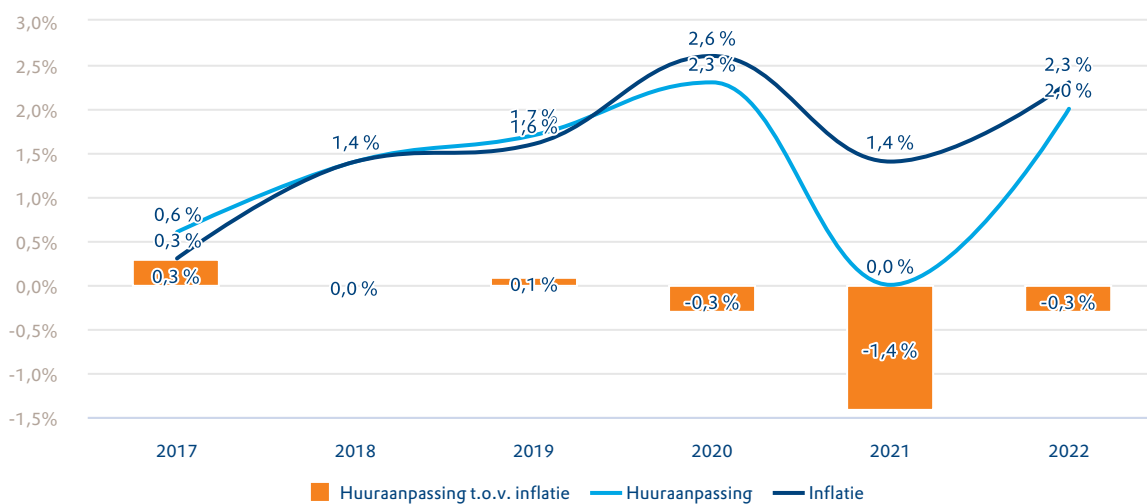


HUURBELEID 2022

Gemiddeld verhogen corporaties per 1 juli 2022 de huren met 2,0%. Dat is 0,3% lager dan de wettelijk toegestane huuraanpassing van 2,3%. In totaal krijgt 63% van de sociale huurwoningen een lagere huuraanpassing dan 2,3%. Dit blijkt uit een enquête van Aedes onder 169 corporaties in april 2022.

HUURAAANPASSING 2022 GEMIDDELD ONDER INFLATIE

Op 1 juli vindt bij verreweg de meeste corporaties de jaarlijkse huuraanpassing plaats. Dit jaar komt die uit op gemiddeld 2,0%; 0,3% onder de wettelijk toegestane huuraanpassing. Deze wettelijk toegestane huuraanpassing van 2,3% is gebaseerd op de inflatie in de periode van december 2020 tot en met november 2021 en ligt dus behoorlijk lager dan het huidige inflatiepercentage.



