

NOTITIE

[van]	ABF Research	[voor]	Ministerie van BZK
[kenmerk]	n2021-0100TK	[plaats]	Delft
[project]	20125-WON	[datum]	8 juni 2021
[onderwerp]	Resultaten wet permanente huurverlaging		

Sinds 1 januari 2021 is de wet 'eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen' van kracht, waardoor dure scheefwoners een huurverlaging kunnen krijgen tot de aftoppingsgrens. Omdat de huurverlaging alleen dit jaar aangevraagd kan worden, biedt de huidige wet geen oplossing voor toekomstige dure scheefheid. In deze notitie wordt een aantal analyses beschreven naar de gevolgen en haalbaarheid van een 'permanent recht op huurverlaging' in het gereguleerde segment van woningcorporaties.

Data en methode

Voor de analyses is gebruikgemaakt van de CBS-microdata over de periode 2016-2019. Hierin wordt gekeken naar de totale corporatievoorraad op peildatum 1 januari. Aanname in de analyses is dat de wet eenmalige huurverlaging in 2016 is ingevoerd. We gaan ervan uit dat de huishoudens die in 2016 een huurverlaging hebben gehad, geen huurverhoging krijgen tot boven de aftoppingsgrens in de opvolgende jaren. Zonder mutatie behouden woningen die in 2016 in huur zijn verlaagd, ook in de jaren 2017-2019 een huur op de aftoppingsgrens. Voor de huur van de woningen wordt gekeken naar de kale huur op peildatum 1 januari. Bij het huishoudensinkomen gebruiken we de samenstelling van het huishouden op 1 januari van het peiljaar en de som van de geïndexeerde persoonlijke belastbare inkomens van twee jaar eerder (t-2).

Analyse 1: Aantal huurverlagingen

In totaal zijn er in de periode 2016-2019 zo'n 2,2 miljoen bewoonde corporatiewoningen. In Tabel 1 is te zien dat in 2016 in ongeveer 10% van de woningen (ofwel 218 duizend woningen) een huurverlaging zou hebben plaatsgevonden zou de wet eenmalige huurverlaging dan zijn ingevoerd. In de jaren 2017-2019 vinden er logischerwijs veel minder huurverlagingen plaats.

Er zijn drie dominante redenen waardoor een woning toch een huurverlaging krijgt in de jaren 2017-2019:

1. Inkomensdaling tot onder de passendheidsgrens.
2. Nieuwe verhuringen. Ondanks passend toewijzen zijn er toch elk jaar nieuwe huishoudens met een (t-2) inkomen onder de passendheidsgrens en een huur boven de aftoppingsgrens¹.
3. Huurverhogingen tot boven de aftoppingsgrens van woningen die nog niet eerder in aanmerking kwamen voor huurverlaging. Voorwaarde is uiteraard wel dat ook het inkomen van het huishouden onder de inkomensgrens voor passend toewijzen is.

¹ Corporaties moeten ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt. Uit verdere analyses (niet in tabel) blijkt dat deze norm ruimschoots behaald wordt.

Naast bovengenoemde drie redenen, zien we in een beperkt aantal gevallen ook dat de woning in huur verlaagd moet worden omdat het huishouden is veranderd van een 3+ persoonshuishouden naar een een- of tweepersoonshuishouden. Het huishouden krijgt hierdoor nogmaals recht op een huurverlaging naar de lage aftoppingsgrens. Ten slotte is ook het verlagen van de huur tot onder de liberalisatiegrens in een beperkt aantal gevallen de oorzaak voor een huurverlaging.

