

Tweede Kamer Leden  
Woordvoerders Wonen  
Woordvoerders Financiën

**datum**  
20 november 2024  
**kenmerk**  
24.393

**Betreft:** Woonbond stapt uit onderhandelingen over de jaarlijkse huurverhoging

Beste woordvoerder Wonen,

In 2024 was voor sociale huurders de hoogste gemiddelde huurverhoging in meer dan 30 jaar tijd, voor 2025 dreigt een nóg hogere huurverhoging van méér dan 6 procent. Om dit drama te voorkomen was de Woonbond sinds het einde van de zomer maandenlang in onderhandeling met het kabinet en de woningcorporaties, in het kader van de Nationale Prestatie Afspraken. Deze onderhandelingen zijn nu spaak gelopen. De Woonbond heeft na de laatste gesprekken met de minister geconcludeerd dat er op dit moment geen zicht is op een voorstel die wij aan onze leden willen voorleggen.

#### **Voorstel kabinet leidt tot meer huurverhoging**

Het kabinet wilde niet verder gaan dan een verlaging tot 4,5%, wat nog steeds een torenhoge huurverhoging zou zijn. Daarnaast moest er in dit voorstel op termijn ook meer huur betaald worden voor goed geïsoleerde woningen, via het zogenaamde Passend Toewijzen. Op termijn zou het voorstel zelfs tot méér huurinkomsten voor woningcorporaties leiden, in plaats van minder. Zo bleek uit onafhankelijke doorrekeningen tijdens de onderhandelingen. De besparing die het kabinet zou hebben tot die tijd op de kosten van de huurtoeslag, wilde het kabinet volledig voor de financiën van het Rijk houden. De Woonbond wilde juist dat de bespaarde huurtoeslag zou worden ingezet als nieuwbouwsubsidie voor sociale huurwoningen. Als de Woonbond niet akkoord zou gaan met dit voorstel, zou het kabinet gewoon weer uitgaan van de onacceptabel hoge huurverhoging van meer dan 6% in 2025.

#### **Geen steun voor torenhoge huurverhoging**

De Woonbond heeft aangegeven hier niet mee akkoord te kunnen gaan en niet te zwichten voor deze druk. Huurders kunnen en willen niet opnieuw zo'n forse huurverhoging betalen. Ze kunnen het niet betalen omdat de boodschappen en het dagelijks leven simpelweg te duur is geworden. Ze willen het niet betalen omdat het niet rechtvaardig en eerlijk is huurders met hun maandelijkse huur volledig moeten opdraaien voor de maatschappelijke opgave van nieuwbouw en verduurzaming. De woningnood is een maatschappelijk probleem. Het is onrechtvaardig dat alleen huurders voor de oplossing betalen. Tegelijkertijd blijft het Rijk hoge winstbelastingen (effect ATAD) opleggen aan corporaties, terwijl dit organisaties zonder winst oogmerk zijn. Dat betekent feitelijk minder nieuwbouw en hogere huren.

#### **Inflatievolgende huur meer dan genoeg**

De Woonbond heeft gedurende de onderhandelingen diverse voorstellen gedaan waarbij corporaties nog steeds fiks konden investeren en omstreeks 95% van hun totale volkshuisvestelijke opgave tot 2035 konden uitvoeren. In de wetenschap dat de realisatie van nieuwbouw altijd achterblijft op de plannen.

Onze leden zijn wel degelijk bereid tot een gematigde huurverhoging, in de lijn met de wetgeving voor de vrije sector huurders waar de wettelijke systematiek huurders beschermt. Namelijk de lagere van de twee systematiek: óf inflatie óf loonstijging. Eveneens is de Woonbond er voorstander van om een bestendige systematiek af te spreken die niet jaarlijks voor onrust zorgt, in het belang van huurders en verhuurders. Hierom zijn we voorstander van een meerjarig gemiddelde van inflatie, mét een structurele limiet (een "cap") ter hoogte van 3,5%. Dit kan dan ook wettelijk worden verankerd. Zo is er duidelijkheid voor verhuurders en wettelijke bescherming tegen hoge uitschieters voor huurders.

**Met minder huurinkomsten blijven de benodigde investeringen in nieuwbouw goed mogelijk**

De Woonbond wil immers ook dat er véél meer sociale huurwoningen komen en is er ook voor woningzoekenden die nu veel te lang moeten wachten op een woning. De corporatiesector kon naar het oordeel van ons ook goed uit te voeten met de financiële ruimte die de voorstellen van de Woonbond boden en moeten eerst ook maar eens echt fiks gaan presteren en de bouwcijfers goed op peil krijgen voordat de huurders aangeslagen kunnen worden voor extra geld.

De Woonbond roept de Tweede Kamer op in te grijpen: "Wanneer de beloofde bestaanszekerheid nog iets waard is, accepteert de Tweede Kamer een historisch hoge huurverhoging van meer dan 6% absoluut niet."

**Met spoed debat agenderen**

De Woonbond roept de Tweede Kamer op met spoed hierover een debat te agenderen, zodat er zo snel mogelijk kan worden ingegrepen en het gewijzigde huurbeleid zorgvuldig in werking kan treden.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels  
Algemeen directeur