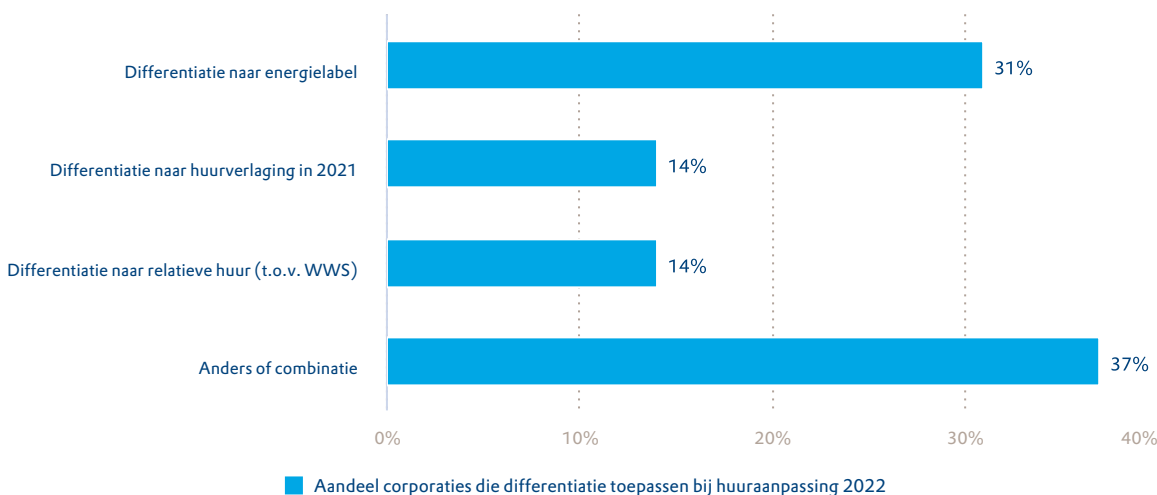
HUURPRIJSDIFFERENTIATIE

Een deel van de corporaties maakt in 2022 onderscheid in de huuraanpassing voor verschillende typen woningen. Zo voert circa 3 op de 10 corporaties een lagere huuraanpassing door voor woningen met een energielabel E, F of G. 85% van deze corporaties bevriest zelfs de huurprijzen voor deze woningen.

Bij 21% van de personen die vorig jaar een huurverlaging had in het kader van de Wet Eenmalige Huurverlaging is nu sprake van een gematigde huurverhoging of wordt de huurprijs bevroren.

14% van de corporaties maakt de huuraanpassing afhankelijk van de relatieve huurprijs. Dat is de huurprijs in verhouding tot de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel.

4 op de 10 corporaties bepaalt de huuraanpassing aan de hand van een combinatie van factoren. Daarbij kijkt men bijvoorbeeld naar aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens, de gewenste verhouding tussen huurprijs en de kwaliteit van de woning (= het streefhuurpercentage) en het feit of woningen op korte termijn worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw.



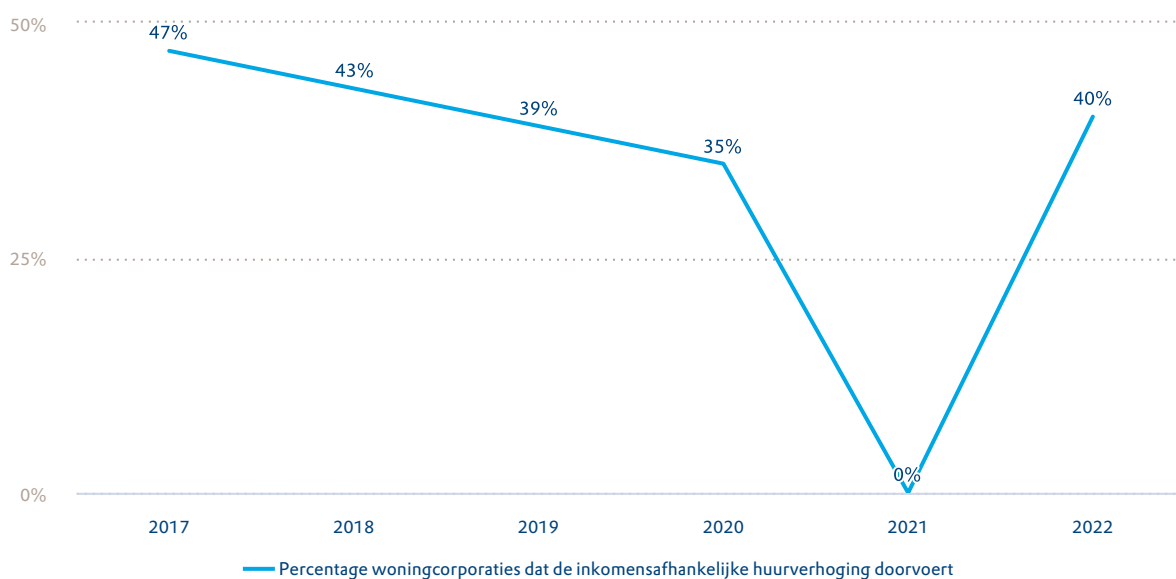
HUURBELEID 2022

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

In 2021 werden de huren van alle sociale huurwoningen niet verhoogd per 1 juli. Daartoe besloot de minister in vervolg op de wens van de Tweede Kamer om de huren te bevriezen in coronatijd. Dit jaar mogen corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren voor huishoudens met een hoger inkomen. Hierbij is sprake van onderscheid tussen lage middeninkomens die maximaal een huurverhoging van € 50 kunnen krijgen en hoge middeninkomens die maximaal een huurverhoging van € 100 kunnen krijgen. 4 van de 10 corporaties past inkomensafhankelijke huurverhoging toe. In 2020 ging het om 3 van de 10 corporaties. De gemiddelde inkomensafhankelijke huuraanpassing voor de lage middeninkomens is 4,2% of € 41. Bij de hoge middeninkomens is de huuraanpassing gemiddeld 5,8% of € 81.

Als reden voor de inkomensafhankelijke huurverhoging geven de corporaties onder meer aan dat zij vinden dat huurders met een hoger inkomen sneller een bij de kwaliteit passende huurprijs moeten betalen. Daarbij houden zij wel rekening met de liberalisatiegrens. Overigens heeft 68% van de corporaties in de lokale prestatieafspraken vastgelegd dat zij de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging nodig heeft voor investeringen. Voor corporaties die dit niet hebben gedaan, betekent dit dat de andere huurders gemiddeld een lagere huurverhoging krijgen dan 2,3%.

Van de corporaties die geen inkomensafhankelijke huurverhogingen doorvoeren, is 43% principieel tegen een huurverhoging op basis van het inkomen.



MAATWERK

Corporaties bieden de afgelopen jaren maatwerk aan huishoudens met een relatief laag inkomen ten opzichte van de huur. Dit maatwerk is vaak gebaseerd op de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord of op lokale afspraken. In 2021 gold de Wet Eenmalige huurverlaging.

In 2022 biedt meer dan de helft van de corporaties maatwerk aan voor huishoudens met een relatief laag inkomen. Bij een kwart van de corporaties is nog onbekend of en hoe zij maatwerk willen en kunnen bieden.

De meeste corporaties die niet van plan zijn maatwerk te bieden aan huishoudens met een relatief laag inkomen, geven aan dat hun huurprijzen al laag genoeg zijn om betaalrisico's bij hun huurders te voorkomen. Ook vinden zij dat uiteindelijk de overheid de betaalbaarheid moet garanderen voor deze huishoudens.

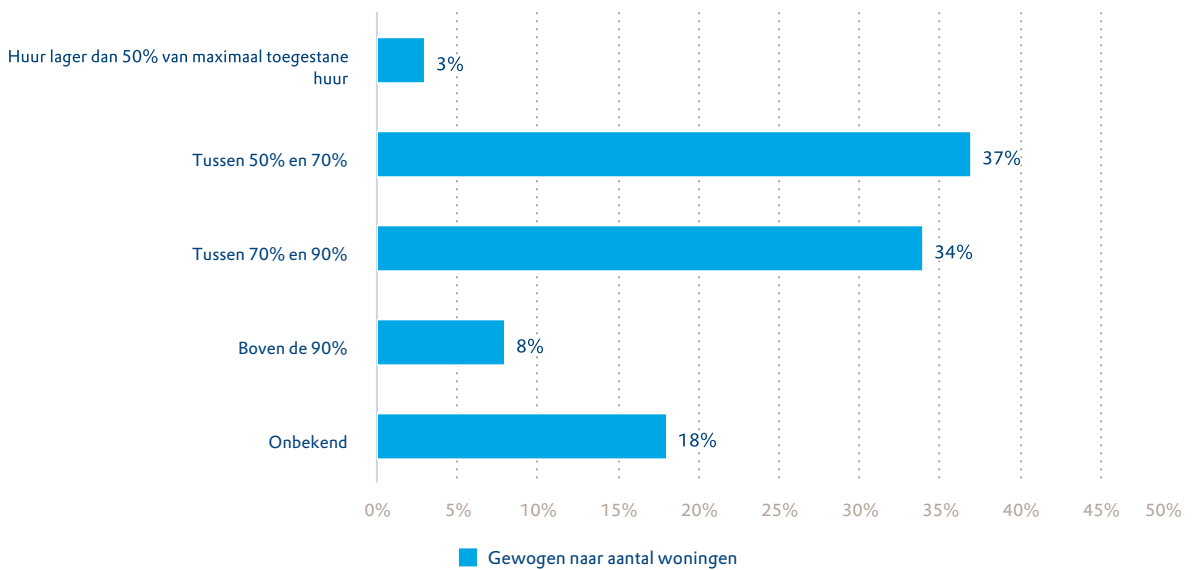
Sinds 2021 bestaat de wettelijke mogelijkheid om huurders een tijdelijke huurkorting te bieden voor een periode van 1 maand tot maximaal 3 jaar. 4 van de 10 corporaties – die samen meer dan de helft van het aantal sociale huurwoningen verhuurt – is van plan deze tijdelijke huurkorting toe te passen.

STREEFHUURBELEID

Corporaties gaan verschillend om met het bepalen van de gewenste huurprijs van hun woningen. Deze zogenoemde streefhuur kan bijvoorbeeld gebaseerd zijn op een percentage van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). Of op de huurprijsgrenzen uit de wet- en regelgeving (bijv. de aftoppingsgrenzen). Ook zijn er soms verschillen tussen bestaande woningen en nieuwbouwwoningen.

In de praktijk kiest meer dan de helft van corporaties voor een combinatie van de hierboven genoemde uitgangspunten, soms ook met aanvullende kwaliteitskenmerken (zoals de buurt waarin de woning staat). Voor de corporaties die uitgaan van een streefhuur als percentage van de maximaal toegestane huurprijs, is deze voor bestaande woningen 76,4% en voor nieuwe woningen 78,0%.

Eind 2021 bedroeg het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur 70,8%. De gemiddelde huurprijs was op dat moment € 563.



WONINGTOEWIJZING

Per 1 januari 2022 zijn de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen veranderd. Er gelden nu inkomensgrenzen voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast is de ruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan deze inkomensgrenzen gewijzigd. Corporaties mogen nu 7,5% vrij toewijzen. Wel bestaat de mogelijkheid om lokaal deze vrije toewijzingsruimte te verhogen tot maximaal 15%. Dit moet zijn vastgelegd in de lokale prestatieafspraken.

Bijna de helft van de corporaties (48%) heeft dit gedaan in alle gemeenten waar zij woningen bezitten. Dat geldt met name voor kleinere corporaties. Daarbij hebben verreweg de meeste corporaties (89%) de vrije toewijzingsruimte verhoogd tot 15%.

4 op de 10 corporaties hebben geen afspraken gemaakt om de vrije toewijzingsruimte van 7,5% te verhogen.

Daarnaast moeten corporaties passend toewijzen aan huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Dit betekent dat bij 95% van alle toewijzingen aan deze huishoudens, de huurprijs niet hoger mag zijn dan de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens. Aan 5% van deze huishoudens mag een woning met een hogere huurprijs worden toegewezen. Sinds 1 januari 2022 geldt hierop een uitzondering voor ouderen met vermogen.

In de praktijk blijkt meer dan de helft van de corporaties (53%) gebruikmaakt van de toegestane marge van 5%, maar vaak in beperkte mate.

Ongeveer 4 op de 10 corporaties is bereid om woningen boven de aftoppingsgrenzen toe te wijzen aan ouderen met vermogen. De helft van de corporaties heeft hierin nog geen keuze gemaakt.

