

Bijlage 4: Verkenning scenario's liberalisatiegrens

1. Inleiding

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens die bij zelfstandige woningen bepaalt of bij de start van een huurovereenkomst sprake is van een gereguleerd contract of een geliberaliseerd contract. Deze grens loopt samen met de huurtoeslaggrens¹ en de DAEB-toewijzingsgrens².

In de periode 2016-2018 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren. Per 1 januari 2019 heeft weer een indexering van deze grens plaatsgevonden. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat het Rijk met betrokken partijen in 2018 de effecten verkent van de verschillende denkbare scenario's op betaalbaarheid en doorstroming. Deze effecten betreffen de doorwerking van de huurtoeslaggrens, de DAEB-grens en de liberalisatiegrens. Daarnaast heeft de Tweede Kamer tijdens het AO Staat van de Woningmarkt op 31 januari 2018 gevraagd bij de evaluatie van de herziene Woningwet terug te komen op eventuele aanpassingen van de liberalisatiegrens en is met de motie Koerhuis³ verzocht in te gaan op de mogelijkheid en de effecten van het vanaf 2020 bevroren van de toewijzingsgrens totdat het niveau van de aftoppingsgrens in de huurtoeslag is bereikt, al dan niet gekoppeld aan bevroering van de liberalisatiegrens.

Ter invulling van deze toezeggingen is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke toekomstige wijzigingen in de liberalisatiegrens.

2. Opzet verkenning

De huidige liberalisatiegrens heeft de volgende functies:

- a) de bovengrens van het gereguleerde segment (BW art 7:252a)
- b) de maximale aanvangshuurprijs voor DAEB-woningen van corporaties (Woningwet art 47)
- c) de maximale huurgrens in de huurtoeslag (Wet huurtoeslag art 13 lid 1 sub a)

Voor de toekomstige ontwikkeling van deze grenzen gelden als mogelijkheden:

- het continueren van de huidige regelgeving, namelijk jaarlijkse indexatie met de prijsontwikkeling.
- het verlagen van de grens, waarbij in deze verkenning het bevroren (niet meer indexeren) van de grens wordt gezien als een variant hierin.
- het verhogen van de grens (met een groter bedrag dan op basis van de reguliere indexering).

Op dit moment geldt voor de drie functies hetzelfde bedrag. Het is evenwel geen noodzaak om dat in de toekomst ook zo te houden. In deze verkenning is deze koppeling niet als noodzakelijk verondersteld. In de navolgende analyse is dan ook voor elk van de bovengenoemde functies afzonderlijk gekeken naar de effecten van een keuze van een van de genoemde toekomstige ontwikkelingen.

Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het effect van een mutatie in één van de grenzen af kan hangen van de veronderstelde mutatie in een van de andere grenzen. Waar dit relevant is wordt dan ook ingegaan op de samenhang met de mogelijke mutaties in de andere grenzen.

In het vervolg van deze notitie wordt in paragraaf 3.1. ingegaan op de mogelijke effecten van verlaging/bevroering van elk van de grenzen, in paragraaf 3.2. op de mogelijke effecten van verhoging

¹ De huurtoeslaggrens is de maximum huurprijs tot waar huishoudens recht hebben op huurtoeslag. Is de huur hoger dan dit bedrag, dan heeft een huishouden geen recht op huurtoeslag. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens.

² De DAEB-huurgrens is het maximumbedrag waartegen corporaties nieuwe verhuringen mogen doen. Deze is gelijk aan de liberalisatiegrens.

³ Kamerstukken 2018-2019, 35 000 VII nr.43.

van elk van deze grenzen. De effecten worden hierbij benoemd ten opzichte van het continueren van de huidige regelgeving, namelijk indexeren van de grenzen. Gekeken is naar de effecten met betrekking tot de betaalbaarheid en prijs/kwaliteitverhouding van huurwoningen, de beschikbaarheid van huurwoningen, de verdien capaciteit van verhuurders, de doorstroming op de woningmarkt en de budgettaire effecten voor de huurtoeslag.

Om een beeld te krijgen van de verwachtingen en mogelijke gedragseffecten bij de partijen op de huurmarkt zijn eerdere versies van de analyse besproken met vertegenwoordigers van Aedes, Vastgoedbelang, de Woonbond en IVBN.

