Technische uitwerkingsnotitie varianten en denkrichtingen IBO Sociale Huur

I. Toelichting op de gevolgde werkwijze

In het IBO-rapport Sociale Huur zijn de gepresenteerde varianten voor de huurtoeslag doorgerekend op inkomenseffecten, effecten op betaalrisico's voor huurders en op werkgelegenheidseffecten. In aanvulling op deze analyses worden per variant de volgende aspecten uitgewerkt:

- Een technische concretisering van die variant in maatregel(en), met duiding van budgettaire effecten, het invoerpad en uitvoeringsaspecten.
- De effecten van de variant op de in het IBO geconstateerde ondoelmatigheden:
    - Voor huurders ontbreekt de prikkel om kritisch naar de hoogte van de huur te kijken. Door de systematiek van de huurtoeslag zijn huurders namelijk netto weinig of geen extra huur kwijt aan een duurdere woning. Hierdoor treedt overconsumptie op.
    - Ook aan de kant van gemeenten en corporaties ontbreekt een goede prikkel om te sturen op een passende kwaliteit woningen. Via de huurtoeslag betaalt het Rijk mee aan een relatief hooggeprijsde woningvoorraad waarvan het huurniveau lang niet altijd passend is voor de doelgroep.
    - Omdat de huurtoeslag beperkt is tot een relatief kort inkomenstraject zorgt dit ervoor dat de regeling een forse marginale druk kent. Hier gaat een duidelijke verstoring richting de arbeidsmarkt van uit.
    - Inkomens- en huurbeleid lopen door elkaar in de regeling waardoor een complexe regeling is ontstaan met onderdelen die vanuit het huurbeleid alleen niet kunnen worden verklaard.
- In relatie tot de in het IBO benoemde effecten van de variant (bijvoorbeeld inkomenseffecten) welke mitigerende maatregelen technisch op dit punt mogelijk zijn.

In de onderstaande uitwerking van de drie denkrichtingen voor de langere termijn worden de volgende aspecten technisch uitgewerkt:

- Welke vormgeving van de huurtoeslag zou passen binnen deze denkrichting.
- Welke belangrijke aandachtspunten zijn er voor de uitvoerbaarheid van deze denkrichting.

II. Uitwerking IBO-varianten voor de huurtoeslag

IBO-variant 1: Afschaffing 100%-traject in huurtoeslag. Kwaliteitskorting gaat in vanaf de eigen bijdrage

In de huidige systematiek van de huurtoeslag wordt, boven de eigen bijdrage, in eerste instantie 100% van een hogere huur door de huurtoeslag vergoed. Met deze variant wordt die 100%-vergoeding beperkt om zo het afwegingselement in de huurtoeslag te versterken en de prikkel voor huurders, verhuurders en gemeenten te verkleinen om de kosten van kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad af te wentelen op de huurtoeslag.

Technische concretisering:
Vormgeving kan door het huidige 100% traject te vervangen door een kwaliteitskorting vanaf de eigen bijdrage van 35%. Tot nu toe wordt tot een huur van €414 per maand (2017) 100% vergoed, in deze variant zou dat nog 65% zijn. De systematiek van de huurtoeslag (inkomensafhankelijke eigen bijdrage, de inkomensgrenzen en de maximale huurgrens) kan verder ongewijzigd blijven.

Het systeem van de Belastingdienst dient hier op aangepast te worden. Deze wijziging vraagt ook aanpassing van de Wet op de huurtoeslag.

Effect op ondoelmatigheden:
De maatregel draagt beperkt bij aan verbetering van de doelmatigheid door het beperken van overconsumptie. Oorzaak hiervan is dat de maatregel gericht is op een beperkt traject van de huur (namelijk van de eigen bijdrage tot de huidige kwaliteitskortingsgrens van €414 per maand). Huren liggen veelal boven deze grens en voor huurders zijn er dus niet veel mogelijkheden om binnen dit deel van de huurprijs tot een andere afweging te komen.

Mogelijkheid tot mitigerende maatregelen:
In het IBO-rapport is de invoering van de kwaliteitskorting tussen eigen bijdrage en de huidige kwaliteitskortingsgrens (wat een besparing op het budget oplevert) gecombineerd met een verlaging van de eigen bijdrage met 31% om op een budgettair neutrale variant uit te komen. Hiermee wordt een deel van de negatieve inkomenseffecten gecompenseerd. Nog steeds heeft dan evenwel 67% van de huurtoeslagontvangers een negatief inkomenseffect van gemiddeld €150 per jaar. Een derde van de huurtoeslagontvangers gaat er per saldo ruim €300 vooruit. Voor hen heeft de verlaging van de eigen bijdrage een groter effect dan de introductie van de kwaliteitskorting tussen eigen bijdrage en kwaliteitskortingsgrens.

