

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Per email

Datum: 26-7-2022

Betreft: Reactie consultatie hervorming huurtoeslag

Geachte heer de Jonge,

Op 5 juli heeft u de hervorming van de huurtoeslag ter consultatie voorgelegd en wij maken graag gebruik van de mogelijkheid om op dit voorstel te reageren.

De huurtoeslag is een effectief systeem om het wonen voor lagere inkomens betaalbaar te houden. Het wekt daarom verbazing dat dit hervormingsvoorstel een fors deel van deze doelgroep hard zal treffen in de portemonnee. Een gedegen impactanalyse ontbreekt en onze dringende oproep is om dit voorstel in te trekken en andere mogelijkheden te onderzoeken om de huurtoeslag te verbeteren.

*Huurtoeslag: juist één van de toeslagen die nu goed werkt*

In Nederland maken 1,4 miljoen huishoudens gebruik van deze toeslag en in Amsterdam komen 81.000 huishoudens op grond van hun inkomen in aanmerking voor deze toeslag. Voor deze huishoudens is – zeker in een tijd van stijgende prijzen – de maandelijkse huurtoeslagbijdrage essentieel om rond te kunnen komen. Het gaat hier over bestaanszekerheid. Des te belangrijker om zorgvuldig met dit instrument om te gaan.

*Deze hervorming lost bestaande problemen niet op*

De problemen die andere toeslagen kennen zijn bij de huurtoeslag niet aan de orde. De enige problemen zijn dat een klein deel rechthebbenden geen huurtoeslag aanvraagt en terugvorderingen die soms plaatsvinden. Maar in het nieuwe stelsel moeten huurders nog steeds zelf huurtoeslag aanvragen. En de grootste terugvorderingen vinden plaats door fluctuaties in het inkomen, niet in de huur. Kortom: het nieuwe stelsel is geen oplossing voor problemen die er zijn.

De nu voorgestelde hervorming kent een lange overgangstermijn van 5 jaar waarin de uitvoering juist ingewikkelder wordt, aangezien er twee berekeningen van de huurtoeslag gecombineerd moeten worden. Onwenselijk want het wordt voor huurders zeer complex en voor het uitvoeringsapparaat betekent het een grotere belasting.

*Normhuren niet gebaseerd op eenduidige betaalbaarheidsopvatting*

In het voorstel worden normhuren geïntroduceerd. De normhuurbedragen zijn uitkomst van een berekening die als voorwaarde heeft dat de hervorming budgetneutraal kan worden doorgevoerd. De schatkist van het Rijk is dus leidend bij deze hervorming in plaats van de

portemonnee van de huurder. Omdat met de hervorming ook het aantal huishoudens dat gebruik kan maken van de huurtoeslag wordt vergroot, liggen deze normhuren ver onder de aftoppingsgrenzen. Van de overheid mag verwacht worden dat iedere hervorming van de huurtoeslag een helder geformuleerde, eenduidige betaalbaarheidsopvatting als vertrekpunt heeft. Dat is nu niet het geval.

De ministers Schouten en Van Gennip hebben recent de Commissie Sociaal minimum ingesteld die onderzoekt wat verschillende huishoudtypen nodig hebben om rond te kunnen komen. De commissie presenteert binnen een jaar haar eindrapport en dan is duidelijk wat voor sociaal minimum nodig is voor bestaanszekerheid. Dit geeft een goede basis voor een eenduidige betaalbaarheidsopvatting en het lijkt ons verstandig om dit rapport te betrekken bij de hervorming van de huurtoeslag.

#### *Nadelige effecten voor huurders zeer ingrijpend*

Volgens de toelichting op de wet zou slechts 20% van de huurders erop achteruit gaan in het nieuwe systeem. Deze berekening geeft een te rooskleurig beeld. De voorgenomen stijging van het wettelijk minimumloon (inclusief bijkomende stijging van de bijstand en de AOW) is meegerekend. Huishoudens die hiervan profiteren zijn dit extra inkomen dus direct kwijt aan woonlasten en kunnen dit niet besteden aan de gestegen energierekening of duurder geworden boodschappen. Het was eerlijker geweest als er enkel gerekend was met het effect van de nieuwe huurtoeslag.

Verder is de afgesproken huurverlaging voor huishoudens tot 120% van het sociaal minimum in de berekening meegenomen. Deze eenmalige huurverlaging is echter niet tot stand gekomen als opmaat naar de voorgestelde wijziging van de huurtoeslag. Daarnaast is er geen rekening mee gehouden dat nieuwe huurders momenteel een huurwoning tot de hoger liggende aftoppingsgrens toegewezen krijgen.

#### *Eigen analyse in Amsterdam laat veel groter nadelig effect zien voor huurders*

Een eigen analyse van de Amsterdamse situatie leert dat de huurtoeslagdoelgroep die nu in een huurwoning woont bestaat uit 81.000 huishoudens. Bij 56% (45.600 huishoudens) ligt de huidige huur boven de voorgestelde normhuur; zonder verdere maatregelen gaan deze huishoudens erop achteruit. Gemiddeld ligt de huidige huur €100 hoger dan de normhuur. Neem nu bijvoorbeeld een huurder met een minimuminkomen en een huur op de aftoppingsgrens van €633. Deze huurder gaat in het nieuwe stelsel €50 minder huurtoeslag ontvangen. Dit zijn bedragen die onze huurders keihard zullen voelen.

Voor corporatiehuurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum wordt het leed verzacht met de eenmalige huurverlaging in 2024. Echter, in Amsterdam zitten circa 7.300 sociale huurders bij een particuliere verhuurder met een huur boven de normhuur. Hun huidige huur ligt gemiddeld €114 boven de normhuur en deze huishoudens gaan er in dit voorstel dus echt zéér fors op achteruit. Particuliere verhuurders hoeven niet passend toe te wijzen en kunnen kiezen voor een hogere huur net onder de liberalisatiegrens. In zo'n geval gaat een alleenstaande met een minimuminkomen meer dan €100 per maand erop achteruit in huurtoeslag. Ook voor corporatiehuurders boven 120% van het sociaal minimum is de huurverlaging niet van toepassing. De huidige huur ligt voor deze groep gemiddeld €97 boven de normhuur en ook zij zullen de gevolgen dus zeker voelen.

Kortom: wij zijn er van overtuigd dat het hervormingsvoorstel aanzienlijk nadeliger zal uitpakken dan in de toelichting wordt voorgespiegeld. In Amsterdam zal zeker meer dan 20% van de huishoudens er fors op achteruit gaan, en die groep wordt in de loop der jaren groter. Deze hervorming zal leiden tot ernstige betaalbaarheidsproblemen voor huurders.

### *Minder huurtoeslag is geen keuze*

In de toelichting wordt gesteld dat huurders er zelf voor kunnen kiezen om meer aan wonen uit te geven. Huurders die er op achteruit gaan hebben volgens u de keus om te verhuizen naar een goedkopere woning om de korting op de huurtoeslag op te vangen. Dit is echter een redenering die alleen achter een bureau stand houdt.

We zitten in een enorme wooncrisis met zeker in onze stad een gierend tekort aan betaalbare woningen. Voor zittende huurders die erop achteruit gaan is verhuizen geen realistische optie. De wachttijd is gemiddeld bijna veertien jaar. Voor huurders die een woning zoeken geldt dat corporaties er niet aan ontkomen om bij het aanbieden van nieuwe woningen de hoger liggende aftoppingsgrens als referentiepunt te hanteren.

### *Normhuren gaan ten koste van investeringscapaciteit corporaties*

Corporaties voelen een grote verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan betaalbaar wonen. Niet voor niets is dit onderdeel van de landelijke afspraken die met u zijn gemaakt. Die landelijke afspraken leiden zeker in Amsterdam tot een forse opgave. Het tekort aan woningen is hier groter en de verduurzamingsopgave in de bestaande voorraad is eveneens groter.

We zetten onze schouders er graag onder om deze afspraken waar te maken op het vlak van nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Daarvoor is investeringscapaciteit een randvoorwaarde. Een extra inzet op betaalbaarheid - door bij nieuwe verhuringen de huurprijs af te stemmen op de voorgestelde normhuren - gaat onherroepelijk ten koste van de inzet op de andere onderdelen waarover afspraken zijn gemaakt. Ook wij kunnen een euro maar één keer uitgeven.

### *Terug naar de tekentafel*

Bestaanszekerheid is primair de verantwoordelijkheid van de overheid. Juist ook de huurtoeslag heeft direct invloed op de bestaanszekerheid van 1,4 miljoen huishoudens in Nederland en ruim 80.000 huishoudens in ons werkgebied Amsterdam. Het ontbreekt in dit voorstel aan een heldere opvatting over betaalbaarheid voor huurders. Dit blijkt onder meer uit het feit dat het huidige budget van de huurtoeslag leidend was bij de hervorming.

Onze dringende oproep is om het voorstel in de huidige vorm in te trekken. De invoering van normhuren zal voor veel huishoudens desastreus uitpakken. De huurtoeslag is in hoofdlijnen een effectief systeem om wonen betaalbaar te houden en moet niet zomaar overboord worden gegooid. Wel kan het stelsel op onderdelen verbeterd worden, en het is goed om terug te gaan naar de tekentafel en de tijd te nemen om dat verder te onderzoeken. Betaalbaarheid en bestaanszekerheid zijn wat ons betreft de belangrijkste uitgangspunten bij de hervorming van de huurtoeslag. Graag denken wij mee over een beter alternatief.

Met dank voor de mogelijkheid om te reageren en vriendelijke groet,

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Anne-Jo Visser, directeur