

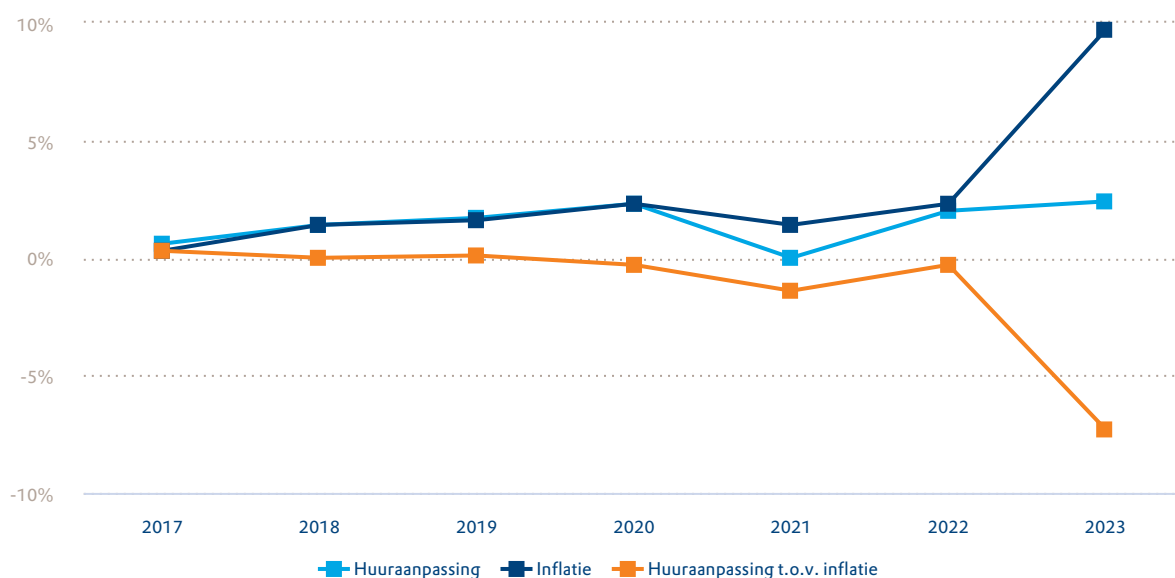
HUURBELEID 2023

Woningcorporaties verhogen hun huren per 1 juli 2023 gemiddeld met 2,4%. Dat is 0,2% lager dan de wettelijk toegestane huuraanpassing van 2,6%. Daarnaast krijgen 3 van de 10 huishoudens dit jaar een eenmalige huurverlaging naar € 575,03, zoals vorig jaar is afgesproken met de minister en de Woonbond. Dit blijkt uit de jaarlijkse enquête van Aedes onder 192 corporaties.

HUURAAANPASSING 2023 GEMIDDELD FORS ONDER INFLATIE

Op 1 juli vindt bij de meeste corporaties de jaarlijkse huuraanpassing plaats. Dit jaar komt die uit op gemiddeld 2,4%; 0,2% onder de wettelijk toegestane huuraanpassing. Deze wettelijk toegestane huuraanpassing van 2,6% is dit jaar voor het eerst gebaseerd op de CAO-ontwikkeling, en niet op de inflatie. De wettelijke toegestane huuraanpassing van 2,6% is een half procent lager dan de CAO-ontwikkeling van december 2021 tot en met november 2022. Dit is fors lager dan de inflatieontwikkeling van 9,7% in dezelfde periode.

