



Eindrapport

Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging

Ministerie van BZK



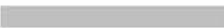
Evaluatie Inkomensafhankelijke huurverhoging




Ministerie van BZK

Datum 11 april 2024

Opdrachtgever: Ministerie van BZK

Contactpersoon: 

Auteurs: Kees Dol, Sander ten Hove en Elin Nieland; 

Projectnummer: P47350



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL
INFO@RIGO.NL

DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM
POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM

IBAN NL 14 INGB 0002903851
BTW NR NL 0092.84.461.B.01

T 020 522 11 11
KVK 33227618

 **Inhoud**

| | |
|---|-----------|
| Samenvatting | 0 |
| Inleiding | 4 |
| 1.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging | 4 |
| 1.2 Evaluatie IAH | 4 |
| 1.3 Opzet van de evaluatie | 5 |
| 1.4 Databronnen in dit onderzoek | 5 |
| 2 Ontwikkelingen in de IAH 2013-2023 | 7 |
| 2.1 Inleiding | 7 |
| 2.2 Invoering: periode 2013-2016 | 7 |
| 2.3 Aanpassing methodiek 2017-2020 | 8 |
| 2.4 Aanpassing methodiek 2022 tot heden | 8 |
| 3 Toepassing IAH | 10 |
| 3.1 Huurders met een inkomensindicatie | 10 |
| 3.2 Huurders die daadwerkelijk IAH betalen | 11 |
| 4 Huurprijsstijgingen en opbrengst IAH | 12 |
| 4.1 Huurstijgingen onder de IAH | 12 |
| 4.2 IAH en de investeringsruimte? | 15 |
| 4.3 Besteding van de IAH inkomsten – verhuurders aan het woord | 15 |
| 5 Motivaties toepassing IAH | 17 |
| 5.1 Focus onderzoek op gebruikers IAH | 17 |
| 5.2 Motivatie voor toepassen IAH | 18 |
| 5.3 Motivatie om geen IAH toe te passen | 20 |
| 6 Effecten IAH: ‘passende’ huur en doorstroming? | 22 |
| 6.1 Een huurprijs in overeenstemming met de maximale WWS-huur? | 22 |
| 6.2 Meer doorstroming? | 23 |
| 7 Oordeel IAH verhuurders | 26 |
| 7.1 Tevredenheid verhuurders | 26 |
| 7.2 Rechtvaardigheid voor huurders | 27 |
| 8 Het oordeel van de huurders | 28 |
| 8.1 Enkele signalen vanuit de huurders | 28 |
| 8.2 Woonbond | 29 |
| Bijlage 1 Aantal verstrekte inkomensindicaties voor de IAH vanaf 2013. | 30 |

Samenvatting

In het onderstaande overzicht geven we de belangrijkste doelen en uitkomsten van de IAH weer.

| KERNDOELEN VAN DE IAH | ALGEMENE UITKOMST, KORT |
|--|--|
| Bevorderen doorstroming midden- en hogere inkomens | Er wonen steeds minder hoge- en middeninkomens in de gereguleerde huursector, maar dit is niet volledig aan de IAH toe te schrijven. Sinds 2010 speelt ook het strikter toewijzen van gereguleerde woningen aan huishoudens met een lager inkomen (EU-doelgroep) een belangrijke rol. Het is moeilijk om het effect van de IAH en de striktere toewijzing te scheiden. |
| Meer overeenstemming huurprijs met woningkwaliteit voor midden- en hogere inkomens. | Ja, sinds de invoering van de IAH blijkt dat de huurprijs van midden- en hogere inkomens steeds meer in overeenstemming komt met de woningkwaliteit (op basis van het WWS). |
| Investeringsruimte corporaties vergroten | Ja, de IAH levert extra investeringsruimte op, maar omdat de systematiek twee maal is gewijzigd, varieert de totale opbrengst: tussen de €43 mln. in 2014 en €3,5 mln. in 2020. Na een wijziging in de methodiek is de opbrengst in 2023 weer aanzienlijk hoger dan in 2020: circa €30 mln. |
| Huurstijging voor lagere inkomens matigen via opbrengsten IAH. | Iets minder dan de helft van de corporaties (44 procent) noemt een matiging van huurprijzen voor primaire doelgroep een reden om IAH toe te passen. |
| ONDERZOEKSRESULTATEN IN MEER DETAIL | |
| Gebruik van IAH onder verhuurders | Effecten |
| Corporaties: circa 75% gebruikte IAH in 2013, maar een daling tot circa 35% in 2020. In 2022 en 2023 is er sprake van een toename van het gebruik (respectievelijk 40% en 45%). | Door afname van het gebruik in periode 2017-2020 waren er ook geringere inkomsten. In 2022 en 2023 is er sprake van een toename van het gebruik omdat een hogere huurstijging mag worden gevraagd. Dit vertaalt zich in veel hogere inkomsten uit IAH |
| Private verhuurders: Geen robuuste cijfers beschikbaar over aandeel verhuurders dat IAH inzet. | |
| | |

| Bereik van de IAH | Effect |
|---|---|
| <p>Zoals hierboven al aangegeven, vraagt lang niet elke verhuurder inkomensindicaties aan. Zij zijn immers vrij om te kiezen of zij de IAH toepassen.</p> <p>Ongeveer tien procent van de huishoudens met een inkomensindicatie, kan een IAH opgelegd krijgen. Verhuurders passen vervolgens niet altijd IAH toe omdat bijvoorbeeld blijkt dat in de tussentijd het inkomen is gedaald.</p> | <p>In 2022 en 2023 betaalden jaarlijks naar schatting tussen de 60.000 en 70.000 huurders met een middeninkomen IAH.</p> <p>Naar schatting circa 40.000 huishoudens met een hoger inkomen die IAH betaalden.</p> <p>In de periode 2017-2022 waren er ongeveer 100.000 huurders die IAH betaalden. Er was sprake van een enkele inkomensgrens voor IAH (hoge-lage inkomens).</p> <p>Voor de periode 2013-2016 zijn er onvoldoende betrouwbare gegevens beschikbaar</p> |
| Beoogde effecten IAH | Waargenomen beleidseffecten |
| <p>Minder groot verschil tussen huurprijs en maximale WWS-huur voor midden en hogere inkomens</p> | <p>Het verschil tussen huurprijs en de maximale WWS-huur is minder groot geworden onder midden- en hogere inkomens. Een analyse van de ontwikkeling in de tijd is echter niet eenvoudig vanwege tussentijdse wijzigingen in de inkomensgrenzen.</p> <p>Per saldo blijkt echter dat de huurprijs van midden- en hogere inkomens steeds dichterbij de maximale WWS-huur komt. In 2013 was dit nog ongeveer 67 a 68%, maar inmiddels ligt dit percentage tussen de 75% en de 78%. Bij de lagere inkomens was de uitgangssituatie in 2013 vergelijkbaar (67%) maar de stijging is minder groot en komt uit rond de 72% in 2023.</p> <p>De toename is te zien onder zowel huurders bij woningcorporaties als huurders in de private sector. De uitgangssituatie verschilt echter wel: bij private huurders was de ratio huurprijs/maximale WWS-huur in 2013 hoger dan bij corporaties. Het gevolg is dat de huren in de private sector in 2023 veel dichterbij de maximale WWS-huur aanliggen (boven de 85%). Onder midden- en hogere inkomens is dit nog hoger.</p> |
| <p>Doorstroming midden- en hogere inkomens na hogere huurprijs door IAH</p> | <p>Dit is moeilijk vast te stellen met de beschikbare databronnen. Uit het WoON databestand blijkt dat hogere inkomens vaker willen verhuizen als ze een huur betalen van meer dan 80% van de maximale WWS-huur. Of ze ook daadwerkelijk</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>verhuisden, kan alleen met specialistische databronnen worden geschat.</p> <p>Het is maar de vraag of een hoge huur altijd de doorslag geeft in de verhuisbeslissing, want ander onderzoek toont aan dat een verhuizing veelal samenvalt met een wijziging in de gezinssituatie of in de werksfeer.</p> <p>Bovendien moet er een alternatief zijn in de geliberaliseerde huursector of in de koopsector. Vooral voor middeninkomens is de koopsector in het afgelopen decennium onbetaalbaar geworden.</p> |
| <p>Afname goedkope scheefheid in de periode 2013-2023 (minder hogere inkomens in gereguleerde sector).</p> | <p>Er wonen steeds minder hoge inkomens in de gereguleerde huursector. Het zogeheten goedkope scheefwonen is dus afgenomen. Deze afname is echter niet volledig toe te schrijven aan de IAH, want sinds 2010 zijn er ook strengere inkomenseisen bij het toewijzen van betaalbare huurwoningen. De instroom van hogere inkomens in de gereguleerde huursector wordt hiermee beperkt. De invloed van striktere toewijzing dan wel de IAH op de goedkope scheefheid is moeilijk (zo niet onmogelijk) te scheiden. Zo'n analyse valt buiten de scope van deze studie.</p> |
| <p>Grotere investeringsruimte verhuurders (corporaties)</p> | <p>Niet elke verhuurder past de IAH toe. Verder hangen de opbrengsten sterk af van de gebruikte systematiek. Zo was de IAH-doelgroep in de periode 2017-2022 veel kleiner dan daarvoor, wat een effect heeft op de totale inkomsten uit de IAH. Na de laatste wijziging van de methodiek (2022) is de doelgroep veel groter en mag er ook veel meer IAH worden gevraagd dan voorheen. De geschatte opbrengst is circa €30 mln in 2023, terwijl het in de periode 2017-2020 niet boven de €10 mln uitkwam. In de periode voor 2017 waren de inkomsten uit de IAH hoger, met 2014 als 'topjaar', € 43 mln.</p> |
| <p>Bestemming van de opbrengsten (extra investeringsruimte)</p> | <p>Veel corporaties noemen verduurzaming en nieuwbouw als belangrijkste bestemming voor de opbrengsten uit de IAH. Private verhuurders gebruiken de opbrengst vooral voor verduurzaming en onderhoud.</p> <p>In de eerdere evaluatie uit 2016 werd regelmatig gerefereerd aan compensatie voor de Verhuurdersheffing, maar dit speelt niet meer omdat deze inmiddels is beëindigd.</p> |



Inleiding

1.1 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurwoningen met een huurprijs tot de zogeheten liberalisatiegrens worden gereguleerd door de overheid. Voor deze gereguleerde huurwoningen stelt het Rijk jaarlijks vast hoeveel de maximale huurverhoging mag bedragen. Verhuurders bepalen zelf in hoeverre ze van deze geboden ruimte gebruikmaken.

Na een periode van inflatievolgend huurbeleid werd in 2013 de **Inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH)** geïntroduceerd voor de gereguleerde huursector. De IAH gaf de mogelijkheid om de huur voor midden- en hogere inkomens extra te verhogen, maar het was niet verplicht voor verhuurders om de IAH toe te passen. Meerdere overwegingen speelden een rol bij de invoering van de IAH. Ten eerste betaalden veel midden- en hogere inkomens een aanzienlijk lagere huurprijs dan de maximale huur volgens het Woningwaarderingstelsel (WWS). Het Rijk vond het redelijk dat huurders met een midden- of hoger inkomen een huurprijs gingen betalen die meer in overeenstemming was met de maximale WWS-huur. Deze huurders mogen best een ‘passende’ prijs betalen als zij in een gereguleerde (sociale) huurwoning wonen. Bovendien was de veronderstelling dat een hogere huurprijs deze huurders zou aanzetten om te verhuizen. Hiermee worden gereguleerde (sociale) huurwoningen vrijgespeeld voor de huisvesting van lagere inkomens.¹ Een andere doelstelling van de IAH was om extra middelen te genereren voor bijvoorbeeld investeringen in de (sociale) woningvoorraad en/of de matiging van huren van lagere inkomens.

1.2 Evaluatie IAH

Tien jaar na de inwerkingtreding van de IAH wenst het ministerie van BZK een evaluatie. Hoofdvraag luidt: *“Zijn de doelstellingen van de Inkomensafhankelijke huurverhoging in de gereguleerde huursector behaald?”*

Onderzoeksvragen

BZK wenst een antwoord op de onderstaande vragen. Daarbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen private verhuurders en de woningcorporaties:

1. Omschrijving van de **werking en doelstellingen** van de IAH;
2. **Hoeveel verhuurders** maken gebruik van de IAH? Wat zijn de jaarlijkse huurstijgingen die zij toepassen?;
3. Welke **motivaties** hebben verhuurders om de IAH al dan niet toe te passen?
4. Heeft de IAH geleid tot **meer doorstroming** van midden- en hogere inkomens vanuit de sociale huursector?;
5. Hoe verhoudt de IAH zich tot het **passend toewijzen** van de goedkoopste woningen aan de lagere inkomens: hoe kijken verhuurders naar de combinatie van (ongelijksoortige) inkomensafhankelijke regelingen?;
6. Zijn de huurprijzen voor hogere- en middeninkomens **meer in overeenstemming gekomen met de maximale WWS-huur**?

¹ In 2010 waren er al striktere regels voor toewijzing van gereguleerde (sociale) woningen aan lagere inkomens.

7. Is er een verschil in het effect van de **oude methode** met drie inkomenscategorieën (2013-2016) en de nieuwe methode met twee inkomenscategorieën (2017-2022) – en recent het hanteren van absolute bedragen (maximaal €50 en €100) in plaats van percentages?;
8. Wat zijn de opbrengsten IAH en wat is daarmee de bijdrage aan de **investeringscapaciteit** van verhuurders?;
9. Voor welke **opgaven** zetten verhuurders de IAH-opbrengsten in?;
10. Wat is de **ruimtelijke dimensie** bij de voorgaande vragen. Verschilt de toepassing en de invloed van de IAH per regio of mate van stedelijkheid?;
11. **Hoe beoordelen huurders zelf de IAH?** Geeft het hen ook een incentive om te verhuizen? Wat betekent het voor hun maandelijkse budget?

Uitvoeringsaspecten van de IAH zijn **geen onderdeel van deze evaluatie**. Soms verwijzen respondenten er wel naar, maar we zullen hier verder niet over rapporteren.

1.3 Opzet van de evaluatie

Het onderzoek bestaat uit drie onderdelen:

- Een kwantitatieve analyse van de effecten van de IAH op basis van de Huurenquête van het CBS en het Woon Onderzoek Nederland (WoON);
- Een online enquête van RIGO onder verhuurders;
- Groeps gesprekken met verhuurders om de gevonden resultaten nader te duiden;
- Met BZK is afgesproken dat geen aparte peiling gehouden onder de huurders zelf, maar we proberen via secundair bronnenmateriaal en contact met vertegenwoordigers van huurders (Woonbond) wat meer zicht te krijgen op wat er leeft ten aanzien van de IAH.

1.4 Databronnen in dit onderzoek

Woon Onderzoek Nederland (WoON)

Het WoON is een databestand op basis van een grootschalige enquête die elke drie jaar wordt gehouden onder Nederlandse huishoudens. De enquêtegegevens worden door het CBS aangevuld met gegevens van de Belastingdienst over o.a. inkomen, hypotheek en huurtoeslag. Op basis van de afgelopen vier edities van het WoON (2012, 2015, 2018 en 2021) geven we een overzicht van enkele zaken die een beeld geven van de impact van de IAH. Aan bod komen onder meer de ontwikkeling in de goedkope scheefheid en de verhuisgeneigdheid van hogere inkomens in de gereguleerde huursector.

CBS Huurenquête

De Huurenquête is een databestand van het CBS waarin de huurprijzen verhuurders over een langere reeks van jaren worden gevolgd. De Huurenquête is de belangrijkste informatiebron over huurverhogingen. Sinds 2013 bevat het bestand inkomensindicaties voor alle huurders. Een deel hiervan is (dus) een schatting, want lang niet alle verhuurders hebben voor hun huurders een inkomensindicatie opgevraagd. Pas vanaf 2018 zijn de cijfers bruikbaar om te achterhalen welk deel van alle huurders een inkomensindicatie kreeg (en voor welke huurders geen inkomensindicatie is aangevraagd). Verder kan met dit databestand worden achterhaald of de huurprijzen na de IAH meer overeenkomt met de maximale WWS-huur.

Een van de onderzoeksvragen in het onderzoek richtte zich op de **regionale dimensie**. Er zijn in de CBS Huurenquête te weinig waarnemingen om een goed onderscheid te maken naar regio's, met name voor de particuliere huurders. We presenteren daarom geen cijfers over de regionale dimensie.

RIGO-enquête en groepsgesprekken onder verhuurders

RIGO heeft een enquête gehouden onder verhuurders die in 2023 inkomensindicaties ten behoeve van de IAH hebben opgevraagd bij de Belastingdienst. Deze enquête is verstuurd aan circa 1.300 verhuurders. De vragenlijst is door 476 verhuurders geopend, maar niet iedereen heeft de vragenlijst grotendeels of volledig ingevuld. In totaal hebben 298 verhuurders de enquête volledig ingevuld terwijl 26 verhuurders de vragenlijst bijna volledig hebben ingevuld. In de analyse zijn uiteindelijk 324 respondenten meegenomen. Dit is een respons van 25 procent. Er zijn dus uitsluitend verhuurders bevraagd die inkomensindicaties hebben opgevraagd. Verhuurders die geen inkomens hebben opgevraagd, zijn niet benaderd. Er is een poging gedaan om via de brancheorganisaties van sociale en particuliere verhuurders ook de niet-/gebruikers van IAH te benaderen, maar dit bleek complex. AVG en tijdsdruk speelden hierbij een rol.

2 Ontwikkelingen in de IAH 2013-2023

2.1 Inleiding

De IAH werd ingevoerd in 2013. De regeling kent de volgende doelstellingen:

- Stimuleren doorstroming van midden- en hogere inkomens
- Meer in overeenstemming brengen van de huur in relatie tot de kwaliteit van de woning voor midden- en hogere inkomens
- Extra investeringsruimte creëren voor volkshuisvestelijke opgave corporatie
- Matigen huurverhogingen voor lagere inkomens

In 2017 en in 2022 zijn er wijzigingen doorgevoerd in de methodiek. Daarnaast werd er bij elke wijziging een wat ander gewicht toegekend aan elk van de vier doelstellingen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkelingen in de IAH.

2.2 Invoering: periode 2013-2016

Bij de inwerkingtreding was het eerste doel van de IAH om de doorstroming in het gereguleerde huursegment van de woningmarkt te bevorderen.² Verhuurders mogen een hogere huurprijsaanpassing vragen aan huurders met een midden- of hoger inkomen die in het gereguleerde segment wonen. De veronderstelling was dat de verhuisgeneigdheid groter wordt als de huurprijs wordt verhoogd. Als dit inderdaad verhuizingen genereert, dan speelt dit sociale huurwoningen vrij voor de (primaire) doelgroep van het woonbeleid.³ Ook los van de doelstelling van doorstroming, werd het redelijk gevonden dat midden- en hogere inkomens een huur betalen die meer in overeenstemming is met de maximale WWS-huur. Bovendien dragen hogere huurinkomsten ook bij aan de investeringscapaciteit van verhuurders.⁴

De IAH is nooit verplicht gesteld. Verhuurders die de IAH toepassen, mogen zelf bepalen of zij de maximaal toegestane ruimte gebruiken of dat zij hier nog een stukje onder blijven.

In de periode 2013 tot en met 2016 was de methodiek als volgt. De inkomensgrenzen werden jaarlijks geïndexeerd. De standaard huurverhoging bedroeg maximaal inflatie + 1,5%. Voor de midden- en hogere inkomens kwam daar in het kader van de IAH nog een percentage bovenop.

- | | |
|---|------------------------|
| • inkomens tot en met € 33.614 | Inflatie + 1,5% |
| • inkomens van € 33.614 tot en met € 43.000 | Inflatie + 1,5% + 0,5% |
| • inkomens boven € 43.000 | Inflatie + 1,5% + 2,5% |

² Zie Memorie van toelichting: Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomens). Vergaderjaar 2011-2012, 33300, no 3. (p.1-3).

³ Zie voetnoot 1.

⁴ Zie ook voetnoot 1, in de MvT wordt nergens gerefereerd aan een relatie tussen de IAH en de Verhuurdersheffing. In de evaluatie van de IAH uit 2016 melden sommige woningcorporaties wel dat zij de IAH gebruiken om de Verhuurdersheffing te compenseren.

2.3 Aanpassing methodiek 2017-2020

In 2017 is de systematiek gewijzigd. Aanvankelijk was het idee om de huurprijzen meer marktconform te maken met behulp van de huursombenadering en de IAH af te schaffen.⁵ Met de huursombenadering wordt de totale som van huurverhogingen gemaximeerd op inflatie + 1%, maar hierbinnen mogen woningcorporaties variëren. Een huurder die een huurprijs betaalt die onder de maximale WWS-huur ligt, kan dus een wat hogere huurverhoging krijgen. Nog steeds zou er dan een maximum worden gehanteerd voor individuele huishoudens, want het is ongewenst om huishoudens met een relatief lage huur in één keer te confronteren met een te hoge huurprijsstijging. Uiteindelijk is besloten om de IAH te handhaven teneinde huurders met een hoger inkomen een prikkel te geven om te verhuizen. Corporaties mochten inkomsten uit de IAH buiten de huursom houden als zij concrete volkshuisvestelijke bestemmingen vastlegden in prestatieafspraken met gemeenten. Hiermee wint de doelstelling van extra investeringsruimte aan gewicht.

De nieuwe methodiek gebruikt één inkomensgrens en maakt **een uitzondering voor AOW-gerechtigde huishoudens en voor grotere gezinnen**. De redenering was dat deze twee groepen vaak beperkte mogelijkheden hadden op de private huurmarkt of in de koopsector.

In de periode vanaf 2017 tot en met 2020 was de methodiek voor huurstijgingen als volgt:

- inkomens tot en met € 40.349 inflatie + 2,5%
- inkomens boven € 40.349 inflatie + 2,5% + 1,5%

Ten opzichte van de eerdere systematiek vallen nog twee zaken op. De grens voor 'lage' inkomens komt ongeveer overeen met de oude bovengrens voor de middeninkomens. Bovendien mocht de gewone huurverhoging wat hoger zijn dan in de eerdere systematiek.

2.4 Aanpassing methodiek 2022 tot heden

In een kamerbrief werd een nieuwe methodiek aangekondigd voor de IAH.⁶ Doelstellingen voor de IAH bleven vrijwel onveranderd. Voorop staat dat hogere inkomens een huurprijs betalen die meer aansluit bij de kwaliteit van de woning op basis van de WWS-systematiek. De opbrengsten van de IAH kunnen een bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van woningen voor de lagere inkomens, maar de gegenereerde inkomsten kunnen ook worden aangewend voor investeringen in nieuwbouw en/of verduurzaming. Doorstroming wordt ook genoemd, maar is thans meer een secundair beleidsdoel dan de hoofddoelstelling ten tijde van de invoering van de regeling.