HUURBELEID 2022

HUURBEVRIEZING IN 2021

Vorig jaar besloot Ollongren, toenmalig minister van Binnenlandse Zaken, tot invoering van de Wet Eenmalige Huurverlaging voor huurders met een lager inkomen. Deze kregen een huurverlaging tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. Deze wet sloot aan bij de afspraken die Aedes en de Woonbond in 2018 hadden gemaakt in het Sociale Huurakkoord. Corporaties werden financieel gecompenseerd voor de nadelige effecten op de inkomsten.

Kort daarna, in februari 2021, besloot de politiek tot het doorvoeren van een huurbevriezing voor alle sociale huurwoningen per 1 juli 2021. Deze timing was ongelukkig, want veel corporaties hadden het voorgenomen huurbeleid al met de huurdersorganisaties besproken en vastgelegd. Het nadelige financiële effect voor corporaties werd gecompenseerd, maar corporaties konden niet langer binnen de huursom (= de toegestane gemiddelde huurverhoging per corporatie) proberen het huurbeleid te differentiëren om de huur meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning te brengen.

INFLATIEONTWIKKELING

De maximaal toegestane huurverhoging in 2022 is vastgesteld op 2,3%. Dit is gelijk aan de inflatieontwikkeling in het voorgaande jaar (december 2020 tot en met november 2021). De snelle stijging van de inflatie die eind 2021 begon, werkt dus niet of nauwelijks door in de huurverhoging per 1 juli 2022. Wel betekent de huidige inflatieontwikkeling – en met name de stijging van de energieprijzen – dat huurders steeds minder bestedingsruimte hebben voor hun dagelijks levensonderhoud. De oorlog in Oekraïne en de daarmee gepaard gaande economische onzekerheid, betekent naar alle waarschijnlijkheid dat de inflatie ook de komende periode hoog blijft. Niet alleen huurders merken dit in hun portemonnee, maar ook corporaties worden geconfronteerd met snel stijgende bouwkosten en kosten voor verduurzaming. Al met al neemt de bestedingsruimte van huurders en corporaties hierdoor snel af.

Het is duidelijk dat veel corporaties in hun huurbeleid dit jaar rekening houden met deze ontwikkelingen. Meer dan 60% van de corporaties stelt een lagere huurverhoging vast dan wettelijk is toegestaan. Daarnaast voert 30% van de corporaties voor woningen met een laag energielabel (E, F en G) een huurbevriezing door. Ook blijven veel corporaties maatwerk leveren voor huurders die financieel in de knel komen. Dat kan in de vorm van een (tijdelijke) huurkorting zijn, maar ook via betalingsregelingen.

VOORAVOND NIEUWE AFSPRAKEN

Vanaf 2023 vervalt naar verwachting de verhuurderheffing. Minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) maakt daarom met corporaties afspraken over de prestaties die zij gaan leveren op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Dit betekent dat er mogelijk andere afspraken volgen over het huurbeleid in de komende jaren. Tegelijkertijd heeft de overheid het voornemen om de huurtoeslag te gaan normeren en op termijn af te schaffen. De voorgenomen introductie van 1 normuur in de huurtoeslag heeft enorme koopkrachteffecten voor veel huurders. De economische onzekerheid is groot, met een hoge inflatie, bouwkostenstijgingen en wellicht ook een stijgende rente. Ook ligt er een hoge druk op een versnelde energietransitie en een kleinere afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. De koopkracht van huurders staat onder druk met het risico van toenemende armoede.

RELATIE MET INKOMENSBELEID

Niet alleen de huurprijs van een (sociale) huurwoning bepaalt de betaalbaarheid van wonen. Het gaat ook om bestaanszekerheid en koopkracht van bewoners. Zeker van mensen met een laag inkomen. Dat is ook een verantwoordelijkheid van de landelijke overheid, via inkomensbeleid en ondersteuning bij woonlasten. Zoals nu via de huurtoeslag. Van lokale overheden mag financiële en maatschappelijke ondersteuning worden verwacht voor mensen in (dreigende) armoede.

De verantwoordelijkheid van corporaties blijft ook de komende jaren onveranderd: zorgen voor voldoende goede en betaalbare woningen. Met oog voor mensen die in de knel zitten.

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.