3. Uitwerking mogelijke scenario's

Zoals hiervoor aangegeven is gekeken naar de effecten van enerzijds verlaging van de grenzen (paragraaf 3.1.), en anderzijds verhoging van de grenzen (paragraaf 3.2.).

Een belangrijk kenmerk van de verschillende functies van de liberalisatiegrens is dat wijzigingen hierin niet op zichzelf directe gevolgen hebben. Deze huurgrenzen bepalen de randen van het speelveld waarbinnen verhuurders kunnen opereren, maar leggen niet direct verplichte daadwerkelijke huurprijzen op. Het is daarom niet mogelijk met zekerheid alle effecten bij wijziging van de verschillende huurgrenzen te bepalen. De effecten van wijzigingen in deze grenzen hangen af van de wijze waarop verhuurders inspelen op de veranderingen in deze afbakening van het speelveld. Hierbij hebben deze verhuurders (zowel corporaties als overige verhuurders) diverse beleidsmatige vrijheidsgraden. In de navolgende analyse wordt daarom met name ingegaan op het effect op de ruimte die verhuurders hebben. Er wordt geen uitspraak gedaan over de daadwerkelijke gedragseffecten, omdat deze te onzeker zijn om ex ante vast te stellen.

3.1. Verlaging van de grenzen

Ter illustratie van de effecten van een verlaging van de huurgrenzen is gekeken naar een verlaging van de grenzen tot aan de hoge aftoppingsgrens⁴. Op basis van de geldende bedragen in 2019 zou het gaan om een verlaging van de grens van €720,42 naar €651,03. Dit is naar schatting gelijk aan een bevrozing van deze grenzen in de periode 2020-2023.

Een dergelijke bevrozing of verlaging zou dus gevolgen hebben voor de woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de huidige maximale huurgrens/liberalisatiegrens. Op basis van het WoON2015 is gekeken naar de kenmerken van deze woningen en de bewoners. Het WoON 2015 is het laatst beschikbare databestand dat een volledig beeld geeft van de verdeling van de huurwoningen over de verschillende prijsklassen. Met de uitkomsten van het WoON2018 kan een recenter beeld geschetst worden. Het WoON2018 komt begin april beschikbaar.

Op basis van het WoON2015 blijkt het volgende:

- Er zijn ongeveer 540 duizend woningen met een huur tussen de hoge aftoppings- en liberalisatiegrens. 400 duizend woningen hiervan zijn in bezit van corporaties en 140 duizend in bezit van overige verhuurders.
- Gemiddeld lag op basis van het Woon2015 de huur van deze woningen €41 boven de hoge aftoppingsgrens. Het gaat op basis van Woon2015 dan om een bedrag aan huurinkomsten boven de aftoppingsgrens van €190 miljoen voor corporaties en €78 miljoen voor overige verhuurders.

Hieronder wordt nader ingegaan op de doorwerking bij verlaging of bevrozing van elk van de afzonderlijke functies van de liberalisatiegrens.

⁴ De binnen de huurtoeslag geldende aftoppingsgrens kent een onderscheid tussen de lage aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) en een hoge aftoppingsgrens (voor 3- of meerpersoonshuishoudens). In het kader van eenvoud van regelgeving wordt in deze analyse niet gerekend met een dergelijk mogelijk onderscheid in de hoogte van de liberalisatiegrens, ook omdat de grenzen betrekking hebben op de woning, en niet op de bewoners. De hoge aftoppingsgrens ligt in 2019 op €651,03, de lage aftoppingsgrens op €607,46.

3.1.1. Verlaging van de bovengrens van het gereguleerde segment

Toelichting

De liberalisatiegrens, in zijn functie van afbakening van het gereguleerde segment, bepaalt bij aanvang van een huurcontract of een huurwoning op basis van zijn huurprijs tot het gereguleerde gebied behoort. Woningen met een aanvangshuurprijs (bij nieuwe bewoning) onder deze grens worden verplicht verhuurd met een gereguleerd contract en vallen onder de regels voor maximale huurstijgingen en maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel. De verlaging of bevrozing van de liberalisatiegrens heeft geen gevolgen voor bestaande contracten. Ook bij overschrijding van de liberalisatiegrens door een huurstijging (of door verlaging van de grens) blijven gereguleerde contracten gereguleerd.

Binnen de grenzen van het woningwaarderingsstelsel is een verhuurder vrij om de huurprijs van een woning bij nieuwe verhuring vast te stellen. Het woningwaarderingsstelsel bepaalt de maximaal toegestane huurprijs op basis van de kwaliteit van de woning (weergegeven in punten). Als voor een woning op basis van het aantal punten een huur mag worden gevraagd boven de liberalisatiegrens kan een verhuurder kiezen om de huur ook boven de liberalisatiegrens vast te stellen, maar er ook voor kiezen om alsnog de huurprijs onder de liberalisatiegrens vast te stellen en te verhuren met een gereguleerd huurcontract. Op dit moment moeten woningen met ongeveer 140 punten⁵ per definitie gereguleerd worden verhuurd. Dit betreft momenteel 50% van alle huurwoningen. Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd.

Een verlaging van de liberalisatiegrens zou er toe leiden dat een groot aantal woningen dat nu niet geliberaliseerd verhuurd kan worden in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Bij verlaging van de liberalisatiegrens naar de hoge aftoppingsgrens zou het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden oplopen naar 77%.

Zoals hierboven aangegeven heeft de verlaging of bevrozing van de liberalisatiegrens geen gevolgen voor bestaande contracten. Bij nieuwe verhuringen kan de verhuurder er voor kiezen de woning geliberaliseerd te verhuren of de huurprijs onder de (lagere) liberalisatiegrens vast te stellen. De effecten zijn afhankelijk van de keuze die de verhuurder hierbij maakt.

Omdat het aandeel woningen dat in potentie geliberaliseerd verhuurd kan worden in dit scenario fors toeneemt is het te verwachten dat het aandeel geliberaliseerde contracten ook daadwerkelijk zal toenemen. Een toename van het aandeel geliberaliseerde contracten kan leiden tot een effect op de daadwerkelijke huurhoogte, omdat de huren minder door regelgeving beperkt worden, maar dit is ook afhankelijk van wat in de individuele huurcontracten wordt afgesproken. Verwacht mag worden dat dit effect bij corporatiewoningen in de DAEB minder speelt. De minder aanwezige huurprijsregelgeving voor geliberaliseerde contracten kan een positieve stimulans zijn voor verhuurders om meer woningen in dit segment aan te bieden, positief voor de beschikbaarheid van woningen in dit huursegment.

Mogelijke effecten

Gegeven bovenstaande uitwerking is er bij een verlaging van de liberalisatiegrens een risico op een negatief effect op de betaalbaarheid omdat op termijn⁶ voor een kleiner deel van de woningen de huurstijgingen door regelgeving beperkt worden. Voor de beschikbaarheid van woningen kan het juist een positief effect hebben door aanbod van verhuurders die niet in het gereguleerde segment willen

⁵ Woningen vanaf 143 WWS-punten kunnen geliberaliseerd verhuurd worden. Woningen vanaf 131 punten hebben een maximale huurprijs boven de bovenste aftoppingsgrens. Bij verlaging van de reguleringgrens tot de aftoppingsgrens zouden dus ook woningen vanaf 131 punten geliberaliseerd verhuurd kunnen worden.

⁶ Voor gereguleerde woningen die op dit moment al boven de verlaagde grens verhuurd worden blijft de regelgeving rond maximale huurstijgingen gelden. Alleen van de nieuw verhuurde woningen zal een groter deel niet onder deze huurprijsregelgeving gaan vallen.

aanbieden. Voor woningen die buiten het gereguleerde gebied gaan vallen wordt de prijs-kwaliteit-verhouding niet meer door het woningwaarderingstelsel bepaald, maar door de marktverhoudingen. De mogelijk hogere huurstijgingen leiden tot een hoger verdienpotentieel voor verhuurders.

Als de lagere liberalisatiegrens zou leiden tot een toename van het aanbod van middeldure huurwoningen vlak boven de (verlaagde) liberalisatiegrens, dan kan dit de doorstroming van hogere inkomens vanuit goedkopere huurwoningen bevorderen.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Als gelijktijdig met verlaging van de grens voor het gereguleerde gebied de DAEB-huurgrens wordt verlaagd beperkt dit de hierboven beschreven effecten op betaalbaarheid en verdien capaciteit voor de corporatiesector, omdat de verlaagde DAEB-grens een extra drempel voor corporaties zal zijn om woningen ook daadwerkelijk te verhuren tegen een huur boven deze verlaagde grens.

Het lijkt logisch om gelijktijdig met een verlaging van de grens voor het gereguleerd gebied ook de maximumhuurgrens in de huurtoeslag te verlagen. Als deze maximumhuurgrens niet verlaagd zou worden, zou er recht op huurtoeslag bestaan voor woningen die niet onder de huurprijsregulering vallen. De dan mogelijke hogere huurstijgingen vormen een opwaarts risico op het budget huurtoeslag.

3.1.2. Verlaging DAEB-huurgrens

Toelichting

De DAEB-huurgrens betreft de maximale huur waartegen corporaties woningen kunnen toewijzen in het DAEB-segment. De grens geldt bij nieuwe verhuringen. De verlaging of bevestiging van de DAEB-huurgrens heeft geen gevolgen voor al verhuurde woningen. Ook bij overschrijding van de DAEB-huurgrens door een huurstijging of door verlaging van de grens blijven deze woningen tot het DAEB-segment behoren.

Er zijn 400 duizend corporatiewoningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. Bij verlaging of bevestiging van deze grens kunnen corporaties er voor kiezen de huurprijs van de betreffende woningen te verlagen zodat ze onder de lagere grens verhuurd kunnen blijven worden, of ze kunnen er voor kiezen om de woningen over te brengen naar de niet-DAEB. Corporaties kunnen woningen van DAEB naar niet-DAEB overbrengen als:

- De woningen tegen marktwaarde (in verhuurde staat) worden overgedragen.
- De financiële ratio's van de niet-DAEB-tak dit toestaan.

Mogelijke effecten

Als corporaties er voor kiezen de huren onder de lagere huurgrens te houden leidt dit tot een daling van de huren voor de woningen met een huidige huur tussen de aftoppingsgrens en de DAEB-huurgrens. Dit heeft dan een gunstig effect voor de betaalbaarheid van deze huurwoningen. Voor de huurtoeslagdoelgroep bij corporaties heeft het minder effect, omdat deze in het kader van passend toewijzen al in minimaal 95% van de gevallen een woning met een huur onder de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. Het onder de lagere huurgrens houden van de huren leidt er toe dat de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning gemiddeld genomen zal dalen.

Wat betreft de beschikbaarheid van woningen speelt dat als er voor gekozen wordt een deel van de woningen naar niet-DAEB over te brengen (binnen de geldende randvoorwaarden) dit enerzijds leidt tot een afname van het aanbod aan woningen voor de corporatiedoelgroep, maar dit anderzijds gunstig kan zijn voor de huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, vanwege toename van de woningvoorraad die verhuurd kan worden aan huishoudens die niet onder de corporatiedoelgroep vallen.

Voor zover corporaties er voor kiezen huren onder de lagere DAEB-huurgrens te houden zal dit voor corporaties wel leiden tot minder huuropbrengsten voor deze woningen. Vervolgens kan dit leiden tot minder investeringsruimte.

De effecten op de doorstroming hangen af van de mate waarin corporaties woningen naar niet DAEB over zullen brengen. Bij verlaging van de huren tot onder de nieuwe DAEB-huurgrens zullen bewoners van deze woningen minder geneigd zijn te verhuizen. Een toename van het aanbod van woningen in het niet-DAEB-segment kan juist doorstroming van hogere inkomens vanuit het DAEB-segment naar niet-DAEB bevorderen.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Bij verlaging van de DAEB-huurgrens kan een gelijktijdige verlaging van de DAEB-inkomensgrens overwogen worden. Het niet DAEB-gebied zal dan immers bij een lager huurniveau beginnen, en daarmee ook voor lagere inkomens dan voorheen bereikbaar zijn. Ook zal voor zover corporaties er voor kiezen bij verlaging van de huurgrens woningen over te hevelen naar niet-DAEB een kleiner aanbod in DAEB beschikbaar zijn, wat een overweging kan zijn ook de doelgroep te beperken.

De effecten van verlaging van de DAEB-huurgrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verlagen of juist verhogen van de liberalisatiegrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.1.3. Verlaging huurgrens huurtoeslag

Toelichting

De maximum huurgrens in de huurtoeslag begrenst de huur waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden. Bij nieuwe aanvragen voor huurtoeslag wordt geen huurtoeslag toegekend indien sprake is van een huur boven deze maximum huurgrens. Als een huur waarvoor al huurtoeslag wordt ontvangen door indexering boven de maximum huurgrens uitstijgt blijft wel recht op huurtoeslag bestaan, maar niet over het deel dat boven de maximum huurgrens uitkomt.

Er zijn zo'n 357 duizend huishoudens met huurtoeslag met een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Als alleen gekeken wordt naar huishoudens met een huur boven de hoge aftoppingsgrens dan gaat het om zo'n 200 duizend huishoudens met huurtoeslag en een huur boven deze hoge aftoppingsgrens. Hiervan ontvangen 100 duizend huishoudens huurtoeslag over het deel van de huur boven de hoge aftoppingsgrens. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd geldt geen huurtoeslag voor het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt. Bij verlaging van de maximumhuurgrens naar de hoge aftoppingsgrens zouden ook de genoemde 100 duizend huishoudens over het deel dat boven deze lagere maximumhuurgrens uitkomt geen huurtoeslag ontvangen. Bij verlaging tot aan de hoge aftoppingsgrens zou het bij deze huishoudens gaan om een beperking van de ontvangen huurtoeslag met gemiddeld €14 per maand. Het gaat daarbij om een bedrag aan huurtoeslag van in totaal €19 miljoen.

Te verwachten valt dat bij een dergelijke verlaging van de maximum huurgrens voor de huurtoeslag verhuurders huurtoeslagontvangers bij nieuwe verhuringen niet zullen huisvesten tegen een huur boven de aftoppingsgrens. Hiermee leidt deze verlaging de facto tot een uitbreiding van de bestaande passendheidstoets voor woningcorporaties tot de particuliere sector. Ook komt de facto de nu geldende ruimte voor woningcorporaties te vervallen om in 5% van de toewijzingen aan de huurtoeslagdoelgroep wel uit te gaan van een huur boven de aftoppingsgrens.

Mogelijke effecten

De hiervoor genoemde beperking van de ontvangen huurtoeslag voor de huishoudens die op dit moment huurtoeslag ontvangen voor een huur boven de aftoppingsgrens betreft een negatief effect

op de betaalbaarheid. De de facto uitbreiding van de passendheidstoets heeft positieve effecten voor de betaalbaarheid van het huren voor de huurtoeslagdoelgroep in de particuliere sector, zolang deze doelgroep door de verlaging niet wordt uitgesloten van een woning. Voor de beschikbaarheid van woningen voor de huurtoeslagdoelgroep kan namelijk een negatief effect optreden omdat woningen met een huur boven de aftoppingsgrens, ook bij particuliere verhuurders, niet meer bereikbaar zullen zijn voor huurtoeslagontvangers.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verlaging van de maximumhuurgrens in de huurtoeslag zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verlagen of juist verhogen van de liberalisatiegrens of de DAEB-huurgrens.

3.2. Verhoging van de grenzen

Op basis van het WoON2015 blijken er 470 duizend huurwoningen te zijn met een huur boven de liberalisatiegrens, waarvan 199 duizend⁷ in bezit van corporaties en 271 duizend in bezit van overige verhuurders. Als de huurgrenzen verhoogd worden zal een deel van deze woningen onder deze grenzen komen te vallen. Naarmate de grens hoger wordt gesteld zal een kleiner deel van de woningen boven de grens komen te vallen. Ter indicatie; in het WoON2015 hebben zo'n 70 duizend woningen een huur boven €1000.

Hieronder wordt nader ingegaan op de doorwerking bij verhoging van elk van de afzonderlijke functies van de liberalisatiegrens.

3.2.1. Verhoging van de bovengrens van het gereguleerde segment

Toelichting

Een verhoging van deze huurgrens heeft geen gevolgen voor bestaande contracten. Bij nieuwe verhuringen zal de verhuurder woningen met een huurprijs onder de verhoogde grens moeten verhuren op basis van een gereguleerd contract. Als de woning voldoende punten op basis van het woningwaarderingssysteem heeft om een huurprijs te vragen boven de liberalisatiegrens is de verhuurder er vrij in om te kiezen de woning al dan niet op basis van een gereguleerd contract (en tegen een huur onder de liberalisatiegrens) te verhuren.

Zoals in paragraaf 3.1.1. is aangegeven moeten op dit moment woningen met ongeveer 140 punten per definitie gereguleerd worden verhuurd⁸. Woningen met meer punten kunnen naar keuze van de verhuurder tegen een huur in het gereguleerde of een huur in het geliberaliseerde gebied worden verhuurd. Dit betreft momenteel 50% van alle huurwoningen. Een verhoging van de grens zou er toe leiden dat een groter deel van de woningen bij nieuwe verhuring in het gereguleerde segment zou vallen. Ter indicatie is op basis van cijfers uit Woon2015 gezien bij welke huurgrens in plaats van 50%, nog slechts 25% van de woningen in potentie geliberaliseerd verhuurd zou kunnen worden. Dit zou het geval zijn bij een verhoging van de huurgrens naar een bedrag van zo'n €820. Het zou dan gaan om woningen met meer dan 162 punten.

Mogelijke effecten

Met verhoging van de liberalisatiegrens neemt het aandeel woningen waarvan de aanvangshuurprijs wordt gemaximeerd door het aantal punten op basis van het woningwaarderingssysteem toe. Ook het aandeel woningen waarvoor de huurprijsstijgingen gereguleerd worden neemt toe. Dit beperkt bij deze woningen de kans op zeer hoge huren en hoge prijsstijgingen. De prijs/kwaliteitverhouding wordt voor een groter deel van de voorraad bepaald door de werking van het woningwaarderingssysteem, waarin de 'marktwaarde' een beperkte rol speelt.

⁷ Op basis van de verantwoordingscijfers van corporaties (dVi2017) ligt dit aantal lager, op 120.200. Omdat er voor de groep overige verhuurders niet een vergelijkbare bron is, is hier uitgegaan van de cijfers uit WoON2015.

⁸ Woningen vanaf 143 WWS-punten kunnen geliberaliseerd verhuurd worden.

Uitbreiding van het gereguleerde segment betekent dat de ruimte voor de vrije markt beperkt wordt en kan verhuurders afschrikken te investeren in het betreffende huursegment. Dit zou negatieve effecten op de beschikbaarheid van deze woningen hebben.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verhoging van de liberalisatiegrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verhogen of juist verlagen van de DAEB-huurgrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.2.2. Verhoging DAEB-huurgrens

Toelichting

De DAEB-huurgrens betreft de maximale huur waartegen corporaties woningen kunnen toewijzen in het DAEB-segment. De grens geldt bij nieuwe verhuringen. Corporaties verhuurden in 2017 120 duizend woningen met een huur boven de DAEB-huurgrens.

Mogelijke effecten

Met verhoging van de DAEB-huurgrens bestaat het risico dat de huren voor de corporatiedoelgroep gemiddeld hoger komen te liggen omdat de beperking van de DAEB-huurgrens op een hoger niveau wordt gelegd. Dit kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de woningen voor de corporatiedoelgroep. De mate waarin dit gebeurt is afhankelijk van de wijze waarop corporaties hier in hun prijsstelling mee omgaan. Voor de huurtoeslagdoelgroep zal dit effect niet kunnen optreden gezien de beperkingen van de passendheidtoets.

Een verhoging van de DAEB-grens kan leiden tot een toename van de voorraad DAEB-woningen vanwege het bredere huurbereik waarin verhuurd kan worden, omdat het aantrekkelijker wordt om duurdere woningen die nu in de niet-DAEB verhuurd worden in de DAEB te verhuren. Daar staat echter tegenover dat zolang de inkomensdoelgroep niet veranderd corporaties niet snel hogere huren zullen vragen. De huurtoeslagdoelgroep moet passend worden toegewezen. Bij het overige deel van de doelgroep is het ook de vraag of een hogere huur bereikbaar is. Dit geldt waarschijnlijk wel voor huishoudens die in de 10% vrije ruimte worden toegewezen. Voor deze huishoudens heeft het mogelijk een positief effect op de beschikbaarheid. Indien geen woningen worden toegevoegd neemt de beschikbaarheid voor de reguliere doelgroep dan af.

Het effect op de beschikbaarheid van woningen voor huishoudens die net niet tot de corporatiedoelgroep behoren is daarnaast afhankelijk van de vraag in welke mate corporaties naast het verruimde DAEB-segment het aanbod in het niet DAEB-segment in stand houden.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

De effecten van verhoging van de DAEB-huurgrens zijn naar verwachting weinig afhankelijk van keuzes met betrekking tot het al dan niet ook verhogen of juist verlagen van de liberalisatiegrens of de maximumhuurgrens in de huurtoeslag.

3.2.3. Verhoging huurgrens huurtoeslag

Toelichting

De maximum huurgrens in de huurtoeslag begrenst de huur waarvoor huurtoeslag ontvangen kan worden. Bij nieuwe aanvragen voor huurtoeslag wordt geen huurtoeslag toegekend indien sprake is van een huur boven deze maximum huurgrens. Als een huur waarvoor al huurtoeslag wordt ontvangen door indexering boven de maximum huurgrens uitstijgt blijft wel recht op huurtoeslag bestaan, maar niet over het deel dat boven de maximum huurgrens uitkomt.

Van de huur van een huurtoeslagontvanger die boven de aftoppingsgrens uitkomt (en nog onder de maximumhuurgrens in de huurtoeslag ligt) wordt in de meeste gevallen nog 40% door de huurtoeslag vergoed. Voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd geldt geen huurtoeslag voor het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt. Afhankelijk van de huishoudsituatie betaalt een huurtoeslagontvanger zelf dus nog 60% tot 100% van de huur voorzover deze boven de aftoppingsgrens uitkomt.

Voor corporaties geldt de passendheidtoets, welke betekent dat corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens in de huurtoeslagdoelgroep een woning moeten aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrens.

Mogelijke effecten

Bij verhoging van de maximumhuurgrens in de huurtoeslag bestaat tot een hogere huur recht op huurtoeslag. Indien huurtoeslag ontvangers daardoor kiezen voor woningen met een hogere huur zorgt dit voor een grotere beschikbaarheid. Hier kan echter een verhoogd betaalrisico tegenover staan doordat huurtoeslagontvangers die hiervoor kiezen ook zelf een groter bedrag moeten betalen. Gegeven de regels voor passend toewijzen zal het hier vooral gaan om huishoudens die een woning betrekken in bezit van overige verhuurders (niet corporaties).

Een groter huurbereik van de huurtoeslag zal tot hogere uitgaven huurtoeslag leiden, wat bij een randvoorwaarde van budgettaire neutraliteit zou moeten leiden tot compenserende besparingsmaatregelen binnen de huurtoeslag, met negatieve inkomenseffecten tot gevolg.

Samenhang met mutaties in de andere grenzen

Bij verhoging van de maximumhuur in de huurtoeslag zonder ook de liberalisatiegrens te verhogen zou er recht op huurtoeslag ontstaan voor woningen die niet onder de huurprijsregulering vallen. De dan mogelijke hogere huurstijgingen vormen dan een extra opwaarts risico op het budget huurtoeslag.

4. Conclusie

In deze verkenning is ingegaan op mogelijke toekomstrichtingen voor de hoogte van de liberalisatiegrens, de DAEB-huurgrens en de maximumhuurgrens in de huurtoeslag. Deze huurgrenzen bepalen de randen van het speelveld waarbinnen verhuurders kunnen opereren, maar leggen niet direct verplichte daadwerkelijke huurprijzen op. Wijzigingen in de huurgrenzen zullen daarom niet op zichzelf directe gevolgen hebben. Het is daarom moeilijk met zekerheid de effecten bij wijziging van de verschillende huurgrenzen te bepalen. De effecten van wijzigingen in deze grenzen hangen af van de wijze waarop verhuurders inspelen op de veranderingen in deze afbakening van het speelveld.

Wel is duidelijk dat een verlaging van de DAEB-huurgrens de ruimte voor corporaties om lokaal afwegingen te maken tussen de hoogte van de huur, de relatie met de kwaliteit en de investeringen in nieuwbouw en renovatie beperkt. Een verlaging van de huurtoeslag huurgrens tot de hoge aftoppingsgrens zou de facto het passend toewijzen uitbreiden naar de particuliere sector en betekent dat de 5% vrije ruimte, die het passend toewijzen nu kent, verdwijnt. Het verlagen van de liberalisatiegrens betekent het beperken van het gereguleerde segment. Daar staat tegenover dat een verhoging van de liberalisatiegrens de ruimte voor de vrije markt zou inperken.