

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK): Huurverlaging 2024 voor huurders met een lager inkomen

1. Wat is de aanleiding?

In de afgelopen jaren is er door vorige kabinetten ingezet op het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders. De huidige tijd waarin prijzen stijgen en de betaalbaarheid onder druk komt te staan vraagt om nieuwe maatregelen. Het programma 'Betaalbaar wonen' pakt te hoge woonlasten voor huurders met een laag inkomen aan. In aanvulling daarop zijn door Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de prestatieafspraken gemaakt (Kamerstukken II, 2021/22, 29 453, nr. 551). Daarin is onder andere een gerichte huurverlaging voor huurders met een laag inkomen in een woningcorporatiewoning afgesproken. Dit wetsvoorstel legt die afgesproken huurverlaging vast in de regelgeving.

2. Wie zijn betrokken?

- Woningcorporaties die woningen met een huurprijs boven € 550 per maand in het gereguleerde segment verhuren.
- Huurders met een laag inkomen in een huurwoning in het gereguleerde segment van een woningcorporatie met een huur boven € 550.
- De Belastingdienst voor het verstrekken van inkomenscategorieën van huurders aan woningcorporaties en voor het verwerken van huurverlagingen voor de huurtoeslag.
- De Huurcommissie voor geschillen over de huurverlaging.

3. Wat is het probleem?

Uit het Woononderzoek Nederland (WoON) 2021 blijkt dat het aantal huishoudens met een betaalrisico bij het voldoen van de huur is gedaald, maar dat er nog steeds huishoudens kampen met betaalrisico's. Uit de cijfers blijkt dat een overschrijding van de gestelde huurquote het meest voorkomt bij huishoudens met een laag inkomen.¹ In totaal kennen in deze groep 230.000 mogelijke betalingsproblemen, dat wil zeggen dat zij problemen kunnen ondervinden met het opbrengen van de noodzakelijke lasten, zoals woonlasten, energiekosten, verzekeringen en lokale lasten. Hierdoor ontstaat een kans op het ontwikkelen van financiële problematiek, zoals problematische schulden. Bovendien worden huishoudens getroffen door de economische gevolgen van de coronacrisis in 2020 en 2021 en zijn in 2022 de kosten voor levensonderhoud (de inflatie) en de energiekosten sterk gestegen, waardoor betaalbaarheidsproblemen bij het betalen van de huur kunnen toenemen.

4. Wat is het doel?

Een (afdwingbare) gerichte huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimuminkomensijkpunt voor de huurtoeslag (€ 20.820 voor eenpersoonshuishoudens, € 22.890 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 27.000 voor meerpersoonshuishoudens en € 30.540 voor meerpersoonsouderenhuishoudens; prijspeil 2022) in een woningcorporatiewoning in het gereguleerde segment met een (kale) huurprijs boven € 550 per maand.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

In de Nationale Prestatieafspraken is een gerichte huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen in een woning van een woningcorporatie afgesproken. Door dit wetsvoorstel wordt

¹ In het Programma Betaalbaar Wonen wordt deze groep gedefinieerd als: huishoudens met een inkomen tussen sociaal minimum en 120% van het minimuminkomen van de huurtoeslag.

deze huurverlaging verplicht voor woningcorporaties en afdwingbaar voor de betreffende huurders.

6. Wat is het beste instrument?

Een verplichting voor woningcorporaties en een afdwingbaar recht voor huurders regelen in de Woningwet, waarin de taken en bevoegdheden van woningcorporaties zijn neergelegd. Daarnaast wordt een wettelijke verplichting voor de Belastingdienst geregeld, waardoor de Belastingdienst op aanvraag inkomenscategorieën van huurders aan woningcorporaties mag verstrekken (doorbreking geheimhoudingsplicht); met die gegevens kunnen woningcorporaties de huurverlaging toepassen voor huishoudens die daar recht op hebben.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Voor woningcorporaties resulteert de huurverlaging naar verwachting in een daling van de totale huursom van circa € 359 miljoen voor de gehele corporatiesector. De huurverlaging is een onderdeel van de met Aedes (en Woonbond en VNG) gemaakte prestatieafspraken over de inzet van vrijkomende middelen als gevolg van de intrekking van de verhuurderheffing. Het realiseren deze afspraken, waaronder de huurverlaging, is mogelijk door de investeringsruimte als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing. Het afschaffen van de verhuurderheffing resulteert in een lastenverlichting van structureel € 1,7 miljard voor de corporatiesector.

Voor huishoudens met een inkomen van ten hoogste 120% van het toepasselijke minimuminkomensijpunt in een woningcorporatiewoning in het gereguleerde segment (niet vrije sector), heeft de huurverlaging naar € 550 per maand een positief inkomenseffect. Ruim 510.000 huishoudens komen in aanmerking voor een huurverlaging van gemiddeld € 57 per maand.

Incidentele kosten voor het bedrijfsleven: administratieve lasten in het eerste jaar voor woningcorporaties: maximaal ca. € 2,8 miljoen in uren en ca. € 550.000 aan verzendkosten. Incidentele kosten voor burgers: de administratieve lasten voor huurders in het eerste jaar komen op (maximaal) € 4,5 miljoen in uren en € 62.500 aan verzendkosten.