

Het huishoudboekje van de huurder

Het aandeel huurders met een betaalrisico is tussen 2002 en 2015 opgelopen van 5% tot 18% (PBL 2016). Corporaties maken zich hierover zorgen. Een huishouden met een betaalrisico moet gaan bezuinigen om toch rond te komen. Dit kan betekenen dat ze bezuinigen op gezond eten, medicijnen, energie en deelname aan het sociale leven. De consequenties daarvan kunnen zijn dat er gezondheidsproblemen ontstaan of dat iemand sociaal geïsoleerd raakt. Door rekeningen niet te betalen kunnen er achterstanden en schulden ontstaan. Een betere verdeling/allocation van de huurtoeslag kan ervoor zorgen dat minder huishoudens een betaalrisico hebben. Verdere oplossingen voor het reduceren van betaalrisico's onder minima moeten eerder gezocht worden in armoedebeleid of werkgelegenheidsbeleid dan in volkshuisvestelijk beleid (PBL).

Wanneer is er sprake van een betaalrisico?

Het inkomen van een huishouden moet toereikend zijn voor noodzakelijke uitgaven aan wonen (huur, energie, lokale lasten), voeding, kleding, verzekeringen etc. Is die ruimte er niet, heeft het huishouden een betaalrisico. In 2015 berekende het ABF (woonlasten en NIBUD) de huishoudens met een langdurig betaalrisico die een grote kans hebben op betalingsachterstanden, schulden en armoede:

- Veelal huurders met lage inkomens;
- Huurders die moeten rondkomen van een uitkering of andere vorm van rijksbijdrage;
- Een derde van de huishoudens met recht op huurtoeslag;
- De grootste groep huishoudens met betaalrisico's zijn alleenstaanden;

Betaalrisico's kunnen optreden als inkomen of noodzakelijke uitgaven (plotseling) sterk veranderen. Onderzoeken van het PBL laten echter zien dat betaalrisico's vaak samenhangen met problemen in de inkomenssfeer en in mindere mate met uitgaven zoals hoge huren (PBL).

Passend toewijzen versus Passend wonen

Woningcorporaties zijn verplicht huishoudens passend te huisvesten, volgens normen van de overheid. Deze normen zijn gebaseerd op huishoudenssamenstelling, inkomen en leeftijd. Passend toewijzen van woningen kan het betaalrisico verkleinen. Als alle huurders volgens deze normen passend zouden wonen, zou het aandeel huurders met een betaalrisico verder afnemen met 3%.

Na het toewijzen van de woning hebben woningcorporaties geen zicht meer op de veranderingen in inkomen en huishoudenssamenstelling van hun huurders. Voor het bepalen of een huishouden op de langere termijn nog steeds passend woont en of er een betaalrisico kan ontstaan, zijn deze gegevens van belang: woont een huurder samen, zijn er kinderen, werken beide partners (nog), is iemand chronisch ziek (geworden), zijn de veranderingen tijdelijk etc..

Huurtoeslag

De belangrijkste oorzaak van een betaalrisico is een gedaald inkomen. De huurtoeslag waarvan de Belastingdienst de hoogte bepaalt, is een effectief instrument om voor een huurder met een (tijdelijk) gedaald inkomen wonen betaalbaar te houden.

- In 2015 had 34 procent van alle huurtoeslagontvangers een betaalrisico. Zonder de huurtoeslag was dit aandeel 54 procent geweest. (PBL 2016)

Ondanks dat de huurtoeslag een effectief instrument is om de financiële gevolgen van inkomens- en huishoudensontwikkelingen van huurders op het gebied van wonen te compenseren zijn er enkele tekortkomingen. Passend toewijzen in combinatie met huurtoeslag kan nog steeds tot tekorten bij huurders leiden. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

	Situatie 1	Situatie 2	Situatie 3
Huishouden	Gezin met 3 kinderen	Gezin met 3 kinderen	Paar met AOW
Werk	1 ouder werkt	2 ouders werken	geen
Bruto jaarinkomen	€ 28.000	€ 28.000	€ 28.000
Besteedbaar maandinkomen	€ 2.491	€ 2.734	€ 2.261
Kan aan huur besteden ¹	€ 241	€ 461	€ 759
Maximale huurprijs volgens passend toewijzen	€ 640,14	€ 640,14	€ 597,30
Basishuur huurtoeslag ²	€ 391	€ 391	€ 353
voorbeeldhuurprijs woning	€ 414	€ 622	€ 592
Huurtoeslag	€ 26	€ 161	€ 177
Saldo huishouboekje	€ 147 tekort	€ 0	€ 344 overschot
	Betaalrisico	Geen betaalrisico	Geen betaalrisico

Armoedeval

Het huurtoeslagsysteem kent een inkomensafhankelijke afbouw. Dit betekent dat het huurtoeslagbedrag dat een huishouden krijgt, geleidelijk afloopt naarmate het inkomen stijgt. De huurtoeslag kent echter een grote armoedeval, omdat er harde inkomensgrenzen worden gehanteerd. Bij overschrijding van de inkomensgrens met één euro neemt de bestedingsruimte met 80 tot 150 euro af ten opzichte van een huishouden met een inkomen dat nog juist wel voor huurtoeslag in aanmerking komt. Het betekent ook dat huishoudens tot wel 5.000 euro boven de inkomensgrens minder aan huur kunnen besteden dan een groot deel van de huurders die wel onder de inkomensgrens valt (Platform31).

Kortom, het is van veel factoren afhankelijk of een huishouden een betaalrisico heeft. De Belastingdienst heeft inzage in deze factoren en kan met de huurtoeslag zorgen voor een meer effectieve financiële ondersteuning van het wonen. Een verbetering van de systematiek van de huurtoeslag kan ervoor zorgen dat meer huishoudens passend kunnen wonen. Ook corporaties werken aan betaalbaarheid³. Corporaties hechten veel belang aan betaalbare woningen voor haar huurders. Immers: dat is waar ze voor zijn! Dit maken zij op de volgende manieren waar:

- Huurmatiging;
- Energiebesparingsmaatregelen;
- Verlaging bedrijfslasten;
- Goedkoper en passender bouwen.

Als een verbetering van de huurtoeslagsystematiek onvoldoende oplevert in de reductie van betaalrisico's moet naar de uitgavenkant in zijn geheel gekeken worden en niet alleen naar (nog lagere) huurprijzen. De toegenomen betaalrisico's zijn een maatschappelijk probleem.

¹ Dit is het bedrag dat overblijft als alle andere noodzakelijke uitgaven zoals energiekosten, lokale lasten, voeding, kleding, verzekeringen etc. als vast gegeven worden aangenomen

² Dit is het drempelbedrag waarmee de belastingdienst rekent als het aandeel in de huurprijs dat een huishouden met deze kenmerken zelf moet kunnen betalen (bron: circulaire MG 2016-03 d.d. 21-11-2016)

³ Incl. cijfermatige onderbouwing via Aedes (www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/woning.html) en <https://www.aedes.nl/feiten-en-cijfers/geld-en-investeringen.html>).