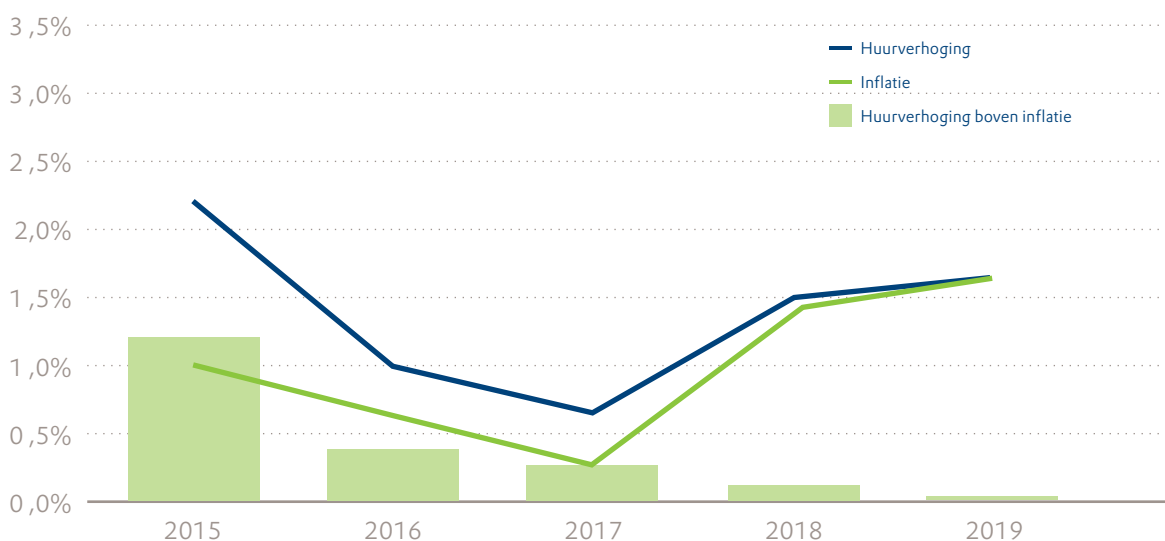


HUURBELEID 2019

De gemiddelde huurstijging voor huurders uit de doelgroep van woningcorporaties per 1 juli 2019 is 1,6 procent. Dat is gelijk aan het inflatiepercentage. De gemiddelde huur van een corporatiewoning was eind vorig jaar 538 euro per maand. De huren bij woningcorporaties zijn gemiddeld 73 procent van de maximale huur op basis van het puntensysteem. Deze cijfers komen uit de enquête van Aedes onder 228 corporaties.

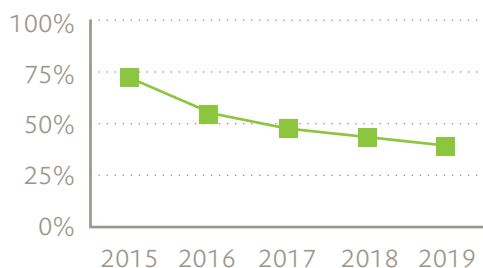
HUURVERHOOGING 2019 OP NIVEAU INFLATIE

De huren bij huurders van woningcorporaties met een inkomen tot 42.436 euro (de primaire doelgroep) gaan gemiddeld op 1 juli 2019 omhoog met het inflatiepercentage.



MINDER WONINGCORPORATIES MAKEN GEBRUIK VAN INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

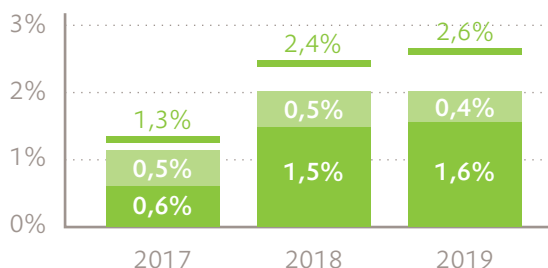
Corporaties mogen de huren meer verhogen bij huurders met wat hogere inkomens (boven 42.436 euro). Vier van de tien corporaties maakt daar gebruik van.



Percentage woningcorporaties dat de inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert

HUURSOM STIJGT MET 2,0 PROCENT

De huursom van een corporatie bestaat uit alle huren bij elkaar opgeteld. De huursom stijgt vanwege de huurverhoging bij zittende huurders en omdat de huur opnieuw vastgesteld wordt als er een nieuwe huurder in de woning komt (harmonisatie).



