

Bij deze maakt de gemeente Den Haag gebruik van de mogelijkheid van de internetconsultatie voor hervorming van het instrument van de huurtoeslag.

Gemeente Den Haag maakt zich ernstig zorgen over de gevolgen van de voorgestelde wijzigingen in de huurtoeslag. Dit voorstel raakt onze burgers met de laagste inkomens in hun besteedbaar inkomen door hogere woonlasten én verlaagt de beschikbaarheid van – nu al schaarse - betaalbare woningen. Dat leidt tot meer armoede, een hoger risico op dakloosheid en uitsluiting bij toekomstige sociale nieuwbouw voor een kwetsbare groep.

Ook zien wij nadelige gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt en de mogelijkheden voor het realiseren van kwalitatief goede woningen; belangrijke thema's vanuit de programma's van de Nationale Bouw- en Woonagenda.

Door de nieuwe voorstellen neemt het risico op segregatie toe en staat de leefbaarheid in wijken nog verder onder druk.

Het Kabinet heeft ons inziens verzuimd om integraal en -vanuit het perspectief van de burger- de gevolgen van de voorgestelde hervorming in kaart te brengen.

Wij verzoeken het Kabinet daarom om dit voorgenomen beleid tot aanpassing van de huurtoeslag te heroverwegen en daarbij de volgende aspecten mee te nemen:

- Effecten op het besteedbaar inkomen
- Effecten op de woningmarkt (doorstroming)
- Effecten op investeringsmogelijkheden voor woningcorporaties
- Effecten op leefbaarheid in wijken. In het onderstaande lichten wij onze zorgen nader toe.

Inkomensgevolgen: tot € 151 per maand verlies

Door het verlagen van de jongerenleeftijdsgrens naar 21 jaar en het loslaten van de maximale huursubsidiiegrens, pakt het voorstel voor twee groepen gunstig uit: jongeren vanaf 21 jaar en huurders die noodgedwongen een te dure woning huren in het middensegment van de particuliere sector. Zij komen volgens het voorstel straks wel in aanmerking voor huurtoeslag, terwijl zij dat in het huidige stelsel niet doen.

Tot zover het goede nieuws. Want naast deze twee maatregelen met een positief effect, worden de volgende generieke maatregelen voorgesteld met een groot risico op een negatief effect voor een toch al financieel kwetsbare doelgroep:

- Verhoging van de eigen bijdrage met € 4 per maand voor alle huurtoeslagontvangers
- Afschaffen van toeslag van servicekosten (max. € 48 per maand)
- Invoering van een normhuur in plaats van te rekenen met de feitelijke huur heeft invloed op de hoogte van de huurtoeslag én verlaagt de grens van het inkomen waarbij nog recht bestaat op huurtoeslag.

Een selectief koopkrachtplaatje

In de toelichting op het wetsvoorstel wordt een selectief koopkrachtplaatje gepresenteerd (pagina 14 tabel 8 en 9). Factoren die leiden tot koopkrachtverlies worden buiten beschouwing gelaten zoals de inflatie van 9%, hoge energielasten en stijging van de CAO lonen. Factoren die leiden tot koopkrachtverbetering worden wel meegenomen zoals de verhoging van het Wettelijk Minimumloon (WML) en de twee nieuwe groepen (positief

effect van 100%). Niet verwonderlijk dat de uitkomst is dat 80% erop vooruitgaat. Het zegt echter niets over de werkelijke verlaging van de huurtoeslag.

Het in beeld brengen van de koopkracht van sociaal minima vereist een integraal overzicht. Selectief “shoppen” doet geen recht aan de realiteit van alle dag waarin deze burgers proberen om “de eindjes aan elkaar te knopen”. Hoe ver de overheid in dit voorstel afstaat van deze realiteit wordt wel duidelijk op pagina 15 waar de achteruitgang voor bijna 300.000 huishoudens met lage inkomens volgens de toelichting wel kan worden opgevangen door gewenning tijdens het ingroeipad.

Zorgen bij groot verlies huurtoeslag

Zeker met de huidige inflatie zal de burger naar dit voorstel kijken met de vraag: wat betekent dit voor mijn recht op huurtoeslag? Vanuit de gedachte dat beleid zo sterk is als de zwakste schakel, hebben we dat in kaart gebracht voor huishoudens met een inkomen op het sociaal minimum (zie bijlage 1). Zorgen zijn er vooral over het grote verlies aan huurtoeslag. Bij een inkomen op het sociaal minimum kan het verlies oplopen tot:

- € 151 per maand voor een 1-persoonshuishouden
- € 99 per maand voor een 2-persoonshuishouden
- € 128 per maand voor een gezin
- € 78 per maand voor ouderen of gehandicapten bij een 2 persoonshuishouden
- € 89 per maand voor ouderen of gehandicapten bij een gezin.

Binnen een overgangstermijn van 4 jaar wordt toegewerkt naar deze situatie. De generieke verhoging van € 4 per maand en het uitsluiten van servicekosten gaan echter al in vanaf 2024. Dat raakt met name ouderen die relatief vaak hoge servicekosten hebben, bijvoorbeeld voor gemeenschappelijke voorzieningen. We hebben het dan over ouderen met alleen een AOW of met een klein pensioen.

De inkomensgevolgen kunnen we niet los zien van de Nationale Prestatieafspraken die onlangs zijn gemaakt tussen het rijk, VNG, de provincies, Aedes en de Woonbond. Daarbij is afgesproken dat Woningcorporaties in 2024 een eenmalige huurverlaging zullen doorvoeren tot € 550 voor alle huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Vanuit een inkomensperspectief is dit een noodzakelijke stap, maar het heeft ook een negatief effect op de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen. (Zie daarover meer onder de kop “Beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen loopt terug”).

Bovendien geldt deze huurverlaging lang niet voor iedereen. Namelijk niet voor:

- Huurders van particuliere woningen
- Zittende huurders die verhuizen
- De grote groep woningzoekenden en starters op de woningmarkt met een laag inkomen die vanaf 2025, na lang wachten, aan de beurt zijn voor toewijzing van een woning.

Verlaging van de inkomensgrenzen

Uit de onlangs gepubliceerde “Stresstest kosten van levensonderhoud” blijkt dat bij hoge

vaste lasten 1.2 miljoen mensen moeite krijgen met betaling van hun vaste lasten.¹ Dat gaat dus niet alleen om mensen met de laagste inkomens. Niettemin wordt door de invoering van de normhuur en het loslaten van de feitelijke huur, de inkomensgrens waarbij nog recht bestaat op huurtoeslag eerder bereikt. Deze verlaging van de inkomensgrenzen geldt voor alle huishoudtypes, behalve voor jongeren. Zo heeft een huishouden van minimaal 3 personen en een huur van € 763 op dit moment recht op huurtoeslag bij een inkomen tot € 40.958. Door het loslaten van de feitelijke huur en uit te gaan van een normhuur wordt de inkomensgrens verlaagd naar € 35.373. Hierdoor verliezen veel mensen hun recht op huurtoeslag en zullen betaalachterstanden toenemen. Ook betekent het voor een stad als Den Haag, dat de werving van bijvoorbeeld beginnende onderwijzers of zorgverleners nog moeilijker wordt door gebrek aan betaalbare huisvesting.

Conclusie

Een voorstel met potentieel zulke grote financiële gevolgen voor mensen met de laagste inkomens, zonder aan te geven hoe die worden opgevangen, is onacceptabel en leidt tot veel onrust bij burgers voor wie het leven op dit moment al zo onzeker is als gevolg van inflatie, hoge energieprijzen en oorlog op Europees grondgebied. De verhoging van het minimumloon van 7,5% is nog niet eens toereikend om de hoge inflatie op te vangen, en kan daarom niet als compensatie van deze maatregelen worden gezien.

Het verlies van het recht op huurtoeslag bij een iets hoger inkomen zal de betalingsachterstand voor de vaste lasten nog verder doen oplopen. Ook dat is niet acceptabel!

Dat burgers ongerust zijn blijkt ook uit de reacties bij deze consultatie. Het gaat dan ook niet om een simpele losse maatregel. Met het invoeren van de normhuur wordt inkomensondersteuning voor de werkelijke kosten op individueel niveau losgelaten. Ook wordt geen rekening meer gehouden met de gezinssituatie. Daarmee wordt de band doorgesneden met het systeem in het socialezekerheidsstelsel. Een belangrijke bouwsteen in dit "huis van inkomensondersteuning" ten behoeve van mensen met de laagste inkomens, wordt weggehaald, zonder een alternatief te bieden.

Beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen loopt terug

Laagste inkomens, gezinnen, gehandicapten en ouderen "in de knel"

De invoering van de normhuur waarbij de huur boven € 520 volledig voor eigen rekening komt, verkleint het aantal betaalbare woningen voor mensen met de laagste inkomens. De keuze voor een goedkopere woning wordt nog moeilijker dan het nu al is met het huidige tekort. Bovendien zijn veel burgers aangewezen op woningen die duurder zijn. Denk aan gezinnen met kinderen, huurders die zijn aangewezen op een aangepaste woning of ouderen die wonen in een seniorenwoning met hoge servicekosten. Als zij niet in aanmerking komt voor de eenmalige huurverlaging, komen zij in de knel.

¹ <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Publicatie-Stresstest-kosten-van-levensonderhoud.pdf>

Huur van een kleine niet gerenoveerde woning voor een gezin volgens het WWS

Een gezin met 2 kinderen in de leeftijd van 12 en 14 jaar huurt een particuliere woning van 62 m² met een simpele douche en keuken en een energielabel D; volgens de prestatieafspraken het laagste acceptabele niveau. Het woningwaarderingssysteem levert 130 punten op met een daarbij behorende huur van € 701. Aangezien zij huren van een particuliere verhuurder komen zij niet in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. De huur boven €520, namelijk € 181, komt dus volledig voor eigen rekening. In dit voorbeeld gaat het om een oude, niet gerenoveerde woning. Een nieuwe of gerenoveerde woning zal nog duurder zijn.

De opgave voor meer sociale huurwoningen in gevaar gebracht!?

De voorgestelde maatregelen hebben gevolgen voor de beschikbaarheid van sociale nieuwbouw. Gezien de eisen aan duurzaamheid en de gestegen bouwkosten getuigt het niet van realiteitszin om te veronderstellen dat de huur van een toekomstige nieuwbouwhuurwoning rond de normhuur van € 520 zal liggen; die zal eerder liggen tegen de huidige grens van de huurtoeslag (€ 763). Met de voorgestelde verlaagde huurtoeslag wordt dat onbetaalbaar voor burgers met de laagste inkomens; uitsluiting voor het betrekken van sociale nieuwbouw dreigt. De vraag rijst dan ook: voor wie bouwen we?

Hierdoor ontstaan ook zorgen over de gevolgen voor de herstructureringsopgave die zo hard nodig is om voldoende woonkwaliteit te kunnen bieden en de opgave vanuit de Nationale woon- en bouwagenda voor meer sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Nieuwbouw is immers doorgaans duurder dan de woningen die gesloopt worden. Aftoppen van nieuwbouwhuren is geen oplossing want dat leidt tot minder investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties.

Gevolgen voor de doorstroming

In het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt in het kader van het verbeteren van de doorstroming gesteld dat de juiste persoon op de juiste plek helpt om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Ook wordt in dat programma verwezen naar het - op het moment van schrijven van deze brief nog te publiceren - programma 'Wonen en zorg voor ouderen' waarbij wordt gesteld dat in dat programma expliciet ingegaan zal worden op het verbeteren van doorstroming.

Praktijkervaring met huurverlaging

In 2021 gold de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Veel corporaties hadden een actief doorstroombeleid zodat het voor ouderen die woonden in een dure eengezinswoning aantrekkelijk werd om te verhuizen naar een kleinere gelijkvloerse woning. Door de eenmalige huurverlaging waarbij deze ouderen ca. 200 euro huur per maand minder gingen betalen, stokte dit doorstroombeleid.

Voorbeeld:

Een ouder echtpaar in een 5 kamer eengezinswoning met een huur die door huurverhoging en geriefsverbetering was opgelopen tot € 850. In 2021 werd de huur verlaagd naar € 678,66. In 2022 ontvangen zij een huurverhoging van 2,3% en wellicht iets meer in 2023 gezien de huidige inflatie. In 2024 zou hun huur weer verlaagd worden door opnieuw een eenmalige huurverlaging naar € 550.

Wij verwachten dat de invoering van de normhuren in combinatie met de eenmalige huurverlaging vanuit de Nationale Prestatieafspraken ervoor zorgt dat het vrijspelen van sociale huurwoningen voor gezinnen door kleinere (senioren)huishoudens in een grote sociale huurwoning te verleiden te verhuizen naar een kleinere sociale huurwoning of een koopwoning, nog lastiger gaat worden. Ook verwachten we dat het effect van de hervorming zal zijn dat het voor gezinnen met drie of meer kinderen die een lager inkomen hebben, financieel onhaalbaar gaat worden om naar een grotere sociale huurwoning te verhuizen, waardoor zij noodgedwongen in een te kleine woning moeten blijven wonen.

