

Notitie inbreng Vastgoed Belang op de verkenning vereenvoudiging huurtoeslag.

Binnen de systematiek van de regeling

1. Vervallen servicekosten
2. Harmoniseren aftoppingsgrenzen
3. Huurtoeslag boven de aftoppingsgrens
4. Harmoniseren inkomensgrenzen ouderen en jongeren.
5. Hardheidsbeleid laten vervallen
6. Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden studenten laten vervallen
7. Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar
8. Genormeerde huur

Meer fundamentele stelselwijzigingen

9. Huurtoeslag alleen voor corporaties
10. Decentralisatievarianten

Binnen de systematiek van de regeling

1. Vervallen servicekosten

Gezien het geringe belang en de enorme administratieve rompslomp voor zowel de aanvrager als de controlerende instantie en de omvang van de groep HT ontvangers waarvoor het schrappen van de servicekosten geen effecten heeft, is tegen het schrappen van de servicekosten uit de subsidiabele huur geen bezwaar. Daarbij speelt bovendien een rol dat huurders van een zelfstandige – veelal grondgebonden - woonruimte met vergelijkbare individuele voorzieningen deze kosten volledig voor eigenrekening nemen zonder dat zij deze tot de subsidiabele huur mogen rekenen. Feitelijk is dan sprake van ongelijke behandeling. Generieke compensatie voor het schrappen van de servicekosten lost dit verschil in behandeling op.

Vereenvoudiging door het schrappen van de servicekosten in combinatie met compensatie voor alle HT ontvangers heeft steun van Vastgoed Belang.

2. Harmoniseren aftoppingsgrenzen

Het werken met verschillende aftoppingsgrenzen bij gelijke huishoudinkomens is in de ogen van Vastgoed Belang niet goed uit te leggen en maakt de regeling weinig transparant en onnodig ingewikkeld. Meegewogen het feit dat 93% van de huishoudens die aanspraak maken op de HT er niet op achteruit gaan of zelfs iets op vooruit gaan en dat de overige 7% er slechts in geringe mate op achteruit gaat ligt harmoniseren voor de hand.

Harmoniseren van de aftoppingsgrenzen van de HT heeft dan ook steun van Vastgoed Belang.

3. Huurtoeslag boven de aftoppingsgrens

Vastgoed Belang is geen voorstander van het toekennen van HT boven de aftoppingsgrens. Onderscheid tussen huishoudtypes is in de ogen van Vastgoed Belang niet goed uit te leggen en maakt de regeling weinig transparant en onnodig ingewikkeld. Vastgoed Belang geeft de voorkeur aan het schrappen van de HT boven de aftoppingsgrens en het vrijkomende budget in te zetten voor verlaging van de eigen bijdrage of verlaging van de kwaliteitskortingsgrens onder de aftoppingsgrens. Het gelijkstellen van de liberalisatiegrens aan de nieuwe aftoppingsgrens is een logische volgende stap en sluit naadloos aan op de visie van Vastgoed Belang inzake de definitie van het echte middensegment huurwoningen¹. De combinatie van de nieuwe toewijzingsregels die gelden voor woningcorporaties en verlaging van de liberalisatiegrens maakt het bovendien mogelijk dat huishoudens met lage middeninkomens makkelijker toegang krijgen tot bij hun inkomen passende huurwoningen aan de onderkant van het geliberaliseerde segment. Het zal private investeerders stimuleren ook in dat segment te investeren.

Vastgoed Belang steunt de variant waarbij de HT boven de aftoppingsgrens wordt geschrapt ten gunste van verlaging van de eigen bijdrage of verlaging van de kwaliteitskortingsgrens.

4. Harmoniseren inkomensgrenzen ouderen en jongeren.

Vastgoed Belang ziet geen enkele reden om onderscheid te maken tussen huishoudens op grond van leeftijd. Dat de eigen bijdrage voor ouderen pas begint bij een hoger inkomen is helemaal niet uit te leggen. Na het bereiken van de AOW gerechtigde leeftijd blijft van het bruto inkomen netto meer over door lagere belasting en premiedruk. Bovendien zijn de lasten van huishoudens met kinderen onder de AOW gerechtigde leeftijd ook nog eens hoger.

Vastgoed Belang steunt het gelijktrekken van de inkomensgrenzen voor alle HT gerechtigden.

5. Hardheidsbeleid laten vervallen

In de visie van Vastgoed Belang, mede gezien de lange geschiedenis en het zeer beperkt aantal huishoudens dat nog gebruik maakt van de uitzonderingsbepalingen niet meer noodzakelijk.

Vastgoed Belang steunt het in eens laten vervallen van de uitzonderingen op basis van het huidige hardheidsbeleid.

6. Overgangsrecht huurtoeslag voor onzelfstandige eenheden voor studenten laten vervallen

Deze regeling die in 1997 is ingevoerd bij de invoering van de Huursubsidiewet voor woonruimte die toen al was aangewezen onder de Wet individuele huursubsidie (IHS), kan vervallen. Immers de studenten van toen, die daar op mochten rekenen zijn inmiddels al lang geen student meer.

¹ Gecombineerde inbreng van Vastgoed Belang op drie afzonderlijke internet consultaties ter vereenvoudiging van de markttoets voor toegelaten instellingen ter zake van niet-DAEB activiteiten.

Eventuele investeringen waarbij de IHS in de doorrekening een rol speelden zijn inmiddels (grotendeels) afgeschreven. De regeling zorgt nu bovendien voor onderscheid tussen studenten die het geluk hebben een kamer te vinden die onder de regeling valt en studenten die zijn aangewezen op een kamer die niet onder de regeling valt.

Vastgoed Belang steunt de gedachte om de overgangsregeling voor nieuwe verhuringen af te schaffen. Een termijn van 5 jaar is daarvoor realistisch. De gemiddelde student kan immers in die tijd zijn afgestudeerd en vertrokken.

7. Huurtoeslag beperken tot huishoudens ouder dan 23 jaar

Vastgoed Belang neemt een neutraal standpunt in ten aanzien van het beperken van de huurtoeslag tot huishoudens ouder dan 23 jaar. Vastgoed Belang pleit wel voor flankerend beleid om er voor te zorgen dat jongeren onder de leeftijdsgrens van 23 jaar daadwerkelijk huisvesting kunnen vinden die bij hun inkomen past. Dat kan bijvoorbeeld door woningdelen wettelijk vergunningvrij gelijk te stellen aan een traditioneel huishouden.

8. Genormeerde huur

Vastgoed Belang onderschrijft de gedachte dat huurders een prikkel moeten hebben om uit te zien naar woonruimte die past bij het beschikbaar inkomen. Toekenning van HT op basis van de daadwerkelijke huur geeft huurders een perverse prikkel tot overconsumptie van woonkwaliteit. Gezien de veel grotere impact op de koopkracht dan andere voorgestelde vereenvoudigingen, ligt een overgangsregeling voor bestaande gevallen voor de hand.

Vastgoed Belang steunt de invoering van genormeerde huren, waarbij bestaande toekenningen in een overzienbare tijd worden afgebouwd naar de genormeerde huur.

Meer fundamentele stelselwijzigingen

9. Huurtoeslag alleen voor corporaties

Vastgoed Belang pleit er al geruime tijd voor om de corporaties volledig verantwoordelijk te maken voor betaalbare huisvesting voor de doelgroep die daar niet zelfstandig in kan voorzien. Woningcorporaties krijgen daarmee naast wettelijke- ook financiële prikkels om beschikbare huisvesting meer passend toe te wijzen en nieuwbouw af te stemmen op de financiële mogelijkheden van die doelgroep. Normering van huurprijzen voor corporatiewoningen wordt door de centrale overheid vastgesteld. Financiering kan mogelijk gemaakt worden door het budget van de huurtoeslag over te hevelen naar de corporaties en de verhuurderheffing af te schaffen. Daarmee komt voor de corporaties op basis van de huidige cijfers een bedrag beschikbaar van 6 miljard (ca. 2 miljard verhuurderheffing plus ca. 4 miljard huurtoeslag). De huurprijsregulering, verhuurderheffing en de huurtoeslag vervalt voor de private huursector. Private verhuurder worden in een geliberaliseerde markt gestimuleerd huurwoningen te bouwen waar de grootste vraag naar is. Onder de huidige omstandigheden zijn dat woningen met een huur tussen € 600 en € 900 per maand voor

huishoudens met een middeninkomen (net) boven de toewijzingsgrens die geldt voor woningcorporaties.

Vastgoed Belang juicht deze kanteling in het denken over de huurwoningmarkt zeer toe.

10. Decentralisatievarianten

Vastgoed Belang is geen voorstander van decentralisatie van de huurtoeslag naar gemeenten. Decentralisatie naar de corporaties binnen landelijke kaders voor huurprijzen zoals onder punt 9 geschetst ligt veel meer in de reden. Corporaties hebben immers de controle over vrijwel alle variabelen die een toekomstig volkshuisvestingsbeleid voor de doelgroep met de laagste inkomens efficiënt en effectief succesvol kunnen maken.

Vastgoed Belang steunt decentralisatie van de huurtoeslag naar de corporaties, bij gelijktijdige liberalisering van de private huurmarkt en afschaffing van de verhuurderheffing.