Huurverhoging per 1 juli
Huurverhoging bij huurharmonisatie
Maximaal toegestane huursomstijging

HUURBELEID 2019

Woningcorporaties willen dat hun woningen betaalbaar blijven voor hun huurders, dat is hun hoogste prioriteit. Het lukt dit jaar om de gemiddelde huurstijging voor de primaire doelgroep (inkomen tot 42.436 euro) op het inflatieniveau te houden (1,6 procent). In 2018 lag de huurstijging nog iets (0,1 procent) boven inflatie. Bij bijna twee van de tien corporaties steeg de huur met iets meer dan inflatie, bij vier van de tien met minder dan inflatie.

SOCIAAL HUURAKKOORD

Woningcorporaties sloten eind 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord met de Woonbond, de vereniging van huurdersorganisaties. Het akkoord beoogt een gematigde huurontwikkeling. De belangrijkste afspraken in het kort:

- De huren van corporaties stijgen gemiddeld maximaal met inflatie. Corporaties hebben de mogelijkheid bij sommige huizen de huur iets meer of minder te verhogen.
- Bij huurders met een relatief hoge huur wordt de huur tijdelijk niet verhoogd en in sommige gevallen tijdelijk verlaagd.
- Corporatie, huurdersorganisatie en gemeente kunnen samen de huren met maximaal 1 procent extra verhogen als er ter plekke meer geld nodig is voor investeringen.
- Woonlasten van huurders gaan niet omhoog na verduurzaming van de woning.

2019: OVERGANGSJAAR

Het uitgangspunt van het Sociaal Huurakkoord is meer ruimte en verantwoordelijkheid voor corporaties, huurders en gemeenten om lokaal huurbeleid af te spreken. Vandaar de optie om de huren iets extra te verhogen (maximaal 1 procent) om noodzakelijke investeringen mogelijk te maken. Daarmee markeert het een overgang. Er is namelijk nog wet- en regelgeving van kracht die botst met afspraken uit het akkoord. Corporaties handelen al in de geest van het Sociaal Huurakkoord, maar het is nog niet mogelijk alle afspraken al in 2019 in te voeren. Aedes overlegt met Woonbond en het ministerie van BZK hoe de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord zo goed mogelijk uitgevoerd kunnen worden.

HUURSTIJGING LAGER

Met 1,6 procent is de gemiddelde huurstijging verder afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren, als rekening wordt gehouden met inflatie. De gemiddelde huurprijs lag eind 2018 op 538 euro per maand. Dat is gemiddeld 73 procent van de maximaal toegestane huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel (WWS).

De huurstijging is het gemiddelde voor de sector. Het Sociaal Huurakkoord biedt de mogelijkheid om lokaal een wat hogere huurverhoging af te spreken als dat geld nodig is voor investeringen. Dit jaar steeg bij 18 procent van de corporaties de huur gemiddeld met meer dan inflatie. Bij 40 procent van de corporaties namen de huren juist met minder dan inflatie toe. Tijdelijke huurverlaging is wettelijk nog niet mogelijk. Toch koos één op de vier corporaties er al voor om bij huurders die relatief te duur wonen de huur te bevriezen of te verlagen.

Ook de huurverhoging bij woningen waarin een nieuwe huurder komt (harmonisatie) is met 0,4 procent van de huursom lager dan vorig jaar. De totale huursom ('alle huren bij elkaar opgeteld') stijgt daarmee in 2019 met 2,0 procent.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

Corporaties mogen wettelijk de huren voor mensen met een inkomen boven de 42.436 euro meer laten stijgen dan voor de lagere inkomens. Huishoudens met ouderen en grote gezinnen zijn hiervan uitgezonderd. Het aantal corporaties dat een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert is afgenomen naar 41 procent. Corporaties die er geen gebruik van maken noemen als redenen principiële bezwaren tegen verhoging op basis van inkomen, uitvoeringsproblemen en het behouden van diversiteit in complexen en wijken.

©2019, Den Haag

Uitgave:
3 juni 2019

Samenstelling:
Kenniscentrum

Met medewerking van:
Afdeling Belangen-
behartiging en afdeling
Communicatie

vereniging van
woningcorporaties



Jaarlijks publiceert het Aedes kenniscentrum 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.