Zo krijgen we de verhuisketen nooit op gang. Het gevolg is dat de woningmarkt nog verder op slot zal raken wat leidt tot een nog langere wachtduur voor woningzoekenden in Den Haag. Er zullen nog minder woningen beschikbaar zijn voor bijzondere groepen of mensen in de knel.

Gevolgen voor de leefbaarheid van wijken

Het invoeren van normhuren heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van wijken. Doordat alleen de allergeodkoopste woningen nog maar betaalbaar zijn voor huishoudens met de laagste inkomens, blijven zij wonen of verhuizen zij binnen wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat. Een toenemende segregatie ligt op de loer terwijl we in de prestatieafspraken met de corporaties juist inzetten op differentiatie van wijken.

Hoe betrouwbaar is de overheid nog?

In het coalitieakkoord Rutte IV heeft het kabinet als doel geformuleerd om de toeslagen op de lange termijn af te schaffen. Daarbij gaat het om een stelselwijziging die zorgvuldig, met oog voor de financiële gevolgen voor burgers tot stand moet komen.

Het moet leiden tot een vereenvoudiging. Volgens de toelichting op het voorstel zit de vereenvoudiging voor de burger erin dat zij niet de wijzigingen in de huur hoeven door te geven. Slechts in sommige gevallen zou dat nu door de verhuurder worden doorgegeven. Echter, voor woningcorporaties is dit een wettelijke plicht en op de website van de belastingdienst toeslagen lezen we:

Hebt u huurtoeslag en verandert de hoogte van uw huur? Dit hoeft u alleen aan ons door te geven als het niet om de jaarlijkse huurverhoging gaat. De jaarlijkse huurverhoging van 1 juli krijgen wij meestal door van uw verhuurder. U ziet de nieuwe huur dan in Mijn toeslagen. We passen uw toeslag nog niet direct aan. Uw maandelijkse voorschot blijft dus hetzelfde. We verwerken de jaarlijkse huurverhoging pas bij de definitieve berekening. Die krijgt u na afloop van het jaar. Als u te weinig toeslag hebt gekregen, betalen we die alsnog uit.

Het voordeel voor de toeslagontvangers is dus zeer beperkt. Maar door de ontkoppeling met de grenzen voor het passend toewijzen wordt het voor de burger zelfs complexer!

Ontkoppeling met grenzen passend toewijzen; hoezo vereenvoudiging?

De huurtoeslag baseren op normhuren en tegelijkertijd de aftoppingsgrenzen met bijbehorende inkomensgrenzen vanuit het huidige toeslagensysteem te behouden als grondslag voor het passend toewijzen, is bepaald geen vereenvoudiging voor woningzoekenden. Ter illustratie:

Een minima-huishouden van 3 of meer personen reageert op een woning tot aan de (huidige) tweede aftoppingsgrens van € 678, 66. Dat is volgens het passend toewijzen een woning die bij het inkomen van dat huishouden past. Het gedeelte van de huur boven de normhuur van € 520,00 komt volledig voor eigen rekening. Leg dat maar eens uit aan een woningzoekende. Omdat de woningnood hoog is en het woningaanbod beperkt, accepteert dit gezin toch een woning die zij volgens de woningadvertentie wel, maar feitelijk niet kunnen betalen.

Het risico op betaalachterstanden wordt daarmee nog groter dan bij het huidige systeem al het geval is, getuige het luiden van de noodklok door Aedes over de toename van betaalachterstanden bij woningcorporaties.²

Dat het kabinet onder het mom van vereenvoudiging juist nu, nu zoveel burgers in financiële problemen dreigen te komen³, deze stap zet met zulke grote gevolgen voor individuele burgers, is onbegrijpelijk. Het stelt het vertrouwen van burgers in de overheid wederom op de proef en past niet in de voornemens zoals die zijn geformuleerd in de coalitieakkoord Rutte IV⁴. Bovendien is er geen sprake van integraliteit in het kabinetsbeleid als de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening deze maatregelen voorstelt, terwijl de Minister voor Armoedebeleid juist 44 maatregelen moet aankondigen waarmee het kabinet de geldzorgen, armoede en schulden wil voorkomen en aanpakken⁵.

