

Vergaderjaar 2023–2024

27 926

Huurbeleid

Nr. 384

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 april 2024

In het tweeminutendebat over de Staat van de Volkshuisvesting van 8 februari jl. heb ik uw Kamer toegezegd nader in te gaan op de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in het gereguleerde huursegment. In deze brief ga ik in op de rationale, context en noodzaak van de vastgestelde maximale huurverhoging in het gereguleerde segment van 5,8% per 1 juli 2024.¹ Daarbij laat ik ook de ontwikkeling van de inflatie en de lonen zien over de afgelopen jaren, wat aan de orde kwam in het debat over de wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten van 3 april jl. Ook wil ik uw Kamer middels deze brief informeren over de evaluatie van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Tot slot voeg ik een bijlage toe met informatie over de huurquotes, conform de toezegging die ik daarop deed in het genoemde debat over de wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

Iedereen in Nederland moet betaalbaar kunnen wonen. Het kabinet zet zich daarbij extra in om de woonlasten van mensen met de laagste inkomens te verbeteren. Bij het maken van de Nationale prestatieafspraken en het actuele huurbeleid is daarom steeds gekozen om de situatie van deze groep te verbeteren:

- Met gerichte huurverlaging, gematigde huurontwikkeling en verhogen van de huurtoeslag is de betaalbaarheid van wonen verbeterd.
- In 2023 mochten verhuurders in de gereguleerde sector de huren met maximaal 3,1% verhogen. De gerealiseerde huurverhoging was gemiddeld slechts 0,5% voor het gehele gereguleerde huursegment, ruim 9% lager dan de inflatie.
- De huren voor zittende bewoners in de corporatiesector daalden zelfs met 0,3% in 2023. Dat komt mede doordat de huur van circa 600.000 huishoudens met een inkomen lager dan 120% van het

¹ Stcrt. 2023, nr. 36194.

sociaal minimum met gemiddeld 57 euro is verlaagd. Verduurzaming van corporatiewoningen leidt ook niet meer tot een hogere huur.

- In 2023 is de huurtoeslag verhoogd met € 16,94 per maand, door een verlaging van de eigen bijdrage. Ook in 2024 is de huurtoeslag nogmaals verhoogd met € 34,67 per maand.

Maximale huurprijsverhoging

De maximaal toegestane huurprijsverhoging voor het gereguleerde segment wordt bij ministeriële regeling vastgesteld; deze is dwingend van toepassing op alle gereguleerde huurcontracten, zowel voor woningen van woningcorporaties als van andere verhuurders (niet zijnde woningcorporaties). Uitsluitend voor woningcorporaties geldt ook een maximale huursomstijging – de stijging van het totaal aan huurinkomsten bij een corporatie – en ook deze wordt ministeriële regeling vastgesteld.

Sinds 2017 volgt het kabinet bij de vaststelling van de maximaal toegestane huurverhoging en de maximale huursomstijging de Sociaal Huurakkoorden van Woonbond en Aedes (Sociaal Huurakkoord van 2015 en van 2018). Dat heb ik ook voor de jaren 2023–2025 expliciet in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) afgesproken. Het feit dat andere verhuurders (niet-zijnde woningcorporaties) voor de toegestane jaarlijkse huurverhoging gehouden zijn aan een maximumpercentage dat in zijn oorsprong met woningcorporaties is afgesproken, rechtvaardigt het kabinet vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid voor huurders in het gereguleerde segment. De wettelijke grondslag (in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) voor de ministeriële regeling met de maximale jaarlijkse huurverhoging per woning voorziet niet in een mogelijkheid om daarin onderscheid te maken tussen woningcorporaties en andere verhuurders. De maximale huursomstijging per woningcorporatie (die doorgaans lager is dan de maximaal toegestane huurverhoging per woning) is geregeld in de Woningwet en geldt alleen voor woningcorporaties.

