

Reactie op het wetsvoorstel huurbeleid

Samenvatting

De voorgestelde wijzigingen in het huurbeleid pakken de kern van de problematiek op de woningmarkt onvoldoende aan. Doorstroming is nauwelijks meer mogelijk, terwijl de koppeling tussen huurprijs, kwaliteit en inkomen steeds schever wordt. Het vastleggen van structurele huurverhogingen en het ontbreken van ruimte voor huurbevriezing maken het beleid onevenwichtig en onrechtvaardig.

Toelichting

De huidige situatie op de Nederlandse huurmarkt laat zien dat de doorstroming vrijwel is vastgelopen. De aanzienlijke huurstijgingen bij nieuwe verhuringen maken het voor veel huurders financieel onmogelijk om te verhuizen. Tegen deze achtergrond is het niet gerechtvaardigd om de inkomensafhankelijke huurverhoging te handhaven. Huurders hebben immers vaak geen reële mogelijkheid om uit te wijken naar een andere woning, waardoor het beleid zijn doel voorbijschiet.

Het wettelijk vastleggen van een maximaal huurverhogingspercentage lijkt op het eerste gezicht een bescherming, maar in de praktijk betekent dit dat de jaarlijkse verhogingen structureel worden voortgezet. Hierdoor verdwijnt de mogelijkheid om de huren tijdelijk te bevriezen, ook in periodes waarin dat maatschappelijk noodzakelijk zou kunnen zijn. Dit is een ongewenste ontwikkeling die het evenwicht tussen huurders en verhuurders verder onder druk zet.

Daarnaast is de keuze om het gemiddelde inkomen over een periode van drie jaar te hanteren niet overtuigend. Een periode van vijf jaar zou een representatiever en stabiel beeld opleveren van de inkomensontwikkeling en zou extreme uitschieters beter kunnen dempen.

Een belangrijk gemis in het wetsvoorstel is de aandacht voor de verhouding tussen prijs en kwaliteit. In de huidige praktijk betalen huurders voor woningen van vergelijkbare kwaliteit vaak aanzienlijk verschillende huren. Deze ongelijkheid is in de loop der tijd genormaliseerd, maar dat is niet gerechtvaardigd.

Het WSW-puntensysteem zou daarom kritisch moeten worden herzien. De huidige systematiek sluit onvoldoende aan bij de werkelijke kwaliteit van woningen en leidt tot een scheefgroei in de huurprijzen. Indien de woningnood minder groot was, zouden woningcorporaties met de huidige huurprijzen niet weggkomen.

Kortom, het voorgestelde huurbeleid pakt de kern van de problematiek niet aan. Zonder een eerlijke en evenwichtige verhouding tussen prijs, kwaliteit en inkomen zal de doorstroming op de huurmarkt beperkt blijven en blijven huurders vastzitten in hun huidige woonsituatie.