



Datum

13 januari 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-003

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,

Eind 2022 heeft minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het wetsvoorstel voor de eenmalige huurverlaging in 2023 naar de Kamer gestuurd. 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 extra bijdrage aan de betaalbaarheid van wonen voor huurders met een laag inkomen.

Het is mooi dat het kabinet heeft besloten de huurverlaging niet pas in 2024, maar al in 2023 door te voeren. Aedes staat dan ook achter de geest van de wet. Tegelijkertijd zien we in de uitwerking van de wet een aantal zorgelijke punten, die de uitvoering voor woningcorporaties complexer maakt en de investeringsruimte voor nieuwbouw, verduurzaming en andere opgaven verder onder druk zet. We vragen u deze punten bij de inbreng op het verslag bij het wetsvoorstel te betrekken en doen een aantal concrete suggesties om het voorstel te verbeteren en werkbaarder te maken.

Uitvoeringsaspecten

Voor de uitvoering van deze wet, krijgen woningcorporaties inkomensindicaties van de woningen die een huurprijs hebben boven €575,03 van de Belastingdienst. Daarvoor doen corporaties een aanvraag bij een portal. Pas als ze de inkomensindicaties terug ontvangen van de Belastingdienst, kunnen ze bepalen welke woningen een huurverlaging krijgen. Als dit te lang duurt 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.

Het is dus van groot belang dat corporaties deze gegevens tijdig ontvangen. De responstijd tussen het uploaden van gegevens in het portal van de Belastingdienst en het ontvangen van de inkomensindicaties was bij de Wet Eenmalige Huurverlaging in 2021 zo'n 3 weken, met uitschieters tot 5 weken. Idealiter zou de responstijd maximaal 5 werkdagen mogen duren. Wij roepen de Kamer op om er bij de minister op aan te dringen dat dit kan worden gegarandeerd en/of dat het proces op andere manieren kan worden versneld, bijvoorbeeld door corporaties al de komende tijd gegevens van huurwoningen aan te laten leveren.

Aanvraagtermijn huurverlaging

In de NPA zijn afspraken gemaakt over de eenmalige huurverlaging. Het idee hierachter was dat huurders die een inkomen van minder dan 120% van het sociaal minimum hebben, éénmalig een huurverlaging zouden krijgen. Praktisch gezien is dit als volgt ingericht. Primair wordt gekeken naar inkomensgegevens uit 2021 (via de meest recente inkomensgegevens die de Belastingdienst heeft). Secundair is er de mogelijkheid voor huurders, die ná 2021 een structurele inkomensdaling hebben gehad en nu een inkomen onder 120% van het sociaal minimum hebben, gedurende een bepaalde termijn zelf een huurverlaging te aanvragen. Bij de soortgelijke wet eenmalige huurverlaging in 2021 was deze termijn voor huurders tot 12 maanden na de ingangsdatum van de wet, van 1 januari 2021 tot 31 december 2021.

In het huidige wetsvoorstel is nu opgenomen dat huurders tot en met december 2024 nog een huurverlaging kunnen aanvragen. In totaal is dit 22 maanden vanaf de beoogde invoerdatum van de wet op 1 maart 2023. Dat betekent feitelijk dat de ingangsdatum van de eenmalige huurverlaging niet alleen 1 jaar naar voren wordt gehaald, maar zelfs gedurende (bijna) 2 jaar rechtsgeldig zou zijn. Dit strookt in onze ogen niet met het eenmalige karakter van de wet en met de NPA hierover tussen de minister, Woonbond, VNG en Aedes, waarin een termijn van 12 maanden is opgenomen.

Bovendien betekent dit dat ook nieuwe huurders die in 2024 een qua inkomen passende nieuwe woning betrekken alsnog een recht op een huurverlaging krijgen onder de voor hen geldende aftoppingsgrenzen. Dat betekent onzekerheid over de financiële inkomsten voor corporaties en een mogelijk flinke negatieve impact hebben op de broodnodige investeringscapaciteit van corporaties in nieuwbouw en verduurzaming.

We roepen de Kamer dan ook op om bij de minister te bepleiten om de termijn waarbinnen huurders een aanvraag voor eenmalige huurverlaging kunnen doen te beperken tot maximaal 12 maanden na de ingangsdatum van de wet en de wet alleen rechtsgeldig te laten zijn voor huurders die op 1 juli 2023 reeds de huurwoning huurden.

Peildata inkomen en inkomensgrens

In de NPA is een inschatting gemaakt van de grootte van de doelgroep die in aanmerking komt voor de huurverlaging. Daarbij is, op basis van WoON2021, berekend dat het om zo'n 510.000 huurders gaat. Maar daarbij 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. Dat zorgt ervoor dat, t.o.v. de inschatting uit de NPA, de doelgroep een stuk groter wordt. Het is lastig om dit effect precies te berekenen, maar we schatten in dat het om ongeveer 80.000 extra huishoudens gaat en dat dit corporaties ruim 50 miljoen euro aan extra huurverlaging kost. Ook dit gaat weer ten koste van de investeringsruimte. We schatten dat hierdoor vier- tot vijfduizend woningen minder kunnen worden gebouwd. Dit, in combinatie met de toch al stijgende rente en bouwkosten, maakt dat de investeringen en afspraken over de opgaven uit de NPA steeds meer onder druk komen te staan. Bovendien zorgt het voor een jaar langer onzekerheid bij corporaties. We roepen de Kamer op om er bij de minister op aan te dringen om, conform de afspraken uit de NPA, het inkomen uit 2021 ook te toetsen aan de inkomensgrenzen van 2021.

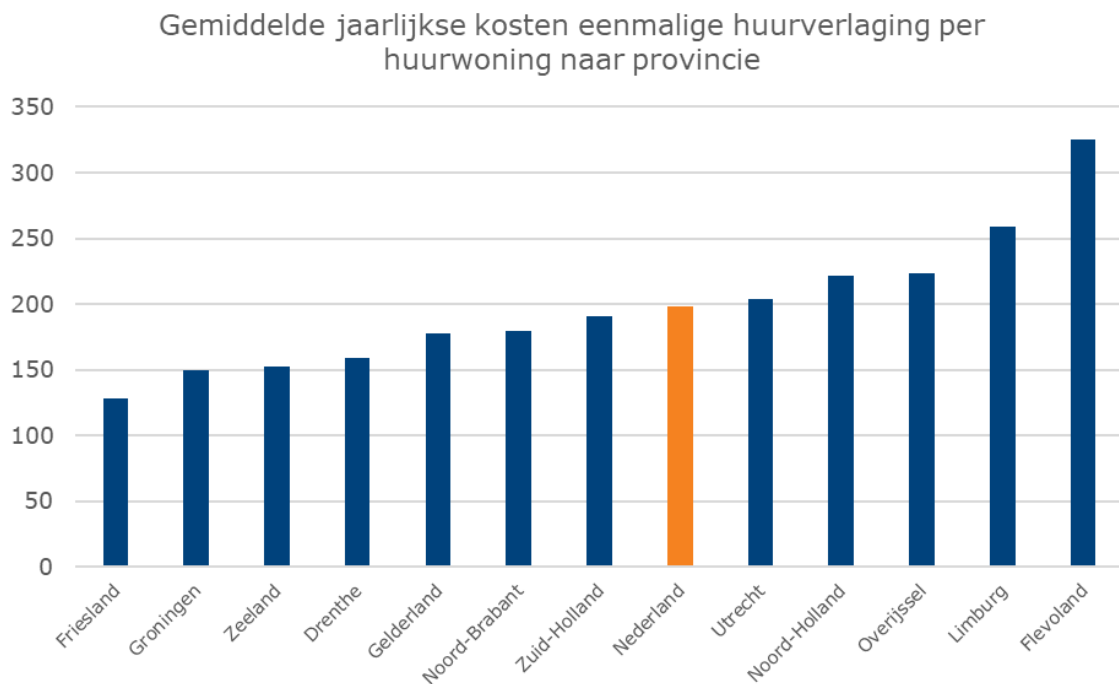
Rekenvoorbeeld:

Een alleenstaande verdiende in 2021 23.000 euro per jaar. In 2021 lag het minimuminkomen in de huurtoeslag voor alleenstaanden op 16.650 euro. Deze alleenstaande verdiende 138% van dit minimuminkomen. Op basis hiervan is het logisch om te stellen dat dit huishouden niet tot de doelgroep tot 120% van het minimuminkomen hoort.

In 2023 is het minimuminkomen in de huurtoeslag voor alleenstaanden echter 19.375. Als je het inkomen uit 2021 hierop deelt, verdient de alleenstaande 119% van dit minimuminkomen en hoort hij wel tot de doelgroep. Maar dat is gek, want inmiddels is zijn inkomen waarschijnlijk alweer gestegen. Zou je zijn actuele inkomen in 2023 op de inkomensgrens van 2023 delen, dan zou het inkomen waarschijnlijk weer (veel) hoger zijn dan 120%.

Regionale verschillen

Het effect van de huurverlaging kan op regio- of corporatieniveau nogal verschillen. Bijvoorbeeld omdat er veel meer huurders zijn met een inkomen onder de 120% van het sociaal minimum en/of omdat er in een bepaalde regio relatief veel grote/nieuwe woningen zijn met een iets hogere huurprijs dan gemiddeld (zie figuur 1).



Figuur 1 – In bovenstaande grafiek is op een rijtje gezet wat de kosten van de huurverlaging zijn per VHE. Landelijk zijn de kosten zo'n 430 miljoen (inclusief de 80 miljoen extra door de verschillende peildata) en zijn er zo'n 2,2 miljoen sociale huurwoningen. De kosten per VHE zijn daardoor bijna 200 euro per jaar. In bijvoorbeeld Flevoland zijn de kosten veel hoger, ongeveer 325 euro per VHE per jaar (totale kosten: +/- 15 miljoen, aantal VHE: +/- 45.000).

In de NPA is opgenomen dat er naar regionale verschillen wordt gekeken; hier doet de minister helaas niets mee. De afspraak in de NPA wordt hiermee niet nagekomen.

We zien dat dit wetsvoorstel voor sommige corporaties een groter beslag legt op de beschikbare financiële middelen dan bij andere. Dit geldt met name voor die corporaties die verhoudingsgewijs

grotere woningen hebben (met gemiddeld een hogere huurprijs) en waar ook verhoudingsgewijs meer huishoudens met een laag inkomen wonen. Dit speelt met name in regio's waar in de jaren zeventig en tachtig veel is gebouwd (de voormalige groeikernen). Dit betekent dat deze corporaties fors minder financiële middelen beschikbaar hebben voor de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, terwijl dit juist ook in deze regio's noodzakelijk is.

Ook betekent het wetsvoorstel in de huidige vorm dat de prikkel voor doorstroming van kleine huishoudens in grote woningen ernstig wordt ingeperkt.

Om die reden pleit Aedes voor de keuze tot het nemen van een 'tussenstap' in de huurverlaging, 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.

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

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos, via r.bos@aedes.nl of op 06-51926072.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter