

HUURBELEID 2024

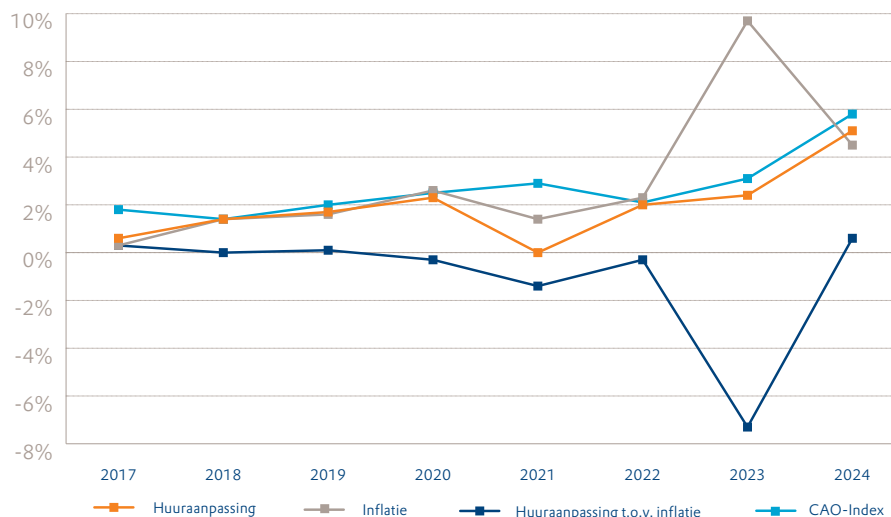
Woningcorporaties verhogen hun huren per 1 juli 2024 gemiddeld met 5,1%. Dit is weliswaar meer dan de afgelopen jaren, toch zijn de meeste huurders een net iets kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur. Dit blijkt uit de jaarlijkse enquête van Aedes onder 161 corporaties.

HUURONTWIKKELING LAGER DAN CAO-INDEX

De jaarlijkse huurverhoging komt uit op gemiddeld 5,1%. (Dat is 0,2% onder de wettelijk toegestane huuraanpassing: 5,3%.) De huren stijgen 0,7% minder dan de CAO-lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen. Die stegen in 2023 gemiddeld met 5,8%.

De afgelopen jaren weken de ontwikkeling van de CAO-index en de inflatie nauwelijks van elkaar af. De grote uitzondering was echter 2023, toen de inflatie op 10% uitkwam en de CAO-index met 3,1% steeg. Vooruitlopend daarop spraken het Rijk, corporaties en huurders al in 2022 af de huurontwikkeling de komende jaren daarom niet langer te koppelen aan de inflatie maar aan de loonontwikkeling. In de Nationale Prestatieafspraken werd vastgelegd dat de huurverhoging de komende jaren 0,5% onder de CAO-index ligt. Gedachte daarachter is dat de meeste huurders daardoor elk jaar een iets kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur. De cijfers van dit jaar laten zien dat dit effect inderdaad optreedt.

Grafiek 1: Ontwikkeling huurverhoging ten opzichte van inflatie en CAO-ontwikkeling



NETTOHUUR: HUUR MIN HUURTOESLAG

De huurtoeslag blijft voor veel huishoudens belangrijk, aangezien die mede bepaalt hoeveel mensen daadwerkelijk maandelijks aan huur kwijt zijn. De huurtoeslag is afhankelijk van inkomen, huurprijs en samenstelling van het huishouden. De gemiddelde huur van een corporatiewoning was eind vorig jaar €582 per maand. Als voorbeeld: een alleenstaande huurder met een bijstandsinkomen en deze huur ontvangt huurtoeslag van €348. Zijn netto huur is dus €234.

EENMALIGE HUURVERLAGING

In de Nationale Prestatieafspraken werd ook overeengekomen dat huurders met de laagste inkomens (onder 120% van het sociaal minimum en huur meer dan €575 per maand) in 2023 een eenmalige huurverlaging kregen. Daarvoor kwam zo'n 30% van de huurders van corporaties in aanmerking. Gemiddeld werd de huur bij hen met €58 per maand verlaagd. Huurders kunnen ook dit jaar nog een aanvraag doen. In het eerste kwartaal maakte 0,3% daarvan nog gebruik, waarbij de huur gemiddeld met €78 per maand werd verlaagd.

