

Wat mist u verder in het huidige wetsvoorstel?

- **1. Wat vindt u van het voorstel om de huurverhoging in de sociale sector in de wet op te nemen?** Het wettelijk vastleggen van de huurverhoging is een belangrijke stap richting stabiliteit en voorspelbaarheid voor huurders. Het voorkomt jaarlijkse onzekerheid en politieke willekeur, en biedt woningcorporaties een duidelijk kader voor hun financiële planning. Voor huurders betekent dit meer bestaanszekerheid en minder stress over plotselinge stijgingen. Wel is het essentieel dat dit samengaat met de afschaffing van het IAH-beleid, dat juist zorgt voor extra huurverhogingen bij hogere inkomens en daarmee de voorspelbaarheid ondermijnt.
- **2. Wat vindt u van het voorstel om de maximale huurverhoging te laten bepalen door de gemiddelde inflatie van drie jaar?** Het hanteren van een driejaarsgemiddelde is een verstandige keuze. Het dempt uitschieters in de inflatie en voorkomt abrupte huurverhogingen. Tegelijkertijd is het belangrijk dat deze systematiek niet automatisch leidt tot stijgingen in jaren waarin de koopkracht van huurders juist onder druk staat. Een aanvullende toets op betaalbaarheid zou wenselijk zijn. Ook hier geldt: zolang het IAH-beleid blijft bestaan, blijft er ruimte voor extra verhogingen bovenop deze systematiek, wat het doel van stabiliteit en gelijkheid ondergraaft.
- **3. Moet de bescherming tegen hoge huurstijgingen beter? En zo ja, hoe?** Ja. Hoewel het voorstel al bescherming biedt, zou het versterkt kunnen worden door:
 - Afschaffing van het IAH-beleid, zodat huurverhogingen niet meer inkomensafhankelijk worden opgehoogd.
 - Een **huurplafond** gekoppeld aan het besteedbaar inkomen van huishoudens.
 - Een **regionale betaalbaarheidstoets**, zodat ook in gebieden met hoge WOZ-waarden de huren betaalbaar blijven.
 - **Maatwerk bij kwetsbare groepen**, zoals chronisch zieken, alleenstaanden met kinderen of mensen in schuldsanering.
- **4. Wat vindt u van het voorstel om hogere aanvangshuren toe te staan voor de passend toewijzen doelgroep bij woningen vanaf energielabel A+?** Dit voorstel is begrijpelijk vanuit investeringsperspectief van corporaties, maar vraagt om zorgvuldige afweging. Lagere energielasten compenseren deels de hogere huur, maar:
 - Niet alle huurders ervaren die besparing direct, bijvoorbeeld bij collectieve systemen.
 - De hogere huur mag niet leiden tot uitsluiting van huishoudens met een krap budget.
 - Transparantie over de werkelijke energiebesparing is cruciaal.
 - Er moet worden voorkomen dat dit leidt tot een sluipende verhoging van de huurgrens voor de doelgroep.
- **5. Wat mist u verder in het huidige wetsvoorstel?**
 - **Afschaffing van het IAH-beleid**, zodat het voorgestelde huurbeleid echt stabiel en gelijkwaardig wordt.
 - **Versterking van de positie van huurdersorganisaties** bij het maken van lokale prestatieafspraken.
 - **Verplichte participatieformats** bij nieuwbouw en renovatie, zodat huurders tijdig en inhoudelijk kunnen meedenken.
 - **Monitoring op leefbaarheid en sociale cohesie**, niet alleen op aantallen woningen.
 - **Een waarborg voor digitale toegankelijkheid**, nu er wordt ingezet op minder papieren communicatie.