

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 20 juli 2022

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over de Wet op de huurtoeslag

Met interesse heeft Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – kennisgenomen van het wetsvoorstel betreffende de hervorming van de huurtoeslag. Kences is overwegend positief over de wijzigingen die met dit wetsvoorstel worden bewerkstelligd. Tegelijkertijd ziet Kences nog enkele aandachtspunten en mogelijkheden om het wetsvoorstel te verbeteren. Wij richten ons in onze reactie geheel op de gevolgen van de studenten.

Maatregel 1: Invoeren van normhuurtoeslagen Betaalbaarheid huurwoningen verbeterd

Voor studentenhuisvesting is de normhuurtoeslag een verbetering ten opzichte van het huidige huurtoeslagstelsel. De normhuurtoeslag lijkt op basis van doorrekeningen van Kences een verbetering op te leveren van de betaalbaarheid voor de hurende student die een zelfstandige eenheid huurt. Een verbetering van de betaalbaarheid voor de hurende student is hard nodig: studenten hadden volgens de Landelijke monitor studentenhuisvesting 2021 een woonquote van maar liefst 46%! Dat ligt substantieel hoger dan de woonquote van 33,2% van de gemiddelde huurder in Nederland.¹

Bovendien vindt Kences het positief dat door dit vereenvoudigde systeem iedereen die financiële ondersteuning nodig heeft voor het betalen van de huur, deze ook daadwerkelijk krijgt.

Gevolgen aangewezen onzelfstandige eenheden onduidelijk

In het ontwerp-wetsvoorstel en de ontwerp-memorandum van toelichting wordt geen duidelijkheid geboden wat de gevolgen zijn van het invoeren van een normhuurtoeslag voor aangewezen onzelfstandige eenheden. Ongeveer 60% van de studentenwoningen van de bij Kences aangesloten woningcorporaties (hierna: Kencescorporaties) zijn onzelfstandige eenheden (52.400). Van deze onzelfstandige eenheden is ongeveer 62% aangewezen voor de huurtoeslag. Gezien het grote aandeel onzelfstandige eenheden is het voor de Kencescorporaties van groot belang om meer inzicht te krijgen in de positie van de aangewezen onzelfstandige eenheden.

⇒ Kences wil met het ministerie in gesprek over de gevolgen van de normhuurtoeslag voor de aangewezen onzelfstandige eenheden. Hierbij denkt Kences graag mee over mogelijke uitwerking van de normhuurtoeslag voor onzelfstandige eenheden in het algemeen.

Krimp aantal kamers door toenemende ongelijkheid woonlasten voor zelfstandige en onzelfstandige eenheden

Met het verbeteren van de betaalbaarheid van zelfstandige eenheden voor studenten, blijft de betaalbaarheid van onzelfstandige steeds verder achter. En dat terwijl er juist meer onzelfstandige eenheden moeten komen voor studenten:

- De schaarse ruimte efficiënt wordt benut. Omdat voorzieningen worden gedeeld, wordt de ruimte efficiënt benut.
- De bouwkosten zijn relatief laag. Doordat onzelfstandige eenheden voorzieningen delen, hoeven deze voorzieningen niet per eenheid te worden aangelegd. Ook is het afwerkingsniveau anders.

¹ ABF Research 2022. Wonen langs de meetlat: Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021.

- De onzelfstandige eenheden hebben een positief effect op het welzijn van de studenten. Verschillende onderzoeken tonen aan dat studenten in onzelfstandige eenheden significant gelukkiger zijn dan studenten in studio's.
- Onzelfstandige eenheden blijven vaker beschikbaar voor studenten omdat ze vooral aantrekkelijk zijn voor studenten en in mindere mate voor andere doelgroepen. Dit in tegenstelling tot studio's. Commerciële partijen hanteren in de regel geen campuscontract waardoor de student na het afstuderen in de studio blijft wonen waardoor die niet weer beschikbaar komt voor studenten.

Doordat huurders wel huurtoeslag kunnen aanvragen voor zelfstandige studentenwoningen maar niet voor onzelfstandige kamers, is de prijs/kwaliteitverhouding nu al helemaal zoek. De netto woonlasten voor een zelfstandige studentenwoning zijn aanmerkelijk lager dan die voor een onzelfstandige kamer waarbij een huurder de keuken, badkamer en/of het toilet deelt:

- 24/m² per maand voor een studio
- 28/m² voor een onzelfstandige eenheid.

Met de invoering van deze Wet nemen de huurprijverschillen per m² woonoppervlakte toe. Zeker als je hierbij optelt dat het verouderde Woningwaarderingstelsel van onzelfstandige eenheden binnenkort wordt herzien waardoor de kamerprijzen waarschijnlijk (fors) toe zullen nemen. Dit is slecht nieuws voor het aantal onzelfstandige eenheden en daarmee ook het aantal studenteneenheden: de huidige krimp van het aantal onzelfstandige eenheden neemt door de toegenomen ongelijkheid toe.

- ⇒ Kences ziet het invoeren van de normhuurtoeslag als hét moment om de ongelijke behandeling van zelfstandige en onzelfstandige eenheden voor de huurtoeslag op te heffen door ook huurtoeslag aan onzelfstandige eenheden toe te kennen.