HUURPRIJSDIFFERENTIATIE

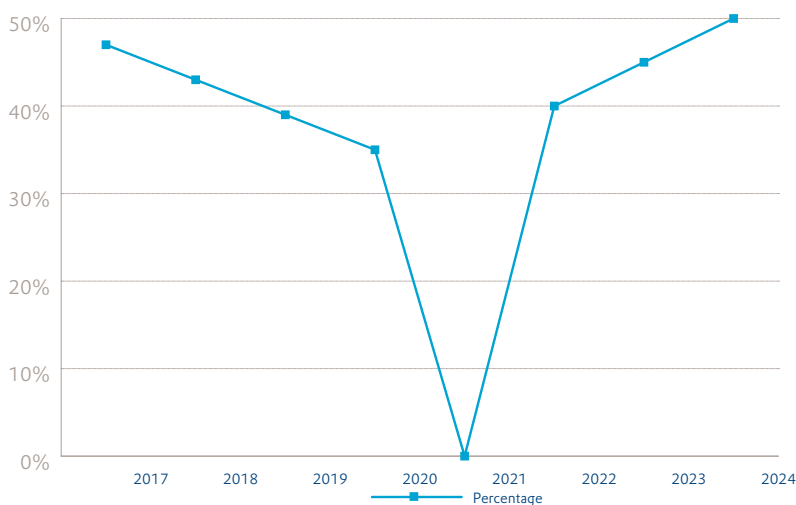
Sommige corporaties maken bij de huurverhoging onderscheid naar typen woningen. 1 op de 7 (16%) van de corporaties kijkt hoe ver de huidige huurprijs nog afziet van de maximaal toegestane huur (volgens het woningwaarderingstelsel). 24% van de corporaties verhoogt de huur minder bij woningen met een energielabel E, F of G. Meer dan de helft (54%) van deze corporaties beviert de huurprijzen voor deze woningen.

HUURBELEID 2024

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING

Corporaties kunnen ervoor kiezen de huur meer te verhogen bij huishoudens met een hoger inkomen (inkomensafhankelijke huurverhoging). Voor hoge middeninkomens (meerpersoonshuishoudens vanaf € 61.046) is een huurverhoging van maximaal € 50 mogelijk. Voor nog hogere inkomens (meerpersoonshuishoudens vanaf € 82.921) is dat maximaal € 100. De helft (51%) van de corporaties past in 2024 de inkomensafhankelijke huurverhoging toe, meer dan vorig jaar (45%). 2 van de 10 corporaties doet dat overigens alleen voor de hoogste inkomens. De gemiddelde inkomensafhankelijke huurverhoging voor de hoge middeninkomens is € 47, bij de hoge inkomens is dat gemiddeld € 80.

Grafiek 2: Percentage corporaties die inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoert

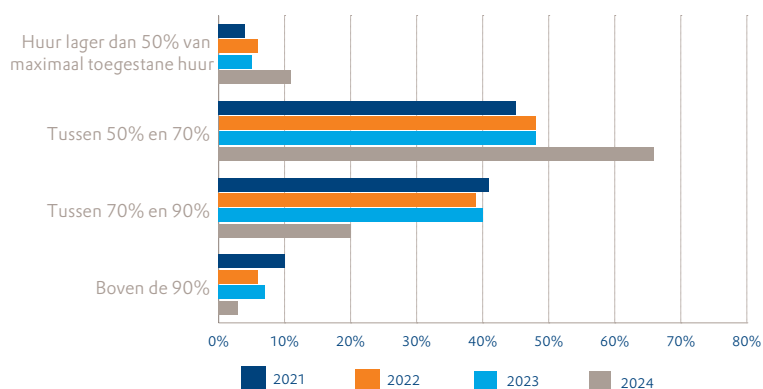


STREEFHUURBELEID

Bijna alle corporaties (98%) hebben een vorm van streefhuurbeleid, waarmee ze de gewenste huurprijs van hun woningen bepalen. Veel corporaties baseren de streefhuur op een percentage van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS). Voor de corporaties die hiervoor kiezen is dat percentage voor bestaande woningen gemiddeld 75% en voor nieuwe woningen 77%.

In werkelijkheid lag de huur eind 2023 gemiddeld op 63% van de maximale huur. Dat is dus nog ver onder de streefhuurpercentages. De gemiddelde huurprijs was op dat moment € 582 per maand. De grafiek laat zien hoeveel woningen relatief een lagere of hogere huurprijs hebben. De toename in 2024 van het aandeel relatief goedkopere huurwoningen wordt vooral veroorzaakt door de eenmalige huurverlaging in 2023. Daardoor is een derde van de huurwoningen in huurprijs verlaagd.

Grafiek 3: Verdeling huurvoorraad corporaties naar percentage maximaal toegestane huur



Corporaties houden bij hun streefhuur vaak ook rekening met de grenzen uit de wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de aftoppingsgrenzen). Bijna de helft van de corporaties kiest voor een combinatie van uitgangspunten.

HUURBELEID 2024

WONINGTOEWIJZING

Alleen woningzoekenden met een (huishoud)inkomen onder de inkomensgrenzen komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Daarop zijn beperkte uitzonderingen mogelijk. Sinds 2022 mogen corporaties 7,5% van hun woningen vrij toewijzen. Ook bestaat de mogelijkheid om lokaal, in overleg met gemeenten en huurders, de vrije toewijzingsruimte te verhogen. Dat kan tot maximaal 15%. Meer dan de helft van de corporaties (53%) heeft dit gedaan. 4 van de 5 van deze corporaties verhoogden de vrije toewijzingsruimte maximaal tot 15%.

Daarnaast moeten corporaties woningen passend toewijzen. 95% van de woningzoekenden met de laagste inkomens (die in aanmerking komen voor huurtoeslag) mogen geen woning krijgen met een huur boven de aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens € 650, voor grotere huishoudens € 697). Voor ouderen met vermogen geldt overigens uitzondering. Corporaties kunnen dus bij 5% van de woningzoekenden hiervan afwijken en hen een woning met een hogere huurprijs toewijzen. Meer dan de helft (56%) van de corporaties maakte daarvan in 2023 gebruik, maar meestal slechts in beperkte mate (2%).

BETEKENIS

BETAALBAAR WONEN EN BESTAANSZEKERHEID

De meeste huurders zijn dit jaar gemiddeld een iets kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur, dat wil zeggen dat hun huurquote daalt. Dit is het bedoelde effect van het huurbeleid, dat corporaties met de overheid en huurders afspraken. De huurverhoging is lager dan de ontwikkeling van inkomens en uitkeringen. Daarnaast werkt nog door dat de huur vorig jaar werd verlaagd bij 30% van alle huurders, namelijk bij huishoudens met de laagste inkomens. Op deze manier blijven woningcorporaties stevig bijdragen aan het betaalbaar houden van de huur.

Betaalbaar wonen staat echter niet op zich, maar is onderdeel van bestaanszekerheid. Het staat of valt met voldoende inkomen, waardoor bewoners alle benodigde uitgaven kunnen betalen. Inkomensbeleid blijft de verantwoordelijkheid voor de rijksoverheid, die daarnaast met de huurtoeslag het betaalbaar wonen ondersteunt. Ondersteuning van huishoudens met de laagste inkomens via de huurtoeslag blijft hard nodig.

Corporaties laten huurders die onverhoopt problemen hebben om hun huur te betalen, niet zomaar aan hun lot over. Samen met de huurder bekijken zij welke oplossingen er mogelijk zijn.

BETAALBAARHEID EN ANDERE OPGAVEN

Betaalbare huren is een prioriteit voor corporaties. Tegelijkertijd is het belangrijk te beseffen dat zij de inkomsten uit huur hard nodig hebben voor al hun volkshuisvestelijke opgaven. Ze gebruiken die voor onderhoud en voor investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Corporaties moeten doorlopend afwegen hoeveel geld waar naartoe gaat: lagere huur betekent minder ruimte voor hun andere opgaven.

OVERLEG MET HUURDERSORGANISATIES

Ieder jaar overleggen corporaties met hun huurdersorganisaties over het huurbeleid. Het overleg werd door veel huurdersorganisaties dit jaar als weinig constructief ervaren, vermoedelijk vanwege de hogere huurverhoging. Toch beoordeelt maar 1 van de 5 corporaties het proces als moeizaam. Veel corporaties (78%) bevestigen wel dat zij weinig tot geen ruimte zagen om hun voorgenomen huurbeleid aan te passen. Die ruimte werd vooral beperkt door de volkshuisvestelijke investeringen die de gezamenlijke corporaties en de gezamenlijke huurdersorganisaties eerder overeen kwamen (Nationale Prestatieafspraken).

PASSEND TOEWIJZEN

Corporaties lopen bij het passend toewijzen tegen de grenzen van de regelgeving aan, zo blijkt uit hun reacties op een aantal stellingen. Zo wordt bij bijna 90% van de corporaties de huurprijs van nieuwbouwwoningen afgestemd op de zogenoemde aftoppingsgrenzen. Alleen zo kunnen ze nieuwe bewoners een volgens de regelgeving passende huurprijs bieden. Daardoor is het echter voor meer dan driekwart van de corporaties moeilijker om kostendekkend nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit geldt met name voor grotere corporaties.

Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiesector. Wil je de volgende afleveringen per mail ontvangen? Meld je aan op [Aedes.nl](https://www.aedes.nl).