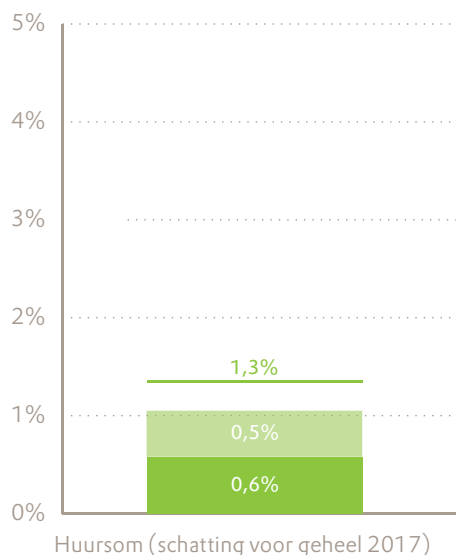


HUURBELEID 2017

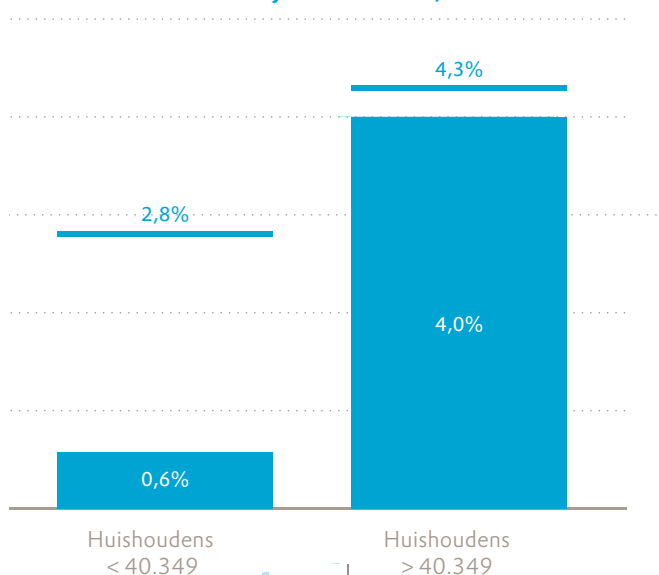
De huren van woningcorporaties stijgen per 1 juli met ongeveer 0,8 procent. Dat blijkt uit de enquête die Aedes hield onder 183 corporaties. Dat is 61 procent van alle corporaties.

HUURSOMSTIJGING IN 2017 IS 1,1%



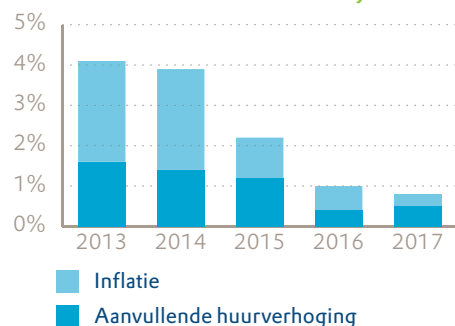
- Maximaal toegestane huurverhoging
- Huurverhoging bij huurharmonisatie
- Huurverhoging per 1 juli

GEMIDDELDE HUURVERHOOGING HUISHOUDENS PER 1 JULI 2017 IS 0,8%



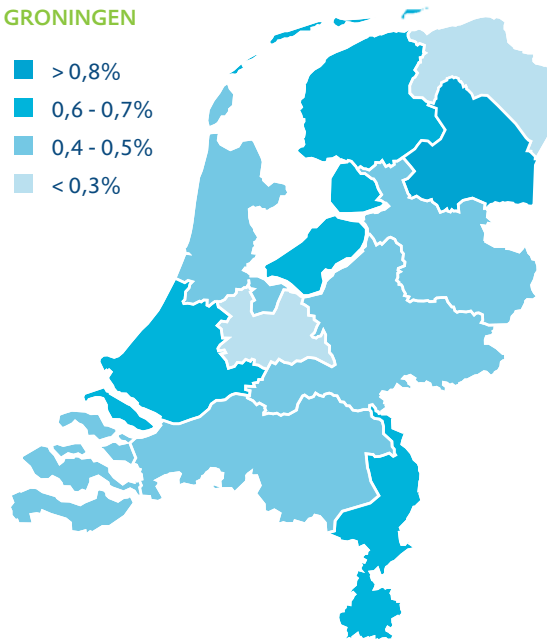
- Maximaal toegestane huurverhoging
- Huurverhoging per 1 juli

GEMIDDELDE HUURVERHOOGING PER 1 JULI NEEMT AF

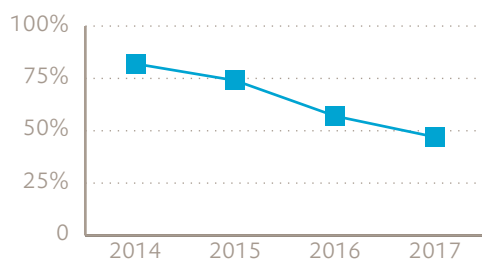


GEMIDDELDE HUURVERHOOGING LAAGST IN GRONINGEN

- > 0,8%
- 0,6 - 0,7%
- 0,4 - 0,5%
- < 0,3%



MINDER CORPORATIES VOEREN INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING DOOR



- Percentage woningcorporaties dat de inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert

HUURBELEID 2017

Huurharmonisatie, huurverhoging, huursomstijging, hoe zit de regelgeving voor het huurbeleid in elkaar? Onderstaande infographic legt dit uit voor de situatie in 2017.

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.



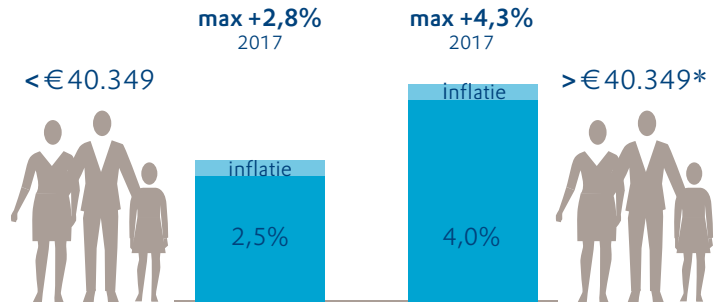
NIEUWE HUURPRIJS BEPAALD DOOR KWALITEIT WONING EN BELEID

maximaal toegestane huur op basis van **woningwaarderingpunten**



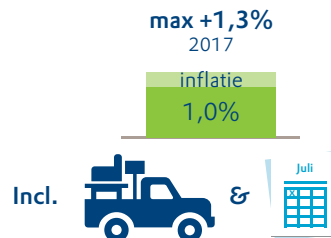
gem. 72% corporatie bepaalt het percentage van de maximale huur (**streefhuur**)

MAXIMALE HUURVERHOOGING PER WONING BEPAALD DOOR MINISTER EN AFHANKELIJK VAN INKOMEN HUISHOUDEN



* Uitzondering geldt voor huishoudens met inkomen boven €40.349 met vier of meer personen en als iemand in het huishouden de AOW leeftijd heeft bereikt

MAXIMALE HUURSOMSTIJGING SOCIALE HUURWONINGEN IN 2017 MAXIMAAL 1,3%



Heeft de corporatie in de **prestatieafspraken** afgesproken om inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen?



HUURBELEID 2017

De huren van de meeste huurders van woningcorporaties stijgen dit jaar met gemiddeld 0,6 procent, minder dan voorgaande jaren. Zo willen woningcorporaties betalingsproblemen voorkomen bij huurders met lagere inkomens. De lagere huurverhoging sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord dat Aedes in 2015 sloot met de Woonbond.

HUURSOMBENADERING

Op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt is de huurprijregelgeving in 2017 weer gewijzigd. De huursombenadering betekent dit jaar dat de totale huursom van een woningcorporatie (alle huren bij elkaar) met niet meer dan 1,3 procent mag stijgen (inflatie van 0,3 procent plus 1 procent). Zowel huurverhogingen bij zittende als nieuwe huurders (harmonisatie) tellen mee. Deze huurverhoging sluit aan bij het Sociaal Huurakkoord dat Aedes in 2015 sloot met de Woonbond om betaalbaarheidsproblemen tegen te gaan.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

Corporaties kunnen ervoor kiezen huishoudens met een inkomen boven 40.349 euro een inkomensafhankelijke huurverhoging te geven. Die huurverhoging mag maximaal 4,3 procent bedragen (0,3 procent inflatie plus 4 procent). De inkomsten uit deze inkomensafhankelijke huurverhoging tellen niet mee in de huursom als corporaties dat geld gebruiken voor investeringen. Dat moet in prestatieafspraken zijn vastgelegd.

BETAALBAARHEID IN WOONAGENDA

Woningcorporaties stelden op het Aedes-verenigingscongres op 20 april 2017 de Woonagenda vast. Betaalbaar wonen is één van de thema's van de agenda. Aedes maakt zich met Woonbond en VNG zorgen over betaalrisico's van de huurders van sociale huurwoningen. Corporaties spreken in de agenda uit dat verdere huurmatiging noodzakelijk is en dat zij daar een deel van hun investeringscapaciteit voor zullen inzetten. Bijna 40 procent van de corporaties koos er per juli 2016 al voor om huren met niet meer dan het inflatiepercentage te verhogen of nog lager vast te stellen. Ook kiezen steeds meer corporaties ervoor om huurprijzen aan te laten sluiten bij de grenzen in de huurtoeslageregeling en bij de liberalisatiegrens.

BELEIDSRUIMTE VOOR MAATWERK

In de Woonagenda is ook vastgelegd dat corporaties samen met gemeenten en huurdersorganisaties zullen zoeken naar lokale maatwerkoplossingen voor huurders die in de problemen raken. Huurverlaging kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met specifiek armoedebeleid of gemeentelijke fondsen. Dat vraagt wellicht aanpassingen in de huurprijswetgeving. Er is meer beleidsruimte nodig om lokaal en bij specifieke groepen betaalrisico's weg te nemen. Daarnaast blijft het cruciaal dat de Rijksoverheid het huurtoeslagstelsel solide houdt.

PRIJS-KWALITEITVERHOUDING

De huursombenadering in het huurprijbeleid is vooral bedoeld om corporaties de mogelijkheid te geven om de prijs van woningen langzaam maar zeker beter in overeenstemming te brengen met de kwaliteit. In de praktijk blijkt echter dat corporaties door alle regelgeving weinig beleidsruimte hebben om de huursombenadering daar daadwerkelijk voor te benutten. Met name de passendheidsnorm bij toewijzing beperkt de mogelijkheden.

©2017, Den Haag

Uitgave:
9 mei 2017

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.