



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Per upload website

Waddinxveen, 1 augustus 2022
Referentie MWe/PBI/2022-186
Behandeld door Mevrouw R.M. Welzijn
Betreft Consultatie hervorming huurtoeslag

Geachte heer/mevrouw,

Dank dat wij de mogelijkheid hebben om te reageren op het voorstel hervorming van de huurtoeslag. Dat doen wij graag, want het systeem van huurtoeslag raakt onze maatschappelijke rol om wonen mogelijk te maken voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien.

Huurtoeslag werkt

Huurtoeslag is in onze visie tot nu toe een goed werkend en effectief systeem voor het betaalbaar houden van wonen voor de laagste inkomens. Het is voor een flink aantal huishoudens een essentiële inkomensbijdrage om rond te kunnen komen en die daarmee bijdraagt aan bestaanszekerheid, zeker in een tijd met sterk stijgende dagelijkse kosten. Een instrument om te koesteren en iedere hervorming zal zorgvuldig onderbouwd moeten zijn en vanuit de juiste motieven plaats moeten vinden.

Stimuleren aanvragen huurtoeslag

Bij een dergelijke hervorming is een duidelijke omschrijving van het probleem waarom hervormd moet worden essentieel. Andere toeslagen kennen in onze visie een grotere problematiek. Terugvorderingen bij de huurtoeslag ontstaan voornamelijk door fluctuaties in het inkomen, niet door fluctuaties in de huurbedragen. Probleem is wel dat niet alle rechthebbenden de weg weten te vinden of onvoldoende vertrouwen hebben in de overheid en om die redenen geen gebruik maken van huurtoeslag. In een herzien systeem zou dat probleem het best opgelost kunnen worden, maar voorliggend voorstel lost dat niet op. In het voorstel is sprake van een overgangperiode waarbij dubbele berekeningen moeten worden gemaakt. Hierdoor wordt het zelfs ingewikkelder voor zowel aanvragers als uitvoerenden.

Normhuren moeten gebaseerd zijn op een betaalbaarheidsvisie

Met de introductie van normhuren verwacht je een deugdelijke onderbouwing in de vorm van een betaalbaarheidsvisie voor de verschillende huishoudsamenstellingen – bijvoorbeeld van het NIBUD - om op die manier de gekozen normhuur te onderbouwen. De normhuren zijn nu echter uitkomst van een berekening met als voorwaarde een budgetneutrale doorvoering van de hervorming. Omdat met de hervorming meer huishoudens gebruik kunnen maken van de toeslag, ligt de normhuur ver onder de huidige aftoppingsgrenzen.

Voor vele huishoudens die nu huurtoeslag ontvangen, betekent de hervorming een verlaging van tientjes per maand, huren zijn immers in vele gevallen hoger dan de voorgestelde normhuur. Het veronderstelde verband dat een hogere huur ook wordt gedragen door een hoger inkomen, gaat

namelijk in heel veel gevallen niet op. Voor zulke huishoudens betekent het verlies van bijvoorbeeld € 50 tot € 80 of nog meer per maand vaak een weekbudget minder voor boodschappen. Woonbond, VNG en Aedes vrezen hierdoor een toename van betalingsproblemen onder huurders.

Het toeval wil dat het kabinet recent een commissie heeft ingesteld – Commissie Sociaal Minimum – die onderzoekt wat de verschillende huishoudens nodig hebben om rond te kunnen komen, e.e.a. in samenwerking met het NIBUD. Huurtoeslag heeft als doel om betaalbaar te kunnen wonen voor mensen die daar hulp bij nodig hebben. Het ligt in onze visie dan ook voor de hand de uitkomsten van dat onderzoek te betrekken bij de hervorming van de huurtoeslag.