Betaalbaarheidsafspraken uit de Nationale prestatieafspraken

In de NPA is afgesproken dat de maximale huurverhoging voor elke individuele huurder in de jaren 2023–2025 gelijk is aan de cao-loonontwikkeling en daarmee ook aan de stijging van uitkeringen.² Voorheen werden de toegestane huurverhogingspercentages afgeleid van de inflatie. In 2022 is bij het maken van de NPA met Aedes, Woonbond en VNG gekozen voor een meerjarige koppeling met de loonontwikkeling. De in 2022 sterk oplopende inflatie maakte het noodzakelijk om tot een andere systematiek te komen. Door de maximale huurverhoging voor individuele huurders gelijk te stellen aan de cao-loonontwikkeling is het uitgangspunt van de NPA dat de huurquote voor de huurder gemiddeld niet verslechtert. Door de totale huursomstijging van een woningcorporatie bovendien te beperken tot cao-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt, verbetert de gemiddelde huurquote voor huurders van een gereguleerde corporatiewoning. Met deze systematiek wordt ook geborgd dat in geval van een hoge inflatie de huren pas meer kunnen stijgen nadat ook de lonen meer zijn gestegen.

² Kamerstuk 29 453, nr. 551.

De gemiddelde loonontwikkeling houdt op de lange termijn gelijke tred met de gemiddelde inflatie.³ In tijden van hoge inflatie blijft de loonontwikkeling in eerste instantie achter op de inflatie. Op den duur wordt de inflatie meegenomen in de loonontwikkeling. Een systematiek waarbij de loonontwikkeling wordt gevolgd, voldoet daarmee aan het doel: het beschermen van huurders tegen hoge jaarlijkse huurverhogingen en tegen huren die harder stijgen dan hun inkomen waardoor hun huurquote verslechtert. Daarnaast zijn in 2023 de huren voor circa 600.000 huishoudens met een laag inkomen in een woningcorporatiewoning (verder verlaagd tot € 575 per maand, een gemiddelde huurverlaging van € 57. Ook is in de NPA afgesproken dat bij verduurzaming (isolatiemaatregelen) de huur niet stijgt.

De in de NPA afgesproken huurmatiging heeft effect gehad; het is gelukt om de huren in 2023 beperkt te laten stijgen. De huren zijn in juli 2023 met gemiddeld 2,0% gestegen over alle segmenten ten opzichte van een jaar eerder. Dat is inclusief huurverhogingen bij nieuwe verhuringen. Voor zittende huurders steeg de huur gemiddeld met 1,3%, in het gereguleerde segment met 0,5%. Daarmee ligt de gemiddelde huurverhoging in 2023 ruim onder de inflatie van 10% in 2022.

Ook in de jaren voor 2023 zijn er extra maatregelen genomen om de betaalbaarheid van de huren te verbeteren. In het bijzonder noem ik de huurbevrozing van 2021 en de huurverlaging in 2021 voor ca. 170.000 huurders met een laag inkomen in een woningcorporatiewoning (naar de aftoppingsgrens⁴). Resultaat is dat de gemiddelde huurstijging van de afgelopen 10 jaar lager was dan de gemiddeld inflatie. Sinds 2014 is de gemiddelde huurstijging 2,1% en de gemiddelde inflatie 2,6%.

Ook voor 2024 geldt dat er via de koppeling van de toegestane huurverhoging aan de cao-loonontwikkeling gestuurd wordt op de huurquote, met als doel dat de huurquote van huurders in het gereguleerde segment gemiddeld niet verslechtert en voor huurders bij een woningcorporatie gemiddeld iets verbetert. De absolute hoogte van de maximaal toegestane huurverhoging is bij deze systematiek minder relevant, omdat de huurverhoging dus gemiddeld altijd in de pas loopt met een evenredige stijging van de lonen. De cao-loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023 was 5,8%.⁵ Op basis daarvan heb ik de maximale huurverhoging per woning in het gereguleerde segment per 1 juli 2024 vastgesteld op 5,8% en de maximale huursomstijging per woningcorporatie in 2024 op 5,3%.⁶