De negatieve inkomenseffecten van de maatregel zijn binnen de huurtoeslag niet te mitigeren zonder extra inzet van budget of de beoogde prikkel tussen eigen bijdrage en kwaliteitskortingsgrens te beperken. Zoals hiervoor genoemd, is het voor huurders ook lastig inkomenseffecten te vermijden gezien de beperkte beschikbaarheid van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens.

IBO-Variant 2: Huurtoeslag op basis van genormeerde huren

In deze variant wordt de afhankelijkheid van de feitelijke huur volledig losgelaten. Huurders ontvangen een vaste vergoeding, minus de voor hun geldende eigen bijdrage, voor het huren van een woning. Als huurders goedkoper wonen dan de huur waarvoor ze toeslag ontvangen, mogen ze de extra toeslag zelf houden. Als huurders duurder willen wonen, moeten ze de extra huur volledig zelf betalen. Dit geeft huurders dus een maximale prikkel om de huur van de woning af te wegen tegen de kwaliteit ervan.

Technische concretisering:
Vormgeving kan door het bedrag aan huurtoeslag dat wordt toegekend te baseren op een genormeerd huurbedrag (in plaats van de feitelijke huur). De bestaande systematiek van de inkomensafhankelijke eigen bijdrage en de inkomensgrenzen kan ongewijzigd blijven.

Deze variant is een vergaande vereenvoudiging voor de Belastingdienst. Er hoeven niet langer huurgegevens gecontroleerd te worden. Afhankelijk van de invoeringswijze (al dan niet geleidelijk) kan het wel een tijdelijke verzwaring van de uitvoeringslast voor de Belastingdienst betekenen. Aanpassing van systemen vergt tijd voor implementatie.

Invoering van deze variant vraagt wetswijziging.

Effect op ondoelmatigheden:
De maatregel levert een bijdrage aan vermindering van de overconsumptie; aan de kant van de huurder vervalt de prikkel tot overconsumptie. Ook wordt op deze manier het meebetalen via de huurtoeslag aan een relatief hooggeprijsde woningvoorraad beperkt.

Mogelijkheid tot mitigerende maatregelen:
Uit de berekeningen van het IBO blijkt dat de maatregel leidt tot aanzienlijke inkomenseffecten, zowel positief als negatief. Huurders met een hogere feitelijke huur gaan erop achteruit, huurders met een lagere feitelijke huur gaan er op vooruit. Om deze effecten op te vangen kan gekozen worden voor gefaseerde invoering waarbij bijvoorbeeld in een periode van 5 tot 10 jaar een toenemend aandeel huurtoeslag op basis van genormeerde huur wordt vastgesteld. Eventueel kan aanvullend met inzet van extra budgettaire middelen, al dan niet tijdelijk, een deel van de inkomenseffecten gemitigeerd worden. In de overgangsfase kan via het huurbeleid van verhuurders de introductie verder geaccommodeerd worden. Of verhuurders tegemoet moeten worden gekomen voor een dergelijk gematigd huurbeleid, zal onderzocht moeten worden (ook in relatie tot investeringsopgaven in duurzaamheid en nieuwbouw).

Een ingroeipad biedt de tijd om op de woningmarkt te voorzien in voldoende aanbod van woningen met een voldoende lage huur, waarmee huishoudens met een hoge huur (en dus grote negatieve inkomenseffecten van de variant) een mogelijkheid krijgen om deze effecten te vermijden.

IBO-variant 3: Laten vervallen van de harde vermogensgrenzen toeslagenbreed en vervanging door een vermogensinkomensbijtelling

De huidige huurtoeslagsystematiek kent, evenals de zorgtoeslag en het kindgebonden budget, een harde vermogensgrens. Zodra het vermogen boven die grens komt, vervalt het recht op huurtoeslag volledig. Dit leidt ertoe dat huishoudens die onvermoed net boven de grens uitkomen de gehele toeslag voor dat jaar moeten terugbetalen. Bij een vermogensinkomensbijtelling wordt een deel van het vermogen bij het inkomen geteld waardoor huishoudens met een laag inkomen en een vermogen net boven de grondslag ook recht op huurtoeslag krijgen. Het verlies aan toeslag bij een hoger vermogen verloopt dan geleidelijker.

