

WETSVOORSTEL TOT VEREENVOUDIGING VAN DE HUURTOESLAGREGELS

De Wet op de huurtoeslag wordt vereenvoudigd. Het doel is dat mensen beter begrijpen waar ze aan toe zijn, minder gegevens hoeven aan te leveren en de uitvoering simpeler wordt. Het voorstel is op dit moment in behandeling bij de Tweede Kamer.

De volgende veranderingen zijn daarin voorgesteld:

► **Afschaffen van de maximum huurgrenzen**

Boven de maximum huurgrens vervalt momenteel (op een aantal in de wet genoemde uitzonderingen na) het recht op huurtoeslag. Deze regel komt te vervallen als het wetsvoorstel wordt aangenomen. Ook huurders met een huurprijs boven de voor hen geldende maximum huurgrens komen dan in aanmerking voor huurtoeslag. De huurtoeslag wordt dan toegekend tot het bedrag van de betreffende maximum huurgrens. Hiermee wordt het bereik van de huurtoeslag verbreed en worden meer huurders met een laag inkomen maar te hoge huur geholpen bij de betaalbaarheid van hun woonlasten. Aedes en de Woonbond vinden deze verandering een goede maatregel omdat hierdoor voorkomen wordt dat iemand met

een huur nét boven de (voorheen gehanteerde) liberalisatiegrens helemaal geen huurtoeslag meer krijgt (inmiddels is geen sprake meer van een liberalisatiegrens, maar van sociale huur, midden huur en vrij sector). Deze maatregel leidt daarmee tot een positief inkomenseffect bij de huurder en een verbreding van de doelgroep. De voorgestelde wijziging past dan ook in het kader van de belangrijkste doelstelling van corporaties om passende betaalbare woningen aan te bieden.

► **Afschaffen van subsidiëring van servicekosten**

De kale huurprijs wordt bepalend voor het aanvragen van huurtoeslag. Huurtoeslagontvangers mogen in de huidige situatie vier specifieke servicekostenposten bij de kale huurprijs optellen voor de berekening van de huurtoeslag. Deze mogelijkheid komt te vervallen, zodat de subsidiabele huurprijs voor de huurtoeslag door het wetsvoorstel dus gelijk

[lees verder >>](#)





wordt aan de kale huurprijs. Hiermee verdwijnt onduidelijkheid over de aan te leveren huurprijs bij burgers. Aedes en de Woonbond begrijpen dat dit een vereenvoudiging van het systeem is, maar wijzen er op dat deze vereenvoudiging er voor zorgt dat tegelijkertijd veel huurders (met name in appartementen) er financieel op achteruit gaan. Het mis te lopen bedrag kan oplopen tot € 48,- per maand. Dit lijkt dan ook niet helemaal te passen bij de kennelijke wens van politiek Den Haag om de financiële draagkracht van huurders te beschermen, bijvoorbeeld door de invoering van de Wet betaalbare huur.

► **Verlagen van de jongerenleeftijdsgrens**

Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet iemand op dit moment 23 jaar of ouder zijn. Die leeftijdsgrens wordt verlaagd naar 21 jaar. De nieuwe leeftijdsgrens is daarmee gelijk aan de leeftijdsgrens van onder andere het jeugd-wettelijk minimumloon.

Jongeren met een huurprijs hoger dan de kwaliteitskortingsgrens (de voor jongeren geldende maximum huurgrens) komen als de wet wordt aangenomen dus eerder in aanmerking voor huurtoeslag. Ook deze maatregel leidt dus tot een positief inkomenseffect bij de huurder en een verbreding van de doelgroep.

Kabinet Schoof

Het idee om de huurtoeslagregels te vereenvoudigen komt voort uit het Coalitieakkoord 2021–2025 van het vorige kabinet. De toenmalige coalitie wilde op termijn de toeslagen afschaffen. Het toeslagenstelsel moest eenvoudiger worden. In het Hoofdlijnenakkoord (coalitieakkoord) van het huidige kabinet Schoof is te lezen dat ook zij vinden dat de toeslagen te ingewikkeld zijn of tegen elkaar inwerken. Het wetsvoorstel lijkt dan ook een reële kans te hebben om aangenomen te worden. ■

KIND VAN DE REKENING: MINDERJARIGEN EN ONTRUIMINGEN



Wat zijn de verantwoordelijkheden van een verhuurder als een minderjarig kind wordt ontruimd? En wat zijn de verantwoordelijkheden van de rechter? Mag hij een ontruiming zomaar toewijzen, of moet hij eerst onderzoeken wat er na de ontruiming met het kind zal gebeuren? Of is de zorg voor het kind na de ontruiming toch vooral de verantwoordelijkheid van het ouder van het kind? Of misschien de overheid? De rechtbank Amsterdam weet het ook niet meer en heeft op 8 oktober 2024 prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad.

Vragen over de rechten van kinderen bij ontruiming kwamen lange tijd nauwelijks aan de orde in de Nederlandse rechtspraak. Ergens is dat een beetje gek. Nederland is namelijk al sinds 2002 lid van het Internationale Verdrag inzake de Rechten van het Kind (vaak afgekort tot het IVRK). In artikel 3 van het IVRK staat dat de belangen van een minderjarige “de eerste overweging” moeten zijn bij elk besluit waarbij een minderjarige is betrokken. Ronkende woorden, maar uit een onderzoek uit 2020 voor het Nederlandse Juristen Comité voor de Mensenrechten bleek dat rechters niet per se heel anders oordeelden als een kind betrokken was bij een ontruiming. Volgens het onderzoek namen rechters sinds het IVRK in werking was getreden vaak alleen maar een of twee extra zinnen in

het vonnis op, waarin dan stond dat het voorkomen van de ontruiming toch vooral de verantwoordelijkheid was van de ouder(s).

