



**Datum**

31 januari 2023

**Kenmerk**

BBPZ/MvR/RBos/23-007

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal  
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

**Onderwerp**

Wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen, TK 36281)

Geachte Kamerleden,

Op 2 februari a.s. debatteert u over het wetsvoorstel voor de eenmalige huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen.

Deze wet geeft invulling aan één van de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (NPA) die Aedes, Woonbond, VNG en de minister vorig jaar maakten. Met deze huurverlaging leveren woningcorporaties een belangrijke extra bijdrage aan de betaalbaarheid van wonen voor huurders met een laag inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Vanwege de huidige economische situatie en de hoge inflatie hebben we er bij het kabinet voor gepleit om deze huurverlaging niet pas in 2024, maar al in 2023 door te voeren. We zijn blij dat het kabinet daar ook voor heeft gekozen en dat uw Kamer met gezwinde spoed de behandeling ter hand heeft genomen.

Tegelijkertijd zien we in de technische uitwerking van de wet een aantal punten, die de investeringsruimte bij woningcorporaties voor nieuwbouw, verduurzaming en andere opgaven onder druk zet en de uitvoering onnodig complex maken. In een eerdere brief vroegen we hier al aandacht voor, en we zien dat veel van onze punten zijn meegenomen in het verslag. Dit heeft ook geleid tot een nota van wijziging die verduidelijking geeft. Toch blijft er een aantal zorgpunten over waar wij (nogmaals) uw aandacht voor vragen. We verzoeken u de wet op deze punten aan te passen.

**Aanvraagtermijn huurverlaging**

De minister heeft met de nota van wijziging geregeld dat alleen huurders die op 1 maart 2023 een huurwoning huren in aanmerking komen voor huurverlaging. Deze werkwijze komt overeen met de afspraken uit de NPA: een eenmalige huurverlaging. Wanneer ook nieuwe huurders tot en met december 2024 in aanmerking zouden kunnen komen, betekent dit dat corporaties bijna 2 jaar in onzekerheid zitten over de huurinkomsten. Bovendien worden mensen met een laag inkomen sowieso al aan het goedkopere deel van de voorraad toegewezen via het *passend toewijzen*.

Tegelijkertijd is de termijn waarbinnen huurders zelf een verzoek kunnen doen met 22 maanden nog steeds erg lang. Dit kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat de huren van woningen die in de loop van 2024 worden verbeterd of verduurzaamd en een kleine huurverhoging krijgen, alsnog (of opnieuw) moeten worden verlaagd. Dit zal een remmend effect hebben op woningverbetering.

- We roepen u dan ook op om bij de minister te bepleiten de termijn waarbinnen huurders een aanvraag voor eenmalige huurverlaging kunnen doen, net als bij Wet Eenmalige Huurverlaging uit 2021, te beperken tot maximaal 12 maanden na de ingangsdatum van de wet.

### **Peildata inkomen en inkomensgrens**

De minister erkent in de Nota naar aanleiding van het verslag dat de manier waarop de doelgroep is berekend in de NPA anders is dan nu in de wet is opgenomen. Ongeveer 90.000 extra huurders zullen in aanmerking komen voor huurverlaging. Dat komt omdat bij de berekening van de NPA is uitgegaan van het inkomen uit 2020 (wat in het WoON zit) en ook het minimuminkomen uit de huurtoeslag van 2020. Ofwel: inkomen en inkomensgrens uit hetzelfde jaar. In het wetsvoorstel wordt hier nu van afgeweken. De Belastingdienst toetst het inkomen uit 2021, aan de inkomensgrenzen uit 2023.

Inhoudelijk is dit vreemd, want je bent in feite appels (inkomen 2021) met peren (inkomensgrenzen 2023) aan het vergelijken. Ook worden hiermee de afspraken uit de NPA niet nagekomen en komen huishoudens tot soms 140% van het sociaal minimum nu ook in aanmerking voor huurverlaging. We snappen dat de minister dit niet aan wil passen, maar het betekent wel direct dat er jaarlijks zo'n 70 miljoen euro extra aan huurderiving is voor corporaties, bovenop de 355 miljoen die al ingerekend is. Op termijn betekent dit heel simpel dat er zo'n 5.000 tot 10.000 nieuwbouwwoningen minder gebouwd worden. Daarmee komen de afspraken en opgaven uit de NPA stevig onder druk te staan.

- We vragen u voor de inkomensgrenzen ook peiljaar 2021 te nemen, zoals eerder afgesproken bij de NPA, zodat de investeringscapaciteit van corporaties niet extra wordt geraakt.

### **Regionale verschillen**

Het effect van de huurverlaging verschilt nogal op regio- of corporatieniveau. Bijvoorbeeld omdat er veel meer huurders zijn met een lager inkomen en/of omdat er in een bepaalde regio relatief veel grote/nieuwe woningen zijn met een iets hogere huurprijs dan gemiddeld. Dit speelt met name in regio's waar in de jaren zeventig en tachtig veel is gebouwd (de voormalige groeikernen).

In de NPA is opgenomen dat er naar regionale verschillen wordt gekeken; hier doet de minister helaas niets mee. We hebben eerder voorgesteld om corporaties de mogelijkheid te geven een tussenstap in te bouwen, waarbij de huurprijs voor deze grotere woningen kan worden verlaagd naar 60% van de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) als deze hoger ligt dan €575,03. De corporatie wordt dan wel verplicht om binnen 1 jaar een passende woning te bieden met een huurprijs lager dan €575,03 voor deze bewoners. Is dat niet mogelijk, dan wordt de huurprijs van de huidige woning alsnog naar €575,03 verlaagd. Weigert de bewoner het passende aanbod, dan wordt de huurprijs verlaagd naar 60% van de WWS-huur. Huurders krijgen dus sowieso een huurverlaging, en in de meeste gevallen ook naar €575,03, maar dan in een meer passende woning.

De minister geeft aan dat een dergelijke regeling ingewikkeld is, maar corporaties hebben zelf al veel ervaring met het bieden van passende huisvesting aan bijvoorbeeld ouderen via verhuismakelaars en dergelijke. Op deze wijze wordt ook de doorstroming gestimuleerd en komen meer huizen beschikbaar voor bijvoorbeeld gezinnen.

- We vragen dan ook uw aandacht voor deze specifieke regionale situaties, zodat de betrokken corporaties ook voldoende middelen overhouden om te investeren in de noodzakelijke nieuwbouw en verduurzaming.

### **Snelheid geboden**

Tot slot vroegen wij u in onze vorige brief aandacht te hebben voor het korte tijdsbestek dat corporaties hebben om de gegevens over de inkomenscategorieën van hun huurders aan te vragen en de huurverlaging te verwerken in het huurbeleid. Als corporaties de gegevens te laat krijgen, kan dit tot zeer onwenselijke situaties leiden. Zo kan het dan voorkomen dat huurders éérst (voor uiterlijk 1 mei) een brief krijgen dat de huur omhoog gaat, en daarna (voor uiterlijk 1 juni) een brief krijgen dat de huur toch naar €575,03 gaat. Dit leidt tot onnodige onduidelijkheid en stress bij deze huurders.

Wij zijn dan ook blij dat uw Kamer de wet zo snel behandelt en we hopen dat diezelfde voortvarendheid ook in de Eerste Kamer betracht wordt, zodat corporaties uiterlijk 1 maart 2023 hun aanvraag bij de Belastingdienst kunnen doen. We wensen u een goed debat.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via [r.bos@aedes.nl](mailto:r.bos@aedes.nl) of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet  
Aedes vereniging van woningcorporaties  
b.a.

Martin van Rijn  
Voorzitter