Van theorie naar praktijk

De toelichting stelt dat huurders zelf de keuze hebben om meer aan wonen uit te geven. Huurders die minder huurtoeslag ontvangen, hebben naar uw oordeel de keuze te verhuizen naar een goedkopere woning om het gemis aan toeslag te compenseren. In theorie is dat zo. Maar de praktijk is anders. Deze theorie gaat volledig voorbij aan de huidige wooncrisis waarvoor een minister van VRO is aangesteld en dat leidde tot nationale prestatieafspraken over investeringen in onder andere nieuwbouw in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing.

Inschrijftijden voor een sociale huurwoning van zeker 5 tot soms meer dan 10 jaren zijn landelijk momenteel heel gebruikelijk. Voor huurders die een andere woning zoeken geldt dat corporaties er niet aan ontkomen om bij het aanbieden van een nieuwe woning de huidige, hoger liggende aftoppingsgrens als referentiepunt te hanteren. Een gedegen impactanalyse op basis van het eerder aangehaalde nog uit te brengen rapport van de Commissie Sociaal Minimum kan de effecten tonen die optreden bij welke huishoudens en wat daarvan de impact is op hun dagelijks bestaan.

Normhuren gaan ten koste van de investeringscapaciteit van woningcorporaties

Corporaties leveren een grote bijdrage aan het betaalbaar wonen; het is hun kerntaak. Dit is ook een belangrijke afspraak uit de nationale prestatieafspraken die tot een forse opgave leidt op het vlak van betaalbare nieuwbouw, leefbaarheid, verduurzaming en ook de betaalbaarheid van de bestaande voorraad. De regio Holland Midden voorziet daarbij niet alleen in voldoende sociale huurwoningen voor de bestaande bevolking in deze regio, maar geldt ook als overlooptregio van groot Rotterdam en Haaglanden en voorziet voor dat doel in extra sociale woningvoorraad naar rato in opdracht van de provincie Zuid-Holland. Dat is waar men ons op kan aanspreken en waarvoor voldoende investeringscapaciteit een randvoorwaarde is.

De extra inzet op betaalbaarheid door bij nieuwe verhuringen ‘passend toe te wijzen’ en daarmee de huurprijs af te stemmen op de normhuren, gaat ten koste van de inzet op de andere onderdelen waarover landelijke prestatieafspraken zijn gemaakt. De vrijgekomen investeringsruimte door het wegvallen van de verhuurdersheffing is dan niet voldoende. Immers, door verlaging van de inkomsten in de kasstroom verlaagt ook de beleidswaarde van de woningportefeuille. Als gevolg daarvan komt de financierbaarheid van nieuwbouw en daarmee ook de beschikbaarheid onder druk te staan. Terwijl in Nederland investeringen in de woningvoorraad juist zo nodig zijn.

Inhoudelijk alternatief nodig

Huurtoeslag en wijzigingen daaraan zijn van invloed op een aanzienlijk deel van de bevolking en hun bestaanszekerheid. Het huidige systeem van huurtoeslag is op zich effectief om wonen voor een grote groep betaalbaar te houden. De invoering van normhuren pakt voor vele huishoudens sterk nadelig uit, zeker in deze onzekere tijden van sterk oplopende inflatie. Uitsluitend het budget als uitgangspunt voor een hervorming is in onze visie onwenselijk. De bestaansgrond van een huurtoeslag is immers het wonen mogelijk maken voor mensen die daar hulp bij nodig hebben. Hervorming van de huurtoeslag zou wat ons betreft alleen kunnen met betaalbaarheid en bestaanszekerheid als uitgangspunt. Daarom is verdere onderbouwing, visie en nader onderzoek

nodig, bijvoorbeeld op basis van uitkomsten van het onderzoek door eerder aangehaalde Commissie Sociaal Minimum. Momenteel ontbreekt dat in het voorstel.

Wij doen een dringend beroep op u deze inhoudelijke kant van het systeem niet te veronachtzamen en vanuit die inhoudelijke kant na te denken over een beter, inhoudelijk alternatief. Wij denken graag met u mee.

Met vriendelijke groet,
Woonpartners Midden-Holland



Merlien Welzijn
directeur-bestuurder