² Woningcorporaties zien huurachterstanden toenemen - <https://nos.nl/1/2437447>

³ [Nibud: groeiend aantal huishoudens zit financieel klem - Nibud](#)

⁴ [Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' | Regering | Rijksoverheid.nl](#)

⁵ [Kamerbrief Aanpak geldzorgen armoede en schulden | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)

Bijlage 1 Analyse maximale inkomensgevolgen bij een inkomen op wettelijke sociaal minimumniveau

Voor huurders jonger dan 65 en geen aangepaste woning:

Bij een huur tot € 555 ligt het omslagpunt. Een huur beneden dit bedrag levert een maximaal voordeel op van € 73 per maand minus eventuele servicekosten (€ 48) = € 25

Bij een huur vanaf € 555 gaat iedereen erop achteruit. De maximale achteruitgang verschilt per huishoudtype en bedraagt:

- a. Voor een 1 persoonshuishoudens: €103 plus eventuele servicekosten (€ 48) = € 151 per maand
- b. Voor een 2 persoonshuishoudens: € 51 plus eventuele servicekosten (€ 48) = € 99 per maand
- c. Voor een gezin: € 80 plus eventuele servicekosten (€ 48) = € 128 per maand

Voor huurders 65 plus of aangepaste woning:

Bij een huur tot € 667 gaat een 2 persoonshuishouden erop vooruit. Voor een gezin ligt dit omslagpunt op € 688. Het maximale voordeel bedraagt voor beide huishoudtypes: € 146 minus eventuele servicekosten (€ 48) = € 121

De maximale achteruitgang bij een huur vanaf deze omslagpunten bedraagt:

- a. Voor 2 persoonshuishouden: € 30 per maand plus eventuele servicekosten: (€ 48) = € 78
- b. Voor een gezin: € 41 per maand plus eventuele servicekosten: (€ 48) = € 89

Hierbij moet worden aangetekend dat het maximale voordeel alleen behaald wordt bij een huur ter hoogte van de basishuur (€ 233,99) In de praktijk is dat uitzonderlijk. Helaas is de situatie van het maximale nadeel realistischer, zeker met het oog op de hoge bouwkosten van de geplande sociale nieuwbouw.

Bijlage 2 Een betrouwbare overheid doet wat hij zegt

Coalitieakkoord Rutte IV: We beoordelen wetten op eenvoud, menselijke maat en uitvoering en verbeteren waar nodig.

Het wetsvoorstel beoogt een vereenvoudiging door te voeren van de huurtoeslag. Dit wil het kabinet realiseren door normhuren in te voeren. De vraag is natuurlijk voor wie dit een vereenvoudiging oplevert? Dit lijkt meer een vereenvoudiging voor de uitvoerders dan voor de huurders. Naar verwachting zal met dit voorstel -vanuit het oogpunt van de huurder- juist meer onzekerheid ontstaan omdat er veel groepen zijn die ten opzichte van de normhuren veel meer huur betalen.

Er komt in lijn met het rapport van de Tijdelijke Commissie Uitvoeringsorganisaties (TCU) meer aandacht voor de uitvoeringstoets door instanties zelf, beter inzicht in mogelijkheden van systemen en ICT, het toetsen van voorstellen uit de Kamer op uitvoerbaarheid, een 'doen-vermogenstoets', en mogelijk een 'generatietoets'.

De vraag is of de 'doen-vermogenstoets' wel gedaan is?

We werken aan een overheid die betrouwbaar, dienstbaar, dichtbij en rechtvaardig is.

Het is de vraag hoe betrouwbaar en rechtvaardig het is als een grote groep mensen er fors op achteruit gaat.

Tegelijkertijd hervormen en vereenvoudigen we de huurtoeslag door de maximale huurgrens af te schaffen en over te stappen naar een systeem van normhuren op basis van inkomen.

We zorgen dat iedereen deze hervorming kan dragen, met name de laagste inkomens.

Hoe wordt ervoor gezorgd dat iedereen deze hervorming kan dragen?

Daarbij in acht nemend dat voor deze huurders met de laagste inkomens geldt:

- Een verlaging van de huurtoeslag oplopend tot ongeveer € 150 per maand;
- De verhoging van 7,5 % van hun inkomen wordt daarmee tenietgedaan;
- Er is geen enkele ruimte voor het opvangen van de stijgende kosten van levensonderhoud als gevolg van inflatie (9%);
- Mogelijkheden om de kosten te beperken door te verhuizen naar een goedkopere woning bestaat alleen "op papier".