Technische concretisering:
De vermogensinkomensbijtelling kan worden vormgegeven door het toetsingsinkomen op te hogen met een percentage van het vermogen boven de vrijstelling in box 3 (bedrag in 2017: €25.000 per persoon). Een andere mogelijkheid om de harde overgang bij een hoger vermogen te voorkomen is een geleidelijker vermogenstoets in te voeren. Naast de huurtoeslag kennen ook de andere toeslagen zoals zorgtoeslag en kindgebonden budget een vermogenstoets. Bij eventuele wijzigingen in de systematiek ligt het in de rede om ook de bij deze toeslagen gehanteerde systematiek te bezien.

In dat kader kan verwezen worden naar de eindrapportage van de werkgroep Harmonisatie doorwerking vermogen in inkomensafhankelijke regelingen. Deze rapportage is gepubliceerd op

www.rijksoverheid.nl. In de rapportage is de vermogensinkomensbijtelling als één van de mogelijke opties voor harmonisatie van vermogen in inkomensafhankelijke regelingen uitgewerkt. De meest gebalanceerde keuze bij het betrekken van vermogen bij de draagkracht lijkt volgens de werkgroep de geleidelijke vermogenstoets. Deze variant doet recht aan het draagkrachtprincipe met een evenwichtige doorwerking van vermogen, meer dan de harde vermogenstoets, en is ten opzichte van de vermogensinkomensbijtelling beter uitlegbaar richting de burger. Hierbij wordt opgemerkt dat er nog geen ervaring is met de (invoering van en gebruikersacceptatie van) een dergelijk systeem.

Invoering van een vermogensinkomensbijtelling vraagt wetswijziging.

Effect op ondoelmatigheden:
Het betreft hier een variant die gericht is op één specifiek knelpunt, namelijk de harde vermogensgrens. De maatregel heeft daarmee geen invloed in bredere zin op de ondoelmatigheden. De maatregel kan in combinatie met andere varianten worden doorgevoerd.

Mogelijkheid tot mitigerende maatregelen:
Deze maatregel leidt tot extra uitgaven aan huurtoeslag. Oorzaak hiervan is dat de huurtoeslag nu de laagste mogelijke vermogensgrens kent[1], zodat wijzigingen altijd een verruiming zullen betekenen. Keuze voor deze maatregel vraagt compensatie voor deze oploop aan huurtoeslag. Dit zou mee kunnen lopen in een aanpassing van de vermogenstoets in meerdere regelingen waarbij ook budgettaire verschuivingen tussen regelingen mogelijk zijn (zie ook het voornoemde rapport).

IBO-variant 4: Vervanging van de bestaande systematiek van de huurtoeslag door een vaste toeslag en een inkomensafhankelijk afbouwtarief

In deze variant wordt de huidige systematiek vervangen door een inkomensafhankelijke toeslag op basis van een lineair aflopend subsidiepercentage. Iedereen ontvangt een vaste basistoeslag. Deze variant beoogt zowel de prikkel tot overconsumptie weg te nemen als de marginale druk van de huurtoeslag te verminderen.

Technische concretisering:
De maatregel kan vorm worden gegeven door een inkomensafhankelijke toeslag op basis van een lineair aflopend subsidiepercentage. Naast een vaste maandelijkse toeslag krijgen huishoudens met een inkomen tot de minimuminkomensgrens van de huurtoeslag 40% van de feitelijke huur vergoed. Dit percentage loopt af naarmate het inkomen hoger is. Huishoudens met een inkomen boven de maximuminkomensgrens van de huurtoeslag krijgen 0% van de feitelijke huur vergoed.

Deze variant levert geen vereenvoudiging voor de Belastingdienst op omdat nog steeds uitgegaan wordt van feitelijke huren. Het betekent wel een forse systeemwijziging. Een uitvoeringstoets zal de precieze impact hiervan moeten aangeven. De implementatiefase zal tot extra uitvoeringslasten leiden en het zal enige tijd vergen voor invoering.

Invoering van de variant vraagt wetswijziging.

Effect op ondoelmatigheden:
Omdat deze maatregel ertoe leidt dat ook voor hogere huren de korting ten opzichte van de huidige kwaliteitskorting stijgt, beperkt deze variant – meer dan variant 1- de prikkel tot overconsumptie. De prikkel is echter kleiner dan in de hiervoor besproken variant 2 (genormeerde huren).