Tabel 1. Aantal woningen met huurverlaging, uitgesplitst naar reden voor de huurverlaging

	2016		2017		2018		2019	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Recht op huurverlaging?								
Nee	1.999.217	90%	2.171.018	98%	2.178.178	99%	2.196.953	99%
Ja	217.890	10%	39.484	2%	28.754	1%	27.406	1%
Totaal	2.217.107	100%	2.210.502	100%	2.206.932	100%	2.224.359	100%
Reden voor huurverlaging								
Inkomensdaling ≤ PT inkomensgrens			14.199	36%	10.311	36%	8.522	31%
Huurstijging > aftoppingsgrens			9.460	24%	6.743	23%	8.100	30%
Huurdaling ≤ liberalisatiegrens			1.045	3%	484	2%	1.991	7%
Huishouden 3+ naar 1 of 2 personen			2.009	5%	336	1%	207	1%
Nieuw huishouden			12.771	32%	10.880	38%	8.586	31%
Totaal			39.484	100%	28.754	100%	27.406	100%

Analyse 2: Effect op huurinkomsten van corporaties

We vervolgen de analyses door te kijken naar het effect van een permanent recht op huurverlaging op de huurinkomsten van corporaties (Tabellen 2-4). Hierbij gaan we ervan uit dat de huishoudens die in 2016 verlaagd zijn naar de aftoppingsgrens, ook in de jaren 2017-2019 een huur op dezelfde aftoppingsgrens houden. We noemen dit de 'oude' huur, omdat het de waarschijnlijke huur zou zijn geweest als de wet eenmalige huurverlaging in 2016 zou zijn ingevoerd. De 'nieuwe' huur refereert naar de huur zou worden gevraagd bij een permanent recht op huurverlaging.

In Tabel 2 is te zien dat de huurverlagingen in 2017 leiden tot een totaal verlies aan huurinkomsten van iets meer dan 21 miljoen euro op jaarbasis. In Tabel 3 worden de cijfers voor 2018 getoond. Merk op dat de woningen die in 2018 *niet* in aanmerking komen voor een huurverlaging, gemiddeld wel een iets lagere nieuwe huur (€ 526,82) hebben dan de oorspronkelijke 'oude' huur (€ 527,49). Dit komt omdat een aantal van deze woningen in 2017 zijn verlaagd in huur. Dit verlies aan huurinkomsten werkt door in de volgende jaren. Het verlies in 2018 ligt daarom hoger dan in 2017 (33,4 miljoen). In Tabel 4 worden de cijfers voor 2019 getoond. Opnieuw zien we het verlies van huurverlagingen in 2017 en 2018 ook doorwerken in de huurinkomsten van 2019. Het totale verlies loopt daarom verder op naar 42,5 miljoen op jaarbasis.

Tabel 2. Verschil tussen oude en nieuwe kale huur en totale verlies aan jaarlijkse huurkomsten voor 2017

	N	gemiddelde oude huur	gemiddelde nieuwe huur	verschil (oud-nieuw)	som verlies (per jaar)
Geen huurverlaging in 2017	2.171.018	€ 520,43	€ 520,43	€ 0,00	€ 0
Inkomensdaling ≤ PT inkomensgrens	14.199	€ 649,67	€ 601,17	€ 48,49	€ 8.263.000
Huurstijging > aftoppingsgrens	9.460	€ 623,35	€ 601,28	€ 22,07	€ 2.506.000
Huurdaling ≤ liberalisatiegrens	1.045	€ 681,16	€ 605,24	€ 75,92	€ 952.000
Huishouden 3+ naar 1 of 2 personen	2.009	€ 634,69	€ 592,55	€ 42,14	€ 1.016.000
Nieuw huishouden	12.771	€ 655,46	€ 600,66	€ 54,80	€ 8.398.000
Totaal	2.210.502	€ 522,66	€ 521,87	€ 0,80	€ 21.133.000

Tabel 3. Verschil tussen oude en nieuwe kale huur en totale verlies aan jaarlijkse huurkomsten voor 2018

	N	gemiddelde oude huur	gemiddelde nieuwe huur	verschil (oud-nieuw)	som verlies (per jaar)
Geen huurverlaging in 2018	2.178.178	€ 527,49	€ 526,82	€ 0,67	€ 17.541.000
Inkomensdaling ≤ PT inkomensgrens	10.311	€ 654,17	€ 605,06	€ 49,11	€ 6.076.000
Huurstijging > aftoppingsgrens	6.743	€ 624,36	€ 601,61	€ 22,74	€ 1.840.000
Huurdaling ≤ liberalisatiegrens	484	€ 697,01	€ 612,17	€ 84,84	€ 493.000
Huishouden 3+ naar 1 of 2 personen	336	€ 670,54	€ 597,30	€ 73,24	€ 295.000
Nieuw huishouden	10.880	€ 660,19	€ 605,59	€ 54,60	€ 7.129.000
Totaal	2.206.932	€ 529,09	€ 527,83	€ 1,26	€ 33.377.000

Tabel 4. Verschil tussen oude en nieuwe kale huur en totale verlies aan jaarlijkse huurkomsten voor 2019

	N	gemiddelde oude huur	gemiddelde nieuwe huur	verschil (oud-nieuw)	som verlies (per jaar)
Geen huurverlaging in 2019	2.196.953	€ 539,40	€ 538,32	€ 1,07	€ 28.322.000
Inkomensdaling ≤ PT inkomensgrens	8.522	€ 665,31	€ 614,88	€ 50,43	€ 5.157.000
Huurstijging > aftoppingsgrens	8.100	€ 630,32	€ 612,34	€ 17,98	€ 1.747.000
Huurdaling ≤ liberalisatiegrens	1.991	€ 710,38	€ 627,72	€ 82,66	€ 1.975.000
Huishouden 3+ naar 1 of 2 personen	207	€ 680,98	€ 607,46	€ 73,52	€ 183.000
Nieuw huishouden	8.586	€ 665,50	€ 615,73	€ 49,77	€ 5.128.000
Totaal	2.224.359	€ 540,86	€ 539,27	€ 1,59	€ 42.513.000

Analyse 3: Eenmalige of langdurige inkomensdalers?

Als laatste kijken we naar in hoeverre er bij huishoudens met een inkomensdaling sprake is van een eenmalige of een langdurigere inkomensdaling. Specifiek wordt gekeken naar huishoudens die zowel in 2016 als 2017 qua huur in aanmerking komen voor een huurverlaging, d.w.z. een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Vervolgens selecteren we hieruit de huishoudens die in 2016 een inkomen hadden boven de passendheidsgrens en in 2017 onder de passendheidsgrens (N = 10.874).

Tabel 5. Aantal jaren inkomen onder de passendheidsgrens in de periode 2017-2019

	aantal	%
1 jaar	2.369	22%
2 jaar	2.487	23%
3 jaar	6.018	55%
Totaal	10.874	100%

Binnen deze groep huishoudens tellen we voor de periode 2017-2019 het aantal jaren dat het inkomen lager was dan de passendheidsgrens (Tabel 5). In de tabel is te zien dat 22% slechts 1 jaar een inkomen had onder de passendheidsgrens (dus alleen in 2017). 23% had 2 jaar een inkomen onder de passendheidsgrens (dus in 2017 en in 2018 of 2019). Iets meer dan de helft (55%) heeft in alle drie de jaren een inkomen onder de passendheidsgrens (2017-2019). We kunnen dus concluderen dat er bij de meerderheid van de huishoudens met een inkomensdaling, sprake is van een langdurigere inkomensdaling.

Conclusies

- Het aantal woningen/huishoudens dat aanvullend in huur verlaagd wordt door een “permanent recht op huurverlaging” ligt rond de 30 à 40 duizend per jaar.
- De belangrijkste redenen voor huurverlagingen zijn inkomensdalingen, nieuwe huishoudens (niet passend toegewezen) en huurverhogingen tot boven de aftoppingsgrens.
- Het extra verlies aan huurinkomsten op jaarbasis voor corporaties bedraagt in het eerste jaar (2017) ongeveer 21 miljoen. In 2019 is dit extra verlies opgelopen tot 42,5 miljoen. Dit komt omdat er ieder jaar nieuwe huurverlagingen plaatsvinden, terwijl ook huurverlagingen uit eerdere jaren leiden tot lagere huurinkomsten.
- Bij huishoudens die een inkomensdaling doormaken tot onder de passendheidsgrens, is meestal sprake van een ‘structurele’ inkomensdaling. Iets meer dan de helft van de inkomensdalers in 2017 heeft ook in 2018 en 2019 een inkomen onder de passendheidsgrens.