

Veel ongewenste effecten van wet- en regelgeving houden verband met wiskundige eigenaardigheden zoals discontinuïteiten en niet-lineariteiten. Zo ook op het gebied van huisvesting: rond een bepaalde waarde (142 in de huidige regeling, 250 in dit voorstel) maakt een klein verschil in punten een groot verschil voor de maximaal toegestane huurprijs. Wat is toch de reden om het woningwaarderingsstelsel niet gewoon op alle woningen toe te passen? Het hele onderscheid tussen “sociale woningen” en “vrije sector” is kunstmatig en creëert meer problemen dan het oplost. Maar goed, 98% is al een flinke stap vooruit.

Ik vraag me af waarom de voorgestelde nieuwe grenswaarde (250 punten) niet expliciet in de wettekst wordt genoemd. Misschien is dat een technisch dingetje dat impliciet volgt uit wat er wel staat, maar misschien ook zou het nog beter zijn om de puntengrens te laten meebewegen met de ontwikkelingen op de woningmarkt zodat het woningwaarderingsstelsel per definitie voor 98% van de woningen blijft gelden.

Maar ook aan het woningwaarderingsstelsel zelf valt nog wel wat te verbeteren. Uiteindelijk draait het erom dat de huur redelijk moet zijn. Daarom is het vreemd dat alleen de aanvangshuur wordt gemaximeerd. Als een wat langer zittende huurder meer betaalt dan iemand die in een vergelijkbaar huis net komt wonen, is een van beide tarieven niet redelijk.

Om dezelfde reden is het vreemd om de WOZ-waarde in de berekening mee te nemen, want die is gebaseerd op “wat de gek ervoor geeft”. In wezen zouden de WOZ-waarde en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel twee zijden van één medaille moeten zijn. Bijvoorbeeld: een woning die naar redelijke verwachting over 50 jaar rijp is voor de sloop is op dit moment grofweg 50 x 12 maanden huur waard, en over 10 jaar nog maar 40 x 12 maanden huur. Omgekeerd geredeneerd: de verhuurder verdient de investering na langere tijd deels terug door het pand te verkopen. Het totaal van de huuropbrengsten in de tussenliggende periode zou, rente en inflatie niet meegerekend, grofweg gelijk moeten zijn aan het te verwachten waardeverlies plus bijkomende kosten zoals voor onderhoud. Huizen zijn bedoeld om in te wonen, niet om eraan te verdienen.

Zie ook mijn [reactie van 1 september 2021](#) op de internetconsultatie “Wetsvoorstel goed verhuurderschap” voor enkele suggesties om de tarieven voor huisvesting los te weken van de genadeloze vrije-marktwerking, en mijn [reactie van 15 december 2020](#) op de internetconsultatie “Wetsvoorstel opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur” voor een manier om fatsoenlijk geprijsde koopwoningen binnen het bereik van mensen met een laag inkomen te brengen (doordat de overheid het deel koopt dat boven hun financiële macht ligt).

Terzijde: de problematiek van de huizenprijzen kan niet los worden gezien van de kloof tussen arm en rijk. Zolang er in Nederland, toch een van de welvarendste landen ter wereld, nog mensen onder de armoedegrens leven, is de spreiding van inkomens rond het gemiddelde blijkbaar te groot. Daarom is het rechtvaardig om iedereen een stukje dichters naar het gemiddelde te trekken. Dat kan wiskundig simpel en budgettair neutraal door onderaan de streep, als alle huidige belastingen en toeslagen doorberekend zijn, uit te rekenen hoeveel iemand boven of juist onder het gemiddelde zit, en vervolgens nog een beetje extra belasting of toeslag te innen of uit te keren, namelijk een voor iedereen gelijk, geschikt percentage van dat verschil.

Voorbeeld: nadat alle plussen en minnen volgens de huidige regels doorgerekend zijn, is het netto inkomen van burgers A, B, C en D respectievelijk 25.000, 30.000, 65.000 en 100.000 euro. Het gemiddelde is 55.000. We kunnen ze als volgt 10% dichter naar elkaar toe trekken:

A krijgt 10% van  $(55.000 - 25.000) = 3.000$  en komt op 28.000

B krijgt 10% van  $(55.000 - 30.000) = 2.500$  en komt op 32.500

C betaalt 10% van  $(65.000 - 55.000) = 1.000$  en komt op 64.000

D betaalt 10% van  $(100.000 - 55.000) = 4.500$  en komt op 95.500

De volgorde op de welvaarts ladder is gelijk gebleven en het gemiddelde is nog steeds 55.000, maar het verschil tussen de uitersten (A en D) is met 10% afgenomen, van 75.000 naar 67.500. En waar D oorspronkelijk 4 keer zoveel te besteden had als A is dat nu nog maar 3,41 keer zoveel, dus in feite is de kloof 15% kleiner geworden (want 3,41 is 85% van 4).

Hoe groter het percentage (in dit voorbeeld 10%), hoe kleiner de kloof tussen arm en rijk die overblijft, dus hoe minder ingrijpend al het onrecht dat uit die kloof voortvloeit, zoals ongelijke kansen op huisvesting. Maar het percentage moet ook weer niet te hoog gekozen worden. In het uiterste geval, 100%, komt iedereen uit op exact hetzelfde inkomen (in het voorbeeld 55.000), in strijd met het uitgangspunt dat werk moet lonen. Er mogen best verschillen zijn, maar voor wie werkt naar vermogen moet een plek rond het midden op de welvaarts ladder haalbaar zijn. Het optimale percentage ligt dus tussen de 0 en 100%.

Zie ook mijn [reactie van 31 juli 2022](#) op de internetconsultatie “Hervorming van de huurtoeslag” voor nog een andere manier om met de spreiding in inkomens en huren om te gaan.

Tot slot: behalve de betaalbaarheid is ook de beschikbaarheid van woningen een probleem. Nederland telt relatief veel alleenstaanden. Allicht zijn er koppels die nu nog gescheiden wonen maar onder bepaalde voorwaarden wel samen één huis zouden willen betrekken. Me dunkt dat het loont te onderzoeken wat de overheid kan doen om hen tegemoet te komen en hoeveel woningen daar dan door zouden vrijkomen. Om bij het onderwerp “eerlijke huur” te blijven: de overheid zou de huurtoeslag deels afhankelijk kunnen maken van het aantal bewoners (hoe groter het huishouden, hoe hoger de toeslag).