Daarnaast werd de ambitie uitgesproken om de huren van hogere inkomens sneller te laten doorgroeien naar het WWS-maximum. Voor de hoogste inkomens werd zelfs gedacht aan een verhoging tot het WWS-maximum in één keer. Dit heeft het uiteindelijk niet gehaald, maar er zijn nu wel hogere huurstijgingen dan voorheen mogelijk. Het gaat om een vast bedrag aan huurstijging, met een differentiatie naar huishoudentype. Eenpersoonshuishoudens met een hoger (midden)inkomen houden na aftrek van alle noodzakelijke lasten namelijk meer over dan een meerpersoonshuishoudens met hetzelfde inkomen.

⁵ Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015), Vergaderjaar 2015-2016, 34373, nr. 3.

⁶ Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet.

Hoewel de wijziging eigenlijk al vanaf 2021 zou worden ingevoerd, werden de huren in de gereuleerde sector bevroren vanwege de economische gevolgen van de coronapandemie.

De IAH is nu een maximaal bedrag, in plaats van de normale huurverhoging, dus niet er bovenop. De inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast. In 2022 werden de volgende grenzen gehanteerd:

- Eenpersoonshuishoudens, inkomen tussen € 47.948 en € 56.527 €50
- Meerpersoonshuishoudens, tussen € 55.486 en € 75.369 €50
- Eenpersoonshuishoudens, inkomen boven € 56.527 €100
- Meerpersoonshuishoudens, inkomen boven € 75.369 €100
- Huurders met een ander inkomen 2,3%
- Huur onder de € 300 €25

3 Toepassing IAH

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de toepassing van de IAH. Hoeveel huurders krijgen te maken met maken de IAH? Is er een onderscheid tussen corporaties en private verhuurders? We gebruiken in dit hoofdstuk vooral de CBS Huurenquête (zie ook inleiding), die veel gegevens bevat over het gebruik van de IAH door verhuurders in de gereguleerde sector.

3.1 Huurders met een inkomensindicatie

De CBS Huurenquête bevat alleen vanaf 2018 duidelijke data over het aantal huurders dat al dan niet een positieve inkomensindicatie krijgt.⁷ Tabel 3.1 geeft een overzicht van het aandeel huurders waarvoor een inkomensindicatie is aangevraagd. Voor de corporaties daalt dit licht, maar het stijgt weer enigszins in 2023. Bij de private verhuurders daalt dit aandeel vrij sterk, maar het stijgt weer in 2023. Dit heeft te maken met een veranderde systematiek, waarmee de IAH weer meer de moeite waarde wordt.

Tabel 3.1 Aandeel huurders waarvoor een inkomensindicatie is aangevraagd

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2022 | 2023 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Corporatie | 50% | 47% | 43% | 43% | 45% |
| Privaat | 41% | 23% | 16% | 17% | 35% |

Bron: CBS Huurenquête, bewerking RIGO

Tabel 3.2 geeft een overzicht in absolute aantallen naar inkomensklassen. In vet zwart het aantal huurders waarvoor geen IAH inkomensindicatie is opgevraagd. In de rijen daaronder de huurders waarvoor wel een inkomensindicatie is aangevraagd. **In vet wit zijn de huurders weergegeven die in aanmerking komen voor de IAH.** Let op de wijziging in de inkomensdefinities: in 2018-2020 is er alleen een onderscheid tussen hoge en lage inkomens. Vanaf 2022 is er een lage-, midden- en hoge inkomensgroep gedefinieerd (zie ook hoofdstuk 2).

Volgens de gegevens uit de CBS Huurenquête zijn er in de periode 2018-2023 jaarlijks tussen de circa 80.000 en 115.000 huurders die in aanmerking kunnen komen voor de IAH.⁸ Dit aantal daalt stevig in de jaren 2019 tot en met 2020. Met de nieuwe systematiek vanaf 2022 stijgt het aantal huurders met een opgevraagde inkomensindicatie weer. Omdat de huidige IAH een veel hogere huurstijging toestaat, zijn er ook meer verhuurders die een inkomensindicatie opvragen.

⁷ Er zijn geen robuuste cijfers over het aandeel verhuurders dat inkomensindicaties aanvraagt. Volgens Aedes gebruikte circa 75% IAH in 2013, met een daling tot circa 35% in 2020. In 2022 en 2023 een toename van het gebruik (respectievelijk 40% en 45%). Voor private verhuurders zijn er geen cijfers.

⁸ In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle aangevraagde inkomensindicaties bij de Belastingdienst. Dit komt redelijk overeen met de gegevens uit de CBS Huurenquête, maar beide bronnen zullen nooit perfect matchen. We gebruiken hier de gegevens van de CBS Huurenquête omdat hiermee een andere analyse mogelijk is.

Tabel 3.2 Aantal huurders naar inkomensindicatie IAH Bron: CBS Huurenquête, bewerking RIGO

| Jaar | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------|------------------|------------------|
| Niet opgevraagd | 1.908.600 | 2.091.700 | 2.246.600 | Nvt | 2.170.000 | 2.210.100 |
| Onbekend inkomen | 67.200 | 108.100 | 76.400 | Nvt | 166.600 | 134.000 |
| Laag | 1.184.200 | 982.600 | 895.300 | Nvt | 954.300 | 965.400 |
| Midden | nvt | Nvt | Nvt | Nvt | 65.900 | 69.500 |
| Hoog | 113.900 | 93.600 | 81.200 | Nvt | 44.900 | 42.300 |
| Totaal huurders | 3.274.000 | 3.276.000 | 3.299.600 | nvt | 3.401.800 | 3.421.400 |

3.2 Huurders die daadwerkelijk IAH betalen

Tabel 3.3 toont het aantal huurders met een positieve inkomensindicatie die ook **daadwerkelijk IAH betalen**. Het gaat in 2018 om circa 76.000 corporatiehuurders en 22.000 private huurders. De veranderingen in deze aantallen volgen het patroon zoals omschreven in tabel 3.2.

Uit de vergelijking van tabel 3.2 en 3.3 blijkt dus dat de meerderheid van huurders met een positieve inkomensindicatie (midden-hoger inkomen) ook IAH krijgt opgelegd. Vraag is waarom sommige van deze huurders toch **geen** IAH kregen opgelegd. De CBS Huurenquête geeft hier deels een antwoord op. In een klein deel van de gevallen had het te maken met huurharmonisatie of renovatie, waardoor de huur al was verhoogd. In de meeste gevallen meldt de CBS Huurenquête echter dat er eenvoudigweg geen IAH is toegepast. Het blijft dus onduidelijk waarom verhuurders soms toch geen IAH toepassen.

Tabel 3.3: 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 |

4 Huurprijstijgingen en opbrengst IAH

Dit hoofdstuk begint met een overzicht van het effect van de IAH op huurstijgingen onder midden- en hogere inkomens in het gereguleerde segment. Verder geeft het een antwoord op de vraag of verhuurders vooral de maximaal toegestane IAH toepassen of dat zij hier onder blijven. Vervolgens wordt ingegaan op de wijze waarop verhuurders de inkomsten uit de IAH inzetten. Gebruiken zij dit voor onderhoud, verduurzaming, nieuwbouw of andere doeleinden?

4.1 Huurstijgingen onder de IAH

De CBS Huurenquête vormt de basis voor de analyse van huurstijgingen in de periode 2013-2023. Figuur 4.1 toont de gemiddelde huurverhoging per inkomensklasse in deze periode. Relevant is dat de maximale huurverhoging mede afhankelijk is van de inflatie (zie ook hoofdstuk 2). We tonen daarom ook het inflatiecijfer als een referentie. Speciale jaren zijn het coronajaar 2021 met een huurbevoering en het jaar 2023, waarin de inflatie zo hoog was, dat de CAO-loonstijging als indexering werd gebruikt. Bovendien was 2023 speciaal omdat er voor veel lage inkomens een Inkomensafhankelijke *huurverlaging* van toepassing was. De gemiddelde huurverhoging voor de lagere inkomens kwam daarom niet hoger uit dan 0,1%. Speciaal is ook het jaar 2022, waarin de maximale huurverhoging voor lagere inkomens onder de inflatie van 2,7% uitkwam.

Conform de doelstelling van de IAH hebben veel huurders met een midden- of hoger inkomen een hogere huurverhoging gekregen dan huurders in de laagste inkomensklasse. In figuur 4.1 zijn ook de wijzigingen in de IAH-systematiek goed te herkennen. Tot 2017 waren er drie inkomensgroepen met elk een eigen maximale huurverhoging. Door de IAH kon de huurstijging voor de middeninkomens 0,5 procentpunt hoger zijn dan voor de lagere inkomens, terwijl dit voor de hogere inkomens 2,5 procentpunt hoger was. In de periode 2017 tot en met 2020 werden er twee inkomensgroepen onderscheiden, hoog en laag. Voor de hoge inkomens was een IAH mogelijk van inflatie + 4,0% terwijl de maximale huurstijging voor de lagere inkomens werd vastgelegd op inflatie + 2,5%. In de huidige situatie, 2022 en 2023, is er een onderscheid gemaakt tussen drie groepen, waarbij midden- en hogere inkomens een maximale IAH kunnen krijgen van respectievelijk € 50 of € 100. Er is dus geen percentage vastgelegd, maar een bedrag in euro's. Deze bedragen zijn de totale maximale huurstijging voor deze inkomens en komen dus niet bovenop de inflatie.

Relevant is echter dat niet alle midden- en hogere inkomens een IAH krijgen. De verhuurder heeft hier vrijheid in en als hij/zij IAH oplegt dan mag dat ook onder het maximum zijn. Dit is goed terug te zien in bijvoorbeeld de periode 2017-2020. De maximale huurverhoging voor de hoge inkomens was inflatie + 4,0%, maar dit percentage werd in al deze jaren niet gehaald. Zie hiervoor ook tabel 4.1 met daarin de cijfers van de maximaal toegestane huurverhoging en de daadwerkelijke huurverhoging. De box op p. 15 beschrijft enkele overwegingen van verhuurders om de maximale IAH al dan niet te benutten.

De huurstijgingen voor de midden- en hogere inkomens waren in 2022 en 2023 veel hoger dan in de voorgaande periode. Dit heeft allereerst te maken met de wijziging waarin de maximale IAH werd vastgesteld op € 50 of € 100 voor respectievelijk midden- en hogere inkomens. Hiermee is de IAH procentueel gezien aanzienlijk hoger dan in de voorgaande periode. Als we namelijk uitgaan van een gemiddelde huurprijs van circa € 560 voor sociale huurwoningen (zie CBS Huurenquête 2022), dan betekent een IAH van €100 een stijging van bijna 18%. Ten tweede blijkt dat met deze toegenomen ruimte voor IAH, meer verhuurders besloten om de IAH

ook toe te passen. (Zie ook hoofdstuk 2 over toename aantal aangevraagde inkomensindicaties.)

Figuur 4.1: Gemiddelde procentuele huurstijging (excl. Harmonisatie) voor huurders van gereguleerde huurwoningen, naar inkomen per jaar 2013-2023. Bron: CBS Huurenquête, bewerking RIGO



Tabel 4.1: Gemiddelde huurstijging (excl. harmonisatie) voor huurders van gereguleerde huurwoningen, naar inkomen en type verhuurder, per jaar, 2013-2023. Bron: CBS Huurenquête, bewerking RIGO

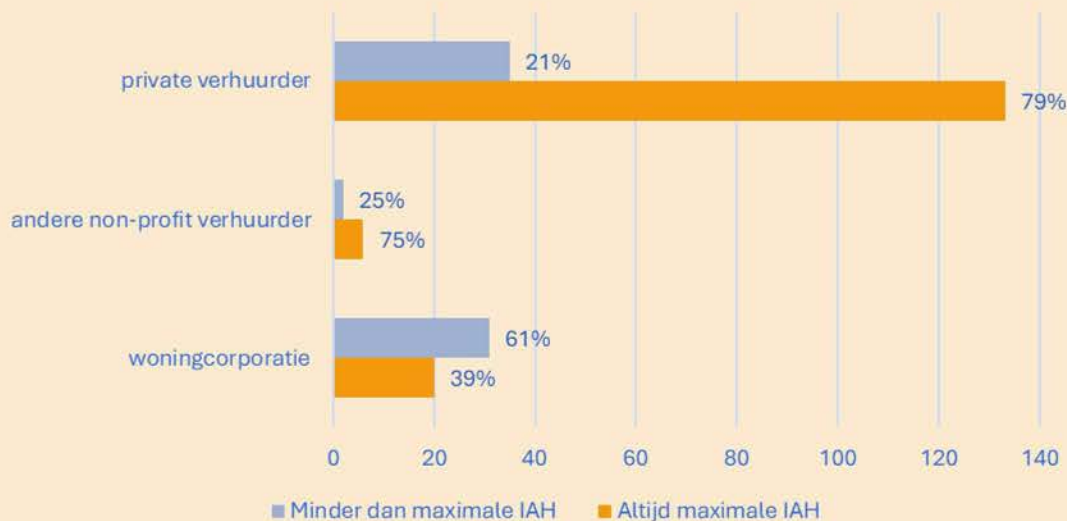
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Inflatie | 2,5% | 2,5% | 1,0% | 0,6% | 0,3% | 1,4% | 1,6% | 2,6% | 1,3% | 2,7% | 10,0% |
| Laag inkomen | | | | | | | | | | | |
| Maximale verhoging | 4,0% | 4,0% | 2,5% | 2,1% | 2,8% | 3,9% | 4,1% | 5,1% | 0,0% | 2,3% | 3,1% |
| Woningcorporatie | 4,0% | 3,7% | 1,7% | 0,9% | 0,6% | 1,7% | 1,8% | 2,6% | 0,0% | 2,1% | -0,3% |
| Particuliere verhuurder | 3,9% | 3,5% | 2,3% | 1,9% | 2,3% | 3,4% | 3,6% | 4,6% | 0,0% | 2,5% | 3,0% |
| Totaal | 4,0% | 3,7% | 1,8% | 1,1% | 0,9% | 1,9% | 1,9% | 2,7% | 0,0% | 2,1% | 0,1% |
| Middeninkomen | | | | | | | | | | | |
| Maximale verhoging | 4,5% | 4,5% | 3,0% | 2,6% | | | | | 0,0% | € 50 | € 50 |
| Woningcorporatie | 5,0% | 4,1% | 2,2% | 1,5% | | | | | 0,0% | 5,0% | 4,9% |
| Particuliere verhuurder | 3,6% | 3,6% | 2,4% | 2,5% | | | | | 0,0% | 6,8% | 6,8% |
| Totaal | 4,7% | 4,0% | 2,2% | 1,7% | | | | | 0,0% | 5,3% | 5,2% |
| Hoog inkomen | | | | | | | | | | | |
| Maximale verhoging | 6,5% | 6,5% | 5,0% | 4,6% | 4,3% | 5,4% | 5,6% | 6,6% | 0,0% | € 100 | € 100 |
| Woningcorporatie | 5,4% | 5,7% | 3,9% | 2,4% | 2,3% | 4,5% | 4,3% | 5,4% | 0,0% | 10,7% | 9,6% |
| Particuliere verhuurder | 4,4% | 4,4% | 3,4% | 2,8% | 2,8% | 4,3% | 5,4% | 5,5% | 0,0% | 7,3% | 12,9% |
| Totaal | 5,3% | 5,5% | 3,8% | 2,5% | 2,4% | 4,4% | 4,5% | 5,4% | 0,0% | 10,3% | 10,0% |

Maximale toegestane IAH ruimte benutten? Verhuurders aan het woord

De RIGO-enquête onder verhuurders die de IAH toepassen, stelde de vraag of zij ook altijd de maximaal toegestane IAH toepassen of dat zij daar enigszins onder blijven. In het systeem van voor 2021 gebruikte ongeveer 70% van alle verhuurders de maximaal toegestane ruimte. Figuur

4.2 laat zien dat met name private verhuurders de maximaal toegestane verhoging doorvoerden, aangegeven door bijna 80 procent. Corporaties blijven vaker onder de toegestane verhoging. (NB: horizontale as geeft aantal respondenten weer, naast de balk is het bijbehorende percentage weergegeven.)

Figuur 4.2 Maximaal toegestane IAH altijd toegepast door verhuurders in de periode tussen 2013 en 2020. Bron: RIGO-enquête, 2023.



Het nieuwe systeem vanaf 2022 staat een veel grotere huurverhoging toe. Ook hier blijkt dat een ruime meerderheid (66 procent) van de verhuurders deze maximaal toegestane ruimte benut. Figuur 4.3 laat zien dat het opnieuw voornamelijk private verhuurders zijn die de maximale verhoging doorvoeren aan hun huurders, terwijl corporaties vaker onder de maximaal toegestane verhoging blijven.

Figuur 4.3 Hoogte van maximaal toegestane IAH toegepast door verhuurders in het nieuwe systeem (vanaf 2022). Bron: RIGO-enquête, 2023.



4.2 IAH en de investeringsruimte?

Eén van de hoofddoelstellingen van de IAH is het genereren van extra investeringsruimte voor (sociale) verhuurders. Met behulp van de CBS Huur enquête kan op macroniveau een totaalbedrag worden geschat (zie tabel 4.2). Het betreft dus een *schatting* en is dus met nadruk geen getal dat voortkomt uit een registratiecijfers van alle verhuurders die IAH toepassen. Duidelijk is dat de wijzigingen in de methodiek van de IAH invloed hadden op de inkomsten voor verhuurders en daarmee de investeringsruimte. In de periode 2013-2016 en de periode 2022-2023 waren deze inkomsten veel hoger dan in de periode 2017-2020. In laatstgenoemde periode was vanwege een lagere inkomensdefinitie de doelgroep minder groot, terwijl er ook een grote groep was met een vrijstelling: de AOW-ers en grotere gezinnen. De potentiële inkomsten waren daardoor minder groot, waardoor ook steeds minder verhuurders IAH toepasten.

In 2022 en 2023 was er sprake van een veel grotere opbrengst omdat de maximale IAH flink werd verruimd (zie ook paragraaf 4.1). Bovendien was er in deze jaren ook een toename van het aantal verhuurders dat de IAH toepast: 'het werd weer de moeite waard', aldus enkele verhuurders die deelnamen aan verdiepende gesprekken.

Tabel 4.2: Inkomsten uit de IAH in miljoenen euro (niet cumulatief) Bron: CBS Huurenquête, bewerking RIGO

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Middeninkomen | 0,18 | 0,35 | 0,19 | 0,29 | nvt | nvt | nvt | nvt | 0,00 | 0,93 | 0,89 |
| Hoog inkomen | 1,23 | 3,24 | 1,84 | 1,46 | 0,61 | 0,44 | 0,36 | 0,30 | 0,00 | 1,32 | 1,61 |
| Per maand | 1,41 | 3,59 | 2,03 | 1,74 | 0,61 | 0,44 | 0,36 | 0,30 | 0,00 | 2,25 | 2,50 |
| Per jaar | 16,95 | 43,06 | 24,39 | 20,94 | 7,37 | 5,29 | 4,37 | 3,59 | 0,00 | 27,01 | 30,06 |

NB: 2021 Huurbevrozing, vanwege Coronacrisis.

4.3 Besteding van de IAH inkomsten – verhuurders aan het woord

In de RIGO-enquête werd nagevraagd hoe verhuurders deze IAH inkomsten besteden. Zowel woningcorporaties als verhuurders gebruiken de inkomsten vooral voor verduurzaming en/of onderhoud van de woningvoorraad (zie tabel 4.3). Wel zijn er verschillen tussen woningcorporaties en private verhuurders. Woningcorporaties besteden de IAH inkomsten het vaakst aan verduurzaming (71 procent). Daarnaast zetten corporaties de IAH inkomsten vaak in voor nieuwbouw (42 procent), onderhoud van de voorraad (33 procent) en voor het beperken van huurstijging voor lagere inkomens (35 procent). Circa 20 procent van de corporaties zet de IAH inkomsten in voor herstructurering. Een relevante opmerking hierbij is dat corporaties de opbrengst uit de IAH buiten de huursom mogen houden als zij prestatieafspraken maken met de gemeente over de besteding van de IAH.⁹ In de onderhandelingen over prestatieafspraken kunnen gemeenten (en huurdersorganisaties) dus ook invloed hebben op de besteding van de IAH opbrengsten.

Private verhuurders gebruiken de inkomsten vooral voor onderhoud (53 procent) en verduurzaming (41 procent). In tegenstelling tot corporaties geven private verhuurders nauwelijks aan dat zij de inkomsten inzetten voor nieuwbouw, huurmatiging voor de lagere inkomens of herstructurering.

⁹ Dit is voordelig voor corporaties omdat ze dan de IAH net hoeven mee te rekenen in de totale huurstijging van hun bezit.

Tabel 4.3 Besteding van de IAH inkomsten (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO-enquête, 2023.

| Besteding inkomsten | Woning-corporatie | andere non-profit verhuurder | private verhuurder | Alle verhuurders |
|--|-------------------|------------------------------|--------------------|------------------|
| Nieuwbouw | 48% | 0% | 4% | 13% |
| Onderhoud voorraad | 32% | 44% | 53% | 48% |
| Verduurzaming | 71% | 33% | 41% | 48% |
| herstructurering (sloop-nieuwbouw) | 22% | 0% | 4% | 8% |
| beperken huurstijging voor lagere inkomens | 35% | 0% | 4% | 10% |
| anders | 11% | 22% | 16% | 15% |
| Totaal aantal respondenten (verhuurders) dat IAH heeft toegepast | 63 | 9 | 216 | 288 |

De **open antwoorden** in de enquête gaven nog enige extra informatie. Zo besteden corporaties de inkomsten bijvoorbeeld zoals afgesproken in prestatieafspraken met de gemeente (zie ook vorige pagina). Ook werd bestrijden van energiearmoede en leefbaarheidsverbetering genoemd. IAH-inkomsten worden soms ook gebruikt voor matiging van huurprijzen van woningen met een laag energielabel. Private verhuurders gaven regelmatig aan de inkomsten te gebruiken om fiscale verliezen te compenseren.

