

Betaalbaarheid van het wonen. Wie is verantwoordelijk?

Door Karin Schrederhof, wethouder Wonen, Wmo en sport van de gemeente Delft

Het Rijk is een Interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) gestart met als doel de toeslagen tegen het licht te houden. De huurtoeslag is daar onderdeel van.

De huurtoeslag maakt voor veel mensen in Nederland het wonen betaalbaar. Het zorgt er ook voor dat mensen met een laag inkomen niet aangewezen zijn op woningen met een slechte kwaliteit, maar bij een corporatie kunnen huren. Vooral die koppeling tussen de borging van de kwaliteit van de woning voor een redelijke prijs en een huurtoeslag die dat breed bereikbaar maakt, is veel waard. Dat is in Nederland goed geregeld. Toch zijn daar ook kanttekeningen bij te maken. In het verleden werd de huurtoeslag via de corporatie geregeld en direct in korting gebracht op de huur. Die methode verkleint het risico van huurachterstand. Tegelijk geeft het de corporatie meer inzicht in het inkomen van haar huurders. Dat zou kunnen helpen bij meer preventief beleid op huurschuld en bij de bestrijding van scheefwonen. Daarbij blijkt het huidige systeem van huurtoeslag als betaalbaarheidsinstrument niet sluitend aangezien 18 procent van de mensen die huurtoeslag ontvangt een betaalarisico heeft.

Het vraagstuk is dus: hoe zorgen we dat mensen met een laag inkomen in Nederland de mogelijkheid hebben om in een betaalbare, qua grootte passende woning te wonen en voldoende geld overhouden om van te leven en vrij te blijven van schulden? Het IBO dat nu loopt, lijkt met name gericht op de vraag welke partijen voordeel en nadeel hebben bij verschillende systemen, maar is het niet logischer te kijken naar wie welke rol behoort te hebben in het systeem?

Het Rijk

Het Rijk is verantwoordelijk voor de inkomenspolitiek. Zij bepaalt de hoogte van de uitkeringen en toeslagen. Wanneer deze voor 18 procent van de huurtoeslagontvangers ontoereikend zijn, zou de rijksoverheid dit moeten oppakken. Blijkbaar moet er fijnmaziger naar het inkomen en de vaste lasten worden gekeken en vraagt dit een ander toeslagensysteem. Nu wordt vooral naar de kale huur gekeken bij het wonen. Het zou beter zijn om de totale woonlasten te beschouwen en vooral ook de energielasten, die bij een groter huishouden en energetisch slechtere woningen hoger zijn, normatief mee te nemen.

Gemeenten

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid; welke woningen worden waar gebouwd. Ze kunnen een rol hebben in hoe de verdeling is georganiseerd, maar alleen wanneer er sprake is van schaarste. Dit in goed overleg met de corporaties, met name om te komen tot een goede afweging tussen kwaliteit, kwantiteit en betaalbaarheid.

In de praktijk blijkt dat gemeenten daarnaast toch vaak druk zijn met het toekennen van bijzondere bijstand, waarmee zij de scherpe kantjes van een te laag inkomen om van te leven compenseren. Goed dat dit wordt gedaan, maar het is wel een vorm van inkomenspolitiek die eigenlijk van het Rijk zou moeten komen. In Rotterdam en Delft, maar vast ook in andere steden, krijgen huurders met een inkomen lager dan 110 procent van de bijstandsnorm geen huurverhoging. Dat is via de prestatieafspraken geregeld en is sympathiek. Maar de uitvoering is complex en ook hier voeren gemeente en corporaties inkomenspolitiek. Zou het niet helderder zijn wanneer deze inkomensmaatregelen ook vanuit het Rijk komen en dat daar meer specifiek naar de verschillen in inkomen wordt gekeken?

De gemeente heeft wel een belangrijke rol in de aanpak van schulden en vooral het voorkomen van schulden. In dit kader is vooral het voorkomen van huisuitzettingen samen met de corporatie van belang. In de praktijk leidt het terugvorderen van toeslagen vaak tot schulden. Moeten we kijken naar een systeem waarbij toeslagen pas worden uitgekeerd wanneer duidelijk is dat men er recht op heeft, zodat deze niet kunnen worden terug gevorderd met alle problemen van dien? Die problemen kosten de huurder, de corporatie en de overheid namelijk veel geld, waar dat vaak voorkomen had kunnen en moeten worden.

De corporaties

De corporaties moeten zorgen voor passende, goede en betaalbare sociale huursectorwoningen. Die sturing wordt gedaan op inkomen en huishoudgrootte. Mede met het oog op de energietransitie, lijkt het nu tijd om meer te kijken naar de totale woonlasten, waarbij ook nadrukkelijk de energieprestaties worden meegenomen. Corporaties moeten ook zorgen voor voldoende sociale huurwoningen en dat betekent vaak bijbouwen (of in krimpgemeenten afbouwen). Die ruimte krijgen corporaties niet in elke gemeente en als die ruimte er wel is, is de investeringsruimte

van de corporatie vaak niet voldoende. Inzet van de opbrengsten van de verhuurderheffing om dit op te lossen is noodzakelijk. Dat kan door de heffing te stoppen of in te zetten als fonds.

De betalingsrisico's stijgen. De corporaties krijgen daar als eerste mee te maken. Vraag is dan toch of de corporaties niet weer een steviger rol zouden moeten krijgen in de uitvoering van de huurtoeslag.

Kortom, het is goed om naar de effectiviteit van het systeem te kijken, maar voorop zou moeten staan wie daarin welke rol heeft. Reorganiseer vervolgens het systeem zo dat het flexibel genoeg is om zich aan te passen aan de maatschappij en de opgave van nu. Zet elke partij weer helder in zijn rol en voorkom dubbelingen. Houd bovenal het hoofddoel scherp voor ogen: Dat iedereen in Nederland betaalbaar en passend moet kunnen wonen, nu en in de toekomst.