

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 2 augustus 2022

Betreft: Reactie op internetconsultatie Hervorming van de huurtoeslag

Geachte heer of mevrouw,

Graag geeft de Federatie Huurders Commerciële Sector (Federatie HCS) een reactie op de voorgenomen wijziging van het huidige huurtoeslagsysteem met het wetsvoorstel Hervorming van de huurtoeslag.

De Federatie HCS is de belangenbehartiger van huurders en huurdersorganisaties in de commerciële sector ofwel huurders die een gereguleerde woonruimte huren van particuliere en institutionele beleggers en huurders in de vrijesector. De commerciële huursector is de afgelopen jaren gegroeid tot 31% van alle huurwoningen. Hiermee wonen inmiddels meer dan een miljoen huishoudens in dit segment.

Dit wetsvoorstel heeft een grote impact op deze groep huurders. Er zijn twee groepen huurders in dit segment die op positieve, maar ook negatieve manier gevolgen ondervinden van deze verandering. Vrije sectorhuurders met een laag inkomen hebben nu geen recht op huurtoeslag. Na een inkomensval kunnen zij door de voorgelegde wetsvoorstel mogelijk wel aanspraak maken op huurtoeslag, en daar ook enige financiële steun aan ontlenen. Voor huurders in de gereguleerde commerciële sector met recht op aanspraak op huurtoeslag kan het systeem van normhuren echter grote negatieve financiële consequenties hebben.

In deze reactie richt de Federatie HCS zich op de gevolgen van dit wetsvoorstel voor huurders in de commerciële sector.

Normhuren funest voor huurders gereguleerde particuliere sector

Momenteel woont 15% van alle huurders in de gereguleerde particuliere sector, dit blijkt uit WoON2021. Dit betreft bijna 1 op de 6 hurende huishoudens in Nederland. Een gereguleerde en dus sociale huurwoning heeft een aanvangsprijs lager dan de liberalisatiegrens uit het jaar waarin het huurcontract in ging. In 2022 ligt de liberalisatiegrens voor nieuwe verhuring op een aanvangshuurprijs van €763,47. In wet- en regelgeving is er geen duidelijk onderscheid tussen een woning van een woningcorporatie of van een commerciële partij met

winstdoelstelling. Woningen van beide soorten verhuurders worden veelal aangeduid als een sociale huurwoning.

Uit recent onderzoek van radioprogramma Pointer blijkt dat 41 procent van de gemeenten die reageerden particuliere woningen meerekenen als sociale woning in hun woningopgave, ongeacht de hoogte van de servicekosten.¹ De status van een gereguleerde woning zegt echter niets over het beleid van een verhuurder. Anders dan de maatschappelijke taakstelling van een woningcorporatie zijn verhuurders in de gereguleerde particuliere sector commerciële partijen die op zoek zijn naar beleggingsrendement en winst.

De Federatie HCS ontvangt al jaren signalen van huurdersorganisaties en huurders dat in de gereguleerde commerciële sector huren erg hoog liggen in vergelijking met sociale corporatiewoningen. Huren vlak onder de liberalisatiegrens zijn voor nieuwe huurders eerder de norm dan ongebruikelijk. Daarnaast is er ook een groep huurders met een gereguleerde woning die inmiddels een huur betalen die hoger is dan de liberalisatiegrens. Hiernaast ervaren huurders erg hoge servicekosten, zoals honderden euro's voor verplicht af te nemen diensten.²

In het voorgestelde systeem kijkt overheid bij huurtoeslag enkel naar inkomen en niet meer naar de hoogte van de huurprijs. De normhuur voor de meeste huurders wordt gelegd op een huurbedrag van €520,-.³ Dit is veel lager bedrag dan wat in de gereguleerde sector gebruikelijk zijn.

Uit uw toelichting op dit wetsvoorstel blijkt dat u verwacht dat huurtoeslagontvangers die straks in aanmerking komen voor de huurnorm van €520,- al bij een daadwerkelijke huur vanaf €560,- negatieve inkomenseffecten merken.⁴ Deze negatieve inkomenseffecten kunnen voor huurders met een laag inkomen betekenen dat zij hun huur of boodschappen straks nog minder goed kunnen betalen. Uit uw toelichting blijkt ook dat u verwacht dat de groep huurders die hierdoor getroffen wordt groot is. U verwacht dat 45% van huurders in de gereguleerde commerciële sector met recht op huurtoeslag er juist financieel op achteruit gaan door het nieuwe toeslagsysteem gebaseerd op normhuren.⁵

Dit vindt de Federatie HCS erg pijnlijk. Juist omdat deze groep ook niet valt onder enkele afspraken uit de Nationale Afspraken Woningcorporaties tussen Aedes, de Woonbond, de VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die beogen de betaalbaarheid te verbeteren.

¹ <https://pointer.kro-ncrv.nl/half-miljoen-woningen-ten-onrechte-sociale-huur-genoemd>

² Een bekend voorbeeld hiervan in het proces tegen Change= (<https://www.wooninfo.nl/nieuws/2022/06/meer-dan-1000-nieuwe-procedures-tegen-change/>). Gelijktijdig zijn er veel meer voorbeelden bekend van huurders met te hoge servicekosten die geen stappen tegen een verhuurder durven te nemen.

³ Het normbedrag van €520 is in dit voorstel van toepassing op huishoudens van meerjarige volwassenen zonder groot gezin of een woning aangepast voor een beperking,

⁴ Toelichting wetsvoorstel hervorming van de huurtoeslag – consultatie p.5 (<https://www.internetconsultatie.nl/hervorminghuurtoeslag/document/9230>)

⁵ Toelichting wetsvoorstel hervorming van de huurtoeslag – consultatie p.14

Anders dan huurders in een sociale corporatiewoning kunnen huurders in een gereguleerde commerciële woning geen aanspraak maken op een eenmalige huurverlaging voor lage inkomens tot een huur van €550,- als de huur nu hoger ligt. Deze afspraak ligt momenteel wel als wetsvoorstel ter consultatie maar mensen met een gereguleerde woningen worden hierbinnen anders behandeld op basis van wie hun verhuurder is. Het resultaat is dat de ene huurder hierdoor minder negatieve effecten op betaalbaarheid gaat ervaren dan een andere huurder met hetzelfde inkomen.

Op dit moment bestaat er geen onderscheid tussen een sociale corporatiewoning en een gereguleerde commerciële woning, die ook soms beschreven worden als de nep-sociale huur. Een voorgestelde normhuur van €520,- ligt een stuk lager dan de daadwerkelijke huurprijs die bij commerciële verhuurders gebruikelijk is. De Federatie HCS vreest dat de invoering van normhuren grote financiële gevolgen zal hebben voor de betaalbaarheid van woningen voor huurders met een laag inkomen. Dat terwijl zij juist de steun van de overheid in bijvoorbeeld de vorm van huurtoeslag hard nodig hebben.

Servicekosten

In het huidige huurtoeslagsysteem kunnen huurders een vergoeding krijgen voor een aantal specifieke kosten zoals die zijn opgenomen in Besluit Servicekosten. De vier aangemerkte kostenposten (zoals schoonmaak of elektra gemeenschappelijke ruimten) mogen voor elk maximaal €12 euro en in totaal €48 euro meerekenen in de rekenhuur waarop de hoogte van huurtoeslag nu is gebaseerd. Dit zijn kosten waar de meeste huurders van appartementen mee te maken krijgen.

Huurders in de reguliere commerciële sector ervaren hoge servicekosten. Nu kunnen zij via huurtoeslag nog een subsidiering krijgen, maar na wijziging van het stelsel valt dit weg. Zeker voor huurders met een laag inkomen die financieel benadeeld worden door de lage normhuur, is dit funest.

Vrije sector huurders

In het huidige toeslagensysteem hebben huurders in de vrije sector geen recht op huurtoeslag, ook niet als zij een laag inkomen hebben die voldoet aan de inkomenseisen voor huurtoeslag. Huurders die noodgedwongen door lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen in de vrije sector terechtkomen hebben het hierdoor financieel extra zwaar. Daarnaast treft het huidige systeem vrije sector huurders met een inkomensval extra hard. Juist in een periode dat deze mensen financiële steun hard nodig hebben, komen zij hier niet voor in aanmerking. Deze dure scheefhuurders hebben een te hoge huur die niet past bij het inkomen dat zij hebben. Door krapte op de woningmarkt is er echter voor hen weinig kans om spoedig een betaalbare woning te vinden.

Huurtoeslag kan deze groep een vorm van steun bieden. Maar huurtoeslag is geen permanente oplossing voor vrije sector huurders met een te hoge huur. Vanwege de

normhuur kan slechts een klein deel van een hoge huur via de huurtoeslag gesubsidieerd worden.

Maatregelen voor een betere betaalbaarheid in de vrije sector zijn hard nodig. De Federatie HCS pleit voor een eerlijke huur voor alle huurders door het verhogen van huurprijbsbescherming in het woningwaarderingstelsel naar 300 punten waardoor de meeste huurders een eerlijke huur gaan betalen die past bij de woningkwaliteit. Daarnaast roepen wij u op om onderzoek te doen naar een betere doorstroming van huurders in de vrije sector met een inkomensval. Voor deze groep is huurtoeslag geen structurele oplossing.

Impact van wijzigingen op huurders

De wijzigen die dit wetsvoorstel beoogd hebben een grote impact op huurders. Daarnaast is het niet duidelijk wat de financiële consequenties zijn van dit wetsvoorstel in combinatie met toekomstige huurverhogingen of toekomstige aanvangshuren. Wij roepen u op om een uitgebreide analyse te maken van de toekomstige impact op betaalbaarheid met specifieke aandacht voor huurders met sociale gereguleerde huurwoning in de commerciële sector en huurders in de vrije sector.

De Federatie Huurders Commerciële Sector denkt graag met u mee over uitvoering van huurtoeslag verbeteringen positie van huurders in de commerciële sector. Mocht u nog vragen hebben of behoefte aan een verdere toelichting, dan gaat Federatie HCS graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Janhuib Blans

Voorzitter Stichting Federatie van Huurders in de Commerciële Sector