

Vergaderjaar 2024–2025

36 281

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

Nr. 29

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 14 april 2025

Op 1 maart 2023 is de Wet huurverlaging voor huurders met een laag inkomen in werking getreden.¹ Deze wet regelde dat huurders met een laag inkomen die op 1 maart 2023 in een gereguleerde huurwoning of een woonwagen van een woningcorporatie woonden, met een voor hun inkomen hoge huurprijs, recht kregen op een éénmalige (structurele) huurverlaging. In de wet is een evaluatiebepaling opgenomen. Dit artikel bepaalt dat de wet binnen twee jaar na inwerkingtreding wordt geëvalueerd. Hierbij bied ik u de evaluatie van de huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen aan.

Om de betaalbaarheidseffecten van de eenmalige huurverlaging te kunnen evalueren zijn de data uit het WoON2024 een belangrijke bron. Het WoON2024 is vanaf 10 april 2025 beschikbaar. Om het mogelijk te maken de data uit het WoON2024 mee te nemen is besloten deze evaluatie later dan de in de wet opgenomen datum van 1 maart 2025 te publiceren.

Verbetering van de betaalbaarheid

Huurders die op 1 maart 2023 een gereguleerde huurwoning van een woningcorporatie huurden met een huurprijs boven € 575,03 en die in 2021 een inkomen hadden onder de voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens, kregen met de wet recht op een huurverlaging in 2023 naar een huurprijs van € 575,03 per maand. Woningcorporaties dienden hier het initiatief toe te nemen. Huurders die op 1 maart 2023 in een gereguleerde woning of een woonwagen van een woningcorporatie met een huurprijs boven € 575,03 (in 2024: boven € 577,91) woonden en in 2023 of 2024 gedurende zes maanden een inkomen onder de (de helft van

¹ Staatsblad 2023, nr. 64, Wet van 22 februari 2023 tot wijziging van de Woningwet (huurverlaging 2023 voor huurders met lager inkomen).

de) voor het huishouden toepasselijke inkomensgrens hadden, konden bij de woningcorporatie om huurverlaging vragen.

Uit de evaluatie komt naar voren dat door de huurverlaging ca. 595.000 huishoudens eind 2023 over een woning met een huurprijs van exact € 575,03 beschikten. Over huurverlagingen in 2024 (op verzoek van de huurder) beschik ik (nog) niet over gegevens, naar verwachting betreft dit een beperkte groep. De gemiddelde huurverlaging voor deze ca. 595.000 huishoudens komt uit op € 56 per maand. Door de verlaging van de huren waren ook de huurtoeslaguitgaven lager, gemiddeld € 0,57 per € 1,00 huurverlaging. De huurverlaging heeft voor de betrokken huishoudens geleid tot een gemiddeld € 32 lagere huurtoeslag per maand. Netto resulteert de huurverlaging daarmee in gemiddeld € 24 per maand lagere huurkosten voor de huurtoeslagontvangende huurder. De huurquote² van de groep huishoudens onder het ≤120% van het minimuminkomenspunt huurtoeslag, is sinds 2021 met 3,5%-punt is verbeterd; van 24,3% naar 20,8%. Voor een nadere analyse van de ontwikkelingen in de huurquotes en de betaalbaarheid voor lage inkomens verwijs ik naar de kernpublicatie van het WoOn2024.

Afname huurinkomsten en investeringscapaciteit corporaties

De eenmalige huurverlaging bij ca. 595.000 huishoudens heeft bij de woningcorporaties op jaarbasis uiteindelijk geresulteerd in circa € 397 miljoen lagere huurinkomsten. Deze afname van de huurinkomsten heeft bij de woningcorporaties een effect op hun toekomstige investeringscapaciteit. De investeringscapaciteit van woningcorporaties wordt voornamelijk bepaald door de mate waarin ze nieuwe leningen kunnen aantrekken. Een afname van de huurinkomsten betekent dat woningcorporaties minder ruimte hebben voor toekomstige rente-uitgaven, waardoor ze uiteindelijk minder nieuwe leningen kunnen aantrekken. De afname van de huurinkomsten als gevolg van de eenmalige huurverlaging betekent zodoende dat de leencapaciteit van woningcorporaties op sectorniveau met circa € 8,3 miljard is afgenomen.

De eenmalige huurverlaging in 2023 vloeit voort uit de Nationale Prestatieafspraken (hierna NPA) die in 2022 zijn gesloten tussen Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

In de NPA zijn afspraken gemaakt over de investeringsopgave van woningcorporaties in de periode 2022–2030. In de NPA van 2022 is afgesproken

dat woningcorporaties naast diverse maatregelen om de huren betaalbaar te houden, waaronder de eenmalige huurverlaging, ook investeren in de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, verduurzaming en in leefbaarheid. De investeringsopgaven (en de eenmalige huurverlaging) uit de NPA van 2022 zijn gekoppeld aan en mede mogelijk door de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023.

De Metropoolregio Amsterdam heeft met bijna 115.000 huurverlagingen in absolute zin het grootste aantal huurverlagingen doorgevoerd, gevolgd door de regio Rotterdam en Haaglanden met respectievelijk circa 60.000 en 41.000 huurverlagingen. Daarmee zijn deze drie regio's goed voor circa 36% van alle huurverlagingen. Ook het negatieve effect van de huurverlaging op de investeringscapaciteit van corporaties is in deze drie regio's als gevolg daarvan het grootst. De regio Flevoland heeft met huurverlagingen voor 33% van het bezit relatief gezien het grootste aantal huurverlagingen doorgevoerd.

² De huurquote geeft op huishoudensniveau aan wat de verhouding is tussen woonlasten en besteedbaar inkomen uitgedrukt in een percentage.

Een huurverlaging kan effecten hebben op de doorstroming in de sociale huursector. Een lagere huur kan immers een prikkel geven om niet of minder snel te verhuizen. Van de 20% laagste inkomens in de sociale huur is circa 35% geneigd te verhuizen. Ter vergelijking: van de 20% hoogste inkomens is bijna 50% geneigd te verhuizen. Er kan geen causaal verband tussen de huurverlaging en een eventuele vertraging in de doorstroming worden vastgesteld. Hierbij speelt ook dat van de huurverlaging redelijk recent is. Een eventuele gewijzigde verhuiscapaciteit van de groep huurders die een huurverlaging heeft gehad, is een effect dat op langere termijn speelt.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer