



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

Betreft: Reactie IVBN op de wijziging op de Wet op de huurtoeslag

Ter attentie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hierbij geeft IVBN een reactie op de voorgestelde wijziging van de Wet op de huurtoeslag (Wht). De wijziging beoogt het aanvragen en toekennen van huurtoeslag te vereenvoudigen. Daarnaast beoogt de wijziging het bereik van de Wht te verbreden. De wijziging heeft tot gevolg dat voortaan meer huurders in aanmerking komen voor huurtoeslag, maar dat veel huurders voortaan minder huurtoeslag krijgen.

De leden van IVBN hebben tot op heden nauwelijks te maken gehad met huurders met huurtoeslag omdat zij ons met name op het middenhuursegment richten. Wij bekijken dit wetsvoorstel dan ook met een overkoepelende blik waarbij het toewerken naar een bereikbare, duurzame woningmarkt voor iederéén te allen tijde ons uitgangspunt is.

Algemeen

De huurtoeslag wordt op dit moment berekend door de feitelijke huurprijs te verminderen met de basishuur. De basishuur is de eigen bijdrage, waarvan de hoogte afhangt van het inkomen. De feitelijke huurprijs in de zin van de Wht is de huurprijs die de huurder feitelijk aan de verhuurder verschuldigd is, vermeerderd met vier specifieke posten aan servicekosten¹. De huurder moet de feitelijke huurprijs op dit moment zelf doorgeven aan Toeslagen (de uitvoeringsinstantie). De verhuurder heeft met het aanvragen en toekennen van huurtoeslag geen bemoeienis en aan dat principe wordt - terecht – niet gewijzigd. Op dit moment is één van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor huurtoeslag dat de feitelijke huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt (€ 763,47 sinds 1 januari 2022).

Het onderhavige wetsvoorstel beoogt dat de huurtoeslag in de toekomst wordt berekend door de zogenoemde normhuur te verminderen met de basishuur (artikel I van het wetsvoorstel onder 21 Wht). De basishuur/eigen bijdrage verandert niet. Wat verandert, is dat de feitelijke huurprijs (met inbegrip van de servicekosten) niet meer van belang is voor de hoogte van de huurtoeslag. Daarvoor in de plaats geldt de normhuur. De normhuur is fictief. De normhuur voor volwassenen en jongeren met een kind is € 520; voor jongeren zonder een kind is de normhuur € 442,46; en voor gezinnen met meer dan acht personen en voor gehandicapten met een aangepaste woning is de normhuur € 597,- (prijsspeil 2022). Dit betekent dat ook een huurder van een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens voortaan aanspraak op huurtoeslag kan maken (mits aan de overige voorwaarden van de Wht is voldaan)². De wijziging van de berekening van de huurtoeslag heeft tot gevolg dat de huurder voortaan minder hoeft door te geven aan Toeslagen en dat het systeem van toeslagen eenvoudiger wordt. Dit streven naar meer transparantie en duidelijkheid juicht IVBN uiteraard toe.

Mogelijke en/of verwachte gevolgen voor huurders met huurtoeslag

De wijziging van de berekening van de huurtoeslag kan gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de huur in de zowel de gereguleerde als de vrije huursector. De feitelijke huurprijs die een huurder aan een

¹ Te weten de kosten voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten, de energiekosten voor de gemeenschappelijke ruimten, de kosten voor een huismeester en de kosten voor reparaties en (groot) onderhoud van eventuele dienst- en recreatieruimten.

² De wijziging van de Wht ziet niet toe op het laten vervallen van de liberalisatiegrens en de manier waarop die aangepast kan worden.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

verhuurder verplicht is, kan immers hoger zijn dan de normhuur van (in de meeste gevallen) € 520 (prijsspeil 2022). Dit betekent dat als een huurder op dit moment recht op huurtoeslag heeft, de kans groot is dat hij/zij straks minder huurtoeslag krijgt. Dat kan leiden tot meer betalingsproblemen³ en/of tot huurprijsgeschillen. Hoewel debiteurenstanden onder de leden van IVBN, ook na de corona-uitbraak, laag zijn en Huurcommissiezaken bijna niet voorkomen, zullen ook huurders van leden van IVBN en/of andere professionele verhuurders deze gevolgen kunnen voelen. IVBN-leden, die zich karakteriseren doordat zij zich met name focussen op de middenhuur (68% van onze huurwoningen heeft een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.250, slechts 17% van onze huurwoningen heeft een huurprijs onder de € 752 (peildatum 2021)⁴, hebben een beleid van gedegen inkomenstoetsen. In het kader van het verder professionaliseren van de gehele verhuursector adviseert IVBN nadrukkelijk dat door alle typen verhuurders gedegen inkomenstoetsen van aspirant-huurders standaard beleid wordt.

