

Bijlage 1 - Vereenvoudiging huurtoeslag, evaluatie WWS en liberalisatiegrens

In deze bijlage bij de brief "Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet" geef ik mijn beleidsreactie en –voornemens bij het rapport vereenvoudiging huurtoeslag (bijlage 2), de evaluatie van het WWS (bijlage 3) en op scenario's voor de liberalisatiegrens (bijlage 4).

1. Vereenvoudiging huurtoeslag

Met de huurtoeslag wordt beoogd huishoudens die anders moeilijk rond zouden komen, te ondersteunen met een tegemoetkoming in hun huuruitgaven. Naar aanleiding van het regeerakkoord en afspraken in de Nationale woonagenda, is een verkenning uitgevoerd naar mogelijke vereenvoudigingen in de huurtoeslag.

Uit de verkenning komen verschillende mogelijke wijzigingen in de huurtoeslag naar voren, die de huurtoeslag als geheel vereenvoudigen. Een groot deel hiervan zou zodanige effecten met zich brengen dat ze gezien kunnen worden als onderdeel van mogelijk bredere stelselwijzigingen op de lange termijn. Drie wijzigingen wil ik op kortere termijn verder verkennen. Het betreft het niet meer subsidiëren van servicekosten, het tussen huishoudtypen gelijkstellen van de huurtoeslag boven de aftoppingsgrens en de wijze waarop de huurtoeslag voor onzelfstandige studentenwoningen die daar in het verleden als overgangsrecht een uitzondering voor hebben gekregen kan worden ingezet. Deze mogelijke vereenvoudigingen zal ik de komende tijd verder uitwerken en bezien op de inpasbaarheid van de inkomenseffecten. Dit betrek ik bij de voorbereiding van de begroting en de afwegingen rond het inkomensbeeld 2020 en de in het actieplan studentenhuysvesting¹ aangekondigde nadere verkenning naar het realiseren van voldoende aanbod van onzelfstandige kamers vanuit het oogpunt van betaalbaarheid.

In de bijlage treft u de volledige verkenning aan. Bij de verkenning is de motie Smeulders c.s.² betrokken die vraagt bij het uitwerken de betaalrisico's voor mensen in de sociale huursector te verminderen, evenals de toezegging aan het lid Koerhuis om het loslaten van de koppeling tussen de huurtoeslag en de huurprijs te betrekken en de toezegging aan het lid Beckerman om de mogelijkheid van hetzelfde recht voor meerpersoonshuishoudens en éénpersoonshuishoudens boven de aftoppingsgrens te bezien.

Met het oog op betaalbaarheid is het daarnaast belangrijk dat huishoudens die recht hebben op huurtoeslag er ook gebruik van maken. De moties Ronnes³ en Krol⁴ verzoeken om een voorlichtingscampagne te starten en in overleg te treden met ouderenorganisaties over de mogelijkheden om het niet-gebruik van huurtoeslag bij ouderen terug te dringen. Het overleg met ouderenorganisaties over het niet-gebruik vindt plaats. Daarnaast wordt aan de hand van de uitkomsten van het IBO Toeslagen bekeken welke mogelijkheden er zijn om toeslagenbreed het niet-gebruik van toeslagen terug te dringen. Naar verwachting zal dit onderdeel van het IBO Toeslagen rond de zomer zijn afgerond. In het tweede deel van het IBO Toeslagen zullen meer verdergaande opties voor vereenvoudiging van het stelsel van toeslagen, waaronder de huurtoeslag worden bezien. Hierbij kunnen de bevindingen uit de voorliggende verkenning worden betrokken.

2. Evaluatie van het woningwaarderingsstelsel

Met het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt via een gestandaardiseerde maat voor de kwaliteit van een woning een relatie gelegd met de maximale huurprijs van een woning. Per 1 oktober 2015 is het WWS gewijzigd door het meetellen van de WOZ-waarde. Doel van deze wijziging was een verbetering van het WWS, door het meewegen van voorkeuren van woningzoekenden voor bepaalde kwaliteitskenmerken, zoals uitstraling van een individuele woning en de aantrekkelijkheid van de locatie. Gekozen was voor het meewegen van de WOZ-waarde, juist omdat deze informatie geeft over

¹ Kamerstukken 2018/2019, 33104 nr. 20

² Kamerstukken II 2018/2019, 39 940 nr. 8

³ Kamerstukken 2018/2019, 27 926 nr. 295

⁴ Kamerstukken 2018/2019, 27 926 nr. 300

consumentenvoorkeuren op individueel woningniveau. Concreet betekende deze wijziging het vervallen van de punten voor de onderdelen schaarste, woonomgeving, en woonvorm. In plaats daarvan werden punten toegekend voor de WOZ-waarde. Beoogd was te komen tot een WWS waarbij de WOZ-waarde gemiddeld voor 25% meetelt, zonder dat dit tot schokeffecten leidt in de praktijk.

In 2018 heeft een evaluatie van het WWS plaatsgevonden, waarin is gekeken naar de effecten van deze wijziging. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het rapport bijgevoegd bij deze brief. Mijn hoofdconclusie is, dat het WWS met het gebruik van de WOZ-waarde in zijn algemeenheid goed functioneert. Uit de rapportage blijkt dat het WWS bij de omzetting op landelijk niveau heeft geleid tot een gelijke verdien capaciteit van verhuurders, gelijkblijvende liberalisatiemogelijkheden en een gelijke maximale huurprijs. Tegelijkertijd heeft de wijziging van het WWS, met gemiddeld 22% punten op grond van de WOZ-waarde, geleid tot een betere aansluiting op de consumentenvoorkeur waar het gaat om de locatie van de woning. Deze betere aansluiting uit zich in hogere maximale huurprijzen en meer liberalisatiemogelijkheden voor woningen op gewilde locaties.