Ik ben mij ervan bewust dat een maximaal toegestane huurverhoging van 5,8% in verhouding tot voorgaande jaren hoog is. Gegeven de systematiek met de koppeling aan de loonontwikkeling, vind ik deze vanuit het perspectief van betaalbaarheid echter wel verantwoord. Het relatief hoge percentage van de toegestane huurverhoging is het gevolg van het

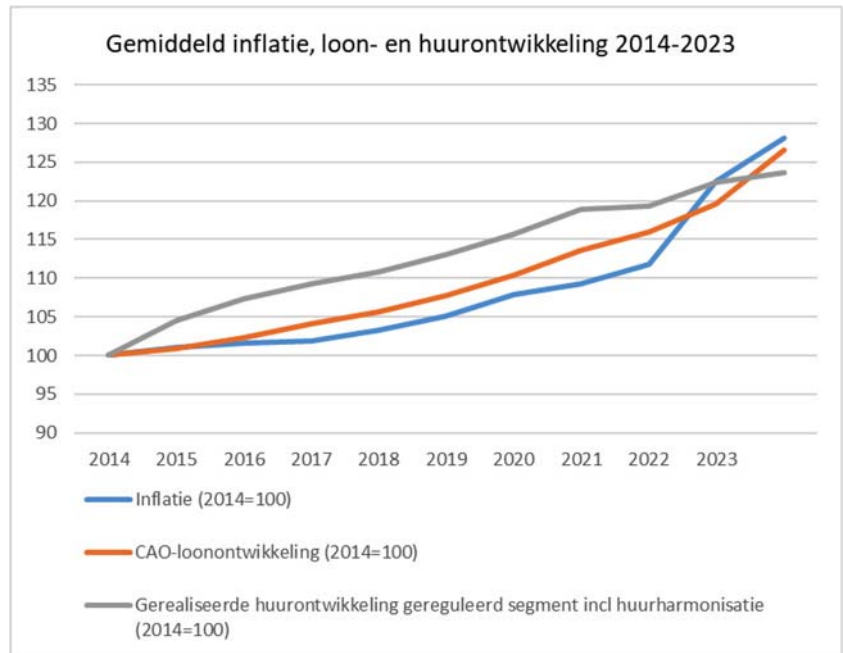
³ Het gaat hierbij nadrukkelijk om de gemiddelde loonontwikkeling en gemiddelde inflatie over een aantal jaren en niet een incidentele ontwikkeling. In de afgelopen 10 jaar liepen de CAO-loonontwikkeling en de inflatie niet ver uiteen: de gemiddelde CAO-loonontwikkeling van 2014 tot en met 2023 was 2,4% en de gemiddelde inflatie in die tijd 2,5%.

⁴ € 633,25 voor huishoudens van 1 of 2 personen, € 678,66 voor huishoudens van 3 of meer personen.

⁵ De voor de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging en maximale huursomstijging gehanteerde percentages worden gebaseerd op de voorafgaande periode van december tot en met november en kunnen afwijken van percentages zoals het CBS die publiceert over een kalenderjaar. Het maximale huurverhogingspercentage van 5,8% geldt ook voor kamers, woonwagens en standplaatsen.

⁶ Stcrt. 2023, nr. 35194.

gegeven dat lonen met enige vertraging de inflatie volgen en daarmee in 2023 relatief sterk zijn gestegen na de hoge inflatie in 2022. Daarnaast is – als onderdeel van het bredere koopkrachtpakket waarmee huishoudens gericht door het kabinet worden geholpen – de huurtoeslag verhoogd. Per 1 januari 2023 is de huurtoeslag met bijna € 17 per maand omhooggegaan en per 1 januari 2024 met ruim € 30 per maand.⁷



N.B. bovenstaande grafiek geeft de situatie tot 1-1-2024. Het betreft de gerealiseerde huurontwikkeling in het gereguleerde segment inclusief huurharmonisatie: dat wil zeggen inclusief de huurverhogingen bij bewonerswisselingen. De gemiddelde huurstijging over 2024 is nog niet bekend en niet verwerkt. Het CBS publiceert de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging, in september. Het percentage van 5,8% is een maximumpercentage per 1 juli 2024 voor zittende huurders.

Betaalbaarheid integraal onderdeel van opgave corporaties tot en met 2030

Ik vind het belangrijk vast te houden aan het meerjarig perspectief zoals dat in de NPA is afgesproken. De NPA zijn een ambitieus pakket aan afspraken waarin een balans is gezocht tussen betaalbaarheid, nieuwbouw en verduurzaming. Een lagere maximale huurverhoging is gunstig voor de nu zittende huurders, maar nadelig voor de beschikbaarheid, verduurzaming en betaalbaarheid van huurwoningen op de langere termijn. Het eventueel doorvoeren van een huurbevrozing – d.w.z. 0% huurverhoging – betekent dat huurders gemiddeld € 30 per maand netto minder huur gaan betalen, ten opzichte van een situatie waarin de toegestane huurverhoging van 5,8% maximaal wordt doorgevoerd. Rekening houdend met het feit dat huurtoeslagontvangers huurtoeslag hadden ontvangen over dit bedrag, gaat het voor huurtoeslagontvangers per saldo om een nettobedrag van circa € 15 per maand. Anderzijds zou een huurbevrozing betekenen dat woningcorporaties ruim € 9 miljard minder kunnen investeren in de NPA-periode tot en met 2030 op een

⁷ Het kabinet heeft daarnaast een wetsvoorstel voorbereid om de huurtoeslag met terugwerkende kracht met ruim € 3 te verhogen (36 410-XV-66).

totale investeringsbehoefte van ca. € 86 miljard die nodig is om de doelen uit de NPA te behalen. Daarmee leidt een huurbevriezing dus tot de directe noodzaak om de afgesproken doelen rond nieuwbouw, leefbaarheid, verduurzaming en woningverbetering met meer dan 10% te verlagen. Het is ook in het belang van de huurder en van de toekomstige huurder deze afweging breed te blijven maken.

In de NPA is ook rekening gehouden met de noodzaak om de inzet van de corporaties op het betaalbaar houden van de huur te wegen in relatie tot de andere opgaven van de corporaties. Afgesproken is om in 2024 de NPA financieel te herijken, hiervoor wordt een geactualiseerde financiële doorrekening gemaakt. Daarbij worden beleidsopties in kaart gebracht die ingezet zouden kunnen worden om de financiële haalbaarheid van de afspraken waar nodig te verbeteren en wordt gekeken naar opties die zorgen voor meer inkomsten voor corporaties (meer ruimte in het huurbeleid), voor lagere kosten voor corporaties en voor een beperktere opgave. Gegeven het beeld uit de meest recente financiële doorrekening van de NPA is het bovendien van belang rekening te houden met het duurzaam prestatie­model van corporaties. Zoals ik ook heb aangegeven in mijn brief van 16 juni 2023 over de doorrekening van de NPA, is de opgave uit de NPA op dit moment weliswaar financieel grotendeels haalbaar maar is ook duidelijk dat de corporaties op de langere termijn geen duurzaam prestatie­model hebben: bij het uitvoeren van alle afspraken hebben corporaties maar zeer beperkt ruimte voor nieuwbouw en verduurzaming na 2030. Dit langetermijnperspectief voor de corporaties wordt meegewogen bij de herijking. Ik verwacht uw Kamer na de zomer over de uitkomsten te kunnen informeren.