Brancheorganisatie Aedes geeft aan zich zorgen te maken over de voorgestelde wijzigingen van de huurtoeslag. Aedes verwacht dat er zo'n 700.000 bewoners van sociale huurwoningen fors op achteruit gaan⁵. Ook voor IVBN staan betaalbaarheid, leefbaarheid en keuzevrijheid voor huurders en woningzoekenden hoog in het vaandel. Maatschappelijke onrust in de woningmarkt moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Daarom lijkt het ons goed als het Ministerie van BZK deze zorgen adresseert. IVBN wordt hier graag bij aangesloten.

IVBN vindt het belangrijk dat huurwoningen betaalbaar zijn én blijven. Daarom zetten wij ons in voor de verdere professionalisering van de gehele verhuursector, een gerichte aanpak van malafide verhuurders én de substantiële nieuwbouw van middenhuurwoningen. Binnen de woningmarkt vormt de vrije huursector die door IVBN-leden marktconform én duurzaam wordt vormgegeven een belangrijke pijler in het gehele bestel. De huurwoningen van onze leden dragen substantieel bij aan de doorstroming binnen de woningmarkt, zodat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de beoogde doelgroep.

Belangrijke aandachtspunten

- Huurders van vrije sector huurwoningen kunnen na de invoering van onderhavig wetsvoorstel aanspraak maken op huurtoeslag. Dat betekent echter niet dat huurtoeslag als een vorm van inkomen meegenomen mag worden bij de inkomenstoets van aspirant-huurders. Uitgangspunt is en blijft dat huurders een vrije sector huurwoning kunnen betalen op basis van loon uit arbeid, een zelfstandige onderneming of pensioen, eventueel aangevuld door partneralimentatie.
- Om de woningmarkt goed te laten functioneren is het belangrijk dat onmisbare ketenpartners, zoals woningcorporaties, gemeenten en institutionele beleggers elkaar versterken in zowel de exploitatie als de bouw van huurwoningen. Dat betekent concreet dat IVBN ervoor wil waken dat onderhavig wetsvoorstel tot onbedoeld gevolg heeft dat er extra, contraproductieve druk wordt gezet op verregaande reguleringsvoorstellen of dat er onterechte sentimenten rondom 'nep-sociale huur' verder oplaaien. Het is goed dat er sociale vangnetten, zoals het systeem van huurtoeslag, bestaan,

³ Uiteraard met referentie aan de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening: van verhuurders wordt vroegsignalering van betalingsproblemen verwacht. Bij gebreke waarvan de rechter minder snel geneigd is tot beëindiging van de huurovereenkomst bij betalingsproblemen.

⁴ De IVBN-infographic 2021 is te raadplegen via [onze website](#).

⁵ [Nieuwsbericht Aedes](#) "Kabinetsplannen betaalbaarheid: positief voor middeninkomens, zeer negatief voor 700.000 sociale woninghuurders", 19 mei 2022.



Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Prinses Margrietplantsoen 84-A, 2595 BR, Den Haag
070 – 3000371 | info@ivbn.nl | www.ivbn.nl

maar de voorgestelde genormeerde huren, moeten niet de nieuwe 'norm' voor huurprijzen van woonruimte worden.

- IVBN constateert dat de Memorie van Toelichting van onderhavig wetsvoorstel geen enkele melding maakt van de verwachte effecten op het voorkomen en bestrijden van misbruik en fraude van huurtoeslag. Gelet op het belang van een goedwerkend systeem waarbij de maatschappelijke gelden terecht komen bij de mensen die het echt nodig hebben, is aandacht voor dit onderwerp ons inziens van belang.

Norbart/Bontrop, 2 augustus 2022