Ook is sprake van een verlaging van de marginale druk. Toch blijkt uit de doorrekening in het IBO dat de werkgelegenheidseffecten licht negatief zijn. Dit komt door het negatieve

[1] De belastingdienst heeft geen vermogensgegevens van huishoudens met een vermogen onder de, ook als vermogensgrens voor de huurtoeslag gehanteerde, vermogensvrijstelling Box III in de inkomstenbelasting.

werkgelegenheidseffect van de introductie van de vaste toeslag. Omdat een belangrijke legitimatie voor deze variant juist de beperking van de marginale druk was (met de daarbij horende werkgelegenheidseffecten), kan een alternatieve invulling van de variant worden overwogen. In de Beleidsdoorlichting (Kamerstukken II, 2015-2016, 34 120, nr. 9) is een variant uitgewerkt waarin de inkomensafhankelijkheid van de huurtoeslag lineair vormgegeven wordt, bij verder gelijkblijvende systematiek. Hiermee vervalt de harde maximum inkomensgrens. Uit de CPB-doorrekening van deze variant blijkt een licht positief effect op de arbeidsparticipatie.

Naar aanleiding van moties uit beide Kamers heeft het kabinet nader onderzocht welke groepen in bijzonder met een hoge marginale druk geconfronteerd worden en welke maatregelen mogelijk zijn om dit te normaliseren. Ook de huurtoeslag maakte onderdeel uit van deze analyse. Op 7 april jl. is de rapportage door de minister van SZW aan uw Kamer gestuurd. Deze rapportage kan benut worden voor de nadere onderbouwing van een vormgeving van de huurtoeslag gericht op verlaging van de marginale druk.

Deze variant kan gecombineerd worden met de hiervoor beschreven variant 2 (genormeerde huren).

Mogelijkheid tot mitigerende maatregelen:
De variant leidt tot extra instroom in de huurtoeslag (afhankelijk van de specifieke vormgeving kan deze liggen tussen de ca. 54.000 en 120.000 huishoudens) en dus tot extra uitgaven aan huurtoeslag. De inkomenseffecten van de variant zijn, zoals de Beleidsdoorlichting en het IBO-rapport beschrijven, afhankelijk van of en de wijze waarop dan de kosten van die extra instroom in de huurtoeslag worden gecompenseerd. In het IBO is aangeven dat de variant budgettair neutraal gemaakt kan worden door bijvoorbeeld jongeren onder de 23 jaar zonder kinderen een lagere (vaste) toeslag toe te kennen of door voor huishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd de inkomens- en huurgrenzen gelijk te stellen aan die van huishoudens onder die leeftijd.

IBO-variant 5: Afschaffing van de kan-bepaling

In de huidige systematiek van de huurtoeslag wordt de eigen bijdrage geïndexeerd met de laagste van ofwel de netto bijstandsontwikkeling, ofwel de huurprijsontwikkeling. Dit leidt ertoe dat de komende jaren de stijging van de eigen bijdrage in de huurtoeslag steeds achterblijft bij de huurontwikkeling, waardoor de huurtoeslaguitgaven navenant stijgen. De verlaging van de dubbele algemene heffingskorting in de bijstand en de relatief gematigde ontwikkeling van de reële contractlonen vormen hiervoor de belangrijkste verklaringen. Afschaffing van de kan-bepaling gaat deze oploop tegen.

Technische concretisering:
De maatregel kan vorm worden gegeven door indexering van de eigen bijdrage altijd op basis van de huurontwikkeling te laten plaatsvinden. Deze wijziging heeft geen consequenties voor de uitvoering.

Invoering van de variant vraagt wetswijziging.

Effect op ondoelmatigheden:
De maatregel draagt enigszins bij aan vermindering van de ondoelmatigheden (verstoring van de prijsprikkels en arbeidsparticipatie), omdat deze toenemen met de hoogte van de huurtoeslag. De maatregel is echter vooral van belang vanuit een oogpunt van structurele beheersbaarheid van de huurtoeslag en het voorkomen van wisselwerkingen tussen inkomensbeleid (bijstandsontwikkeling) en huurtoeslag.

Mogelijkheid tot mitigerende maatregelen:
In het IBO is berekend dat deze variant leidt tot negatieve inkomenseffecten. Gemiddeld gaan huishoudens er €146 per jaar op achteruit. Door middel van een gematigde huurontwikkeling kan het effect van de afschaffing van de kan-bepaling beperkt worden.