5 Motivaties toepassing IAH

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de motivaties van verhuurders om de IAH al dan niet toe te passen. RIGO heeft hiervoor een enquête uitgezet onder verhuurders en vervolgens enkele verdiepende gesprekken gevoerd met verhuurders. RIGO heeft verhuurders benaderd die in 2023 bij de Belastingdienst inkomensindicaties voor de IAH hebben opgevraagd. Het betreft dus hoofdzakelijk verhuurders die de intentie hadden om de IAH toe te passen, maar er zijn ook verhuurders die de IAH (vooralsnog) niet hebben toegepast. Daarnaast is ook gevraagd naar de ervaring en mening van verhuurders over het inzetten van de IAH. Gepoogd is om de vragenlijst ook gericht uit te zetten onder verhuurders die de IAH niet inzetten, maar dit bleek in de praktijk lastig.

5.1 Focus onderzoek op gebruikers IAH

Zoals hierboven al aangegeven, bleek het praktisch moeilijk om alle verhuurders te benaderen, dus inclusief verhuurders die geen IAH toepassen. In totaal heeft RIGO circa 1.300 verhuurders benaderd die in 2023 inkomensindicaties hebben opgevraagd bij de Belastingdienst. De RIGO-enquête is ingevuld door 324 verhuurders, wat neerkomt op een respons van 25 procent.

Gevraagd werd in welke jaren, van 2013 tot en met 2023, de respondenten de IAH hebben toegepast. Niet alle respondenten hebben daadwerkelijk de IAH toegepast tussen 2013 en 2023. In totaal hebben 63 (van 67) woningcorporaties IAH toegepast. Daarnaast hebben 216 (van 247) private verhuurders in de periode 2013-2023 IAH toegepast. De reden om de IAH niet toe te passen had soms te maken met het feit dat er eenvoudigweg geen huurders waren met een positieve inkomensindicatie. Dit kan gebeuren bij kleine verhuurders, zo kwam ook naar voren tijdens verdiepende gesprekken met verhuurders. Maar niet alle verhuurders gaven een reden op om de IAH niet toe te passen.

We gaan in paragraaf 5.2 in op de redenen waarom IAH wél is toegepast.

Tabel 5.1 Verhuurders die minstens één keer IAH hebben toegepast in de periode 2013-2023.¹⁰ Bron: RIGO-enquête onder verhuurders, 2023.

| Type verhuurder | IAH toegepast | IAH nooit toegepast | Totaal |
|------------------------------|---------------|---------------------|--------|
| Woningcorporatie | 63 | 4 | 67 |
| Andere non-profit verhuurder | 9 | 1 | 10 |
| Private verhuurder | 216 | 31 | 247 |
| Totaal | 292 | 32 | 324 |

¹⁰ NB: In de RIGO-enquête waren er 10 verhuurders die aangaven een 'ander type' verhuurder te zijn zonder winstoogmerk. Het gaat hier om enkele gemeenten, gemeentelijke woningbedrijven en wooncoöperaties. Omdat deze verhuurders zich onderscheiden van private verhuurders omdat ze geen winstoogmerk hebben, zijn deze verhuurders opgenomen als aparte categorie 'andere non-profit verhuurder' in deze analyse.

5.2 Motivatie voor toepassen IAH

In de enquête werd gevraagd naar de motivaties van verhuurders om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen (zie tabel 5.2). Men mocht meerdere antwoorden geven. De belangrijkste reden om IAH toe te passen is een passende prijs-kwaliteit voor hogere inkomens.¹¹ Bijna driekwart van alle verhuurders past de IAH toe om de huurprijs meer in overeenstemming te brengen met kwaliteit. Ongeveer een derde van de verhuurders gebruikt de IAH om doorstroming van huurders met een hoger inkomen te stimuleren. Een vergelijkbaar percentage noemt het genereren van extra inkomsten. Matiging van huurprijzen voor de lagere inkomens wordt het minst vaak als reden genoemd om IAH toe te passen.

Passende huurprijs

In de RIGO-enquête hebben veel verhuurders aangegeven een IAH toe te passen met als doel 'passende prijs-kwaliteit voor hogere inkomens (rechtvaardigheid)'. Uit de toelichtingen blijkt dat verhuurders enerzijds een 'passende prijs' willen bereiken die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning, ofwel meer in overeenstemming willen brengen met de maximale WWS-huur. Echter geven ook veel verhuurders aan juist een passende prijs-kwaliteit te willen bereiken die rechtvaardig is voor hogere inkomens, en daarmee dus een passende huurprijs bij het inkomen willen bereiken.

Er zijn hierin wel (duidelijke) verschillen tussen woningcorporaties en private verhuurders. Woningcorporaties passen de IAH vooral toe opdat hogere inkomens een meer passende prijs-kwaliteit betalen (in relatie tot de WWS), dit werd aangegeven door bijna 80 procent van de corporaties. Ruim de helft van de corporaties gebruikt de IAH ook om doorstroming te bevorderen. Iets minder dan de helft van de corporaties past de IAH toe voor een matiging van huurprijs voor lagere inkomens (44 procent) of voor het genereren van extra inkomsten (40 procent).

Net als corporaties passen private verhuurders de IAH het vaakst toe om een 'passende' prijs-kwaliteit te realiseren (73 procent). Het genereren van extra inkomsten is voor een derde van de private verhuurders een reden om IAH toe te passen en bijna een kwart noemt het bevorderen van doorstroming.

Tabel 5.2 Motivaties voor IAH toepassen (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO-enquête onder verhuurders, 2023.

| Redenen om IAH toe te passen | Woning-corporatie | Andere non-profit verhuurder | Private verhuurder | Alle verhuurders |
|---|-------------------|------------------------------|--------------------|------------------|
| Doorstroming bevorderen, woningen beschikbaar maken voor primaire doelgroep | 60% | 11% | 24% | 32% |
| Passende prijs-kwaliteit voor hogere inkomens (rechtvaardigheid) | 78% | 89% | 73% | 74% |
| Matiging huurprijzen voor de primaire doelgroep | 44% | 0% | 6% | 14% |
| Extra inkomsten genereren (investeringsruimte) | 40% | 33% | 31% | 33% |
| Andere reden | 5% | 0% | 15% | 13% |
| Totaal (aantal verhuurders dat IAH heeft toegepast) | 63 (van 67) | 9 (van 10) | 216 (van 247) | 288 (van 324) |

¹¹ De formulering van de vraag in de enquête was passende prijs-kwaliteit voor hogere inkomens (rechtvaardigheid). Zie tekstvak voor meer toelichting.

Interpretatie figuren met 'meerdere antwoorden mogelijk'

De RIGO- enquête geeft bij een aantal vragen meerdere antwoordmogelijkheden (meer dan één antwoord mogelijk). De analyse van deze vragen, zoals in tabel 5.2, geeft daardoor een hoger totaal dan 100%.

Verdiepende gesprekken

Tijdens de verdiepende gesprekken met verhuurders werd het bovenstaande beeld grotendeels bevestigd. Een huurprijs die **meer in overeenstemming is met het WWS-maximum** (prijs-kwaliteit) werd door zowel de corporaties als de private huurders als een belangrijke reden genoemd.

Het **stimuleren van doorstroming** werd ook genoemd. Zo vinden private verhuurders dat goedkoop scheefwonen in de corporatiewoningen een probleem is. Deze huishoudens bewonen woningen die 'met gemeenschapsgeld zijn gebouwd'.¹² Dit kan volgens hen niet de bedoeling zijn. Sociale huurwoningen moeten volgens hen juist altijd beschikbaar zijn voor lagere inkomens. De corporaties zien scheefwonen lang niet altijd als een probleem, met name als het wijken betreft met veel sociale huur, waar hogere inkomens nog enigszins bijdragen aan een sociaal-economische mix. Overigens melden zowel corporaties als private verhuurders dat doorstromen vooral gebeurt wanneer er wat wijzigt in de huishoudenssamenstelling of wanneer men elders werk vindt. In hun eigen praktijk zien zij niet veel mensen verhuizen puur omdat zij een huur betalen die meer in overeenstemming is met de maximale WWS-huur.

Vermeldenswaardig is dat de gesproken verhuurders allemaal aangeven dat **de nieuwe regeling meer de moeite waard is vanuit financieel oogpunt**. Het levert meer op. Alle gesprekspartners pasten de IAH al geruime tijd toe, dus voor deze verhuurders waren de verruimde mogelijkheden geen speciale stimulans om over te gaan tot toepassing van de IAH. Volgens de verhuurders kan de verruiming van de IAH ook in het kader van de verduurzamingsopgave welkom zijn, maar het zijn natuurlijk geen bedragen die zo'n investering volledig dekken.

We vroegen ook of een **eenmalige verhoging naar het niveau van de maximale WWS-huurprijs** een optie zou zijn. Geen enkele van de gesprekspartners zag dit zitten. Ze denken dat het beter is om dit in een paar stappen te doen. Drie keer de huurprijs met honderd euro verhogen voelt minder ingrijpend dan in één keer driehonderd euro.

Aan twee corporaties die bij de gesprekken aanwezig waren, legden we het idee voor om de **IAH verplicht te stellen**. De interviewer gebruikte het voorbeeld van een stad waarin twee corporaties dit wel doen, terwijl anderen dit juist niet doen: het kan ook onder huurders een gevoel van ongelijkheid oproepen. Deze twee corporaties dachten niet direct negatief over dit idee. Het voorkomt in ieder geval klachten over ongelijke behandeling.¹³

Voor wat betreft de **uitvoering** vroegen we aan de kleinere (en middelgrote) verhuurders of het wel de moeite waard was om de inkomensindicatie aan te vragen. Zoals te zien in hoofdstuk 3,

¹² Onder enkele private verhuurders leek er een beeld aanwezig dat er (nog steeds) grootschalige subsidies worden verstrekt aan corporaties. Corporaties hebben hier tijdens deze gesprekken wel op gereageerd, maar er was te weinig tijd hier uitgebreid bij stil te staan.

¹³ RIGO heeft expliciet geen vragen over dit onderwerp opgenomen in de enquête omdat hierbij de kans ontstaat dat men denkt dat BZK wellicht 'iets is aan het voorbereiden'. Dit kan een ongewenste discussie opleveren.

behoort hooguit 10% van de huurders tot de midden- en hogere inkomensgroep. Bij een verhuurder met minder dan 20 woningen is er een gerede kans dat geen enkele huurder tot de midden-of hogere inkomens behoort. Kleinere verhuurders met enkele woningen stellen echter dat zij vaak kunnen inschatten of hun huurder(s) tot een hogere inkomensgroep behoren (“Er staat een Tesla voor de deur”). Soms blijkt ook dat zij toch mis zitten, blijkt ook uit een aantal opmerkingen in de RIGO-enquête.

De gesproken corporaties hebben veel woningen, waardoor het hele proces rond de IAH veel personele inzet vergt. Het gaat daarbij niet zozeer om de aanvraag van inkomensindicaties zelf, maar om een fors aantal mensen dat bezwaar maakt omdat (bijvoorbeeld) in de tussentijd het inkomen is gedaald. Daarnaast zijn er veel huurders die klagen dat ze net boven de inkomensgrens zitten en eigenlijk geen ruimte hebben om de extra huurverhoging te betalen. Ook moeten corporaties met de gemeente prestatieafspraken maken over de inzet van de opbrengsten van de IAH (anders valt de opbrengst onder de Huursom).

5.3 Motivatie om geen IAH toe te passen

Zoals aangegeven, is de RIGO enquête uitgezet onder verhuurders die in 2023 inkomensindicaties voor de IAH hebben aangevraagd. Er zijn enkele pogingen ondernomen om een aantal niet IAH gebruikers te benaderen, maar dit lukte niet in een kort tijdsbestek, mede vanwege administratieve hobbels (AVG etc). Uit de RIGO-enquête blijkt evenwel dat verhuurders niet in alle jaren de IAH hebben toegepast.

Corporaties en private verhuurders hebben verschillende motivaties om de IAH niet toe te passen (zie tabel 5.3, volgende pagina). Zo wil een kwart van de corporaties geen onderscheid maken tussen inkomensgroepen, terwijl dit slechts bij enkele private verhuurders als overweging wordt meegenomen. Van de corporaties die niet (in alle jaren) IAH hebben toegepast, geeft ruim de helft aan dat dit te maken heeft met afspraken met de gemeente of huurdersvereniging. Zowel corporaties (ruim 17 procent) als andere non-profit verhuurders (40 procent) en private verhuurders (30 procent) geven aan dat problemen bij de uitvoering de reden zijn geweest om (niet in alle jaren) IAH toe te passen.

Naast bovenstaande redenen hebben veel verhuurders ook nog andere redenen aangegeven om geen IAH toe te passen. Deze redenen variëren en zijn grofweg op te delen in een aantal categorieën.

- Doordat eerder bleek uit de inkomensindicaties dat alle (of de meeste) huurders een **laag inkomen** hadden, vragen verhuurders in de jaren erna geen inkomensindicaties meer op. Zij verwachtten dat het inkomen van huurders nog steeds te laag is om IAH toe te passen. Ook andersom is dit het geval, een aantal verhuurders ging er initieel al vanuit dat het inkomen van huurders te laag was. Afgelopen jaar, na eerste aanvraag van inkomensindicaties bij de Belastingdienst, bleek die aanname correct.
- Verhuurders verwachten dat een (deel) van **het inkomen van huurders niet correct geregistreerd** staat, bijvoorbeeld door zwart werken of een gezinslid dat op niet op het woonadres ingeschreven staat. Daarom kunnen verhuurders geen IAH toepassen, of vragen ze geen gegevens op.
- Bij sommige (private) verhuurders blijkt dat er sprake was van **onbekendheid van de regeling** waardoor zij in het verleden geen IAH hebben toegepast.
- Tot slot zijn er veel verhuurders die aangeven geen IAH te hebben toegepast vanwege de **economische en maatschappelijke omstandigheden**, zoals corona en hoge inflatie.

Tabel 5-3 Reden om niet (in alle jaren) IAH toe te passen (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO-enquête onder verhuurders, 2023.

| Reden om geen IAH toe te passen | Woning-corporatie | Andere non-profit verhuurder | Private verhuurder | Alle verhuurders |
|---|-------------------|------------------------------|--------------------|------------------|
| De extra huuropbrengsten voor de organisatie wegen niet op tegen de kosten / moeite | 17% | 20% | 13% | 14% |
| Omdat mijn organisatie bij de huurverhoging geen onderscheid wil maken tussen inkomensgroepen | 26% | 20% | 2% | 7% |
| Omdat anders ons bewonersprofiel erg eenzijdig wordt. | 9% | 0% | 0% | 1% |
| Vanwege afspraken met de gemeente of huurdersvereniging | 52% | 0% | 1% | 9% |
| Vanwege problemen bij de uitvoering (geen tijd, geen gegevens ontvangen, etc.)] | 17% | 40% | 30% | 28% |
| Anders | 35% | 40% | 57% | 53% |
| Totaal (aantal verhuurders dat niet (altijd) IAH heeft toegepast) | 23 (van 67) | 5 (van 10) | 110 (van 247) | 138 (van 324) |

6 Effecten IAH: ‘passende’ huur en doorstroming?

Een belangrijke doelstelling van de IAH is dat hogere inkomens een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de maximale huur volgens het WWS. Een tweede belangrijke doelstelling van de IAH is om de doorstroming van sociale huurders met een midden- en hoog inkomen te stimuleren. Dit hoofdstuk gaat na of deze doelstellingen zijn behaald.

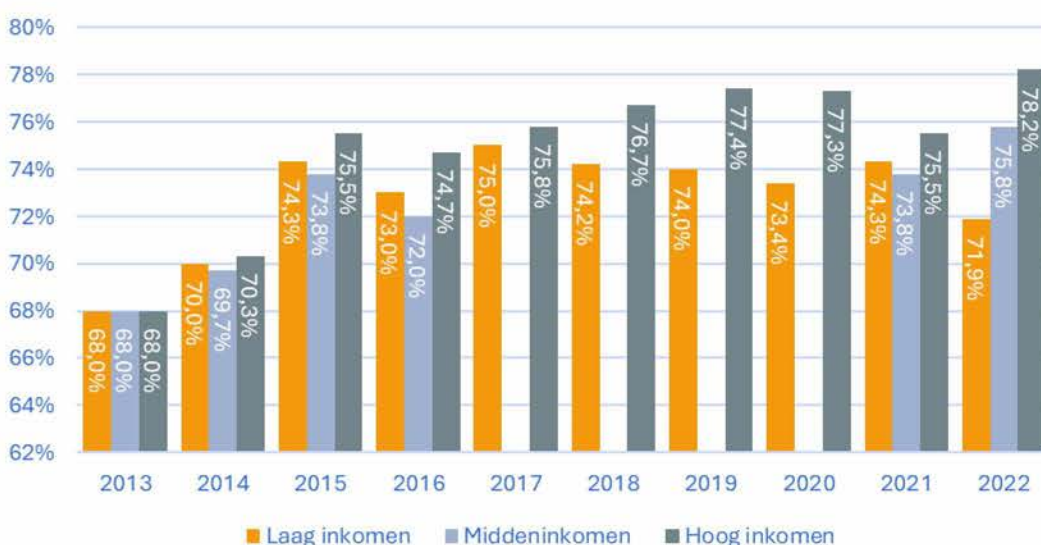
6.1 Een huurprijs in overeenstemming met de maximale WWS-huur?

Kern van de analyse is de betaalde huurprijs als percentage van de maximale huur volgens het WWS. Als het percentage in de tijd stijgt dan betekent het dat de huurprijs dichterbij de maximale WWS-huur komt. We gebruiken de gegevens uit de CBS Huurenquête. Op het moment dat we (RIGO) de data ontvingen voor 2023, was er nog geen WWS puntprijs beschikbaar in het databestand. Hierdoor kunnen we geen cijfers over 2023 weergeven.

Figuur 6.1 brengt de resultaten in beeld. Hierin is ondanks wat schommelingen duidelijk te zien dat het percentage is gestegen over de periode van tien jaar. De verhouding tussen de werkelijke huurprijs en de maximale huurprijs is het sterkst gestegen bij huurders met een hoger inkomen, zo’n 10 procentpunt. Voor de middeninkomens is de toename 8 procentpunt. Dit is beduidend hoger dan de stijging onder lagere inkomens. Het illustreert dus dat de IAH er inderdaad toe leidt dat de huurprijzen van huurders met een midden- en hoger inkomen sneller naar de maximale huurprijzen groeien.

Onderscheiden naar het type verhuurder blijkt dat de verhouding bij particuliere verhuurders in 2013 al hoger was dan bij woningcorporaties en dit verschil is in de periode van tien jaar groter is geworden voor alle inkomensklassen (zie tabel 6.1, volgende pagina). In andere woorden waren de huren in de particuliere sector al meer in overeenstemming met de maximale WWS en dat steeds meer zijn geworden.

Figuur 6.1 Huurprijs als percentage van de maximale WWS huur, huurders van gereguleerde huurwoningen, naar inkomen, per jaar 2013- 2022. Bron: CBS Huurenquête; bewerking RIGO



Tabel 6-1: Huurprijs als percentage van de maximale huur, huurders van gereguleerde 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% | |

NB: 2017-2020 Middeninkomen = Uitzonderingsgroep AOW en grotere huishoudens

6.2 Meer doorstroming?

Het valt buiten de scope van dit onderzoek om in detail na te gaan hoeveel midden- en hogere inkomens er zijn verhuisd als gevolg van de IAH. Hiervoor zou een uitgebreid onderzoek nodig zijn omtrent verhuismotieven onder (recent) verhuisde huurders. Wel kunnen we een idee geven van de mogelijke relatie tussen de zogeheten **verhuisgeneigdheid** en een huur die dichtbij de maximale WWS-huur ligt. Verhuisgeneigdheid is de term die aangeeft of huishoudens de komende twee jaar willen gaan verhuizen.

Willen huurders met een 'hogere' huur vaker verhuizen?

Bij de invoering van de IAH was de verwachting dat een huurprijs dichtbij de maximale WWS-huur, de verhuisgeneigdheid in positieve zin beïnvloedt. Daar was het de IAH immers precies om te doen: huurders die een naar verhouding lage huur betalen motiveren om te verhuizen middels extra huurverhogingen.

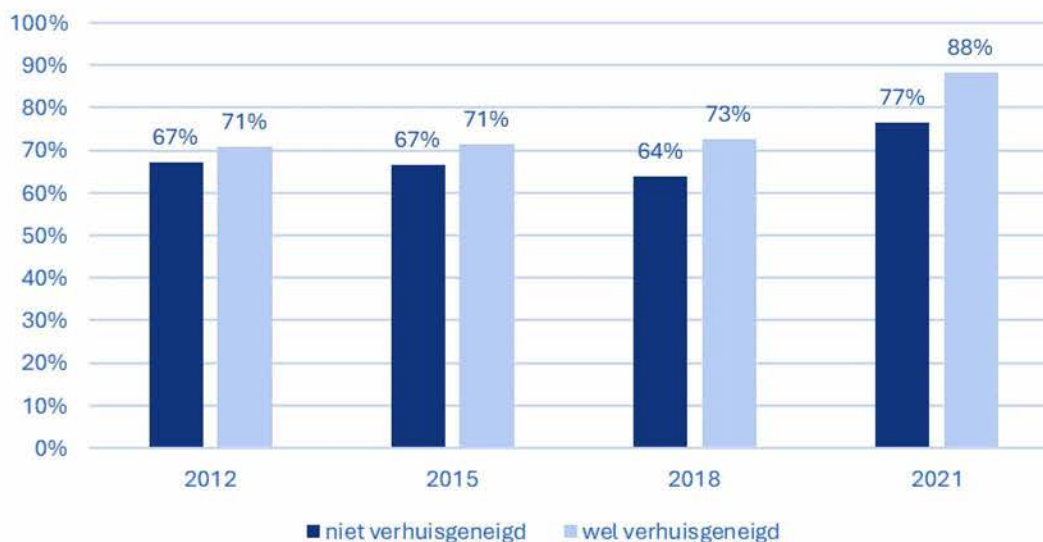
Met behulp van de WoON database is naar een verband gezocht tussen verhuisgeneigdheid en een huurprijs die nabij de maximale WWS-huur ligt. De analyse is gedaan voor huurders uit de hoogste inkomensgroep. Figuur 6.2 (volgende pagina) toont dat niet-verhuisgeneigde huurders een wat lagere ratio tussen huurprijs en de maximale WWS-huur hebben. Onder huurders die *wel* geneigdheid zijn om te verhuizen is deze ratio groter. Oftewel, bij een huur die dicht bij de maximale WWS-huur ligt is de verhuisgeneigdheid hoger. De reden dat in 2021 de ratio's voor verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden hoger zijn dan in 2012, heeft te maken met de algemene trend waarin de huren steeds meer naar de maximale WWS groeiden (zie ook paragraaf 6.1).

