



ILLUSTRATIE: HEIN DE KORT VOOR HET FINANCIËLE DAGBLAD

WONINGMARKT

Visieloze hervorming huurtoeslag is schot in duister

Het toeslagenstelsel staat volop in de schijnwerpers. Het gaat dan in de eerste plaats om de uitvoering, in het bijzonder is dit het geval bij de toeslag voor de kinderopvang. Maar het gaat ook om de complexiteit van de verschillende toeslagregelingen. En om de afhankelijkheid die toeslagen voor huishoudens opleveren.

Toeslagen zijn er echter om een goede reden. Ze zijn het gevolg van het feit dat het inkomen van veel huishoudens te laag is om maatschappelijk volwaardig te kunnen participeren. Verhoging van de lonen is lastig, omdat daardoor de concurrentiepositie van het bedrijfsleven met het buitenland verslechtert. De verschillende toeslagen vormen daarom een tegemoetkoming in de kosten van de basaalste levensbehoeften.

Toeslagen maken de kosten van kinderen, van zorg en van wonen beter betaalbaar. Ruim 5 miljoen huishoudens ontvangen jaarlijks één of meer toeslagen waarmee in totaal €16 mrd is gemoed.

Ook de huurtoeslag is onderdeel van het toeslagenstelsel. Deze is in 1975 ingevoerd als individuele huursubsidie. Momenteel ontvangt circa de helft van de huurders in de gereguleerde huursector huurtoeslag. Het gaat om een bedrag van €4 mrd.

TE WEINIG MARGE

Daarbij moeten we ons bewust zijn dat al deze toeslagen niet voorkomen dat een grote groep huishoudens nog steeds niet of amper kan rondkomen. Recent onderzoek van het Nibud heeft laten zien dat in de huursector 18% van de huurders onvoldoende inkomen heeft om de noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen, en dat nog eens 24% van de huurders te weinig marge heeft om tegenvallers op te kunnen vangen. Dit onderzoek heeft betrekking op Amsterdam, maar in de rest van Nederland is het niet veel anders.

Er is brede consensus dat het huidige toeslagenstelsel op de schop moet. Onlangs stuurde Alexandra van Huffelen, staatssecretaris van Financiën, een dik pakket naar de Tweede Kamer met alternatieven. De meest voor de hand liggende

➔ **Voorstel hervorming toont sterke verwevenheid huurtoeslag en woningmarkt**

➔ **Ingrijpende aanpassing huurtoeslag heeft grote gevolgen voor corporaties**

➔ **Maar een visie hierop ontbreekt in het voorstel**

In een variant vervalt de huurtoeslag, in ruil daarvoor is er geen verhuurderheffing meer voor de corporaties

maatregel is het verhogen van het minimuminkomen. Een fiscale heffingskorting biedt daarvoor een goede mogelijkheid, die ook verzilverbaar zou dienen te zijn als er geen of weinig belastingheffing is. De andere oplossingsrichting is het verlagen van de kosten. Als de kosten lager zijn, is ook minder toeslag nodig. Zo kan de kinderopvang gratis worden en is een toeslag overbodig.

INKOMENSHUREN

Ook voor de huurtoeslag zijn alternatieven uitgewerkt, op verschillende manieren. De twee in het oog springende varianten zijn een verlaging van het huurniveau en de invoering van inkomenshuren bij woningcorporaties.

De verlaging van het huurniveau zou gelden voor de huishoudens waarvoor 'passend toewijzen' van toepassing is. Dit bouwt voort op het huidige beleid. Sinds 2015 zijn woningcorporaties verplicht woningen passend toe te wijzen. Dit betekent dat de hoogte van de huur, afhankelijk van het inkomen van een huishouden, gemaximeerd wordt tot een bepaald grensbedrag, de zogenoemde aftoppingsgrens. Bovendien hebben huurders van woningcorporaties, die te duur wonen, dit jaar het recht om op basis van de huidige aftoppingsgrenzen een huurverlaging aan te vragen.

De huurverlaging die nu wordt voorgesteld, gaat een forse stap verder. Bij alle huurders van corporatiewoningen met een inkomen waarbij passend toewijzen geldt, wordt de huur met circa 15% verlaagd door de aftoppingsgrenzen te verlagen. Ter compensatie krijgen woningcorporaties een vermindering van de verhuurderheffing van €1 mrd per jaar. Deze bestemming van de verhuurderheffing concurreert echter met een andere bestemming, te weten de inzet van de verhuurderheffing voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Het is dan ook aannemelijk dat verlaging van de huren ten koste gaat van investeringen door woningcorporaties.

Bovendien zal flankerend beleid nodig zijn bij huishoudens waar het inkomen de bovengrens van passend toewijzen passeert. Door het lage huurniveau zal de

verhuisbereidheid laag zijn en de doorstroming stagneren.

Dan maar de huurverlaging ongedaan maken als het inkomen is gestegen boven de inkomensgrens? Dat gaat in de richting van het nieuwe voorstel voor inkomenshuren. Bij deze variant geldt voor alle huurders van corporatiewoningen dat de huur 25% van het inkomen is. Daarmee is de huur in principe betaalbaar. De huurtoeslag vervalt en in ruil hiervoor is er geen verhuurderheffing en geen vennootschapsbelasting meer voor woningcorporaties.

Verder ontvangen woningcorporaties investeringssubsidies om het negatieve effect op investeringen te compenseren. Dit is een geheel nieuw stelsel. De gedeelde verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid die er nu is tussen overheid en woningcorporaties, wordt vervangen door een stelsel waarin woningcorporaties de volledige verantwoordelijkheid dragen. Verder is er, doordat de huur 25% van het inkomen bedraagt, geen relatie meer tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van de woning.

STERK VERWEVEN

De twee varianten laten zien dat huurtoeslag en woningmarkt sterk verweven zijn. Een ingrijpende aanpassing van de huurtoeslag heeft grote gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt en voor de rol van woningcorporaties.

Maar een visie hierop ontbreekt in de hervormingsvoorstellen. Dat is spijtig, want een hervorming van de huurtoeslag die niet voortvloeit uit een visie, is een schot in het duister.



Johan Conijn is directeur Finance Ideas en emeritus-hoogleraar woningmarkt, Universiteit van Amsterdam. Reageer via expert@fd.nl.