Grafiek 1: Ontwikkeling huurverhoging ten opzichte van inflatie

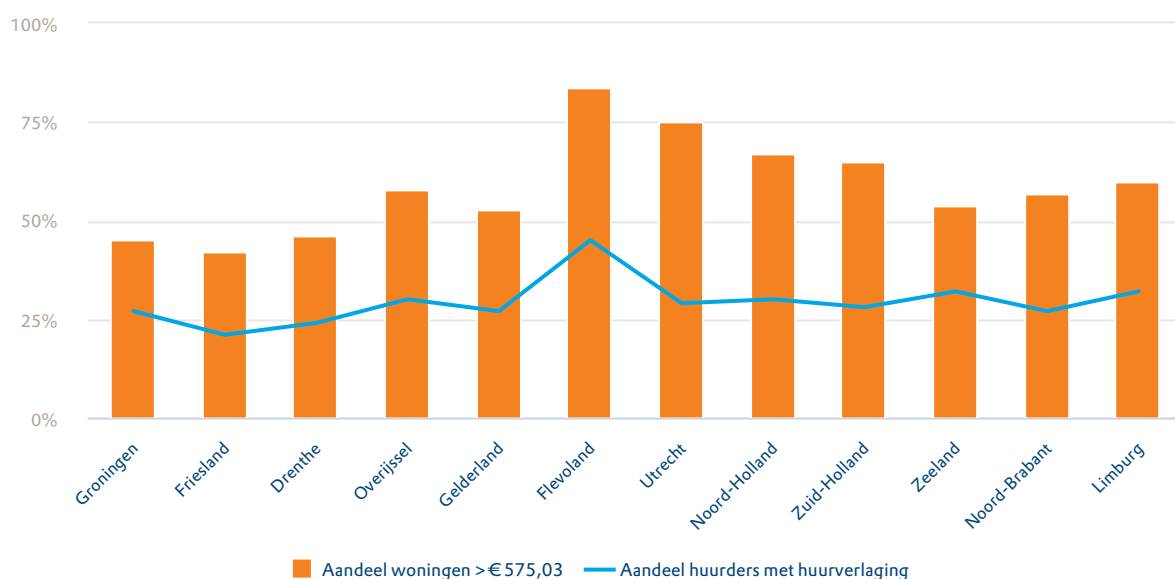


EENMALIGE HUURVERLAGING

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen wanneer het inkomen lager is dan 120% van het sociaal minimum en de huur meer is dan € 575,03 per maand. Dit geldt voor zo'n 30% van alle huurders in sociale huurwoningen van woningcorporaties. Zij krijgen een huurverlaging naar € 575,03 per maand. Omgerekend wil dit zeggen dat circa 600.000 huishoudens in Nederland hiervoor in aanmerking kwamen. De gemiddelde huurverlaging van deze huurders bedraagt € 58 per maand.

Wel zijn er grote verschillen tussen corporaties. Bij sommigen krijgt slechts zo'n 20% van de huurders huurverlaging, bij anderen kan dit oplopen tot 50%. Dit komt vooral doordat sommige corporaties een groter aandeel duurdere huurwoningen (meer dan € 575,03) hebben (70% of meer van het totaal), en tegelijkertijd gemiddeld meer huurders die in aanmerking komen voor de huurverlaging. Dit is vooral het geval bij corporaties in Flevoland. Het gemiddelde percentage huurwoningen van meer dan € 575,03 vóór de huurverlaging, was in Nederland 43%.

Grafiek 2: Percentage woningen boven €575,03 en huurders met huurverlaging per provincie



HUURPRIJSDIFFERENTIATIE

Een deel van de corporaties maakt in 2023 onderscheid in de huuraanpassing voor verschillende typen woningen. Zo voert 43% van de corporaties een lagere huuraanpassing door voor woningen met een energielabel E, F of G. 75% van deze corporaties beviert zelfs de huurprijzen voor deze woningen.

24% 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.

35% van de 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.

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

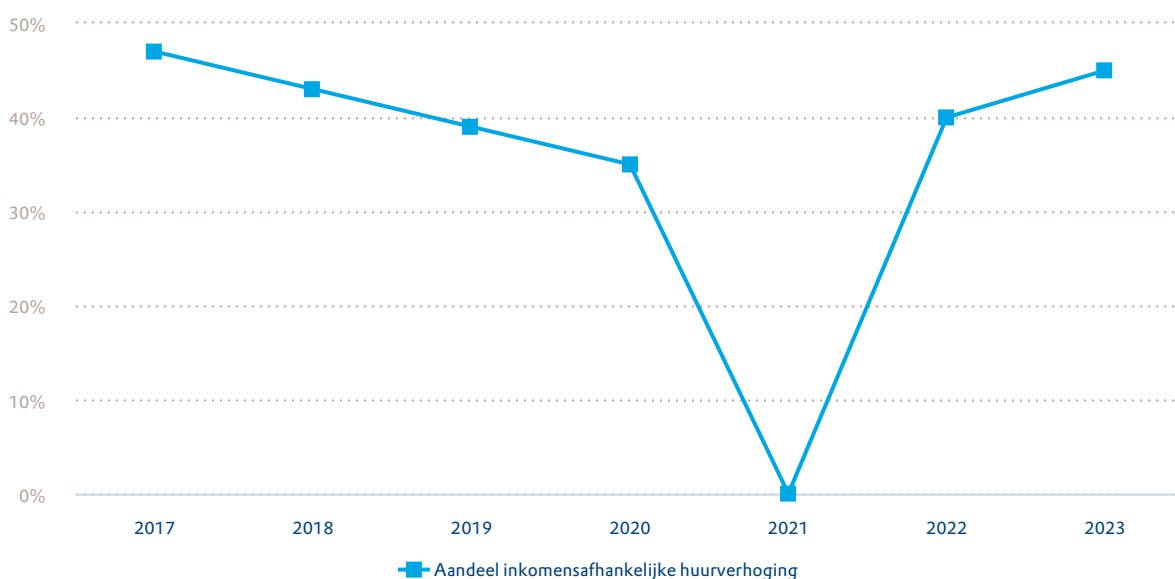
Ook in 2023 hebben corporaties de keuze om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren voor huishoudens met een hoger inkomen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen boven de huidige inkomensgrenzen voor toegang tot de sociale huursector. Voor de zogenoemde hoge middeninkomens (vanaf € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens en vanaf € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens) is maximaal een huurverhoging van € 50 mogelijk. Voor hoge inkomens (vanaf € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en vanaf € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens) is maximaal een huurverhoging van € 100 mogelijk.

45% van de corporaties past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Dit zijn in meerderheid grotere corporaties. 1 op de 10 corporaties past deze alleen toe voor de hoge inkomens. De gemiddelde inkomensafhankelijke huuraanpassing voor de hoge middeninkomens is € 39. Bij de hoge inkomens is de huuraanpassing gemiddeld € 73.

Hoewel meer corporaties dit jaar kiezen voor het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging, zijn de gemiddelde huurverhogingen voor hoge middeninkomens en hoge inkomens iets lager dan vorig jaar. Toen werden deze namelijk met respectievelijk € 41 en € 81 verhoogd. Veel corporaties laten de huur niet verder stijgen dan de streefhuur of de liberalisatiegrens.

Overigens heeft 69% van de corporaties in de lokale prestatieafspraken vastgelegd dat zij de inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging nodig heeft voor investeringen.

Grafiek 3: Percentage corporaties die inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert



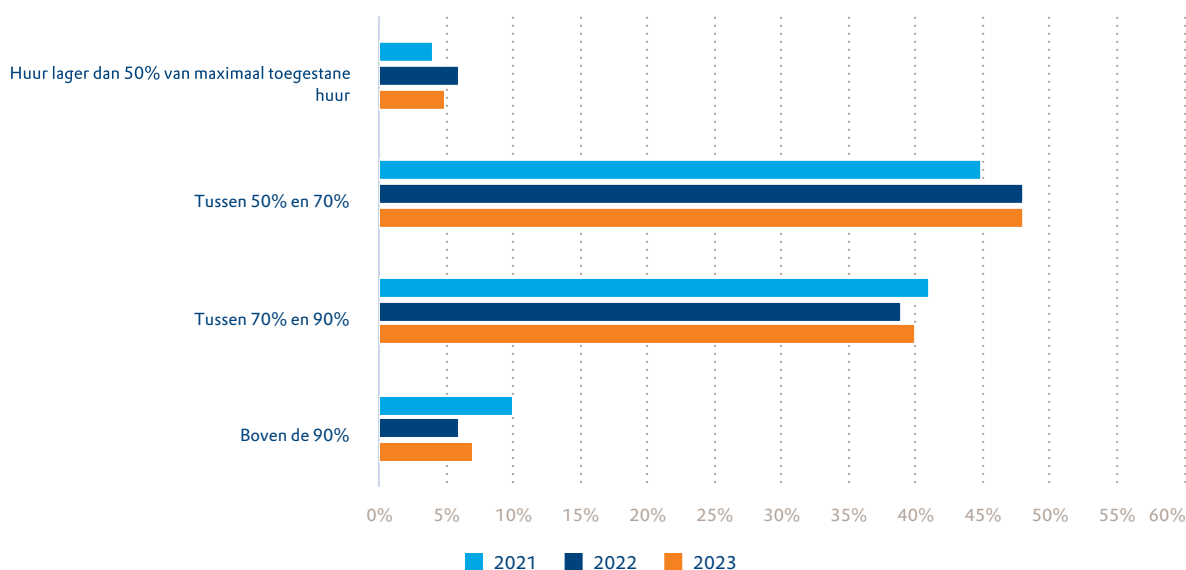
STREEFHUURBELEID

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

In de praktijk kiest bijna 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 76,9% en voor nieuwe woningen 76,6%.

Eind 2022 bedroeg het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur 69,0%. De gemiddelde huurprijs was op dat moment € 572.

Grafiek 4: Verdeling huurvoorraad corporaties naar percentage maximaal toegestane huur



WONINGTOEWIJZING

Sinds 2022 is de ruimte om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de inkomensgrenzen voor toegang tot de sociale huur gewijzigd. Corporaties mogen nu 7,5% van de woningen die beschikbaar komen vrij toewijzen. Wel bestaat de mogelijkheid om lokaal deze vrije toewijzingsruimte te verhogen tot maximaal 15%. Dit moet zijn vastgelegd in de lokale prestatieafspraken.

Meer dan de helft van de corporaties (51%) heeft dit gedaan in alle gemeenten waar zij woningen bezitten. Daarvan heeft driekwart van de corporaties de vrije toewijzingsruimte verhoogd tot 15%.

Ongeveer een derde van de corporaties heeft 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 dat 61% van de corporaties in 2022 gebruik heeft gemaakt van de toegestane marge van 5%, maar vaak in beperkte mate (1,9%). Ruim de helft van de corporaties is bereid om woningen boven de aftoppingsgrenzen toe te wijzen aan ouderen met vermogen. Zo'n 40% van de corporaties heeft hierin nog geen keuze gemaakt.

HUURBELEID 2023

BIJDRAGE AAN BETAALBAAR WONEN

De cijfers laten zien dat de huur bij 30% van de huurders van corporaties dit jaar lager wordt. De huur van de meeste andere bewoners stijgt fors minder dan de inflatie en ligt iets onder de ontwikkeling van de lonen. Een groot deel van de corporaties verhoogt de huren van woningen met een slecht energielabel niet of nauwelijks.

Woningcorporaties leveren hiermee een stevige bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen. Die bijdrage is des te belangrijker in een periode waarin de inflatie zeer hoog is en de energieprijzen enorm toenemen.

Het effect is dat veel huurders van corporaties een kleiner deel van hun inkomen besteden aan de huur. Daarbij speelt uiteraard mee dat de overheid het minimumloon verhoogde met 10%. Ook werd de huurtoeslag €17 hoger. En leverde het energieplafond een bijdrage aan het beperken van de woonlasten.

FINANCIËLE EFFECTEN VOOR CORPORATIES

Uiteraard hebben keuzes in het huurbeleid altijd financiële consequenties voor woningcorporaties. De huren zijn immers vrijwel hun enige inkomstenbron. Die effecten verschillen per corporatie en dat geldt zeker voor de eenmalige huurverlaging van dit jaar.

Het huidige huurbeleid vloeit voort uit de zogeheten Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (NPA) die in juni 2022 werden gemaakt door de minister, de Woonbond en Aedes (namens woningcorporaties). Daarin staan niet alleen afspraken over het huurbeleid (betaalbaarheid), maar ook over de investeringen van woningcorporaties in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Er zijn berekeningen gemaakt die laten zien dat dit hele pakket aan investeringen haalbaar moet zijn (119 miljard tot en met 2030). Daarbij helpt de afschaffing van de verhuurderheffing.

VERANDERENDE OMSTANDIGHEDEN

We zijn inmiddels een jaar verder en er is veel veranderd in de wereld. De economische situatie is kwetsbaar; energiekosten, rente en bouwkosten stegen. De financiële doorrekeningen van de NPA worden geactualiseerd, eerder dan gepland. Daaruit moet blijken of de afspraken financieel nog haalbaar zijn, of dat er bijgestuurd moet worden. Het pakket van investeringen hangt zodanig samen dat het vergroten van de investeringen in 1 van de 4 pijlers (bijvoorbeeld betaalbaarheid) onvermijdelijk ten koste gaat van 1 van de 3 andere.

Er worden niet alleen berekeningen gemaakt op het niveau van de sector als geheel. Aedes verzamelt ook data over de effecten voor bijvoorbeeld (woondeal)regio's. De effecten van ontwikkelingen en maatregelen lopen namelijk uiteen per corporatie of regio.

AANDACHT VOOR BETAALBAAR WONEN

De koopkracht en betaalbaar wonen staan dit jaar prominent op de agenda, logisch en terecht gezien de onverwachte en onstuimige ontwikkelingen. Woningcorporaties leveren een forse bijdrage aan de betaalbaarheid van huurwoningen en het kabinet nam maatregelen om de koopkracht te versterken.

De situatie lijkt wat te stabiliseren, maar het is moeilijk te voorspellen hoe die zich ontwikkelt. Het is nodig om goed te volgen of huurders rond kunnen komen. Het blijft van groot belang dat de overheid zorgt voor voldoende financiële armslag voor huishoudens met een klein budget. Woningcorporaties houden hun huren betaalbaar, maar hun mogelijkheden zijn beperkt en extra investeringen in betaalbaarheid gaan ten koste van investeringen in andere opgaven.

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.