Vervolgens dient zich de vraag aan hoe sterk dit effect is. Een statistische analyse (modelmatig, niet in de tabel-figuur opgenomen) onder de huurders met een hoger inkomen toont dat de verhuisgeneigdheid sterk toeneemt bij een ratio huurprijs/maximale WWS-huur van boven de 80%: het is maar liefst twee maal zo groot vergeleken met huurders waarbij deze ratio wat lager is. Het effect is vooral groot bij de hoogste inkomens: bij andere huurders is het effect ook wel aanwezig, maar aanzienlijk minder (circa 50% hogere verhuisgeneigdheid, bij een ratio van boven de 80%). Een analyse of dit leidt tot een daadwerkelijke verhuizing valt echter buiten de scope van dit onderzoek. Hiervoor zijn speciale datasets en enquêtes nodig onder recent verhuisde huurders.

Om deze analyse goed te duiden, moet altijd rekening gehouden worden met niet financiële verhuisredenen. Vooral jonge huishoudens verhuizen vanwege veranderingen in de levensloop

en niet perse vanwege een huur die nabij het WWS maximum komt. Ze verhuizen omdat ze bijvoorbeeld groter willen wonen, vanwege eventuele gezinsuitbreiding, of omdat ze in een andere buurt willen wonen.

Figuur 6.2: Verhuisgeneigdheid naar ratio huurprijs/maximale WWS-huur, hoogste inkomenskwartiel. Bron: WoON 2012, 2015, 2018 en 2021; bewerking RIGO



Steeds minder hogere inkomens in de gereguleerde huursector?

Met vier edities van het WoON onderzoek gaan we na of er naar verhouding minder midden- en hogere inkomens in de gereguleerde huursector wonen. Dit kan een indicatie zijn van het effect van de IAH. We delen daarbij **alle** Nederlandse huishoudens op vier gelijke inkomensklassen: de zogeheten kwartielen.

- Lage inkomens (eerste kwartiel)
- Lage middeninkomens (tweede kwartiel)
- Hoge middeninkomens (derde kwartiel)
- Hoge inkomens (vierde kwartiel)

Figuur 6.3 geeft het overzicht voor de periode 2012 tot en met 2021. In 2012 treffen we naar verhouding weinig hogere inkomens (vierde kwartiel) aan in de gereguleerde huursector en dit wordt alleen maar kleiner. Er is een daling van 5,1% naar 2,2%. Ook het aandeel hogere middeninkomens in de gereguleerde neemt aanzienlijk af: van 14,3% tot 9,1%. De algemene cijfers tonen dus dat er steeds minder hogere- en middeninkomens in de gereguleerde huursector wonen. Er is juist sprake van een steeds grotere concentratie van de lagere inkomens in de gereguleerde huursector.

We kunnen echter geen hard antwoord geven op de vraag of dit allemaal is toe te schrijven aan de IAH. Hiervoor suggereerden we al dat een huurprijs die meer aansluit bij de maximale WWS-huur niet perse een verhuisreden hoeft te zijn. Belangrijk in dit kader is ook dat in 2010 de woningcorporaties verplicht werden om geen (of nauwelijks) woningen meer toe te wijzen aan huishoudens met een hoger- of middeninkomen. Instroom van hogere en middeninkomens werd nadien dus vrijwel uitgesloten, wat ongetwijfeld effect heeft gehad op de afname van de goedkope scheefheid (hogere- en middeninkomens in de gereguleerde huur). Het vergt een aparte studie om het effect van de IAH en strikter toewijzingsbeleid te ontrafelen.

Figuur 6.3: Bewoners geregeleerde huursector naar inkomenskwartiel. Bron: Woon 2012, 2015, 2018 en 2021; bewerking RIGO



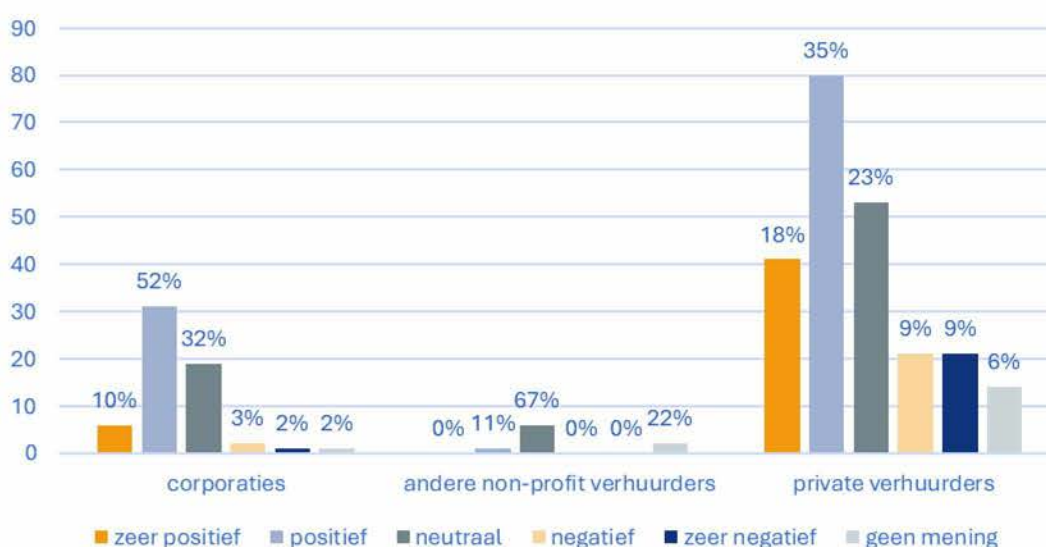
7 Oordeel IAH verhuurders

Hoe waarden verhuurders de inkomensafhankelijke huurverhoging? In de RIGO-vragenlijst geven verhuurders, die inkomensindicaties opvroegen, hun oordeel over de regeling.

7.1 Tevredenheid verhuurders

Over het algemeen zijn verhuurders tevreden over de IAH (zie Figuur 7-1). Toch zijn er ook verhuurders die minder tevreden zijn over de maatregel. Bijna één vijfde van de private verhuurders geeft aan een (zeer) negatief oordeel te hebben. Een zeer beperkt deel van de corporaties (5 procent) is niet tevreden met de IAH.

Figuur 7-1 Algemene oordeel van verhuurders over inkomensafhankelijke huurverhoging. Bron: RIGO-enquête, 2023.



Positieve aspecten IAH volgens verhuurders

Verhuurders noemen verschillende redenen waarom zij tevreden zijn met IAH. Meest genoemd zijn:

- De IAH is een goed **instrument om meer inkomsten te genereren (investeringsruimte)**. Ook zien verhuurders de IAH als noodzakelijk om hun toegenomen kosten te kunnen dekken.
- Verhuurders vinden het positief dat **huurders met een hoger inkomen een huurprijs betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning**.
- Aansluitend op het voorgaande wordt de IAH ook beschouwd als een goed instrument om **bij langdurig zittende huurders de huurprijs sneller in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning**. Bij langzittende huurders kan de huurprijs immers relatief laag zijn.
- Het instrument wordt als **rechtvaardig** beschouwd door een aantal verhuurders. De hogere inkomens betalen een meer passende prijs, waardoor de huurprijzen voor lagere inkomens gematigd kunnen worden. Het positieve oordeel is dan ook dat de IAH **naar draagkracht een eerlijke bijdrage** stimuleert.
- De IAH kan helpen om **goedkoop scheefwonen** tegen te gaan. Het motiveert huurders om een andere woning te zoeken. Overigens is lang niet iedereen overtuigd van dit

effect, maar de IAH kan een rol spelen bij doorstroming en daarmee het vrijkomen van sociale huurwoningen voor de daeb-doelgroep. Het goedkope scheefwonen wordt vooral door particuliere verhuurders als onterecht beschouwd: bewoning van betaalbare (corporatie)woningen terwijl er lage wachtlijsten zijn van lagere inkomens.

Negatieve aspecten IAH volgens verhuurders

Verhuurders die niet tevreden zijn over de IAH hebben ook verschillende redenen hiervoor. Vaak genoemd werd:

- De **opbrengst is voor (kleinere) verhuurders te laag**. Het is niet echt de moeite waard.
- Sommige verhuurders vinden huurverhoging aan de hand van inkomensindicaties verkeerd. Ze vinden dat de huurprijs zou moeten worden bepaald door de kwaliteit van de woning, niet door het inkomen van de bewoner.
- Ook melden verhuurders dat de inkomensindicaties suggereren dat elke huurder met een ‘hogere inkomen’ een stevige huurverhoging kan betalen. Huurders die net boven de inkomensgrens zitten, zijn de afgelopen tijd ook geconfronteerd met andere lastenstijgingen, waaronder energie. Een deel van deze huurders is **kwetsbaarder** dan puur op basis van het inkomen kan worden vastgesteld. Op basis van inkomen kan niet altijd worden bepaald of huurders **financiële ruimte** hebben om de IAH te bekostigen.
- Door de **schaarste op de woningmarkt** kunnen huurders met een middeninkomen nauwelijks doorstromen. Koopwoningen zijn onbetaalbaar en een verhuizing naar een duurdere huurwoning is alleen zinvol als deze meer kwaliteit heeft.
- De **reactie van huurders** maakt ook dat sommige verhuurders de regeling negatief beoordelen. De ervaring en mening van huurders staan hieronder toegelicht.

7.2 Rechtvaardigheid voor huurders

Sommige verhuurders hadden nog aanvullende opmerkingen over de mate waarin IAH te rechtvaardigen is voor huurders, of andere belemmeringen die verhuurders ervaren ten aanzien van IAH toepassen bij huurders.

Enkele verhuurders geven aan een probleem te hebben met het feit dat zij inkomensgegevens van eigen huurders kunnen opvragen. Vanuit **privacyoverwegingen** vinden zij dit niet te rechtvaardigen. Het instrument wordt door deze verhuurders invasief en privacy schendend genoemd. Bovendien is het niet de taak van verhuurders om inkomenspolitiek te voeren.

Verhuurders melden dat huurders uiteenlopend reageren op de IAH. Zo zijn er huurders die begrip hebben voor een hogere huurverhoging op basis van hun hogere inkomen. Ook wordt een IAH soms doorgevoerd na afspraken; zo wordt door een verhuurder als voorbeeld gegeven IAH in overleg met de betreffende huurder toe te passen om verduurzamingsmaatregelen te kunnen doorvoeren aan de woning.

8 Het oordeel van de huurders

Het oordeel van de huurders zelf is geen hoofdbestanddeel in dit onderzoek. Samen met BZK is wel overwogen om een enquête uit te zetten onder huurders, maar vanwege de strakke planning van deze evaluatie (eerste onderzoeksresultaten medio november 2023) was er geen tijd voor het opzetten, afnemen en (kort) rapporteren van een enquête onder huurders.

Wel is er een gesprek gevoerd met de belangenbehartiger van huurders, de Woonbond. Deze organisatie heeft een meldpunt waarin huurders hun bezwaren kwijt kunnen over de IAH. Hieruit zijn enkele inzichten gedeeld. Daarnaast blikken we terug op de resultaten van de enquête onder huurders in het kader van de vorige enquête.

8.1 Enkele signalen vanuit de huurders

Woonbond klachtenloket

Een veel gehoorde klacht vanuit huurders is: “Wanneer houdt het op?” De maximale WWS ligt best hoog dus er is veel ruimte de huren steeds verder te verhogen. Recent gepensioneerden vragen zich regelmatig af of het terecht is dat zij na een flinke inkomensdaling een IAH krijgen. Verder vinden huurders die al een huur betalen dichtbij de liberalisatiegrens het onterecht dat zij als ‘goedkope scheefwoner’ te boek staan.

Een illustratieve quote:

‘De inkomensafhankelijke huurverhoging maakt dat ik straks 100 euro huurverhoging krijg, terwijl mijn inkomen over 3 jaar fors gaat dalen. Die hogere huur moet ik daarna altijd blijven betalen, terwijl ik geen andere, betere, huurwoning kan krijgen. Als reden wordt de verhuurdersheffing genoemd, maar die is afgeschaft. Het is oneerlijk, deze onmacht dat mijn verhuurder zoveel invloed heeft op mijn levensstandaard, maakt mij wanhopig. Het is uitzichtloos.’

Enkele ervaringen van de verhuurders

In open antwoorden-opmerkingen van de RIGO enquête melden enkele verhuurders ontevredenheid onder huurders. Zij geven aan dat deze huurders zich na extra huurverhoging minder welkom voelen of het zelfs ervaren als een ‘straf’ voor werken. Ook zijn er enkele verhuurders die aangeven dat zij bezwaren krijgen van boze of gefrustreerde huurders. In plaats van IAH pleitten deze verhuurders voor een beter huurverhogingsbeleid met meer mogelijkheden om de huurprijs te verhogen naar de kwaliteit van de woning, in plaats van naar het inkomen van hun huurders.

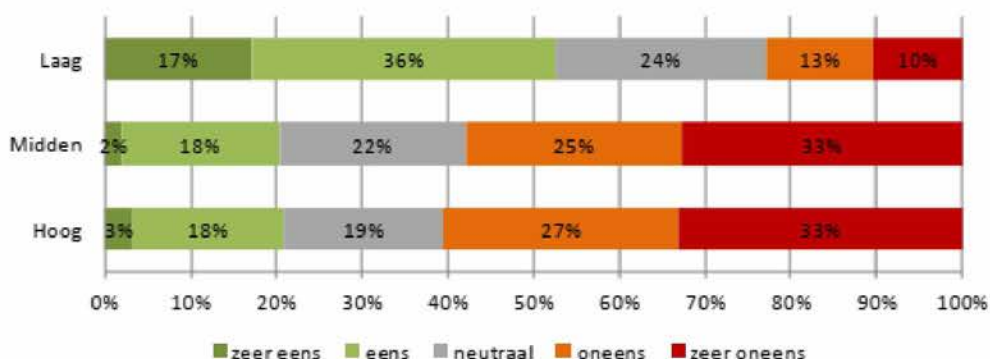
Eerder onderzoek RIGO

Een eerdere (tussen)evaluatie van de IAH door RIGO in 2016 bevatte wel een enquête onder huurders. Hierin werd gepeild hoe groot het draagvlak voor de IAH is onder huurders. Uiteraard is dit een peiling uit 2016, maar we verwachten niet dat de resultaten veel anders zouden zijn als we nu een nieuwe peiling hadden gehouden. Destijds sprak circa 53% van de lagere inkomens zich positief uit over een meer inkomensgerelateerde huurstijging (niet de IAH zelf, maar meer in het algemeen). Slechts 23% van de lagere inkomens oordeelde negatief.

Onder de midden- en hogere inkomens was het draagvlak voor een meer inkomensgerelateerde huurstijging aanzienlijk minder groot. Circa 20% van beide

inkomensgroepen beoordeelt zo'n maatregel positief terwijl rond de 60% het ronduit negatief beoordeelt.

Figuur 8.1 RIGO peiling onder huurders in 2016 Reacties van huurders op de stelling: " ik vind het goed dat huurders met midden - of hoger inkomen meer huurverhoging kunnen krijgen dan huurders met een lager inkomen "



Bron: GfK Online panel 2016, bewerking RIGO

8.2 Woonbond

De Woonbond als belangenbehartiger van huurders is principieel tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Als de overheid wil dat hogere inkomens meer bijdragen aan maatschappelijke doelen als volkshuisvesting, behandel kopers en huurders dan gelijk en doe dit via de inkomensbelasting. Nu worden hoge inkomens in de koopsector gesubsidieerd (hypotheekrenteaftrek) en in de huursector geconfronteerd met hoge huurprijzen. Bovendien staat de IAH haaks op een brede sociale huursector.

De IAH-doelstelling van doorstroming is onrealistisch. Verhuizen gebeurt vanwege 'life events' en niet zozeer omdat iemand nu een 'marktconforme huur' betaalt. Bovendien zijn er nauwelijks alternatieven. Moeten oudere huishouden dan ook doorstromen? Hoe? Kunnen ze een hypotheek krijgen voor een passende woning? Is er een betaalbare geschikte huurwoning? Binnen het sociale netwerk waar ze op bouwen?

Doorstroming bevorderen, als dat al zou lukken, kan zorgen voor een nog eenzijdiger samenstelling van de populatie huurders bij corporaties. Met strengere toewijzingsregels is er al veel instroom van lagere inkomens.

De Woonbond vindt een uitzonderingspositie voor grotere gezinnen en AOW-ers nuttig (periode 2017-2020). Grotere gezinnen kunnen een extra huurverhoging soms moeilijk aan. Nu de uitzondering voor ouderen is verdwenen merk Woonbond dat daar het sentiment ontstaat dat ze nergens anders heen kunnen, maar wel jaar op jaar een extra hoge huurverhoging krijgen. De uitzondering voor grote gezinnen wordt deels opgevangen door de differentiatie in inkomensgrenzen.

Bijlage 1 Aantal verstrekte inkomensindicaties voor de IAH vanaf 2013.

De gegevens zijn afkomstig van de Belastingdienst en bewerkt door BZK.

Inkomen “onbekend” betekent overigens in de praktijk vaak “inkomen nihil”, de Belastingdienst beschikt dan niet over inkomensgegevens van de bewoners van de desbetreffende woning, ook niet over voorlopige gegevens.

De niet verkregen inkomensindicaties zijn hierin niet opgenomen. Dat zijn de indicaties met code X (eigenaarschap is niet gebleken) en code T (huisnummer of huisnummertoevoeging is niet bij de Belastingdienst bekend).

2023 (unieke adressen, t/m 4 september 2023)

| Categorie | Aantal | % | IAH-groep |
|--------------------------------------|------------------|-------------|-----------|
| Midden: >€48.836 / €56.513 (in 2021) | 68.975 | 3,9% | 10,4% |
| Hoog : >€57.573 / €76.764 (in 2021) | 41.145 | 6,5% | |
| Laag : ≤€48.836 / €56.513 (in 2021) | 838.232 | 78,9% | |
| Inkomen onbekend | 114.346 | 10,8% | |
| Totaal | 1.062.698 | 100% | |

2022 (unieke adressen, t/m 31 december 2022)

| Categorie | Aantal | % | IAH-groep |
|--------------------------------------|------------------|-------------|-----------|
| Midden: >€47.948 / €55.486 (in 2020) | 66.678 | 3,7% | 9,7% |
| Hoog : >€56.527 / €75.369 (in 2020) | 40.549 | 6,0% | |
| Laag : ≤€47.948 / €55.486 (in 2020) | 883.057 | 79,8% | |
| Inkomen onbekend | 116.903 | 10,6% | |
| Totaal | 1.107.187 | 100% | |

2021: huurbevrozing (geen IAH)

2020 (t/m 31 december 2020)

| Categorie | Aantal | % | IAH-groep |
|-----------------------|------------------|-------------|-----------|
| >€43.754 (in 2018) | 83.553 | 8,2% | 8,2% |
| ≤€43.754 (in 2018) | 451.916 | 44,5% | |
| Uitzonderingsgroepen* | 438.239 | 43,2% | |
| Inkomen onbekend | 41.399 | 4,0% | |
| Totaal | 1.015.107 | 100% | |

2019

| Categorie | Aantal | % | IAH-groep |
|-----------------------|------------------|-------------|-----------|
| >€42.436 (in 2017) | 91.600 | 8,4% | 8,4% |
| ≤€42.436 (in 2017) | 473.560 | 43,5% | |
| Uitzonderingsgroepen* | 479.648 | 44,0% | |
| Inkomen onbekend | 44.572 | 4,1% | |
| Totaal | 1.089.380 | 100% | |

**) Huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden*

2018 (unieke adressen)

| Categorie | Aantal | % | IAH-groep |
|-----------------------|------------------|-------------|-----------|
| >€41.056 (in 2016) | 103.942 | 8,7% | 8,7% |
| ≤€41.056 (in 2016) | 509.411 | 42,8% | |
| Uitzonderingsgroepen* | 527.210 | 44,2% | |
| Inkomen onbekend | 50.968 | 4,3% | |
| Totaal | 1.191.531 | 100% | |

**) Huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden*

2017 (unieke adressen)

| Categorie | Aantal | % | IAH-groep |
|-----------------------|------------------|-------------|-----------|
| >€40.439 (in 2015) | 107.910 | 9,0% | 9,0% |
| ≤€40.439 (in 2015) | 502.436 | 41,8% | |
| Uitzonderingsgroepen* | 534.610 | 44,5% | |
| Inkomen onbekend | 56.658 | 4,7% | |
| Totaal | 1.201.584 | 100% | |

**) Huishoudens van 4 of meer personen en huishoudens met één of meer AOW-gerechtigden*

2016

| Categorie | Aantal | Totaal midden + hoog | % | % midden + hoog |
|-------------------------|------------------|----------------------------|-------------|-----------------------|
| Hoog : >€44.360 | 174.553 | | 12,1% | |
| Midden: €34.678-€44.360 | 143.788 | 318.341 | 10,0% | 22,1% |
| Laag : ≤€34.678 | 1.028.878 | | 71,3% | |
| Inkomen onbekend | 95.165 | | 6,6% | |
| Totaal | 1.442.384 | | 100% | |

2015

| Categorie | Aantal | Totaal midden + hoog | % | % midden + hoog |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Hoog: >€43.786 | 222.665 | | 12,6% | |
| Midden: €34.229-€43.786 | 181.143 | 403.808 | 10,3% | 22,9% |
| Laag: ≤€34.229 | 1.208.786 | | 68,6% | |
| Inkomen onbekend | 150.819 | | 8,5% | |
| Totaal | 1.763.548 | | 100% | |

2014

| Categorie | Aantal | Totaal midden + hoog | % | % midden + hoog |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Hoog: >€43.602 | 287.387 | | 15,2% | |
| Midden: €34.085-€43.602 | 206.152 | 493.539 | 10,9% | 26,1% |
| Laag: ≤€34.085 | 1.314.703 | | 69,3% | |
| Inkomen onbekend | 87.561 | | 4,6% | |
| Totaal | 1.895.803 | | 100% | |

2013

| Categorie | Aantal | Totaal midden + hoog | % | % midden + hoog |
|------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Hoog :>€43.000 | 300.083 | | 15,8% | |
| Midden:€33.614-€43.000 | 209.895 | 509.978 | 11,1% | 26,9% |
| Laag :≤€33.614 | 1.267.327 | | 66,9% | |
| Inkomen onbekend | 117.745 | | 6,2% | |
| Totaal | 1.895.050 | | 100% | |

RT&O