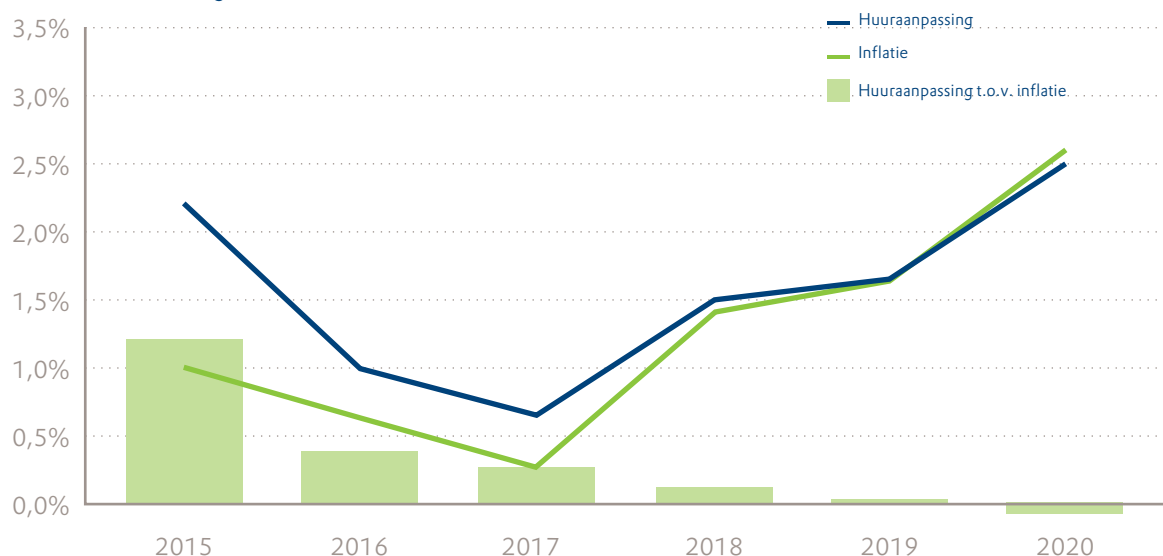


## HUURBELEID 2020

Gemiddeld passen corporaties op 1 juli 2020 de huren aan met 2,5 procent. Bij verreweg de meeste woningcorporaties is de huuraanpassing gemiddeld 2,3 procent. Dat is 0,3 procent lager dan het toegestane inflatiepercentage (2,6 procent) volgens de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord. Een deel van de corporaties (14 procent) komt iets hoger uit dan inflatie (gemiddeld 2,9 procent). Zij hebben hierover lokaal afspraken gemaakt met huurders en gemeenten om extra te kunnen investeren. In totaal komt daarmee de huuraanpassing voor alle corporaties uit op 2,5 procent. Dat blijkt uit een enquête van Aedes onder 166 woningcorporaties.

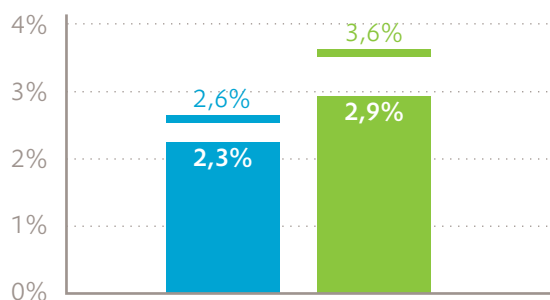
### HUURANPASSING 2020 GEMIDDELD ONDER INFLATIE

Op 1 juli vindt bij verreweg de meeste woningcorporaties de jaarlijkse huuraanpassing plaats. Dit jaar komt die huuraanpassing uit op gemiddeld 2,5 procent; 0,1 procent onder inflatie. De dalende trend van de afgelopen jaren wordt daarmee doorgezet.



### AFSPRAKEN OVER HOGERE HUURANPASSING VOOR INVESTERINGEN

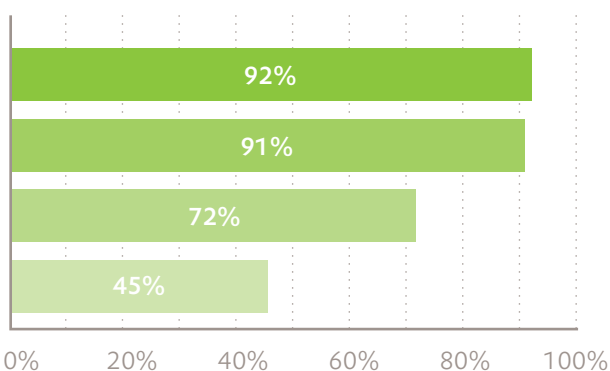
14 procent van de woningcorporaties maakte met huurders en gemeenten afspraken over extra investeringen in onder andere nieuwbouw voor woningzoekenden. Zij mogen de huren dan iets meer verhogen, maximaal 3,6 procent. Gemiddeld passen deze corporaties de huur aan met 2,9 procent. De overige corporaties komen uit op gemiddeld 2,3 procent, 0,3 procent onder het maximum.



- Huuraanpassing corporaties zonder bandbreedte in huursom
- Wettelijk maximaal toegestane huurverhoging
- Huuraanpassing corporaties met bandbreedte in huursom
- Wettelijk maximaal toegestane huurverhoging

### 97 PROCENT CORPORATIES BIJDT MAATWERK

Vrijwel alle woningcorporaties bieden huurders die in de financiële problemen komen maatwerk aan. Veel corporaties deden dit al, en 8 op de 10 heeft extra maatregelen genomen vanwege de coronacrisis. Het gaat hierbij met name om betalingsregelingen, het opschorten van huisuitzettingen en huurbevrozing en -verlaging.

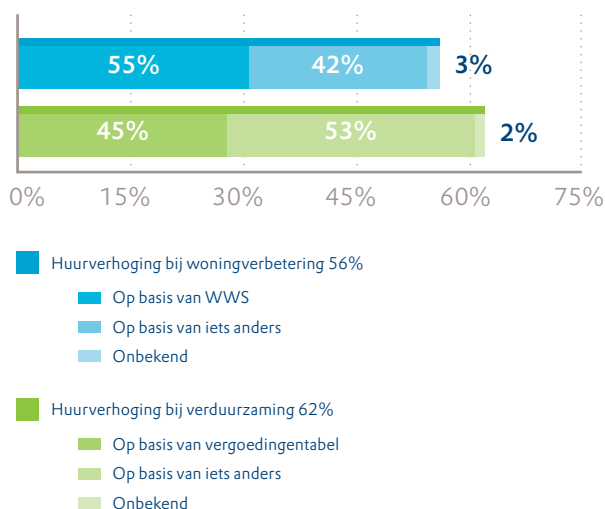


- Betalingsregelingen voor huishoudens met huurachterstand
- Geen huisuitzettingen als gevolg van huurschuld
- Huurbevrozing en/of -verlaging
- Ander maatwerk

## HURBELEID 2020

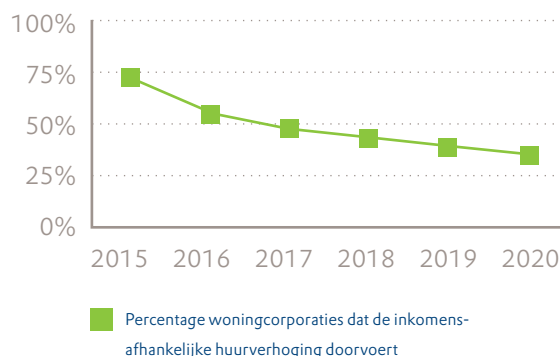
### DRIEKWART CORPORATIES PAST HUUR AAN BIJ KWALITEITSVERBETERING

Woningcorporaties verbeteren de kwaliteit van woningen door de woningen op te knappen en te verduurzamen. 56 procent van de corporaties voert een huurverhoging door als een woning is opgeknapt. Deze wordt in iets meer dan de helft van de gevallen gebaseerd op het woningwaarderingstelsel (WWS). 62 procent van de corporaties verhoogt de huren bij verduurzaming. Iets minder dan de helft gebruikt daarbij de vergoedingentabel.



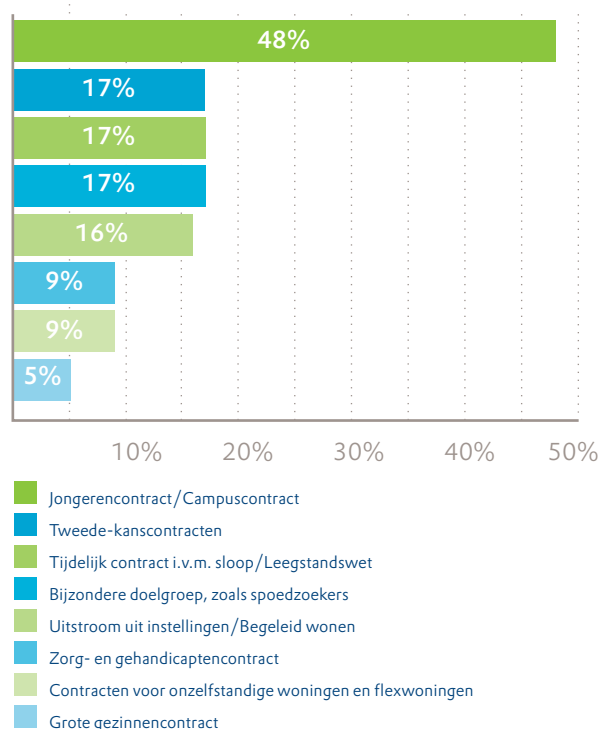
### EEN OP DE DRIE CORPORATIES VRAAGT INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

De afgelopen jaren is het aantal corporaties dat een inkomensafhankelijke huurverhoging vraagt verder gedaald naar 33 procent.



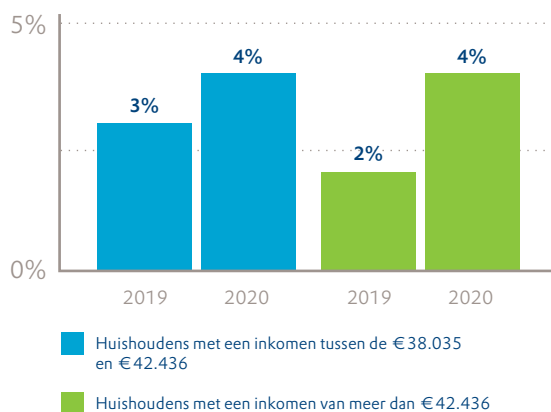
### TIJDELIJKE CONTRACTEN VOORAL VOOR SPECIFIEKE GROEPEN

Corporaties hebben de mogelijkheid om voor bijzondere doelgroepen tijdelijke huurcontracten te gebruiken. Iets meer dan 40 procent van de corporaties maakt hiervan gebruik. Daarbij gaat het vooral om jongerencontracten, campuscontracten en vormen van begeleid wonen.



### 8 PROCENT VAN DE WONINGEN NAAR MIDDENINKOMENS

Driekwart van de corporaties voert actief beleid om ook woningen aan middeninkomens toe te wijzen. In 2018 werd zo'n 5 procent van de woningen aan (lage) middeninkomens toegewezen, in 2019 was dit 8 procent.



# HUURBELEID 2020

## MAATWERK IN CORONATIJD

De langetermijneffecten van de coronacrisis voor huurders zijn nog onduidelijk, maar corporaties hebben voor de korte termijn extra maatregelen genomen. Huurders die door acuut inkomensverlies de huur niet of moeilijk kunnen betalen worden direct geholpen met individueel maatwerk.

De genomen maatregelen zijn divers en afhankelijk van de situatie:

- geen huisuitzettingen als gevolg van huurschuld
  - uitstel van huurbetaling van één of meerdere maanden
  - verlenging van betalingsregelingen
  - (gedeeltelijke) kwijtschelding van huurachterstanden
  - huurbewijzing of huurverlaging.
- Daarnaast neemt ook het Rijk verschillende inkomensmaatregelen om mensen die in de financiële problemen komen te ondersteunen.

## SOCIAAL HUURAKKOORD IN DE PRAKTIJK

In het Sociaal Huurakkoord hebben corporaties en huurders afgesproken dat de huren jaarlijks gemiddeld maximaal mogen stijgen met het inflatiepercentage. Dit akkoord heeft het afgelopen jaar een wettelijke basis gekregen. Vorig jaar was dat nog niet het geval, maar ook toen kwam de jaarlijkse huuraanpassing gemiddeld niet boven de inflatie uit. In 2020 is de gemiddelde huuraanpassing bij de meeste corporaties zelfs 0,3 procent onder inflatie.

Om extra investeringen in verduurzamen of nieuwbouw mogelijk te maken is in het Sociaal Huurakkoord vastgelegd dat woningcorporaties met huurders en gemeenten afspraken kunnen maken over een hogere huuraanpassing. Deze hogere huuraanpassing mag maximaal 1 procent zijn. Dergelijke afspraken heeft 14 procent van de corporaties gemaakt, waarbij de extra verhoging varieert van 0,2 tot 1 procent.

## HUURBELEID

Het aantal corporaties dat inkomensafhankelijke huuraanpassing toepast is dalende. Samen met de lager dan toegestane gemiddelde huuraanpassing resulteert dit in een matiging van het huurbeleid. Deze inkomensafhankelijke huuraanpassing is mogelijk voor huishoudens met een inkomen boven 43.574 euro. Huishoudens met ouderen en grote gezinnen zijn hiervan uitgezonderd. In 2015 voerde nog drie van de vier corporaties een inkomensafhankelijke huuraanpassing door. Dit jaar is dat nog slechts één op de drie corporaties. Veel corporaties zijn principieel tegen een inkomensafhankelijke huurverhoging, zien

praktische problemen of stellen dat de relatief beperkte baten niet opwegen tegen de lasten. Ook geeft een deel van de corporaties aan dat middeninkomens juist zorgen voor gemengde wijken. Dit laatste is ook terug te zien in het beleid voor deze groep. Driekwart van de corporaties voert beleid om woningen ook toe te wijzen aan deze groep. Want deze groep heeft het ook steeds moeilijker op de woningmarkt. Het resultaat is dat het aantal toewijzingen aan middeninkomens is gestegen van 5 procent in 2018 naar 8 procent in 2019.

Zowel bij de reguliere als bij de inkomensafhankelijke huuraanpassing differentieert bijna 80 procent van de corporaties het percentage van de huuraanpassing per woning. Daarbij houden ze onder meer rekening met de prijs-kwaliteitsverhouding van de woning en de wettelijke huurprijsgrenzen (aftoppingsgrenzen en liberalisatiegrens).

De gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning bij een corporatie bedroeg begin dit jaar 551 euro. Dat is gemiddeld 72 procent van de maximaal toegestane huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). Dit percentage is met 1 procent gedaald ten opzichte van vorig jaar. Voornamelijk als gevolg van de sterkere stijging van de maximaal toegestane huurprijs en de WOZ-waarde die daarin is opgenomen. Later dit jaar wordt het effect van de WOZ-waarde in het WWS gemaximeerd op 33 procent.

Nieuw dit jaar is dat de zogenaamde huurharmonisatie (de huuraanpassing bij nieuwe verhuringen) buiten de huursomberekening valt. In 2019 viel dit nog binnen de huursom en was het geschatte effect op de totale huuropbrengst 0,4 procent. Dit jaar zal dit naar verwachting ook 0,4 procent zijn.

## WONINGVERBETERING EN VERDUURZAMING

Corporaties hebben de mogelijkheid om de huurprijs aan te passen bij investeringen in woningverbetering en/of verduurzaming. De kwaliteit van de woning wordt immers door dergelijke investeringen verhoogd. Bijna een kwart van de corporaties past de huurprijs bij zittende huurders niet aan na dergelijke investeringen. Van de corporaties die de huurprijs wel aanpassen, wordt de huuraanpassing bij woningverbetering in 55 procent van de situaties gebaseerd op het WWS. Bij een eventuele huuraanpassing na verduurzaming hanteert 45 procent van de corporaties de vergoedingentabel uit het Sociaal Huurakkoord. Op korte termijn wordt besloten over een eventuele update van deze vergoedingentabel.

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? U meldt zich [hier](#) aan.