In zijn algemeenheid zie ik dan ook geen aanleiding om het huidig WWS in zijn aard aan te passen. Wel is er reden wijzigingen te overwegen om binnen het stelsel de werking te verbeteren. Uit de rapportage blijkt dat de WOZ-waarde in een aantal specifieke gevallen leidt tot beduidend meer dan 25% van het totale puntentotaal. Dat leidt er op die plekken niet alleen toe dat veel gereguleerde woningen bij nieuwe verhuring geliberaliseerd kunnen worden, maar ook dat de huur van die woningen door disbalansen op de woningmarkt kan stijgen naar excessieve hoogte. Die woningen komen onvoldoende in het middenhuursegment terecht. Op grond hiervan overweeg ik de puntentoeken voor de WOZ-waarde begrenzen, bijvoorbeeld dat de WOZ-waarde niet meer dan ca. eenderde van het totale puntentotaal van een individuele woning kan bepalen. Daarmee blijft het doel van het gemiddeld voor circa 25% meetellen van de WOZ-waarde in het WWS overeind, maar zou kunnen worden voorkomen dat dit doel behaald wordt door lokale uitschieters. De komende periode zal ik deze maatregel en de in de brief genoemde noodknop verder bezien met het oog op middenhuur, in overleg met relevante sectorpartijen als Vastgoed Belang, IVBN, Aedes, de Woonbond, VNG en de gebieden waar een begrenzing op het aandeel WOZ tot effecten kan leiden. Daarbij zal ik onder meer bezien wat de effecten zijn voor de gereguleerde huurwoningvoorraad en de effecten voor woningtypen en verschillende regio's. Over de resultaten van de uitwerking verwacht ik u rond de zomer te informeren.

3. Lokale invulling betaalbaarheid binnen landelijke liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de huurprijsgrens die bij de start van een huurovereenkomst van zelfstandige woningen bepaalt of sprake is van een gereguleerd contract of een geliberaliseerd contract. Deze grens loopt samen met de huurtoeslaggrens⁵ en de DAEB-toewijzingsgrens.⁶ Naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet, afspraken in de Nationale woonagenda, toezeggingen aan uw Kamer en de motie Koerhuis, is naar deze grenzen gekeken.⁷

Mijn voornemen is om de liberalisatiegrens, DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens te blijven indexeren en daarmee niet los te koppelen. Door de grenzen te blijven indexeren, blijft de ruimte voor de markt

⁵ De huurtoeslaggrens is de maximum huurprijs tot waar huishoudens recht hebben op huurtoeslag. Is de huur hoger dan dit bedrag, dan heeft een huishouden geen recht op huurtoeslag. De huurtoeslaggrens is gelijk aan de liberalisatiegrens.

⁶ De DAEB-huurgrens is het maximumbedrag waartegen corporaties nieuwe verhuringen mogen doen. Deze is gelijk aan de liberalisatiegrens.

⁷ In de periode 2016-2018 is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren. Per 1 januari 2019 heeft weer een indexering van deze grens plaatsgevonden. In de Nationale woonagenda is afgesproken dat verkend wordt hoe met de huurtoeslaggrens, DAEB-huurgrens, en liberalisatiegrens wordt omgegaan. Daarnaast heeft uw Kamer mij tijdens het AO Staat van de Woningmarkt op 31 januari 2018 gevraagd bij de evaluatie van de herziene Woningwet terug te komen op eventuele aanpassingen van de liberalisatiegrens en is met de motie Koerhuis verzocht in te gaan op de mogelijkheid en de effecten van het vanaf 2020 bevroren van de toewijzingsgrens totdat het niveau van de aftoppingsgrens (€ 607,46 dan wel € 651,03) in de huurtoeslag is bereikt, al dan niet gekoppeld aan bevroren van de liberalisatiegrens (Kamerstukken 2018-2019, 35 000 VII nr.43).

gelijk, terwijl ook de waarborg voor een redelijke prijs-kwaliteit verhouding en niet te grote huurstijgingen voor het gereguleerde segment blijft bestaan. Die wordt immers geborgd door andere maatregelen, waaronder de eerder in deze brief beschreven maximale jaarlijkse huursomstijging en de maximale individuele huurstijging. Zo kan lokaal ook de in het Sociaal Huurakkoord benoemde lokale afweging gemaakt worden tussen extra inzet op betaalbaarheid of ruimte om te investeren in verduurzaming en nieuwbouw.

Bij verdere bevrozing van de liberalisatiegrens op landelijk niveau, zouden op basis van de WWS-punten steeds minder woningen onder de liberalisatiegrens vallen, waardoor steeds meer woningen bij nieuwe verhuring uit het gereguleerde segment kunnen verdwijnen. Het indexeren van de DAEB-huurgrens en huurtoeslaggrens biedt ruimte waarbinnen partijen zelf, indien zij dat wenselijk achten, lokaal de betaalbaarheid voor nieuwe en zittende huurders kunnen borgen. Via het passend toewijzen wordt de betaalbaarheid bij toewijzing aan de huurtoeslagdoelgroep op landelijk niveau grotendeels geborgd, omdat hierin de aftoppingsgrens al als maximale huurgrens wordt gehanteerd.