Normhuurtoeslag betekent minder huurprijddifferentiatie

Een van de neveneffecten van het invoeren van normhuurtoeslag is dat (bij woningcorporaties) de huurprijddifferentiatie zal verminderen. Woningcorporaties zullen naar aanleiding van de normhuurtoeslag hun streefhuren aanpassen op de betaalbaarheid van de huurder (netto-huur). Dit betekent dat de streefhuren voor woningen met een lagere huurprijs zullen worden verhoogd (deze huurders ontvangen meer huurtoeslag t.o.v. het huidige stelsel) en tegelijkertijd de streefhuren voor de woningen met hogere huurprijzen worden verlaagd (deze huurders ontvangen minder huurtoeslag). De huurprijs is dan minder sterk gerelateerd aan de kwaliteit van de woning.

Doorstroming studenten stukt waardoor aantal studentenwoningen afneemt

Deze wetwijziging zorgt ervoor dat studenten in zelfstandige eenheden zonder campuscontract minder geneigd zijn door te stromen naar duurdere woningen op de reguliere markt. Vooral studenten die van een commerciële partij huren, hebben in de regel geen campuscontract en zullen daardoor vaker na hun studie blijven wonen waar ze wonen. Dit betekent dat de voorraad studentenhuisvesting in Nederland afneemt. Dat is slecht nieuws voor de Nederlandse kenniseconomie en voor de student.

Betrek Kences bij het aanpassen huurprijzen op ingroeipad en bij het vervolg op langere termijn

In de normhuurtoeslag is een ingroeipad van vijf jaar opgenomen, waarmee de normhuren stapsgewijs worden ingevoerd. Als het huurtoeslagbedrag voor een huurder wijzigt dan kan het wenselijk zijn om de huurprijs stapsgewijs aan te passen om er zo voor te zorgen dat de woonlasten van deze huurders niet (te hard) veranderen. Kences verzoekt u om de Kencescorporaties deze mogelijkheid te bieden.

- ⇒ Creëer een mogelijkheid voor verhuurders om de huurprijs stapsgewijs aan te passen om zo de betaalbaarheid voor de huurder te behouden.
- ⇒ Deze wetwijziging heeft uiteindelijk tot doel om de huurtoeslag helemaal af te schaffen. Omdat dit doel bepalend is voor de inhoudelijke invulling van het vervolg, is het voor ons cruciaal te weten op welke wijze u dit doel wilt bereiken om dit voorstel te kunnen steunen.

Maatregel 2: Afschaffen gesubsidieerde servicekosten

Kences vindt het afschaffen van de gesubsidieerde servicekosten een goede zet. De vier specifieke posten die zijn gemaximeerd op €12 per post maken het huurtoeslagstelsel onnodig ingewikkeld.

Maatregel 3: Afschaffen maximumhuurgrenzen

Kences steunt het voorstel om de maximumhuurprijsgrens voor jongeren (€442,46) te laten vervallen. In het huidige huurtoeslagstelsel bestaat de bijzondere situatie dat de Kencescorporaties de huurprijs aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens voor studenten jonger dan 23 jaar om de betaalbaarheid voor deze groep te waarborgen. *De verhouding tussen de huurprijs en de kwaliteit van de woningen waarvan de huurprijs nu is afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens verbetert door het invoeren van de normhuurtoeslag.*

Maatregel 4: Verlagen van jongerenleeftijdsgrens van 23 naar 21 jaar

Verlaag de jongerenleeftijdsgrens voor huurtoeslag naar 18 jaar

Kences vindt de verlaging van de jongerenleeftijdsgrens voor huurtoeslag van 21 naar 23 jaar een stap in de goede richting. Deze wijziging zorgt ervoor dat de betaalbaarheid voor studenten van 21 en 22 jaar verbetert. Tegelijkertijd ziet Kences graag dat voor iedereen vanaf 18 jaar dezelfde regels gelden als voor mensen vanaf 21 jaar zodat zij dezelfde woonlasten hebben.

- ⇒ Zorg in de Wet op de huurtoeslag voor gelijke behandeling van jongeren en volwassenen bij de normhuurtoeslag zodat zij dezelfde woonlasten hebben en dit arbitraire onderscheid wordt opgeheven.

Effecten in samenhang met andere maatregelen in kaart brengen

Tegelijkertijd met de hervorming van de huurtoeslag krijgen de Kencescorporaties te maken met andere voorstellen die een invloed hebben op hun financiële positie, zoals de eenmalige huurverlaging in 2024, het uitfaseren van de E/F/G-labels en de uitwerking van (andere) afspraken uit de nationale woon- en bouwagenda en de nationale prestatieafspraken.

- ⇒ Voer een integrale analyse van de effecten van deze wet en andere maatregelen zoals de eenmalige huurverlaging in 2024 en het uitfaseren van de E/F/G-labels op de financiële positie van woningcorporaties.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan kan u contact met opnemen met Jos Bakker (jos.bakker@kences.nl of 06 12 92 51 35). Kences gaat graag met u in gesprek over de door ons voorgestelde verbeteringen en aandachtspunten.

Hoogachtend,



Jolan de Bij
Directeur