III. Uitwerking IBO-denkrichtingen

IBO-Denkrichting 1: introductie van marktconforme huren

In deze denkrichting uit het IBO is de kerngedachte dat de impliciete subsidies volledig worden afgebouwd zodat prijs en kwaliteit van een woning met elkaar in lijn zijn en overconsumptie wordt tegengegaan. Alle huurwoningen groeien op termijn toe naar een markthuur. Daarmee wordt de discretionaire ruimte van corporaties beperkt om een eigen bijdrage aan de betaalbaarheid te leveren. Corporaties zullen niet uit zichzelf naar marktconforme huren streven. In het IBO wordt daartoe de verhuurderheffing verhoogd om de corporaties hiertoe te brengen. De extra huurinkomsten worden vervolgens afgeroomd waardoor de financiële positie van de corporaties gelijk blijft. Deze middelen kunnen worden ingezet voor het extra beslag op de huurtoeslag voortvloeiend uit de hogere huurniveaus.

Vormgeving huurtoeslag die technisch past binnen deze denkrichting:
Het IBO geeft aan dat hervorming van de huurtoeslag in deze denkrichting noodzakelijk is, zonder daarbij een specifieke variant te benoemen. Wel geeft het IBO aan dat, omdat in deze denkrichting ook de verhuurderheffing omhoog gaat, er middelen zijn om in te zetten voor de aanpassing van de huurtoeslag.

Gezien de verwachte hogere huurniveaus lijkt het noodzakelijk in deze denkrichting ook huishoudens met een inkomen boven de huidige inkomensgrenzen van de huurtoeslag voor toeslag in aanmerking te laten komen. De variant waarin de harde inkomensgrens in de huurtoeslag vervalt en de huurtoeslag meer lineair afgebouwd wordt, lijkt daarmee het meest passend binnen de denkrichting marktconforme huren (variant 4). Hierbij is een combinatie denkbaar met een systematiek van genormeerde huren zodat ook hier de prikkel op overconsumptie wordt weggenomen (variant 2).

Belangrijke aandachtspunten voor de uitvoerbaarheid:
In deze denkrichting wordt de verhuurderheffing verhoogd om de corporaties aan te zetten tot het verhogen van hun huren tot marktconform niveau. Een verhoging van de verhuurderheffing zal in veel gevallen echter niet aansluiten op de mogelijkheid huren te verhogen tot een marktconform niveau. Zo liggen de huren bij commerciële verhuurders veelal al hoger, en ligt de huur in schaarstegebieden veelal verder van een marktconform huurniveau dan in krimpgebieden.

Gezien de fundamentele verandering in huurniveaus en huurtoeslag zullen bij een nadere uitwerking van deze denkrichting ook zorgvuldig de inkomens- en betaalbaarheidseffecten voor huurders becijferd moeten worden.

IBO-denkrichting 2: Overheveling huurtoeslag naar gemeenten

Leidende gedachte bij de denkrichtingen 2 en 3 is dat de prikkels voor doelmatigheid en budgettaire beheersing in het systeem zoveel mogelijk worden gelegd bij de partijen die de meeste invloed hierop uit kunnen oefenen. In denkrichting 2 gaan gemeenten de huurtoeslag uitvoeren. Zij krijgen een prikkel om actief te sturen op de huurtoeslag omdat zij besparingen zelf mogen houden en tekorten zelf moeten dekken. De gehanteerde normen worden landelijk uniform vastgesteld en op gemeentelijk niveau uitgevoerd. Iedere gemeente krijgt op basis van objectieve criteria een budget voor de huurtoeslag. Deze systematiek is vergelijkbaar met die van de bijstand: landelijke normen, decentrale uitvoering.

Vormgeving huurtoeslag die technisch past binnen deze denkrichting:
De in het IBO uitgewerkte variant van huurtoeslag op basis van genormeerde huren (variant 2) lijkt een binnen deze denkrichting technisch passende maatregel. Gezien de uitvoeringslast in het kader van de inkomenstoetsing kan er immers voor gekozen worden om een, eventueel beperktere, huurtoeslag op rijksniveau te handhaven, waarbij niet naar feitelijke maar naar een

genormeerde huur wordt gekeken. Daarnaast wordt dan de ruimte voor gemeenten gecreëerd om bijvoorbeeld een lokale aanvulling op de huurtoeslag uit te keren. Dit biedt de mogelijkheid voor maatwerk voor situaties waarin sprake is van bijvoorbeeld een (onvermijdbaar) hoge huur. Op dit moment is er al een aantal gemeenten dat een lokaal woonlastenakkoord of –fonds heeft of hiermee bezig is.

Belangrijke aandachtspunten voor de uitvoerbaarheid:
Het IBO geeft aan – mede op basis van de ervaringen met de bijstand – dat voor een daadwerkelijke decentralisatie van de huurtoeslag naar gemeenten de beschikbaarheid van een adequaat objectief verdeelmodel een kritische succesfactor is. In de beantwoording van de schriftelijke vragen over het IBO Sociale huur is daarom ook aangegeven dat een eventuele verdere uitwerking van deze denkrichting in nauw overleg met gemeenten zal moeten gebeuren.

IBO-denkrichting 3: Overnemen huurtoeslag door corporaties

Net als bij denkrichting 2 is de leidende gedachte hier dat de prikkels voor doelmatigheid en budgettaire beheersing in het systeem zoveel mogelijk worden gelegd bij de partijen die de meeste invloed hierop uit kunnen oefenen. In deze denkrichting worden de corporaties primair verantwoordelijk voor de betaalbaarheid, in aansluiting op diverse recente beleidsmaatregelen zoals de toewijzingsregels, de DAEB-scheiding, de passendheidtoets en de huursombenadering. De huurtoeslag in de huidige vorm (een bijdrage aan de huurder) komt te vervallen. In deze denkrichting ontvangen de corporaties een genormeerde bijdrage van het Rijk (waarbij de verhuurderheffing hiermee wordt uitgeruild) en de corporaties borgen de betaalbaarheid via hun huurbeleid. Het Rijk stelt centrale normen met betrekking tot de betaalbaarheid.

In de particuliere sector wordt in deze denkrichting de huurprijsregulering geleidelijk losgelaten en vervalt het recht op huurtoeslag bij nieuwe
verhuringen. Ook de verhuurderheffing vervalt zoals dat ook bij de corporaties het geval is. In de particuliere sector wordt echter geen rijksbijdrage voor de betaalbaarheid ontvangen. Er ontstaat zo een duale huurmarkt: een sociale huurmarkt als maatschappelijke voorziening via corporaties en een vrije, marktconforme huurmarkt via particulieren en beleggers.

Vormgeving huurtoeslag die technisch past binnen deze denkrichting:
De huurtoeslag in de huidige vorm komt in deze denkrichting te vervallen. Corporaties worden primair verantwoordelijk voor de betaalbaarheid. Hiermee wordt de prikkel om via de huurtoeslag mee te betalen aan een relatief hooggeprijsde woningvoorraad beperkt.

Onderdeel van deze denkrichting is een uitruil tussen de huurtoeslag en de verhuurderheffing. In aanvulling op de antwoorden op de Kamervragen naar aanleiding van de kabinetsreactie op het IBO Sociale huur kan voor 2016 worden aangegeven dat in 2016 de opbrengsten van verhuurderheffing ongeveer 1,5 miljard betroffen en de uitgaven voor huurtoeslag ongeveer 3,3 miljard. Hierbij geldt dat een eventuele verevening van de verhuurderheffing met de huurtoeslag per corporatie een verschillend beeld zal geven. In de genoemde antwoorden is aangegeven dat een eerste indicatieve berekening op het niveau van corop-gebieden een grote regionale differentiatie laat zien in het verschil tussen ontvangen huurtoeslag en betaalde verhuurderheffing.

Belangrijke aandachtspunten voor de uitvoerbaarheid:
Belangrijk aandachtspunt voor de uitvoerbaarheid van deze denkrichting is, evenals bij de denkrichting hierboven, het verdeelmodel achter de genormeerde bijdrage van het Rijk. In dit geval zullen hierbij ook de gevolgen van verevening van huurtoeslag en verhuurderheffing per corporatie moeten worden betrokken.

Een andere belangrijke uitvoeringsvraag is in hoeverre corporaties een jaarlijkse inkomenstoets bij alle huurders mogen uitvoeren, of corporaties hier voldoende voor zijn toegerust en de hogere administratieve lasten die dit met zich meebrengt.

Ook bestaat er een risico dat corporaties huurders met lage inkomens kunnen gaan weren. Het IBO geeft een aantal mogelijkheden aan hoe met dit risico om te gaan: externe monitoring bijvoorbeeld door de Autoriteit woningcorporaties, meewegen in het objectief verdeelmodel of een rol op dit punt bij de gemeente. Bij verdere uitwerking zal een nadere keuze op dit punt gemaakt moeten worden.