

Formatievraag huurverlaging/ huurverhoging

Gevraagd is hoe ver de huren realistisch verlaagd kunnen worden. Wij hebben daarom gekeken naar de volgende reële huurverlagingmogelijkheden: 1) inflatievolgend huurbeleid, 2) huurbevriezing en 3) een extra huurverlaging voor minima. Een belangrijke notie vooraf is dat bij het effect op de huurinkomsten alleen gekeken wordt naar de kasstromen. Daarnaast is er een effect op het investeringsvermogen van woningcorporaties.

Inflatievolgend huurbeleid

De gemiddelde huurstijging van gereguleerde huurwoningen van zittende corporatiehuurders lag de afgelopen jaren al praktisch op inflatieniveau. De facto is dit dus een voortzetting van het beleid voorafgaand aan de huidige huurbevriezing. Gezien de vraag om een verdere huurverlaging valt deze optie dus af.

Huurbevriezing

Voor de effecten van het voortzetten van de huurbevriezing in 2022 is gekeken naar het effect op de huurprijzen exclusief mutaties. Het voordeel voor een corporatiehuurder van een jaar huurbevriezing is bij een inflatieniveau van ongeveer 2% gemiddeld €10 euro. Bij een deel van de huurders zal dat tot een wat lagere huurtoeslag en dus een kleiner netto effect leiden. Een huurbevriezing leidt bij woningcorporaties tot circa 250 miljoen aan gederfde huurinkomsten en circa 6 miljard aan minder investeringsruimte. De gederfde huurinkomsten kunnen gecompenseerd worden met circa 265 miljoen uit de verhuurdersheffing (er vanuit gaande dat er een weglekeffect van 5% is). Het inverdieneffect op de huurtoeslag is circa **PM** miljoen.

Extra huurverlaging voor minima

Hier is gekeken naar een extra huurverlaging voor minima, bovenop de in 2021 al geëffectueerde eenmalige huurverlaging. In die eerdere huurverlaging konden ook zittende huurders met inkomens onder de passendheidsgrens hun huur laten verlagen tot de aftoppingsgrens (circa 650 euro)). Tot nu toe gebeurde dat alleen voor nieuwe huurders via het passend toewijzen. In deze extra maatregel wordt de huur voor huishoudens onder de minimuminkomensgrenzen¹ uit de huurtoeslag verder verlaagd tot de kwaliteitskortingsgrens (circa 430). Voor deze *eerste grofmazige schattingen* is aangesloten bij de systematiek van de eerdere huurverlaging (op basis van inkomensbegrippen uit de huurtoeslag).

De maatregel leidt tot een huurverlaging van (naar een allereerste inschatting) ruim 870 miljoen euro, omdat deze veel meer huishoudens raakt. Onder de oude regeling had 80% van de 1,24 miljoen huishoudens onder de inkomensgrens al een passende huur. Bij de nieuwe regeling krijgt circa 80% van de ca 750 duizend huurders een extra huurverlaging van circa €100 euro, waarvan ze 35% gekort worden via de kwaliteitskorting in de huurtoeslag. Netto gaan ze er circa €120 euro per maand op vooruit.

Het inverdieneffect op de huurtoeslag is circa 570 miljoen euro. Als de verlaging van de huursom bij corporaties volledig via de verhuurderheffing gecompenseerd moet worden, dan kost dat bijna 920 miljoen: corporaties dragen ongeveer 95% van de verhuurderheffing en private verhuurders de overige 5%. Voor hen zal een tariefsverlaging ook gelden.

Voor de uitwerking is van belang hoe omgegaan wordt met nieuwe huurders en huurders met stijgende of dalende inkomens. Beperking van de huurverlaging tot de huurders van 2022 creëert een ongelijkheid tussen huurders. Rekening houden met nieuwe huurders en inkomensontwikkelingen leidt tot hetzij de noodzaak voor alle betreffende huishoudens de huur jaarlijks aan het inkomen aan te passen (met potentieel een armoedeval-effect), hetzij tot permanente huurverlagingen voor huishoudens die het niet meer nodig hebben en daarmee meerkosten op termijn.

Een belangrijke notie bij de extra huurverlaging voor minima is dat het tijd kost om een dergelijke regeling op te zetten en dat het alleen voor nieuwe gevallen zal gelden. Bovendien is voor deze inkomensgroep het inkomen een sterke bepalende factor bij het bepalen van een reële huurprijs.

¹ De minimuminkomensgrenzen (2021) bedragen €16.950 voor alleenstaanden tot de AOW-leeftijd; €22.000 voor meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd; alleenstaanden boven de aow leeftijd €18.775 en meerpersoonshuishoudens boven de AOW leeftijd €25.025.

Het heeft daarom de voorkeur om deze doelgroep vooral via de inkomstenkant te helpen (wettelijk minimumloon). Ook deze variant heeft daarom niet de voorkeur.

Vraag 4: verhoging naar markthuur

Het huurbeleid voor corporaties wordt begrensd door de ruimte voor individuele huurverhoging, de maximale huursomstijging en het woningwaarderingsstelsel (WWS), omdat corporaties gereguleerde contracten met hun doelgroep afsluiten. Dit komt omdat de aanvangshuurprijs onder de bij woningtoewijzing actuele liberalisatiegrens (2021: € 752,33 per maand (kale huur)) moet liggen voor verhuur in het DAEB-segment.

Uit het WWS volgt de maximale huurprijsgrens voor woningen die gereguleerd worden verhuurd. Het WWS waardeert woningen op basis van woningeigen kwaliteitskenmerken, zoals oppervlakte en buitenruimte en consumentenwaardering via de WOZ-waarde. De maximale huurprijsgrens wordt daarmee mede bepaald door marktwaardering. De maximale huurprijsgrens die een huurder bij een corporatie betaalt kan boven de 752,33 euro per maand uitstijgen door jaarlijkse huurverhogingen. De woning moet dan wel voldoende kwaliteitskenmerken hebben uiteraard. De tabel met maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2021 loopt door tot € 1.349,84 per maand (bij 250 punten).

Corporaties krijgen de mogelijkheid om sneller naar de maximale huurprijsgrenzen te verhogen bij huurders met een hoger inkomen met de aangenomen wet Huur en inkomensgrenzen. Met deze wetswijziging per 1 januari 2022 de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging er als volgt uit te zien:

	Lage inkomens	Middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 47.948	> € 47.948 ≤ 56.527	> € 56.527
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 55.486	> € 55.486 ≤ 75.369	> € 75.369
Toegestane huurverhoging	Inflatie+1%punt*	€ 50*	€ 100*

*) Zolang de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingsstelsel niet wordt overschreden.

Door de voorgestelde vergroting van de toegestane huursprongen neemt de totale huurruimte op termijn (bij maximaal gebruik) voor woningcorporaties met maximaal circa € 285 miljoen toe (gemeten ten opzichte van het huidige huurniveau). Hierbij moet echter worden opgemerkt dat het onwaarschijnlijk is dat de maximale opbrengst van 285 miljoen gehaald zal worden. Huurders kunnen er immers voor kiezen om te verhuizen. De opbrengst zal groeien naar een dynamisch evenwicht van huurders die – al dan niet versneld door de inkomensafhankelijke huurverhoging - vertrekken en nieuwe huurders die (op termijn) een dergelijke huurverhoging krijgen. Ook zal een deel van de inkomensafhankelijke huurverhogingen teruggedraaid worden door inkomensdaling. De huuropbrengst zal daarmee in een range van € 150 tot 200 miljoen vallen. Overigens is een deel hiervan is al ingebed in het beleid van woningcorporaties die in het verleden ook al inkomensafhankelijke huurverhogingen doorvoeren. We gaan hierbij uit van 30 miljoen. Doordat de huuropbrengst geen structureel karakter heeft, is de multiplier hier geen 25, maar eerder 8. Hiermee levert deze maatregel ca 1 miljard investeringsruimte op.

Conclusie

De hierboven benoemde mogelijkheden voor huurverlaging zijn niet effectief. Een forse huurverlaging kost relatief veel geld en met name voor minima zijn er alternatieven voorhanden aan de inkomstenkant. Een pakket aan maatregelen maakt deze conclusie niet anders. Omdat inkomensafhankelijke huurverhogingen beperkt en eenmalig zijn levert dit slechts circa 60 miljoen aan huurinkomsten over waarmee een huurbetaling of huurverlaging gecompenseerd kan worden. Dit weegt nauwelijks op tegen de kosten die voor dergelijke maatregelen gemaakt worden door woningcorporaties.