

Reactie internetconsultatie Woningwet n.a.v. de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

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 maximale huurverhoging biedt meer voorspelbaarheid en rechtszekerheid voor huurders en verhuurders. Het voorkomt jaarlijkse politieke discussies en maakt het beleid transparanter. Tegelijkertijd is het belangrijk dat huurdersorganisaties meer zeggenschap krijgen over deze verhogingen, bijvoorbeeld via instemmingsrecht bij huurverhogingen boven een bepaald percentage. Dit versterkt de positie van huurders en voorkomt ongewenste stijgingen.

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 goede manier om piekinflatie te dempen. Echter, het voorstel mist een absolute bovengrens voor huurverhogingen. In tijden van uitzonderlijk hoge inflatie (zoals in 2022) kunnen huurders geconfronteerd worden met onredelijk hoge huurstijgingen, terwijl verhuurders hun kosten niet in dezelfde mate zien stijgen. Een wettelijke bovengrens van bijvoorbeeld maximaal 3,5% zou huurders beter beschermen zonder de investeringscapaciteit van corporaties wezenlijk te beperken.

3. Moet de bescherming tegen hoge huurstijgingen beter? En zo ja, hoe?

Ja, betere bescherming is noodzakelijk. Naast het instellen van een absolute bovengrens voor huurverhogingen, zou het instemmingsrecht voor huurdersorganisaties bij hogere verhogingen een belangrijke stap zijn. Dit zorgt voor meer zeggenschap en controle vanuit de huurder. Ook zou het goed zijn om de huurverhogingssystematiek voor middenhuur en vrije sector gelijk te trekken met die van de sociale huur, en de opslag van 1% te schrappen. Huurders in alle segmenten verdienen bescherming tegen disproportionele stijgingen.

4. Wat vindt u van het voorstel om hogere aanvangshuren toe te staan voor de passend toewijzen doelgroep bij woningen vanaf energielabel A+?

Het voorstel om de huurgrens bij passend toewijzen te verhogen met €26,25 voor woningen met energielabel A+ vinden wij niet positief omdat lagere energielasten niet goed te monitoren zijn en het daardoor onzeker is of de lagere energielasten daadwerkelijk opwegen tegen de hogere huur. Want er moet worden voorkomen dat dit leidt tot een structurele verhoging van woonlasten voor kwetsbare groepen.

Daarnaast komt de verduurzaming van een woning al tot uiting in het woningwaarderingssysteem (WWS).

5. Wat mist u verder in het huidige wetsvoorstel?

Er zijn drie belangrijke punten die ontbreken:

1. Bescherming tegen pieken in inflatie: Een absolute bovengrens voor huurverhogingen is noodzakelijk.
2. Zeggenschap huurdersorganisaties: Instemmingsrecht bij huurverhogingen versterkt de positie van huurders.
3. Gelijke behandeling van alle huurders: De wet richt zich alleen op sociale huur, terwijl ook middenhuur en vrije sector huurders bescherming verdienen. Het is een gemiste kans om de huurverhogingssystematiek te harmoniseren.