

## **IBO Sociale huur**

### ***Inleiding***

Sinds het aantreden van het kabinet zijn flinke stappen gezet op het terrein van de sociale huurmarkt. Belangrijke mijlpalen waren het woonakkoord (met de inkomensafhankelijke huurverhoging en de verhuurderheffing) en de aanscherping van het beleid rondom woningcorporaties die zijn weerslag heeft gekregen in de Novelle op de herzieningswet. Hierin zijn de voornemens uit het Regeerakkoord, zoals het scherper toesnijden van het werkgebied van corporaties op de sociale huursector, aansturing door gemeenten en de lessen uit de Parlementaire Enquête Woningcorporaties verwerkt. Financiële risico's worden teruggedrongen door aanscherping van het financiële toezicht. In het woningwaarderingstelsel is de WOZ opgenomen om de aantrekkelijkheid van woningen meer in de huurprijs tot uiting te laten komen.

Een aantal zaken op het gebied van sociale huur is nog onderwerp van nadere beschouwing. Naar aanleiding van zowel de parlementaire enquête als het garantiekader worden de rol en de (achtervang)risico's van het WSW momenteel geëvalueerd. Aan de Eerste Kamer is een evaluatie in 2016 van de verhuurderheffing toegezegd. De discussie over de huursom is nog niet beslecht. Naar aanleiding van de ontwikkelingen in de huurtoeslag is er aanleiding om deze nader te bezien.

De huurtoeslag kent de laatste jaren terugkerende overschrijdingen. De aantallen huurtoeslagontvangers stijgen harder dan op grond van bijvoorbeeld de economische ontwikkeling werd verwacht. Door de overschrijdingen rijst de vraag hoe de budgettaire houdbaarheid van de huurtoeslag ook op langere termijn kan worden gehandhaafd. Directe aanleiding van het IBO is de zorg over de structurele (budgettaire) houdbaarheid van de huurtoeslag.

Doel is een analyse van het instrument huurtoeslag zelf en van de rol van de huurtoeslag in een budgettair houdbaar sociaal huurbeleid. Het IBO moet een beeld schetsen waarmee op termijn een beter werkend systeem kan worden gerealiseerd, waarmee mogelijk welvaartswinst kan worden geboekt en mogelijk besparingen kunnen worden behaald.

Aanpassingen van de huurtoeslag en het sociale huurstelsel kunnen bestaande zekerheden aantasten. Een belangrijk aandachtspunt in het IBO is daarom dat wordt bezien welk transitiepad bij beleidsvarianten kan worden gekozen, zodat de gevolgen voor kwetsbare groepen worden voorkomen dan wel beperkt en grote schokken op de huurwoningmarkt worden voorkomen.

### ***Doel/Hoofdvraag***

De analyse in het IBO richt zich op verschillende niveaus.

Om te beginnen is een analyse noodzakelijk waarin bekeken wordt welke elementen uit de regeling de budgettaire beheersbaarheid en een beter functioneren van de huurmarkt in de weg staan. Onderdeel daarvan is de prikkelwerking.

In dit deel van de analyse zou ten minste moeten worden gekeken naar de volgende mogelijkheden:

- Afschaffen "kan-bepaling" (indexeren van de eigen bijdrage altijd met de huur, en niet met de laagste van huur of netto bijstand).
- Beperken toeslag voor hoge huren. Een optie zou bijvoorbeeld kunnen zijn verlaging van de maximum huurgrens. Dit sluit aan op de invoering van de passendheidtoets.
- Vereenvoudiging inkomensafhankelijkheid: rechte lijn in plaats van kwadratische kromme, geen plotselinge afbouw bij maximum inkomensgrens.
- Afhankelijkheid van feitelijke huren beperken. Bij dit punt dient bij uitstek aandacht te worden besteed aan mogelijkheden voor implementatie en samenhangende maatregelen op huurmarkt om inkomenseffecten te voorkomen.

De huurtoeslag is een complexe regeling in opzet en uitvoering. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe aanpassingen in beleid en uitvoering kunnen bijdragen aan betere budgettaire beheersbaarheid. Daarbij kan bezien worden in hoeverre vereenvoudiging mogelijk is. In dit

verband kan ook de verantwoordelijkheidsverdeling van beleid, budget en uitvoering nader worden beschouwd.

Op dit punt komen in elk geval de volgende vragen aan de orde:

- In het IBO dient te worden bekeken welke beleidsaspecten de handhaving van de huurtoeslag complex maken en of de regeling qua uitvoeringsaspecten kan worden verbeterd, dan wel regeldruk kan worden verminderd.
- Daarnaast dient het IBO in te gaan op mogelijkheden om de ramingen te verbeteren.
- Verder dient het IBO te bekijken of, en zo ja in welke mate, de uitvoering kan bijdragen aan het beter budgettair beheersbaar maken van de huurtoeslag.

Ten slotte kan worden gesteld dat er in korte tijd veel beleid is gewijzigd op de huurmarkt, waarvan een deel nog moet worden geïmplementeerd. Daarbij kan de vraag gesteld worden in hoeverre het stelsel waarvan de huurtoeslag deel uit maakt er voor zorgt dat de beleidsdoelstellingen op een efficiënte manier worden bereikt. Het gaat daarbij in ieder geval om het betaalbaar houden van huisvesting voor de meest kwetsbare groepen in samenhang met het beter laten functioneren van de huurmarkt.

Bij de analyse van een houdbaar eindbeeld zijn onder meer de volgende elementen relevant:

- Hoe kunnen verstoringen in de huurmarkt worden verminderd?
- Welke aanpassingen in de combinatie van beleidsinstrumenten kunnen bijdragen aan een het op efficiënte wijze voorzien in betaalbare huisvesting van de meest kwetsbare groepen? In hoeverre kunnen aanpassingen zo worden vormgegeven dat deze leiden tot besparingen voor het rijk?  
Daarbij moet onder meer gekeken worden naar de wisselwerking tussen het huurbeleid, de verhuurderheffing en de huurtoeslag, waarbij voorstellen ook moeten bijdragen aan het beter functioneren van de huurmarkt, zoals een efficiënte prijsvorming.

Het IBO start niet bij nul. Naast de genoemde, lopende trajecten is er al veel materiaal beschikbaar op deelterreinen. Waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van beschikbaar materiaal. Daarnaast loopt op dit moment een beleidsdoorlichting van artikel 1 (Woningmarkt) van de begroting Wonen en Rijksdienst. Het IBO start idealiter na afronding van deze beleidsdoorlichting, zodat deze niet naast elkaar lopen en de uitkomsten van de beleidsdoorlichting bij het IBO kunnen worden betrokken.

## **Organisatie van het onderzoek**

### *Samenstelling*

- Leden van de werkgroep zijn: WenR, Financiën, Belastingdienst, SZW, EZ en AZ.
- Bovengenoemde partijen vaardigen elk één werkgroeplid af.
- Voor externe deskundigheid wordt in elk geval een beroep gedaan op CPB en PBL.
- De werkgroep staat onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, die wordt ondersteund door een secretariaat vanuit Financiën (1 secretaris, 1 co-secretaris) en WenR (1 secretaris, 1 co-secretaris).

### *Overig*

Het secretariaat start de voorbereidende werkzaamheden zodat de werkgroep uiterlijk in december 2015 kan starten, bij voorkeur op het moment dat de beleidsdoorlichting van artikel 1 (Woningmarkt) is afgerond.

De werkgroep dient haar eindrapport uiterlijk op 30 juni 2016 in. De omvang van het rapport is niet groter dan 30 bladzijden plus een samenvatting van maximaal 5 bladzijden.