

Ontwikkeling huren bij woningcorporaties

Evenwicht tussen betaalbaar huren en voldoende geld voor investeringen

Huurinkomsten nodig voor opgaven

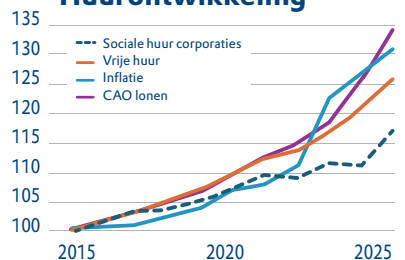
Woningcorporaties houden hun woningen betaalbaar, dat is prioriteit. Tegelijkertijd hebben ze de huurinkomsten hard nodig. Daarvan moeten ze hun woningen onderhouden, verbeteren en verduurzamen. Ook investeren ze in de leefbaarheid van wijken en bouwen ze zoveel mogelijk nieuwe woningen. Corporaties moeten voortdurend afwegen hoeveel geld waarnaar toe gaat: lagere huren betekent minder ruimte voor andere opgaven.

Huren minder gestegen dan inflatie en inkomens

De huren van woningcorporaties stegen in de afgelopen 10 jaar met bijna 17%. Die stijging is veel lager dan de stijging van de inflatie in dezelfde periode: die bedroeg 31%. De CAO-lonen en de daaraan gekoppelde uitkeringen stegen nog iets meer.



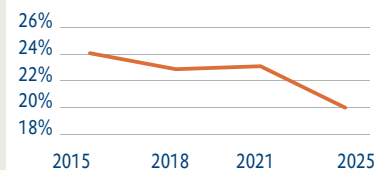
Huurontwikkeling



Huurquote is afgenomen

Omdat de huren minder stegen dan de lonen en uitkeringen, is de huurquote afgenomen. Dat betekent dat de huurders van sociale huurwoningen van corporaties gemiddeld een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan hun huur. Dat aandeel daalde van 24% naar 20%.

Huurquote

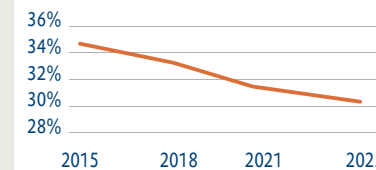


Bron: woononderzoek.nl

Ook woonquote daalde

Ook de totale woonlasten van huurders daalden. Daarbij houden we ook rekening met de huurtoeslag en de kosten voor energie, water en gemeentelijke belastingen. De woonquote daalde met 4 procent in de afgelopen 10 jaar.

Woonquote



Bron: woononderzoek.nl

Gemiddelde huur in euro's (2024)

Gemiddelde huur¹: € 595,00

Gemiddelde huurtoeslag sociale huurwoning²: € 260,00

Gemiddelde (netto) huur: € 335,00



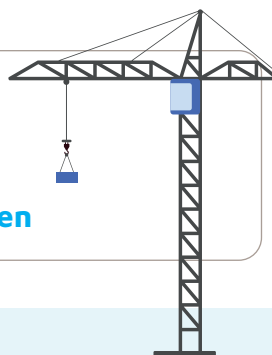
¹Bron: Aedes-benchmark, ²Bron: overtoeslagen.nl

Gemiddelden en individuele gevallen

Al deze cijfers laten de gemiddelde huurontwikkeling zien. Een huishouden kan natuurlijk te maken krijgen met een inkomensdaling. Corporaties zetten maatwerk in om betalingsproblemen te voorkomen. Bijvoorbeeld huurbevrozing of huurverlaging, al dan niet tijdelijk. Of helpen bij verhuizing naar een goedkoper huis.



Betalbare huren en voldoende inkomsten moeten in balans blijven om te kunnen blijven bouwen en verduurzamen



Naar stabiel huurbeleid

Woonbond en Aedes hebben voorgesteld dat de huren de komende jaren de inflatie volgen. Om pieken en dalen eruit te halen wordt de huurverhoging gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie van de 3 voorgaande jaren. De (gemiddelde) huurverhoging wordt echter nooit hoger dan 4%.



Huurverhoging op basis van ...



gemiddelde inflatie 3 jaar...



Maar niet hoger dan 4%

Scan de QR code voor meer toelichting