Op basis van de herijking is het noodzakelijk dat in de tweede helft van 2024 met Aedes, Woonbond en VNG wordt toegewerkt naar nieuwe betaalbaarheidsafspraken. De huidige afspraken gaan over de periode 2022–2025; het is zodoende noodzakelijk om voor de periode daarna nieuwe afspraken over het huurbeleid van de corporaties te maken. Dankzij de herijking is het mogelijk om bij deze afspraken nadrukkelijk rekening te houden met het effect hiervan op de bredere opgaven van de corporaties rond nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Het ligt voor de hand daarbij breed naar het huurbeleid te kijken, oftewel naar de maximale jaarlijkse huurverhoging maar ook naar andere elementen die nu onderdeel zijn van de betaalbaarheidsafspraken zoals de doorberekening van verduurzamingsmaatregelen aan de huurder en de inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Naast de hierboven behandelde maximale «reguliere» huurverhoging, wordt vanaf 2013 bij gereguleerde huurcontracten ruimte geboden om een inkomensafhankelijke «hogere» huurverhoging (hierna: IAH) toe te passen. De IAH geeft verhuurders de mogelijkheid om bij een gereguleerd huurcontract voor een zelfstandige woning, de huren voor midden- en hogere inkomens extra te verhogen. Ik heb de IAH tien jaar na de eerste inwerkingtreding laten evalueren om te bezien in hoeverre de doelstellingen van de regeling worden behaald.⁸ Bijgevoegd vindt u het eindrapport van de *Evaluatie van de inkomensafhankelijke huurverhoging* door onderzoeksbureau RIGO.

⁸ Een eerdere evaluatie IAH heeft in 2016 plaatsgevonden (kst-27 926-265).

Werking van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Alvorens ik in ga op de belangrijkste conclusies uit de evaluatie wil ik kort ingaan op de werking van de IAH. Voor het kunnen toepassen van de IAH is er sprake van een specifieke wettelijke uitzondering: in de basis gaat het inkomen van de huurders de verhuurder niet aan.⁹ Verhuurders mogen alleen inkomenscategorieën van huishoudinkomens bij de Belastingdienst aanvragen als zij voornemens zijn voor de betreffende woningen de hogere dan de «reguliere» huurverhoging toe te passen. Dit kan uitsluitend voor adressen waarvoor zij een gereguleerde huurovereenkomst hebben gesloten en zij een IAH kunnen voorstellen zonder daarmee de maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) te overschrijden. Wanneer een verhuurder een inkomensindicatie van een huishouden bij de Belastingdienst opvraagt, vermeldt deze indicatie enkel of er sprake is van een laag, hoog of midden inkomen op basis van het gezamenlijke inkomen van het huishouden van de huurder(s). Zowel woningcorporaties als overige private verhuurders kunnen gebruik maken van de IAH. Bij de IAH is de maximale toegestane huurverhoging sinds 2022 een bedrag, dat in plaats komt van een (normale) maximale huurverhogingsruimte. Het maximumbedrag is € 50 voor hogere middeninkomens en € 100 voor hoge inkomens. Het toepassen hiervan is een mogelijkheid voor verhuurders en geen verplichting. Bij corporaties telt deze huurverhoging ook mee in de bepaling van de maximale huursom.

Doelstellingen van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

Verschillende overwegingen speelden een rol bij de invoering van de IAH. Een groot deel van de midden- en hogere inkomens in een gereguleerde huurwoningen betaalden namelijk een lagere huurprijs dan de maximale WWS-huur. Ten eerste was de gedachte dat de verhuurder met de IAH sneller dan voorheen toe kan werken naar een huur die beter past bij de kwaliteit van de woning en het hogere (midden)inkomen van huurders. Ten tweede was de gedachte dat een hogere huurprijs midden- en hogere inkomens kan stimuleren te verhuizen naar een koopwoning of een huurwoning in het geliberaliseerde segment, waardoor sociale huurwoningen beschikbaar komen voor huishoudens met een laag inkomen. Een laatste doelstelling van de IAH was om extra middelen te genereren die verhuurders kunnen inzetten voor extra investeringen in hun woningvoorraad en het betaalbaar houden van de huren voor lagere inkomens.

Toepassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging

De evaluatie van RIGO geeft inzicht in het percentage huurders waarvoor een inkomensindicatie werd aangevraagd. In 2018 werd voor 50% van de huurders van corporaties een inkomensindicatie aangevraagd, in 2023 gebeurde dit voor 45% van de corporatiehuurders. Voor de overige verhuurders was dit 41% in 2018 en 35% in 2023.

Van de in totaal ruim 3,4 miljoen huurders, is in 2023 voor ruim 1,2 miljoen huurders een inkomensindicatie opgevraagd waarvan circa 111.800 huishoudens op basis van de inkomensindicatie in aanmerking komen voor de IAH. Daarvan is voor circa 107.400 huishoudens, de IAH daadwerkelijk doorgevoerd. Het betreft ruim 88.000 huurders van woningcorporaties en ruim 19.000 huurders bij overige verhuurders.

⁹ Woningcorporaties kunnen ook inkomensgegevens opvragen i.v.m. het toewijzen van een woning.

Tabel 1: Aantal huurders met een positieve inkomensindicatie dat ook daadwerkelijk IAH betaalt, bron: CBS Huurenquête, bewerking RIGO.

Inkomen		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Corporatie	Midden	nvt	nvt	nvt		51.300	54.000
	Hoog	77.000	65.800	61.400		34.900	34.200
Privaat	Midden	Nvt	Nvt	Nvt		11.000	12.400
	Hoog	22.200	11.800	10.100		6.000	6.900
Totaal alle huurders		99.200	77.600	71.500		103.200	107.400

Uit de RIGO-enquête onder verhuurders blijkt dat in 2022 en 2023 circa 80% van de private verhuurders de maximaal toegestane IAH verhoging van € 50 of € 100 doorvoert. Corporaties blijven vaker onder de toegestane verhoging: circa 27% van de woningcorporaties voert de maximale IAH verhoging door.

Aandeel hogere en middeninkomens in de gereguleerde huursector

De algemene cijfers uit het evaluatierapport wijzen op een steeds kleiner aandeel hoge en middeninkomens in de gereguleerde huursector. Er is juist sprake van een steeds grotere concentratie van de lagere inkomens in het gereguleerde segment.

Tabel 2: Bewoners gereguleerde huursector naar inkomenskwartiel. Bron: WoON 2012, 2015, 2018 en 2021; bewerking RIGO.



Dit effect is niet geheel toe te schrijven aan de IAH. Woningcorporaties moeten jaarlijks huishoudens met een lager inkomen (onder de inkomensgrens voor passend toewijzen¹⁰) in minimaal 95% van de gevallen toewijzen aan een woning met een huurprijs die niet hoger is dan de voor dat huishouden toepasselijke aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.¹¹ Deze huurprijzen liggen in veel gevallen (ruim) onder het WWS-maximum huurprijs van de betreffende woning. De effecten van de IAH en van het gericht toewijzen zijn in deze moeilijk te scheiden. Overige verhuurders

¹⁰ 2024: € 27.725 voor eenpersoonshuishoudens, € 27.225 voor eenpersoonsouderenhuishoudens, € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens en € 36.675 voor meerpersoonsouderenhuishoudens.

¹¹ 2024: € 650,43 voor huishoudens van 1 en 2 personen en € 697,07 voor huishoudens van 3 of meer personen.

(niet zijnde woningcorporaties) hebben geen wettelijke verplichting om gericht aan een doelgroep toe te wijzen.

Verhouding maximale WWS-huur en verhuisgeneidheid

Uit de evaluatie komt naar voren dat de gemiddelde huurprijs van huishoudens met een midden- of hoger inkomen dichterbij het WWS-maximum ligt dan in 2013. In 2013 was de huurprijs van midden en hoge inkomens bij woningcorporaties circa 66% van de maximale huurprijs en bij particuliere verhuurders circa 81%. In 2023 zijn deze percentages gestegen tot circa 75% bij woningcorporaties en 94% bij particuliere verhuurders (zie tabel 3). Bij de invoering van de IAH was de verwachting dat een huurprijs die dichterbij de maximale WWS-huur ligt, de verhuisgeneidheid doet toenemen, in het bijzonder voor huurders met een wat hoger inkomen omdat zij het alternatief in de koopsector of in de geliberaliseerde huursector ook kunnen betalen. In de evaluatie is onderzoek gedaan naar de relatie tussen de verhuisgeneidheid en een huurprijs die nabij de maximale WWS-huur ligt. Daaruit blijkt dat bij een huur die dichterbij de maximale WWS-huur ligt de verhuisgeneidheid inderdaad hoger is. Een analyse of dit leidt tot een daadwerkelijke verhuizing was niet mogelijk binnen de scope van de evaluatie. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met niet-financiële verhuisredenen. Jonge huishoudens verhuizen veelal vanwege veranderingen in hun leven of gezinssamenstelling en niet per se vanwege een huur die nabij het WWS-maximum komt. Bovendien speelt de schaarste en de daarmee samenhangende prijsstijging van koopwoningen en geliberaliseerde huurwoningen een rol in de vraag of huurders een mogelijkheid hebben te verhuizen.

Tabel 3: Huurprijs als percentage van de maximale WWS-huur, huurders van geregeleerde huurwoningen, naar inkomen en type verhuurder, per jaar 2013–2022.
Bron: CBS Huurenquête, bewerking RIGO.

Laag inkomen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Woningcorporatie	67,0%	69,0%	73,2%	71,7%	73,3%	73,2%	73,7%	73,1%	73,2%	71,2%	
Particuliere verhuurder	78,0%	80,6%	85,3%	84,8%	91,3%	85,5%	82,3%	87,6%	85,3%	86,1%	
Totaal	68,0%	70,0%	74,3%	73,0%	75,0%	74,2%	74,0%	73,4%	74,3%	71,9%	
Middeninkomen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Woningcorporatie	66,0%	67,8%	71,8%	70,0%					71,8%	73,8%	
Particuliere verhuurder	81,0%	82,0%	88,0%	85,3%					88,0%	89,2%	
Totaal	68,0%	69,7%	73,8%	72,0%					73,8%	75,8%	
Hoog inkomen	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Woningcorporatie	67,0%	68,4%	73,2%	72,4%	71,9%	74,7%	75,6%	75,8%	73,2%	77,6%	
Particuliere verhuurder	81,0%	83,3%	86,3%	84,9%	91,8%	86,7%	97,2%	91,4%	86,3%	94,1%	
Totaal	68,0%	70,3%	75,5%	74,7%	75,8%	76,7%	77,4%	77,3%	75,5%	78,2%	

Extra investeringsruimte en matiging van de huurprijzen

Uit de evaluatie komt naar voren dat de IAH alle verhuurders gezamenlijk circa € 30 miljoen extra huurinkomsten per jaar oplevert. De extra investeringsruimte door de IAH is op corporatieniveau slechts een klein deel van het totale investeringsbudget. Tweederde van de corporaties die IAH toepassen melden dat zij de opbrengsten gebruiken voor investeringen in verduurzaming en nieuwbouw. Iets minder dan de helft van de corporaties (44 procent) noemt een matiging van huurprijzen voor de doelgroep als reden om IAH toe te passen. Dit effect treedt feitelijk ook automatisch op omdat de IAH onderdeel is van de gemaximeerde totale huursomstijging, tenzij de woningcorporatie in de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie hebben afgesproken dat de extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen. Private verhuurders spreken vaker over verduurzaming en onderhoud als doelen voor het toepassen van de IAH; of deze verhuurders de extra middelen hieraan besteden is niet inzichtelijk te maken.

