

## **Eind augustus verschijnt er een publicatie van Platform31 met de titel 'doet prijskwaliteit er nog toe?' over de neveneffecten die woningcorporaties ervaren van recente huurprijswetgeving**

In 2021 voerde de Rijksoverheid de eerste Wet eenmalige huurverlaging in. Hoewel wettelijke huurverlagingen uiteraard voor veel huishoudens de betaalbaarheid van het wonen verbeterd, zijn er ook neveneffecten. Dat blijkt uit de publicatie van Platform31 'Doet prijskwaliteit er nog toe? ervaren neveneffecten van huurprijswetgeving door woningcorporaties', die Platform31 eind augustus openbaar maakt. De door Platform31 in beeld gebrachte neveneffecten hebben betrekking op de vorige huurverlagingswet uit 2021 maar geven natuurlijk ook aandachtspunten mee voor de uitwerking van de aangekondigde huurverlagingswet van 2024.

Uit de enquête onder 50 woningcorporaties blijkt dat het merendeel van de onderzochte woningcorporaties in meer of minder mate neveneffecten ervaart van de Wet eenmalige huurverlaging uit 2021. De meest genoemde neveneffecten zijn scheve prijs-kwaliteitverhoudingen en verwachte negatieve gevolgen voor het doorstroombeleid. Alle huurders met een laag inkomen in een grote eengezinswoning of luxere seniorenwoning kregen door die wet een huurverlaging. Dit terwijl velen daar al jaren woonden, huurders bewust voor een luxer seniorenappartement met een hogere huurprijs kozen, er maatwerk-uitzonderingen toegepast waren binnen de kaders van de Woningwet en sommige corporaties deze groep een verhuisoptie aanbieden bij betaalbaarheidsproblemen. Hun burens die iets meer verdienen maar ook tot de doelgroep van woningcorporaties horen, betalen nog wel de oude prijs (die past bij de kwaliteit van de woning). In de praktijk gelden er sinds 2021 dus twee huurprijzen voor een deel van de grotere of luxere sociale huurwoningen in Nederland. Een voorbeeld ter illustratie.

Nelleke koos in 2014 voor het huren in een mooi gelegen 'luxer' en wat 'duurder' nieuwbouwcomplex met koop- en sociale huurappartementen. Ze betaalde in 2021 ongeveer 700 euro voor het appartement van 80 m<sup>2</sup>. Sinds haar pensionering drie jaar terug is haar jaarinkomen gedaald naar 22.000 euro. Haar buurman woont sinds 2020 in hetzelfde type appartement, heeft een inkomen van 35.000 euro en betaalde in 2021 730 euro. Volgens de regels van het passend toewijzen mag hij daar wonen. Zou Nelleke, of iemand met een inkomen als Nelleke het appartement nu willen huren, dan mag dat volgens de Woningwet niet. Ze verdient daarvoor te weinig. Door de Wet eenmalige huurverlaging kreeg Nelleke in 2021 vanwege haar lagere pensioeninkomen een huurverlaging tot 633,25 euro. Haar buurman vanwege zijn passende inkomen bij die woning (en kwaliteit) niet en betaalt nog de reguliere prijs van 730 euro.

Door de nieuw aangekondigde huurverlagingswet krijgen in 2024 naar verwachting straks 510.000 huurders een huurverlaging én een deel van 160.000 huurders uit de eerste huurverlagingswet waarschijnlijk een tweede keer een eenmalige! huurverlaging. De vorige huurverlagingswet zorgde in de praktijk voor scheve prijskwaliteitverhouding, zoals we zagen. Dat kan met de aangekondigde nieuwe wet opnieuw gebeuren. In de meer reguliere betaalbare woningen valt dat waarschijnlijk nog wel mee (m.u.v. nieuwbouw). Sowiezo betalen huurders ook daar straks natuurlijk twee verschillende huurprijzen voor een identieke woning. Als we de ervaringen van 2021 erbij pakken, zullen er ook woningen tussen zitten waar een huurprijsverlaging wel tot een scheve verhouding in prijskwaliteit (en met de burens) leidt. Zoals het er nu uitziet betaalt Nelleke in 2024 op basis van de tweede wet eenmalige huurverlaging straks 'maar' 550 euro voor haar woning.

Het zou goed zijn om bij de uitwerking van de nieuwe wet in beeld te brengen wat het effect is op de prijskwaliteit-verhouding van het woningbezit én tenminste de excessen eruit te halen. Dan blijft prijskwaliteit als criterium voor het bepalen van de prijs van het vastgoed ook in de sociale huur nog overeind. Dat brokkelt door generieke huurprijsverlagingswetgeving namelijk af. Op de vraag aan woningcorporaties waar rekening mee moet worden gehouden als er in de toekomst een nieuwe Wet eenmalige huurverlaging zou komen gaven zij als meeste genoemde antwoorden: de prijs-kwaliteitverhouding, financiële compensatie, het doorstroombeleid, het eigen vermogen van huurders en de eigen beleidsruimte van de woningcorporatie.

In onze publicatie brengen we ook nog andere neveneffecten die woningcorporaties ervaren in beeld. De publicatie plaatst ook vraagtekens bij de doelmatigheid en uitlegbaarheid van dit soort eenmalige wettelijke huurverlagingen. Van generieke huurmaatregelen is ook bekend dat die niet altijd terecht komen bij de mensen die het echt nodig hebben, en dat mensen die het niet nodig hebben meeprofiteren. Onder de huurders die een huurverlaging kregen in 2021, zaten bijvoorbeeld 11.000 senioren met een laag inkomen én vermogen. Hoewel zij op basis van hun eigen vermogen geen huurtoeslag kregen (en dat (nog) niet nodig hebben), kregen zij wel een huurverlaging op basis van hun lage inkomen. Hoe gaan we daarmee om bij de uitwerking van de nieuwe wet?

Ik steun de ambitie om passende woningen en passende (lagere) huurprijzen te bieden voor verschillende doel- en inkomensgroepen. Daar mag en kan bij een deel van de woningcorporaties meer variatie in zitten dan nu. Het toepassen van wettelijke huurverlagingen op willekeurige peildata zoals nu ad hoc gebeurt, staat wel haaks op het toetsen op huur en inkomen bij de toewijzing, dat het uitgangspunt is in de Woningwet uit 2015. We bewegen zo meer naar een stelsel van inkomenshuren; niet de woning maar het inkomen bepaalt - op toets-momenten - de huurprijs. Ongeacht waar en hoe je woont. Die correcties maken het lastig voor woningcorporaties om consequent huurbeleid te voeren en ook om uit te leggen hoe huurprijzen tot stand komen. Het is niet ondenkbaar dat woningcorporaties door deze ad hoc wettelijke huurprijsverlagingen terughoudender worden in het bouwen van woningen met een huurprijs van bijvoorbeeld 700 of 750 euro. Het risico op een forse huurverlaging op enig moment (vanwege een verandering in het huishouden of inkomen) ligt nu volledig bij de woningcorporaties. Terwijl seniorenwoningen in de huurprijsklasse 634 tot 763 euro ook juist voor extra doorstroming zorgen.

De nieuwe huurverlagingswet levert de huurders bij een gemiddelde huurverlaging van 57 euro overigens netto maar 19,95 euro extra bestedingsruimte op. De andere 65% betaalt het Rijk nu via de huurtoeslag. Een Rijksbijdrage van 226 miljoen voor deze groep, die straks niet meer hoeft.

Frank Dirks  
Senior projectleider  
Platform31