Nu betekent een ontruiming natuurlijk niet per se dat een gezin ook echt op straat komt te staan. De gemeentes kunnen gezinnen met kinderen vaak tijdelijk onderdak aanbieden na een ontruiming. Daarmee wordt dan voldaan aan de mensenrechtenverplichtingen, toch? Volgens de Nationale Ombudsman gaat dat eigenlijk helemaal niet zo goed. In januari 2023 luidde de Ombudsman de noodklok nadat in een onderzoek van de Nationale Ombudsman geconcludeerd werd dat de overheid onvoldoende doet om kinderen te beschermen tegen dak- en thuisloosheid. De verplichtingen uit het

[lees verder >>](#)





IVRK en andere mensenrechtenverdragen zouden volgens de Nationale Ombudsman niet goed zijn opgenomen in de Nederlandse regelgeving. Daardoor zou de bescherming van kinderrechten in de praktijk te vrijblijvend zijn. Volgens de Nationale Ombudsman moet een kind na een ontruiming eigenlijk maar net het geluk hebben dat de casus van zijn gezin wordt toebedeeld aan een gemotiveerde lokale hulpverlener die bereid is om een stapje extra te doen voor het kind.

Kort na het rapport van de Nationale Ombudsman verscheen in de juridische vakbladen een artikel waarin betoogd werd dat rechters meer moeten doen om de rechten van minderjarigen te beschermen bij ontruiming. Volgens de auteurs van dat artikel moeten rechters op grond van het IVRK actief informeren of er kinderen betrokken zijn bij een ontruiming en zo ja, wat de opvangmogelijkheden zijn voor het kind na een ontruiming. Ook moeten rechtbanken volgens de auteurs actief informatie inwinnen bij gemeentes over hun beleid en de lokale opvangmogelijkheden. Als een kind in een noodsituatie zou komen door de ontruiming, dan moet de rechter volgens het artikel de ontruiming in beginsel afwijzen.

Inmiddels zijn we ruim anderhalf jaar verder. Verschillende rechtbanken in Nederland hebben zich het hoofd gebroken of rechters inderdaad een actievere rol moeten innemen om te voorkomen dat kinderen na ontruiming in een noodsituatie komen.

De Rechtbank Amsterdam heeft met zijn prejudiciële vragen aan de Hoge Raad een belangrijke stap gezet om de onduidelijkheden weg te nemen. De Hoge Raad moet nu gaan bepalen wat rechters aan moeten met artikel 3 van het IVRK. Moet de rechter ontruiming strenger beoordelen, of is het zoals vanouds vooral aan de ouders om hun huurwoning niet op het spel te zetten door hun gedrag? Als de rechter strenger moet zijn, moet hij dan ook actiever zijn? Zo ja, hoe actief? Welke informatie mag hij vragen van de verhuurder? Welke informatie moeten rechtbanken zelf vragen aan gemeentes? Het antwoord zal vermoedelijk nog even op zich laten wachten. Wordt vervolgd. ■

CURSUSSEN 2024 ONLINE INSCHRIJVEN

Basiscursussen 2024

- Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag) 21 november

2025

- Opfriscursus Huurrecht 13 januari
- Inleiding huurrecht 10 februari / 11 juni
- Basis Huurrecht 28 + 29 januari
 18 + 19 juni
 6 + 7 oktober

- Huurrecht Bedrijfsruimte 10 maart
- WSNP en huurincasso 9 april
- Renovatie en sloop: een verdieping 2 juni
- Appartementsrecht en Huurrecht: een ongemakkelijk huwelijk in één complex 3 november
- Geschillen over huurprijzen en servicekosten woonruimte 12 november / 5 maart
- Specialisatie Huurrecht 2025 27-10 + 5-11 + 17-11+ 26-11
+ 8-12, + examens op 10-12

Themacursussen 2024

- De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 ochtend) 26 november
- Workshop: Huurovereenkomsten schrijven (1 middag) 26 november

2025

- Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies? 5 februari
- Mutatieschade 19 maart
- Het aangaan en beëindigen van huurovereenkomsten 24 maart
- Wat te doen bij een burgemeestersluiting? 14 april
- Werken met de gedragsaanwijzing 23 april
- Overlast: Juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure 12 mei
- Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst 14 mei
- De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren 21 mei / 19 november
- Workshop: huurovereenkomsten schrijven 21 mei / 19 november
- Aansprakelijkheid en schade 23 juni
- Privacyregels voor verhuurders 25 juni
- Workshop: Verzamelwoede 10 september
- Woningwaardering 10 september
- Als overleg conflict wordt: wat biedt de overlegwet? 17 september
- Geen hoofdverblijf en onderhuur 22 september
- Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding 1 oktober
- ZAV: juridische hulp bij klussende huurders 29 oktober
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie 1 december

Incompanycursussen:

Al onze cursussen kunnen we ook incompany geven, waarbij we ook de cursus kunnen toespitsen op de praktijk van de betreffende woningcorporatie.

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl



VOLG ONS



**huisvestings
advocaten**



mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Jolanda van de Wetering Buy-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Rimmelts
mr. Yvette Rijswijk
mr. Guido Meijerink
mr. Sander Smeenk
mr. Mathilde Versloot

Postadres
Postbus 1929,
3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl