

Huurbeleid: Wat zijn mogelijkheden om een stabiel investeringsklimaat en betaalbaarheid te borgen

Gegeven dat het woningtekort nog oploopt tot 2025 zal de betaalbaarheid gedurende de volgende kabinetsperiode een belangrijk thema blijven. In de afgelopen jaren heeft dat geleid tot een aantal discussies rondom het huurbeleid, waar een volgend kabinet over zal moeten besluiten. Er zijn verschillende mogelijkheden om betaalbaarheid te waarborgen, zonder het aanbod van woningen te beperken.

Noodzaak voor helder financieel kader corporaties

Het Sociaal Huurakkoord 2018 van Aedes en de Woonbond is vertaald in wetgeving die geleid heeft tot gematigd huurbeleid van woningcorporaties. Aedes en de Woonbond geven aan dat zij nog geen beslissingen kunnen nemen over een nieuw Sociaal Huurakkoord zolang zij niet weten welke consequenties een nieuw Regeerakkoord heeft voor het investeringsvermogen van woningcorporaties. Anderzijds moet bij aanpassingen in het huurbeleid van corporaties rekening worden gehouden met het feit dat dit gevolgen heeft voor de investeringsruimte in nieuwbouw en verduurzaming. De mogelijkheden om zowel deze opgaven te halen alsook ingrepen te doen in het huurbeleid vragen extra middelen die niet enkel door verlaging of afschaffing van de verhuurderheffing gerealiseerd kunnen worden (zie A4 verhuurderheffing).

Eerder hebben Aedes en de Woonbond in de Actieagenda Wonen aangegeven dat zij de huursomstijging (de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie) beperkt willen houden tot inflatie, conform huidige regelgeving¹. Om een inflatievolgende huursomstijging te houden hebben corporaties een duidelijk financieel kader nodig. Vervolgens kunnen zij ook zelf afspraken maken over maatwerk voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur. Het beleid kan daarop volgen (codificeren).

Zekerheid bieden en betaalbaarheid borgen in de huursector

Meer algemeen is het van belang dat verhuurders en investeerders aangegeven hebben meer zekerheid te willen op het huurbeleid, met oog op investeringen in nieuwbouw en transformatie. Het gaat hierbij om de individuele huurverhogingsruimte. Er bestaat brede consensus dat een individuele huurverhoging voor een huurder op maximaal inflatie + 1% kan blijven: zo wordt de betaalbaarheid geborgd en blijft er ruimte voor investeringen.

Daarnaast speelt de vraag of de middenhuursector verder moet worden gereguleerd. Mensen met een middeninkomen kunnen volgens het Nibud een woning in de middenhuursector betalen. Op dit moment verdwijnen woningen uit het middenhuursegment: ruim 60 procent van de middenhuurwoningen in de Randstad worden bij nieuwe verhuring verhuurd in het dure huursegment (> 1.000 euro). Onderzoeken van Stec Groep en Brink laten zien dat bij de invoering van een regulerende maatregel (waarbij de aanvangshuurprijzen worden beperkt op basis van het WWS of de WOZ-waarde) er een complexe afruil ontstaat tussen het verbeteren van de betaalbaarheid op korte termijn en een verminderde beschikbaarheid op (middel)lange termijn.

Er is aangekondigd om casestudies (botsproeven) te gaan doen in verschillende gemeenten om de maatregel verder uit te werken en zo beter zicht te krijgen op de (lokale) effecten van een dergelijke maatregel. Indien de botsproeven aanleiding geven om deze kabinetsperiode verdere stappen te zetten met een regulerende maatregel is invoering alleen mogelijk als er financiële middelen zijn om ervoor te zorgen dat een regulerende maatregel geen negatieve effecten op de beschikbaarheid van woningen heeft. Verhuurders kunnen dan (deels) worden tegemoetgekomen voor de invoering van deze maatregel, waarmee de bestaande voorraad in stand wordt gehouden. Dit draagt bovendien bij aan de juridische houdbaarheid van de maatregel. De kosten hiervoor bedragen afhankelijk van de vormgeving naar inschatting tussen de circa 65 miljoen tot 400 miljoen per jaar. Vervolgens kan ervoor gekozen worden om deze regulering te combineren met inkomensondersteuning (huurtoeslag) om de betaalbaarheid verder aan te pakken. Deze maatregel inclusief budgettaire kosten en effect op de huurprijzen is op dit moment nog niet volledig uitgewerkt (zie A4 huurtoeslag). Een andere mogelijkheid is om geen generieke regulerende maatregel te nemen, maar te komen met een tijdelijke, gerichte stimuleringsregeling voor

¹ Uitgaande van het algemene beleid, dit jaar zijn de huren bevroren in de sociale sector.

verhuurders wanneer zij hun middenhuurwoning (blijven) verhuren aan een huishouden met een laag- of middeninkomen, of nieuwbouw stichten in het middenhuursegment. Op basis van Woon2018 gaat het hierbij om circa 1000 euro per woning per jaar. Aanvullend geeft ook de verhuurdvergunning mogelijkheden om toe te zien op deze maatregel. Er loopt nog onderzoek naar de handavingskosten voor gemeenten, waar zij voor gecompenseerd moeten worden.

Verbeteren betaalbaarheid hurende minima via inkomen

Er zijn circa 825.000 hurende minima, met name in de corporatiesector. Deze minima wonen gemiddeld genomen in goedkopere woningen, ontvangen relatief veel huurtoeslag, maar hebben desondanks hogere woonquoten dan andere groepen huurders. Hun inkomen is de bepalende factor en de mogelijkheden om via het huurbeleid de betaalbaarheid te verbeteren zijn voor die groep beperkt.

- Ten eerste moet dit probleem aangepakt worden via inkomensbeleid: verhoging van het wettelijk minimuminkomen en de uitkering.
- Ten tweede als er vervolgens nog problemen resteren kan nagedacht worden over aanvullende maatregelen via inkomensondersteuning (zie A4tje huurtoeslag).
- Ten derde als er dan nog verdere problemen voor huishoudens zijn kan dit verder worden aangepakt via huurbeleid. Generieke maatregelen, zoals een huurbevriezing, hebben onvoldoende effect voor minima. Er kan dan beter gekozen worden voor gerichte huurmaatregelen zoals een tweede passendheidsnormering. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau die een woning met een huur op de kwaliteitskortingsgrens (€ 442) krijgen toegewezen.