos voor een tussenjaar in het huurbeleid. In 2016 hebben verhuurders nog de mogelijkheid inkomensafhankelijke huurverhogingen door te voeren. Er geldt een huursom (gemiddelde huurstijging) van 1 procent voor alle huishoudens die een huurstijging krijgen van 2,1 procent of lager. De

maximaal mogelijke huurstijging voor een huishouden in de laagste inkomensgroep is 2,1 procent. Uit de cijfers in deze monitor blijkt dat corporaties voor de laagste inkomens gemiddeld een veel lagere huurstijging (0,7 procent) rekenen.

HUURBELEID 2017

In 2017 gaat de huursombenadering gelden voor alle woningen, inclusief woningen waarin een nieuwe huurder komt (harmonisatie). Dit huurbeleid komt dicht bij de afspraken van het sociaal huurakkoord. Er komt een jaarlijkse inkomensstoets: huishoudens met een inkomen boven circa 40.000 euro (inkomensgrens sociale huurwoningen) kunnen extra huurverhoging krijgen. Gepensioneerden en grotere gezinnen worden daarvan uitgezonderd. Er komen mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen (starters, jongeren, grote gezinnen).

OP WEG NAAR PASSEND WONEN

Sinds 2016 moeten corporaties bij de toewijzing van woningen meer rekening houden met het inkomen van huurders. Veel corporaties moeten daarop hun huren aanpassen. Of hiermee de slaagkans op een woning voor deze doelgroep toeneemt, is afwachten. Er zijn meer maatregelen nodig om de doorstroming te bevorderen. Steeds meer bewoners van corporatiewoningen zijn (oudere) één- of tweepersoonshuishoudens. Het huidige woningbezit bestaat verhoudingsgewijs uit gezinswoningen. Er moet in de toekomst ook passender gebouwd worden.

Rob Ravestein

©2016, Den Haag

Uitgave:
25 april 2016

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.