

Tweede Kamer
Woordvoerders Wonen

datum
09 oktober 2023
kenmerk
23.373
uw relatienummer
-
bijlage(n)
-

Betreft: jaarlijkse huurverhoging

Geachte minister Hugo de Jonge,

Op 26 september jl. heeft u in een brief aan de Kamer de verwachte maximale huurverhogingspercentages voor 2024 aangekondigd. De huren in het gereguleerde segment (sociale huur) mogen vanaf 1 juli 2024 naar verwachting met maximaal 5,8% stijgen omdat ze de huidige loonontwikkeling volgen. In het vrije segment is het laagste percentage van de loonontwikkeling of inflatie leidend voor de maximale huurverhoging. In die sector wordt voor 2024 een toegestane huurstijging van ongeveer maximaal 4,9% verwacht.

Nationale Prestatie Afspraken

De Nationale Prestatie Afspraken bevatten een breed pallet aan ambities; het vergroten van het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen, het verduurzamen van het bestaande bezit en het verbeteren van de betaalbaarheid van huurwoningen. Voor het verbeteren van de betaalbaarheid van de huurwoningen was één generieke maatregel en één gerichte maatregel overeengekomen. Namelijk een eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen, een hoge huur en een afslag op de jaarlijkse huurverhoging (CAO lonen minus 0,5 procent). Daarnaast moest de financiële positie van huurders worden verbeterd door de verduurzaming (isolatie) van woningen niet door te rekenen aan huurders.

Huurders zien daarmee hun inkomen sneller stijgen dan hun huren. Dit is ook bij de hoge aangekondigde huurverhoging veelal het geval. Het minimumloon, de bijstand en AOW zijn immers gekoppeld aan de, eveneens hoge, loonstijging. Maar bij dergelijk hoge huurverhoging moeten we ook oog hebben voor inkomensgroepen die hier buiten vallen, zoals pensioenen die niet of nauwelijks worden geïndexeerd of ZZP'ers met onzekere inkomsten.

Bovendien kent de sociale sector veel huishoudens die met armoede kampen. Een hoge huurstijging komt daar dus hard aan. Hetzelfde geldt voor lage middeninkomens die vaak buiten de scope van gerichte inkomensondersteuning vallen. De ruimte voor hoge huurverhogingen laat zien dat een beter slot op de deur nodig is.

In de vrije sector geldt een "lagere van de twee systematiek" en wordt een maximale huurstijging van 4,9% verwacht op basis van de inflatie. Hiermee zijn huurders in de vrije sector nota bene beter af dan huurders in de sociale sector. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat er een dergelijke ongelijkheid optreedt tussen huurders. Overigens is de huurstijging in de vrije sector gezien de hoge huurprijzen ook te hoog.

Een dergelijke hoge huurverhoging in de sociale sector komt wellicht technisch overeen met hetgeen is overeengekomen. In optiek van de Woonbond past een dergelijk hoge huurverhoging echter niet in de geest van de Nationale Prestatie Afspraken; de jaarlijkse huurverhoging op een dusdanige manier beperken, zodat de betaalbaarheid van de huren wordt verbeterd. Graag gaat de Woonbond hierover met u, en de andere belanghebbenden, in gesprek teneinde een geschikte oplossing te vinden. Hierbij merkt de Woonbond op dat de andere ambities, zoals de bouw van woningen en de verduurzaming van bestaand bezit vooralsnog achterblijven en niet overeenkomen met de gestelde ambities. Overigens zijn met commerciële aanbieders van gereguleerde huurwoningen geen vergelijkbare ambities afgesproken, terwijl zij ook de te hoge maximale huurverhoging kunnen doorvoeren. De kans dat de ruimte hier voluit wordt benut is erg hoog, terwijl daar geen maatschappelijke ambitie in aanpakken van de wooncrisis tegenover staat.

Bestaanszekerheid onder druk

Het kabinet heeft diverse stappen ondernomen om de groei van het aantal huishoudens dat in armoede leeft, tegen te gaan. Desalniettemin blijft de raming van het aantal Nederlanders in armoede in 2024 te hoog. Het CPB raamt dit voor 2024 ver boven de 800.000. Grote groepen Nederlanders hebben onzekerheid over hun positie in de samenleving; zijn de boodschappen, zorg en huur wel te betalen? En hoe veel Nederlanders beperken hun sociale activiteiten?

Tijdens de Algemene Politieke Beschuwen na Prinsjesdag heeft de Tweede Kamer een reeks aan moties aangenomen om hier verbetering in aan te brengen. De Woonbond ondersteunt deze noodzaak en ziet bij voorkeur maatregelen die het bestaansminimum structureel verbeteren. De uitkomst van deze gesprekken kan ook van invloed zijn op de mate waarin de jaarlijkse huurverhoging moet worden beperkt.

Huurbevrozing

In de Tweede Kamer is recent een oproep gedaan tot het bevroren van de huren. Gezien de hoge rente en kostenstijgingen heeft een huurbevrozing in 2024 vergaande financiële consequenties voor verhuurders. Zonder financiële compensatie treedt vergaande beperking op van andere ambities op het gebied van verduurzaming en de nieuwbouw van huurwoningen. Anderzijds is huurbevrozing een optie die breed de betaalbaarheid van huren verbetert. De noodzaak daartoe is groot. Er zijn immers meer dan 800.000 huishoudens die in armoede leven. Dat zijn bijna allemaal huurders. Ook de lage middeninkomens kunnen een steuntje in de rug gebruiken. Bovendien neemt de afhankelijkheid van toeslagen af, een ambitie die veel genoemd is in de Tweede Kamer. De Woonbond kan huurbevrozing dan ook steunen met financiële compensatie van de verhuurders. Hiervoor heeft de Woonbond al eerder geopperd om de woningcorporaties uit te zonderen van de winstbelasting (VPB) en de richtlijn voor belastingontwijking (ATAD). Vorige week bleek daarvoor een Kamermeerderheid.

Een afschrift van deze brief zullen we ook doen toekomen aan de woordvoerders Wonen van de Tweede Kamer en de partners in de Nationale Prestatie Afspraken, zijn Aedes en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels, directeur Woonbond