



# Huurtoeslag: onmisbaar voor goed en betaalbaar wonen

*De huurtoeslag is een essentieel instrument voor betaalbaar wonen. Zonder huurtoeslag komt een groot aantal mensen en huishoudens onmiddellijk in financiële problemen. Ook zal segregatie in het wonen toenemen. Aedes is van mening dat de huurtoeslag onmisbaar is en dat een grootscheepse hervorming niet nodig is. Wel kan een aantal wijzigingen de effectiviteit vergroten en huurders meer zekerheid geven. In dit position paper zet Aedes haar visie op de huurtoeslag uiteen: zet in op verbeteringen van het huidige instrument, in plaats van een grote en onzekere stelselwijziging.*

De toeslagen liggen op dit moment onder een vergrootglas, met name als gevolg van problemen rondom de kinderopvangtoeslag. Met dit paper reageert Aedes op deze lopende discussie en op de beleidsopties voor een alternatief toeslagenstelsel van de Staatssecretaris van Financiën. Daarin worden opties verkend die met elkaar gemeen hebben dat de toeslagen aan belang verliezen. Ook de huurtoeslag wordt hierbij meegenomen. We gaan in dit paper in op het belang van de huurtoeslag voor huurders, een aantal voorstellen die er liggen voor aanpassing en de mogelijkheden die Aedes ziet om de huurtoeslag te verbeteren.

## **Gedeelde verantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen**

Betaalbaar wonen is een gedeelde verantwoordelijkheid van woningcorporaties en de overheid.

Woningcorporaties bieden passende en goede woningen aan in een goede woonomgeving en voeren gematigd huurbeleid. De overheid is verantwoordelijk voor inkomenspolitiek en zorgt ervoor dat huishoudens voldoende inkomen hebben om hun vaste lasten, waaronder hun huur, te kunnen betalen.

De huurtoeslag speelt op dit moment een essentiële rol in het betaalbaar wonen. Zo'n 1,4 miljoen huishoudens krijgen jaarlijks zo'n 3,5 miljard euro aan huurtoeslag: gemiddeld ruim 200 euro per maand. In samenhang met het gematigde huurbeleid van corporaties, voorkomt het in veel gevallen betalingsproblemen bij huurders. Mensen met een laag inkomen kunnen een woning huren van goede kwaliteit in een leefbare wijk en niet alleen de allergeedkoopste woningen op de goedkoopste plekken in het land of de goedkoopste buurten in de stad. Daarmee dient de huurtoeslag niet alleen een financieel doel, maar ook een maatschappelijk en volkshuisvestelijk doel: het voorkomt segregatie en draagt bij aan een goede woonomgeving voor iedereen.

## **Huurtoeslag als onmisbaar onderdeel inkomenspolitiek overheid**

De huurtoeslag is onderdeel van de inkomenspolitiek van de overheid en de financiële verantwoordelijkheid ervoor ligt bij de overheid. Het is een specifiek instrument voor financiële steun aan huishoudens, waarvan het inkomen onvoldoende is om hun huur te kunnen betalen. De huurtoeslag blijkt in de praktijk daarvoor een effectief instrument<sup>1</sup>.

Als je het hebt over betaalbaarheid, is het in de basis van belang dat huishoudens voldoende inkomen hebben om in hun levensonderhoud te kunnen voorzien. Kunnen we dan niet beter zorgen voor meer generieke inkomensondersteuning, zodat we af kunnen van de toeslagen?

Meer generieke inkomensmaatregelen kunnen zeker bijdragen. Voor een groep huishoudens zijn ze zelfs hoognodig omdat hun inkomen, ook met huurtoeslag, simpelweg te laag is. Maar dat maakt de huurtoeslag niet overbodig. Die richt zich immers op een basisbehoefte, waarvoor specifieke sturing nodig blijft: een goede en

---

<sup>1</sup> Zo bleek onder meer uit het IBO Sociale Huur uit 2016 ([Rapport](#) en [Reactie Aedes](#)) en een onderzoek van het EIB uit 2020 ([Rapport](#) en [Reactie Aedes](#)).

betaalbare woning in een prettige woonomgeving. Binnen de diverse woningmarkten die Nederland kent, blijft gerichte ondersteuning voor betaalbaar wonen nodig. De huurtoeslag biedt die ondersteuning en maakt het mogelijk dat mensen op verschillende plekken in steden en dorpen in heel Nederland kunnen wonen. Met enkel generieke inkomensmaatregelen zal er een groep huurders blijven die te weinig inkomen heeft om een passende woning te kunnen huren of kunnen zij enkel kiezen voor de allergeodkoopste woningen.

