

Bericht aan Woonbondleden

betreft **Nationale Prestatieafspraken**
aan Leden Woonbond
van Zeno Winkels
datum 20 november 2024

Beste leden,

In 2024 was voor sociale huurders de hoogste 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 dat 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 bij nieuwe verhuringen, via het zogenaamde Passend Toewijzen. Dit om de gedeelde huurinkomsten van de corporaties (bij 4,5% huurverhoging in plaats van 6%) te compenseren. De besparing die het kabinet zou hebben tot die tijd op de kosten van de huurtoeslag, wilde het kabinet niet ten goede laten komen aan de volkshuisvesting. 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 zijn geworden. Ze willen het niet betalen omdat het niet rechtvaardig en eerlijk is dat 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, dat zou de samenleving als geheel, dus het Rijk, moeten doen. Sterker nog, het Rijk blijft winstbelasting opleggen aan corporaties, terwijl dit organisaties zonder winstoogmerk zijn. Dat betekent 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 volkshuisvestelijke opgave tot 2035 konden uitvoeren. Uit gesprekken met velen van jullie blijkt wel bereidheid 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. Dat zou voor 2025 omstreeks 3,5% zijn, meer dan genoeg!

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 moet eerst ook maar eens echt fiks gaan presteren en de bouwcijfers goed op peil krijgen voordat de huurder aangeslagen kan worden voor extra geld.

Betrokkenheid leden bij de Nationale Prestatie Afspraken

De Woonbond heeft de leden betrokken bij de inzet voor de evaluatie en de herijking van de Nationale Prestatie Afspraken door in oktober [een evaluatie uit te voeren](#). Op 19 november was er een webinar waarin de werkorganisatie de leden informeerde over de laatste stand van zaken. Tussendoor voerde de werkorganisatie ook gesprekken met individuele huurdersorganisaties, huurders en de Verenigingsraad.

Verdere gevolgen voor de Nationale Prestatie Afspraken

De Nationale Prestatie Afspraken gaan over beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en ook over de (financiële) randvoorwaarden. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de gevolgen zijn van het staken van de onderhandelingen voor alle thema's. De komende tijd zal moeten blijken of en op welke manier er landelijk afspraken zullen worden gesloten op de diverse thema's.

Samen met leden de strijd aangaan

De Woonbond roept de Tweede Kamer op om in te grijpen: "Als de beloofde bestaanszekerheid nog iets waard is, dan accepteert de Tweede Kamer absoluut geen huurverhoging van boven de inflatie."

De Woonbond wil de komende tijd samen met de achterban de strijd aangaan voor een gematigde huurverhoging en een sterke volkshuisvesting. We zullen jullie de komende tijd informeren over acties hoe we lokaal, regionaal en landelijk gezamenlijk ons geluid laten horen.

Met vriendelijke groet,
Zeno Winkels