

PERSBERICHT

Nummer TvH-114
Datum 14 december 2016
Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 00
eib@eib.nl

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Houdbare huurtoeslag kan aanzienlijk doelmatiger

De recente sterke stijgingen van de uitgaven voor de huurtoeslag zijn incidenteel van aard. Op lange termijn zijn er geen houdbaarheidsproblemen: de groei van de uitgaven voor de huurtoeslag blijven achter bij de groei van de economie. De doelmatigheid van de huurtoeslag kan bovendien eenvoudig worden verbeterd, zonder dat hiervoor hoeft te worden ingeleverd op sociale doelen. De huidige ondoelmatige tariefstructuur moet daarvoor worden aangepast. Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in de studie 'Huurtoeslag en de woningmarkt' die is verricht in het kader van het Interdepartementale Beleidsonderzoek (IBO) naar de toekomst van de huurtoeslag.

De huren zullen in de periode 2015-2040 naar verwachting stijgen met een half procent per jaar boven de inflatie. Het beroep op de huurtoeslag zal daarentegen afnemen, doordat de doelgroep afneemt. Het laatste wordt vooral veroorzaakt door welvaartsgroei onder ouderen; de huidige generatie ouderen wordt in de tijd opgevolgd door een nieuwe generatie die beter is opgeleid en gemiddeld over meer inkomen beschikt. Licht stijgende reële prijzen en een afnemend volume zorgen ervoor dat de reële uitgaven voor de huurtoeslag op lange termijn ongeveer stabiel blijven. Aangezien de economie op lange termijn een structurele reële groei vertoont, nemen de uitgaven voor de huurtoeslag als percentage van het bbp structureel af in de tijd. De huurtoeslag geeft daarmee geen houdbaarheidsproblemen, maar wordt op termijn relatief juist eenvoudiger te bekostigen.

De huurtoeslag zorgt voor bepaalde verstoringen in het keuzeprocess van huishoudens. Voor een belangrijk deel is dit uiteraard ook beoogd. Zo stelt de huurtoeslag huishoudens met lage inkomens in staat om een hogere woonkwaliteit te realiseren dan zonder huurtoeslag het geval zou zijn. De systematiek van de huurtoeslag leidt echter ook tot onbedoelde verstoringen. Meest in het oog springend is de tariefstructuur met een stevige drempel, gevolgd door een 100%-schijf, waarin de huurder geen enkele eigen bijdrage aan de huur levert, gevolgd door weer twee lagere tariefschijven. Deze structuur is eenvoudig te vervangen door een uniforme tegemoetkoming van 33% over de gehele huur tot aan de aftoppingsgrens in combinatie met een vaste maandelijks vergoeding van € 55 per huishouden. Een dergelijke variant is veel minder verstorend, is budgetneutraal en heeft een gelijkmatige uitwerking op de inkomensverdeling. Bovendien zijn er vele keuzemogelijkheden binnen een dergelijk systeem. Deze zijn in de studie verkend en bieden mogelijkheden om bepaalde groepen meer of minder huurtoeslag toe te kennen via specifieke aanpassingen van de vormgeving. Een bijzondere categorie zijn jongeren, een groep waarvoor de uitgaven voor de huurtoeslag zeer sterk zijn gestegen in recente jaren. Hierin weerspiegelt zich het fenomeen van het afnemen van

huurtoeslag door commerciële verhuurders en corporaties. Deze jonge huurders wonen vaak in collectieve complexen met zeer kleine woningen die via een kleine ingreep (eigen keukenblokje) net als zelfstandige woning gelden en dan voor huurtoeslag in aanmerking komen. Indien de huurtoeslag voor jongeren onder 25 jaar zonder kinderen zou worden afgeschaft, dan levert dit een besparing op van € 300 miljoen op jaarbasis. Dit gaat naar verwachting vooral ten koste van verhuurders die nu nog overwinsten op deze objecten realiseren.

Ook is gekeken naar mogelijkheden om de huurtoeslag te regionaliseren en meer huurtoeslag te geven in dure woningmarktgebieden en minder huurtoeslag in goedkope woningmarktgebieden. Een dergelijke aanpak stuit echter op aanzienlijke uitvoeringsproblemen. De achtergrond is dat woningprijzen lokaal zeer verschillend zijn, zodat de verschillen binnen regio's soms nog groter zijn dan tussen regio's. Dit levert uitvoeringsproblemen op en kan huurtoeslagarbitrage in de hand werken.

Ten slotte is gekeken naar de investeringsopgaven in de sociale sector. De totale cumulatieve opgaven in de gereguleerde huursector bedragen € 175 miljard tot 2040. Het leeuwendeel hiervan zal door woningcorporaties moeten worden opgepakt. De grootste opgaven verschuiven van nieuwbouw naar vervanging, renovatie en duurzaamheid. Over het algemeen hebben woningcorporaties evenwel genoeg middelen om de opgaven op te vangen. Dit geldt ook als rekening wordt gehouden met beperkte huurstijging, in samenhang met passend toewijzen en het slechts gedeeltelijk in de huren kunnen verwerken van duurzaamheidsinvesteringen. Het belangrijkste knelpunt ligt dan bij het verdelingsvraagstuk: corporaties met veel middelen in relatie tot hun opgaven aan de ene kant en een aantal corporaties die weinig middelen hebben in relatie tot hun maatschappelijke opgaven aan de andere kant.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

2