### **Normhuren: principiële bezwaren en ongewenste financiële effecten**

Het stelsel moet simpeler en zorgen voor meer zekerheid voor huurders. Tegelijkertijd moeten we ervoor zorgen dat ook huurders met een laag inkomen een passende woning in een prettige woonomgeving kunnen huren. Er is een dunne lijn tussen een complex maar gericht systeem en een simpeler systeem dat leidt tot meer segregatie. We denken graag mee over de aanpassingen om verbetering te realiseren.

Eén van de voorstellen om het systeem simpeler te maken, is de introductie van normhuren. De huurtoeslag die een huishouden ontvangt wordt dan niet gebaseerd op de daadwerkelijke huur, maar op een vastgestelde normhuur die voor alle sociale huurwoningen geldt. Bijvoorbeeld: de normhuur is 500 euro. Een huurder met een huur van 600 euro, krijgt dan alleen huurtoeslag over huur tot 500 euro. Maar het werkt ook andersom: een huurder met een huur van 400 euro krijgt ook huurtoeslag over een huur van 500 euro. Voor de overheid ontstaat zo een veel simpeler systeem: de kosten zijn beter te voorspellen en te beheersen.

Aedes is tegen het invoeren van normhuren op basis van verschillende overwegingen. De maatregel heeft ongewenste financiële effecten voor zowel huurders als corporaties, het beperkt de keuzevrijheid van huurders en het werkt daarmee segregatie in de hand.

Invoering zou voor huurders met een hogere huur dan de normhuren betekenen dat hun woonlasten flink stijgen omdat de huurtoeslag een stuk lager is. Dit raakt honderdduizenden huishoudens, die geen alternatief hebben op de huidige woningmarkt. Wanneer normhuren worden geïntroduceerd zoals door de overheid nu wordt voorgesteld<sup>2</sup>, krijgt maar liefst 40 procent van de huurders te maken met hogere woonlasten. Dat kan niet de bedoeling zijn. Dat effect is alleen te ondervangen als corporaties hun huren verlagen tot de normhuren. Dat betekent een onvoorstelbare ingreep in het huurbeleid van corporaties, waarmee de overheid in feite een stevig deel van inkomensondersteuning indirect neerlegt bij corporaties. Daarnaast is het financieel absoluut onhaalbaar: corporaties kunnen met de huidige huren al niet aan hun maatschappelijke opgaven voldoen.

Normhuren trekken daarnaast de rolverdeling tussen overheid en corporaties flink uit balans, omdat de overheid heel direct gaat sturen op de hoogte van de huur. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat er een sterke relatie is tussen de huurprijs en de kwaliteit van een woning. Het aanbod aan huurwoningen in Nederland is divers en het past niet daarvoor één of twee normhuren te hanteren.

In de ogen van de overheid zouden normhuren ook voorkomen dat verhuurders de huurtoeslag gebruiken om een hogere huur te vragen en dat huurders een duurder huis bewonen dan voor hun inkomen redelijk is (overconsumptie). Wat Aedes betreft is dat veel te kort door de bocht. De huurtoeslag is uiteraard niet bedoeld om alle woningen in Nederland voor iedereen betaalbaar te maken. Zo wordt het instrument ook niet ingezet. Logischerwijs zit er in de regeling een grens aan de bijdrage vanuit het Rijk. Maar de toeslag moet ook niet zó worden ingericht dat de huishoudens die ervan afhankelijk zijn alleen maar kunnen wonen in de allergeodkoopste woningen. Dat werkt segregatie in de hand. Het aanbod van de goedkoopste woningen is sowieso erg schaars. Ook voor deze huishoudens is een zekere mate van keuzevrijheid van belang, die is op het moment sowieso al erg beperkt in grote delen van het land.

---

<sup>2</sup> In de [Beleidsopties voor alternatieven voor het toeslagenstelsel](#) worden normhuren voorgesteld van 507 euro voor eenpersoonshuishoudens en 564

### **Verhuurderheffing inzetten voor huurverlaging?**

Een simpel klinkende ingreep die regelmatig genoemd wordt, is om de verhuurderheffing voor corporaties te verlagen en het vrijkomende geld te gebruiken om de huren te verlagen. Deze balansverkorting zou goed zijn voor de betaalbaarheid van de huurders en in principe zonder financieel neveneffect zijn voor corporaties vanwege de verlaging van de heffing.

Principieel bezwaar daartegen is dat deze ingreep een forse en onwenselijke verschuiving betekent van de verantwoordelijkheid voor betaalbaarheid van de overheid naar corporaties. Het onderzoek naar *Opgaven en Middelen van Woningcorporaties* heeft al overduidelijk laten zien dat corporaties verlaging van de verhuurderheffing keihard nodig hebben voor hun opgaven voor nieuwbouw en verduurzaming. Op langere termijn zouden huidige en toekomstige huurders dus ook de nadelige effecten ondervinden, zoals langere wachtlijsten. Daarnaast verdwijnt de relatie tussen huurprijs en kwaliteit uit het oog. En in de praktijk pakt het voor de ene corporatie heel anders uit dan voor een andere. Natuurlijk kunnen corporaties individueel maatwerk bieden, maar zij kunnen niet eenzijdig verantwoordelijk worden voor de betaalbaarheid van het wonen.

Overigens toont recent onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) aan dat je met bevriezen of verlagen van alle huren in de sociale sector wel meer mensen bereikt, maar niet alleen de groep met de hoogste woonlasten in verhouding tot het inkomen. Midden- en hogere inkomens profiteren relatief meer van een dergelijk beleid dan de laagste inkomens. Een weinig efficiënte maatregel dus.

### **Verbeter het huidige instrument**

Het is wel nodig de uitvoering van de huurtoeslag te verbeteren. Het niet-gebruik is te hoog bij huishoudens die er baat bij zouden hebben. Daarnaast zijn er teveel terugvorderingen en nabetalingen, die tot grote problemen kunnen leiden bij individuele huishoudens. Het is goed om de huurtoeslag eenvoudiger en voorspelbaarder te maken voor huurders en daarom pleit Aedes voor de volgende aanpassingen:

- Koppel de toeslag aan een bij de Belastingdienst bekend inkomen (T-2) in plaats van aan een geschat inkomen dat later wordt vastgesteld. Dat maakt het ook mogelijk dat de Belastingdienst mensen die recht hebben op huurtoeslag, actief kan benaderen. Dit zorgt voor veel meer zekerheid en minder rompslomp voor huurders.
- Zorg voor een vangnet voor mensen die plotseling een flinke inkomensterugval meemaken. Gemeenten hebben aangeboden hierin een rol spelen en corporaties willen daarbij ondersteunen.
- Breng de basishuur binnen het systeem van huurtoeslag. Dit is het deel van de huur tot ongeveer 250 euro, waarover nu geen huurtoeslag wordt gegeven. Hier profiteren vooral lagere inkomens van, zo bleek uit het eerder genoemde EIB rapport. Het toekennen van huurtoeslag over de basishuur aan huishoudens met een inkomen tot bijvoorbeeld 20.000 euro per jaar zorgt ervoor dat zo'n 170.000 huishoudens minder risico lopen op betaalproblemen en daarmee is het voor de betaalbaarheid een veel effectievere maatregel dan een generieke huurbevriezing of -verlaging.
- Maak het mogelijk dat corporaties de huurtoeslag direct verrekenen met de huur, om huurders te ontzorgen. Dat kan als hiervoor tijdig de juiste informatie wordt aangeleverd door de Belastingdienst. De verantwoordelijkheid voor terugvorderingen kan en mag overigens niet bij corporaties komen te liggen. Op deze manier kunnen woningcorporaties, onder de juiste voorwaarden, bijdragen aan de uitvoering van de huurtoeslag.

Meer informatie:

Richard Bos

Public Affairs Aedes

Tel. 06-51926072 / r.bos@aedes.nl

vereniging van  
woningcorporaties