Beleidsreactie

De evaluatie geeft waardevolle inzichten in de werking van de IAH. In algemene zin vallen twee zaken op: 1) het steeds kleiner aandeel hogere en middeninkomens in de gereguleerde huursector; en 2) het gegeven dat – met name in de particuliere huursector – voor deze inkomens huren worden gevraagd die dicht tegen het WWS-maximum liggen. Specifiek valt ook op dat het aantal van 1,2 miljoen huurders waarvoor een inkomensindicatie wordt opgevraagd hoog is in verhouding tot het relatief kleine aantal van circa 111.800 huishoudens daarvan die qua inkomen voor de IAH in aanmerking komen en de circa 107.400 huishoudens daarvan waarvoor de IAH wordt doorgevoerd; hieruit volgt dat er jaarlijks ruim 1 miljoen inkomensindicaties worden verstrekt aan verhuurders zonder dat dit leidt tot een IAH. Het extra investeringsbudget dat de IAH verhuurders oplevert is in verhouding klein. Met deze uitkomsten is het goed om te bezien of de werking van de huidige IAH aanpassing behoeft.

Voor woningcorporaties zie ik een legitieme reden de IAH toe te blijven passen. Deze rechtvaardiging zie ik in de grote opgave die woningcorporaties hebben op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid, maar ook vanuit hun wettelijk taak tot het huisvesten van lage inkomens. In het bijzonder in gevallen waarbij huurders op basis van een eerder lager inkomen een woning met een lagere huur toegevoegd hebben gekregen, of zelfs een huurverlaging hebben gehad, vind ik het rechtvaardig dat woningcorporaties de mogelijkheid hebben de huur sneller te verhogen als deze mensen een substantiële stap in hun inkomen hebben gemaakt. Door middel van de IAH kan worden gezorgd dat meer draagkrachtige huurders in een corporatiehuurwoning ook een passende bijdrage leveren aan de grote opgaven van de corporaties rond nieuwbouw en verduurzaming.

Voor de overige verhuurders is de beleidsmatige weging rond het mogelijk maken van de IAH mijns inziens complexer. Deze verhuurders hebben geen specifieke wettelijke taken en hebben geen aanvullende doelen op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming zoals corporaties die wel hebben. Het aantal huurders van particuliere verhuurders waarvoor de huur extra wordt verhoogd is relatief beperkt, wel worden in het kader van de IAH op substantiële schaal met private verhuurders (op aanvraag) inkomensindicaties van huurders gedeeld, zonder dat verhuurders inzichtelijk hoeven te maken in hoeverre de opbrengsten worden gebruikt voor betaalbaarheid, verduurzaming of onderhoud.

De komende periode zal ik opties uitwerken om in lijn met bovenstaande de IAH te verbeteren. Het ligt voor de hand dat bij het maken van nieuwe betaalbaarheidsafspraken als onderdeel van de NPA, ook de toepassing van de IAH betrokken wordt. Dit is van belang om te zorgen dat alle corporaties de mogelijkheden benutten om een passende bijdrage van hun meer draagkrachtige huurders te vragen, voor hun eigen opgave of voor die van andere corporaties in de regio. Ik verwacht zodoende in het najaar van 2024 voorstellen te kunnen doen op welke wijze de IAH kan worden verbeterd.

Daarbij moeten we wel voor ogen houden dat uit de evaluatie naar voren komt dat het aantal huurders dat het betreft naar verhouding klein is. Bovendien speelt de lokale volkshuisvestelijke situatie een rol bij de afweging over de toepassing van de IAH, zoals ook in de NPA is verwoord; in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is kan de IAH een middel zijn om doorstroom te bevorderen, terwijl in kwetsbare wijken het behoud van meer draagkrachtige huurders belangrijk is voor de leefbaarheid. Bij de herziening moet bovendien het delen van inkomens-

gegevens van huurders met verhuurders in ogenschouw worden genomen door middel van een zorgvuldige onderbouwing van de noodzaak en doelmatigheid.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge