



Van: Federatie Amsterdamse Huurderskoepels

Aan: Mr. Drs. H.GJ. Bruins Slot, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en dhr. H.M. de Jonge, Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 1 augustus 2022

Betreft: Consultatie hervorming van huurtoeslag

Inleiding

De FAH is de overkoepelende huurderorganisatie van vijf huurderskoepels van woningcorporaties in Amsterdam. Meer informatie over de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels vindt u hier: www.fah.nu/over-fah.

Onze reacties op uw voorstel 'Hervorming van Huurtoeslag' is gebaseerd op onze veelvuldige contacten met huurders van corporatiewoningen in Amsterdam die het de afgelopen jaren financieel flink te verduren hebben gehad. De enkele financiële zekerheden die zij dachten te hebben, zoals toeslagen, hebben door de toeslagenaffaire een flinke deuk opgelopen. Een recent door het NIBUD uitgevoerd onderzoek, in opdracht van de FAH, laat zien dat de angst om gebruik te maken van toelagen groot is en blijft. Dit onderzoek wordt binnenkort gepubliceerd op de website van de FAH. Uw voorgestelde hervorming van de huurtoeslag moet minimaal deze angst kunnen wegnemen. Met een scherpe blik hebben wij consequenties, effectiviteit en doelmatigheid van uw voorstellen bekeken.

Onze reactie

Uw voorstellen betreffen:

1. In 2023, 2024 en 2025 huuraanpassing op basis van gemiddelde CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent.
2. Huurbevrozing 2024 gaat niet door.
3. Invoeren normhuren bij huurtoeslag gefaseerd vanaf 1 januari 2024.

Betreffende 1: In 2023, 2024 en 2025 huuraanpassing op basis van gemiddelde CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procent.

Consequenties:

Huuraanpassing op basis van inflatie wordt niet toegepast.

Doelmatig?

Doel is de huuraanpassing niet op basis van inflatie vast te stellen, aangezien de inflatie zich atypisch ontwikkelt en zeer in het nadeel van de huurder. Dit doel wordt bereikt.

Effectief?

De gemiddelde CAO-loonontwikkeling is een onvoldoende stabiel factor om de huuraanpassing op te baseren. Binnen veel sectoren vindt momenteel een CAO-aanpassing plaats doordat jarenlang te weinig loonprogressie is geweest (Openbaar Vervoer, Zorg, Onderwijs om maar een paar te noemen).

Ook zorgt het hanteren van een gemiddelde er voor dat de groep huishoudens met een CAO-loonontwikkeling boven het gemiddelde er toch op achteruit gaat.

Deze maatregel is niet effectief.

Betreffende 2: Huurbevrozing 2024 gaat niet door

Consequenties:

In 2024 mogen corporaties de huur verhogen van alle woningen binnen de door de overheid gestelde huurgrenzen.

Doelmatig?

Doel is onduidelijk. Waarschijnlijk wordt gemeend dat de andere regelingen (normhuur en andere wijze van vaststellen jaarlijkse huuraanpassing) deze eerdere afspraak niet meer nodig maken. Uitgaand van dat uitgangspunt vinden wij dit niet doelmatig. Huurbevrozing heeft een direct gevolg op de uitgaven van huishoudens. En zorgt voor financiële verlichting. Overigens helpt de huurbevrozing slechts tijdelijk omdat zij eenmalig wordt toegepast. Na het bevrozingsjaar gaat de huur gewoon weer jaarlijks stijgen.

Daar staat tegenover dat huurverlaging als generieke maatregel het ongewenste effect heeft dat ook inkomens met voldoende financiële middelen deze compensatie ontvangen. De doelmatigheid verbetert door de huurbevrozing inkomensafhankelijk uit te voeren.

Effectief?

Het niet toepassen van de eenmalige huurbevriezing in 2024 doet de financiële druk bij de laagstbetaalden stijgen. Deze niet toepassen wordt onvoldoende gecompenseerd door andere maatregelen. Door de huurbevriezing inkomensafhankelijk uit voeren wint deze regeling aan effectiviteit.

Betreffende 3: Invoeren normhuren bij huurtoeslag gefaseerd vanaf 1 januari 2024

Consequenties:

Meer mensen gaan in aanmerking komen voor huurtoeslag (ook als je in een dure woning woont). Deze toeslag is gebaseerd op een normhuur.

Jongerengrens gaat omlaag (naar 21 jaar). Meer jongeren kunnen een beroep doen op huurtoeslag.

Servicekosten worden niet meer vergoed. Dat betekent dat deze buiten de normhuur extra moeten worden opgebracht door huurders.

Een groot en toenemend deel van de huurders gaat er met de invoering van de normhuur op achteruit.

Bij verhuizing uit een woning met een huurprijs van onder of op de normhuur naar een woning met een huur boven de normhuur gaat men er ook op achteruit. Dat heeft op gewenste doorstroming een desastreus effect

Doelmatig?

Doelen zijn:

-A- Versimpeling van de huurtoeslagsystematiek en voorkomen dat huishoudens in betalingsproblemen komen als er gedurende de toeslagtermijn veranderingen in inkomen of omstandigheden voorkomen waardoor terugbetaling van onterecht ontvangen huurtoeslag moet plaatsvinden. Dit doel wordt deels bereikt.

-B- Ook huishoudens in woningen met een hoge huur ontvangen huurtoeslag als het inkomen past.

Meer mensen gaan in aanmerking komen voor huurtoeslag. Deze huurtoeslag is echter gebaseerd op de normhuur. Het is maar de vraag of de huurtoeslag die daarbij hoort, voldoende is om hen passend te ontzien.

-C- Jongeren met een leeftijd tussen 21 en 23 jaar kunnen ook een beroep doen op Huurtoeslag. Dit doel wordt bereikt.

Effectief?

Ad -A-: Door de toepassing van deze simpele systematiek wordt voorkomen dat er fouten aan de kant van de huursom worden gemaakt, inkomensverandering of veranderingen in de persoonlijke omstandigheden zullen nog steeds voorkomen, zodat nog steeds de mogelijkheid blijft dat mensen achteraf moeten terugbetalen.

Ad -B-: Deze aanpassing heeft een zeer beperkt effect aangezien de huurtoeslag voor dure woningen gebaseerd zal worden op de normhuur.

Ad -C-: deze maatregel is effectief.

Bovendien

Een groot deel (Aedes, VNG en Woonbond zeggen 300.000) van de huidige toeslaggerechtigden gaat er op achteruit.

Hier kunnen wij kort over zijn. Dit is onacceptabel De normhuur (als deze al wordt ingevoerd) moet een hoogte hebben die er voor zorgt dat niemand er op achteruit gaat.

Onze adviezen samengevat

Vervang de echte huur niet door een normhuur.

Betrek servicekosten weer bij het subsidiabele deel.

Handhaaf de huurbevrozing in 2024, maar maak deze inkomensafhankelijk.

Zoek een andere vorm om het huuraanpassingspercentage toe te passen: denk bijvoorbeeld aan draagkracht van typen huishoudens.

Verbeter het huidige systeem van huurtoeslag zo dat het onmogelijk wordt dat huishoudens te maken krijgen met terugvorderingen.