



Consultatiereactie Huurverlaging

Betreft: reactie Aedes Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2024 voor huurders met lager inkomen)

Graag reageert Aedes vereniging van woningcorporaties op de voorgestelde Wijziging van de Woningwet met betrekking tot een huurverlaging in 2024 voor huurders met een lager inkomen. Het voorstel komt voort uit de Nationale Prestatieafspraken waarin is opgenomen dat de huren van huurders met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen eenmalig worden verlaagd naar € 550 (prijspeil 2020). Deze maatregel is onderdeel van een breder pakket aan maatregelen om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren. Zo wordt de huurverhoging voortaan gekoppeld aan de loonontwikkeling min 0,5% en worden isolatiemaatregelen voortaan zonder huurverhoging doorgevoerd.

De eenmalige huurverlaging komt in plaats van de in het regeerakkoord voorgenomen huurbevriezing in 2024. Door deze huurverlaging gericht in te zetten voor huurders met een laag inkomen, worden de beschikbare middelen in de ogen van Aedes effectiever besteed. In die zin kunnen wij ons vinden de voorgestelde wijziging. Wel hebben wij een aantal vragen en aandachtspunten bij de uitvoering van de regeling en de te verwachten verschillen in effecten op het investeringsvermogen van individuele corporaties. In de nationale prestatieafspraken is dit ook aangekondigd.

Indexatie huurprijsniveau

In het voorstel wordt gesproken van een eenmalige verlaging van de huurprijs in 2024 naar een niveau van € 550 per maand. Wij gaan ervan uit dat dit gebaseerd is op prijspeil 2020 en dat het betreffende huurprijsniveau van € 550 wordt geïndexeerd naar het ingangsjaar. Waar wij in onze verdere reactie over € 550 spreken, bedoelen wij dan ook het geïndexeerde huurprijsniveau.

Weglek huurtoeslag

Het voorstel betekent dat gemiddeld de huur voor huurders met zo'n € 58 per maand wordt verlaagd. Ongeveer 2/3 van dit bedrag komt echter niet bij de huurder terecht, omdat de huurtoeslag ook lager wordt (zie 'Rekenvoorbeeld'). Aedes vindt het zeer onwenselijk dat 2/3 van de huurverlaging die corporaties doorvoeren, niet bij de betreffende huurders terecht komt. Wij vinden het cruciaal dat dit geld wel ten gunste komt van de betaalbaarheid voor de huurders, bijvoorbeeld door de basishuur ('eigen bijdrage') in de huurtoeslag te verlagen.

Rekenvoorbeeld

Een huurder heeft een huur van € 608 per maand. Hij krijgt € 247 huurtoeslag per maand en betaalt dus € 361 netto huur. Deze huurder krijgt een huurverlaging naar € 550. De huurtoeslag daalt echter van € 247 naar € 209. De netto huur die deze huurder betaalt daalt van € 361 naar € 341. Slechts € 20 komt dus daadwerkelijk terecht bij de huurder als huurverlaging. De andere € 38 leidt tot een verlaging van de huurtoeslag.

Ingangsdatum en inkomensgegevens

De voorgestelde ingangsdatum voor de huurverlaging is 2024. Huurders hebben echter juist nu te maken met stijgende kosten als gevolg van de hoge inflatie. Daarom is Aedes er groot voorstander van



dat de eenmalige huurverlaging al in 2023 wordt doorgevoerd.

Het is daarbij echter wel noodzakelijk dat de Belastingdienst dan in staat is de inkomensgegevens te leveren

Doorstroom wordt beperkt

De huurverlaging is primair bedoeld om mensen met een laag inkomen in deze moeilijke economische tijden tegemoet te komen. Een doel waar Aedes achter staat. Maar een negatief neveneffect van de huurverlaging is dat de huurprijs en de kwaliteit van woningen soms sterker uiteen gaat lopen. Dat kan ertoe leiden dat kleine huishoudens die in een relatief grote woning wonen nóg minder geneigd zijn om te verhuizen. Hieronder illustreren we dat met een voorbeeld dat corporaties in de praktijk vaak zien.

Voorbeeld

Een vrouw van rond de 60 jaar woont in een gezinswoning met 3 slaapkamers en tuin. Ze is er ooit samen met haar man – waarvan ze inmiddels is gescheiden – komen wonen toen de kinderen nog thuis woonden. Een paar jaar geleden betaalde ze nog € 700 huur, ongeveer 70% van WWS. Na de eenmalige huurverlaging van 2021 betaalt ze € 633 en binnenkort volgt dus een huurverlaging naar € 550.

Mevrouw wil graag naar een appartement waar ze ook kan blijven wonen als ze ouder wordt. Gelukkig wordt er in haar wijk een complex gebouwd met dit soort appartementen. Een appartement daar kost € 600 aan huur. Ze gaat twijfelen: ze moet dus straks € 50 méér gaan betalen voor een appartement, terwijl ze voor € 550 per maand in haar gezinswoning kan blijven zitten. Toch wel fijn als de kinderen een keer thuis komen. Ze besluit dan ook de verhuizing nog even uit te stellen.

Aedes stelt dan ook voor om de voorgestelde huurverlaging naar € 550 te beperken tot bijvoorbeeld maximaal 60% van het WWS. Wanneer 60% van WWS méér is dan € 550, wordt de huur niet verlaagd naar € 550 maar naar de huur op het niveau van 60% van WWS. We schatten in dat ongeveer $\frac{3}{4}$ van de woningen alsnog naar € 550 wordt verlaagd. Voorstelbaar is dat wanneer de grens van bijvoorbeeld 60% van het WWS niet substantieel afwijkt van € 550, wordt gekozen voor een huurverlaging naar € 550, omdat de voorgestelde prikkel om door te stromen naar een meer passende woning dan zal ontbreken. Wij denken hierbij aan een afwijking onder € 20 per maand.

Uit de jaarlijkse enquête van Aedes onder woningcorporaties over het huurbeleid blijkt dat de huurprijs gemiddeld 70,8% van de maximaal toegestane huurprijs volgens het WWS bedraagt. 3% van de sociale huurwoningen heeft huurprijs onder 50% van de WWS-huur en 43% een percentage tussen 50% en 70%. Een eenmalige huurverlaging naar bijvoorbeeld 60% van de WWS-huur betekent dus een substantiële daling van de relatieve huurprijs voor deze woningen.

In aanvulling op het voorgaande stellen wij voor dat corporaties huishoudens die wél tot de doelgroep tot 120% van het minimuminkomen behoren maar géén huurverlaging tot € 550 krijgen, het huishouden binnen een beperkte termijn een kwalitatief passend alternatief aanbieden voor € 550 of lager. Over de vraag wat kwalitatief passend is, hebben corporaties reeds veel ervaring met bijvoorbeeld de woonruimteverdeling en wanneer zij een passend aanbod moeten doen bij sloop-nieuwbouwprojecten. Indien corporaties dit alternatief niet binnen een beperkte termijn van bijvoorbeeld maximaal 2 jaar kunnen bieden, wordt de huur alsnog naar € 550 verlaagd. Als de huurder het alternatief niet accepteert, wordt de huur niet verder verlaagd. Hiermee wordt uiteindelijk



hetzelfde doel bereikt – huishoudens met een laag inkomen krijgen een huurniveau van € 550 – maar daarbij is de huurprijsprijs en de kwaliteit meer in balans.

Daarnaast is in de Nationale Prestatieafspraken ook opgenomen dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 550 (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet verder afneemt. Dit biedt een extra borging dat de beschikbaarheid voor passende woningen met een huurprijs van € 550 of lager op peil zal blijven.

Huurders met vermogen

Een deel van de huurders met een laag inkomen heeft wél een relatief hoog vermogen. Het gaat bijvoorbeeld om ouderen die hun koopwoning hebben verkocht en nu naar een seniorenwoning van een corporatie zijn verhuisd.

Een huurverlaging is voor deze mensen vanuit financieel opzicht niet nodig. Bovendien worden met name corporaties met relatief veel voor ouderen en zorgbehoevende huishoudens geschikte woningen hierdoor onevenredig financieel benadeeld. Deze corporaties huisvesten vaak veel ouderen die eerder niet in een sociale huurwoning woonden (en dus mogelijk een vermogen hebben na verkoop van de woning), maar hebben wel relatief veel seniorenwoningen die vaak relatief duur zijn om te bouwen en te verhuren. Voor deze corporaties komt de investeringsopgave dan flink in de knel, terwijl de vraag naar seniorenwoningen alleen maar zal toenemen. Dat is in onze optiek onwenselijk.

Niet-DAEB woningen

Tot slot stelt Aedes voor om de niet-DAEB-woningen van corporaties uit te sluiten van deze maatregel. Deze niet-DAEB-woningen zijn op termijn bedoeld voor het middensegment en ze zijn vaak groter dan DAEB-woningen. Een huurverlaging naar € 550 zal vrijwel zeker een negatief effect hebben op de doorstroming, terwijl het juist goed is als deze woningen vrij komen voor bijvoorbeeld verpleegkundigen of leraren.

Eenmalige verlaging

Tot slot en wellicht ten overvloede, willen we erop wijzen dat de huurverlaging eenmalig is om huishoudens in deze moeilijke tijden te ontlasten. Periodiek de huur van huishoudens met een laag inkomen verlagen is financieel niet houdbaar voor corporaties; dan komen de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave onder druk te staan. Bovendien vinden we het uiteindelijk een verantwoordelijkheid van de overheid om ervoor te zorgen dat huishoudens voldoende inkomen hebben om een passende woning te betalen, ook als dat een sociale huurwoning is die duurder is dan € 550.

In dit licht is de voorgestelde introductie van de genormeerde huren zeer zorgwekkend. We zien de afgelopen weken in de media dat de huurverlaging direct wordt gekoppeld aan de introductie van de genormeerde huren. Maar omdat de huurverlaging eenmalig is, zullen toekomstige huurders er door de genormeerde huren fors op achteruit gaan. Zie ook onze reactie op deze consultatie.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties