



Retour: Thorbeckelaan 80, 3201 WK Spijkenisse

**VIA E-MAIL**

Huurdersorganisaties:

- De Koepel – Hellevoetsluis
- SHS – Spijkenisse
- VBBM - Maassluis

Ons kenmerk : Directie  
Contactpersoon : Frank van Velzen  
Onderwerp : Huurverhoging – jaar 2024  
Datum : 13 maart 2024

Beste leden van de huurdersorganisatie van De Koepel, SHS en VBBM,

Op 7 februari en 6 maart 2024 besprak ik met u als vertegenwoordigers van de VBBM, SHS en De Koepel de aanstaande huurverhoging per 1 juli 2024. Namens Maasdelta waren aanwezig Barbaret Versteeg (alleen het 1<sup>e</sup> overleg), Joost Versteeg, Karin Vulink en ondergetekende.

In deze brief reageer ik op uw advies van 21 februari en geef daarbij ook de financiële onderbouwing, zoals in het overleg van 6 maart is besproken.

**Overleg 7 februari**

In het 1<sup>e</sup> overleg op 7 februari benoemde ik het uitgangspunt van Maasdelta om de maximale huurverhoging toe te passen van 5,3%. Die is gemotiveerd door de financiële vooruitzichten en de begrotingsaanpassingen die we al hebben doorgevoerd om aan de financiële criteria te voldoen.

Ik heb hierbij aangegeven dat Maasdelta geen mogelijkheid ziet voor een lagere huurverhoging. Ik heb dit expliciet genoemd, om geen verwachtingen te scheppen voor onderhandelingen.

Als huurdersorganisaties gaf u toen aan zich te beraden op de onderbouwing van Maasdelta.

**Uw advies**

Na het overleg van 7 februari stuurde u op 21 februari uw advies. U bracht daarin de volgende punten aan de orde:

- Gelet op het uitgangspunt van Maasdelta voor betaalbare huren (Visitatierapport, Ondernemingsplan 2021-2025, Prestatieafspraken) adviseert u Maasdelta een mildere huurverhoging te overwegen.
- Ondanks de positieve loonontwikkeling, constateert u dat niet iedereen er in inkomen op vooruit gaat, en dat huishoudens nog steeds te maken hebben met stijgende lasten.
- Om bovengenoemde redenen stelt u voor om de huurverhoging te beperken tot 3,3% of maximaal 4,0%.
- Ook vraagt u om deze percentages door te rekenen en wat dit voor Maasdelta betekent.



## Overleg 6 maart en reactie Maasdelta op uw advies

### Artikel Finance Ideas

In het overleg van 6 maart bespraken we eerst het artikel van Johan Conijn (Finance Ideas, zie bijlage 2) over de effecten van huurbevrozing/ lagere huurverhoging op de investeringsmogelijkheden van de corporatiesector. Dit artikel sluit namelijk aan bij de bevindingen van Maasdelta rondom de huurverhoging.

In het artikel kwam aan de orde dat de huurverhoging nodig is voor een duurzaam prestatie­model van de corporaties om de investeringen voor nieuwbouw en verduurzaming te kunnen realiseren.

Het artikel benoemt dat bij sommige groepen huishoudens inderdaad armoede is, maar een lagere huurverhoging zorgt ook voor minder huurtoeslag. Het effect van de lagere huurverhoging voor deze huishoudens valt hiermee grotendeels weg. Beter zou het zijn hen via inkomensmaatregelen te bedienen. Een algemene lagere huurverhoging lost het probleem voor deze huishoudens niet op.

### Maatregelen meerjarenbegroting 2024-2033

Net als in het overleg van 7 februari hebben we de meerjarenbegroting 2024-2033 besproken. Daarbij lag de nadruk op de maatregelen die Maasdelta heeft genomen om ook op de langere termijn aan de financiële criteria te voldoen. Een overzicht van die maatregelen is terug te vinden in bijlage 1.

### Financiële doorrekening

Vervolgens hebben we de gevraagde doorrekening besproken. De effecten van de lagere huurverhoging (3,3% of 4,0%) op de kasstroom zijn als volgt:

Huurverhoging 2024	2024-2033	Aantal wng niet duurzaam
4,0%	€ - 9.875.000	1.000
3,3%	€ - 16.786.000	1.700

Het effect is dus dat over een periode van 10 jaar de inkomsten dalen met € 9,875 miljoen (bij 4% huurverhoging in plaats van 5,3%) of € 16,786 miljoen (bij 3,3% huurverhoging in plaats van 5,3%). Wanneer dit wordt uitgedrukt in investeringen voor duurzaamheid, dan kan Maasdelta 1.000 – 1.700 woningen minder verduurzamen.

## Besluit

De directie van Maasdelta heeft uw advies van 21 februari besproken. We begrijpen uw zorgen over de mogelijke effecten van de huurverhoging voor sommige groepen huurders. Echter, ook het Nibud geeft aan dat door de compensatie van de inflatie de meeste huishoudens de huurverhoging kunnen betalen.

In de nationale prestatieafspraken werd bepaald dat in de periode 2023-2025 de CAO-loonstijging de basis is voor de huurverhoging. Ook de Woonbond heeft namens de huurders deze afspraak ondertekend. Tevens hebben wij in ons tweede overleg aangegeven dat Maasdelta er niet alleen is voor bestaande huurders, maar ook voor nieuwe klanten en woningzoekenden (nieuwbouwpogave). En gelet op onze inspanningsverplichting voor de nieuwbouw en de verduurzaming en de gemaakte bindende afspraken uit de nationale prestatieafspraken, zien wij ons genooddaakt om de maximale huurstijging van 5,3% toe te passen. Bovendien zijn wij van mening dat inkomensondersteuning primair een taak is van de (rijks)overheid en niet van woningcorporaties



Het spijt mij dat Maasdelta niet tegemoet kan komen aan uw verzoek voor een lagere huurverhoging. Maasdelta zal per 1 juli 2024 de volgende huurverhoging toepassen:

- Sociale huur:
  - o woningen: 5,3%.
  - o sloopcomplexen (met sloopbesluit voor 1 juli): 0%
  - o garages en parkeerplekken die onlosmakelijk verbonden zijn aan de woning krijgen (wettelijk bepaald) een gelijke huurverhoging als de woning: 5,3%.
- Vrije sector:
  - o Voor de vrije sector huurwoningen en losse garages en parkeerplekken passen we eveneens 5,3% huurverhoging toe  
*De maximale huurverhoging voor de vrije sector is nog in behandeling in de Tweede Kamer; de minister heeft een maximale huurverhoging van 6,8% voorgesteld in plaats van de oorspronkelijke 5,5%; dit om de verhuurders in de vrije sector tegemoet te komen als de Wet betaalbare huur wordt aangenomen.*

#### **Tot slot**

Ik dank u voor uw inbreng en betrokkenheid. Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,  
Maasdelta Groep

Frank van Velzen  
directeur Wonen

#### Bijlagen:

1. Genomen maatregelen in begroting 2024 Maasdelta
2. Artikel Johan Conijn

(24-007)



**Bijlage 1 - Genomen maatregelen in begroting 2024 Maasdelta**  
(uit presentatie van overleg 6 maart 2024)

## Genomen maatregelen MDG Meerjarenbegroting 2024- 2033

### **Betaalbaarheid:**

- **Huurverhoging: CAO-looninflatie -0,5% ipv prijsinflatie.**
- Streefhuren verhogen na duurzaamheidsingreep
- Aanpassing streefhuren nieuwbouw naar hoger niveau

### **Onderhoud:**

- PO vanaf 2025 jaarlijks € 3,0 miljoen minder
- Reparatie onderhoud vanaf 2025 jaarlijks € 0,5 miljoen minder
- Mutatie onderhoud in 2024 € 0,5 mln minder en vervolgens jaarlijks € 1,0 mln minder. Mutatie onderhoud van € 5.208 naar € 4.245 per woning.

## Genomen maatregelen

### **Duurzaamheid:**

- Slechts Beperkte maatregelen : omdat dit bijdraagt bij aan 'betaalbaarheid'/verlaging woonlasten (lagere energiekosten)
- Verlaging investering overstap warmtenet met € 5,1 miljoen (prijspeil 2024)
- Verschuiving investeringen energie routekaart met € 12,5 miljoen (prijspeil 2024)

### **Beschikbaarheid: herstructurering**

- Sluispolder-Oost en Groenewoud: 50% sloop-nieuwbouw en 50% isolatie schil voor € 25.000 (ipv 100%/75% sloop-nieuwbouw)

### **Beschikbaarheid: nieuwbouw**

- Geen aanpassingen

### **Uitzendkrachten:**

- Uitzendkrachten budget van 2025 jaarlijks € 0,6 miljoen lager



## Bijlage 2 - Artikel Johan Conijn

# Tot 18.000 minder nieuwbouwwoningen per jaar door bevroren sociale huur

Website: Finance Ideas - Geplaatst op 19 februari 2024  
, door [Johan Conijn](#), [Max van Son](#)

Leestijd 9 minuten; Categorie [Woningcorporaties](#); Onderwerpen [Investeringen](#)

*De hoogte van de huurstijging in de corporatiesector is weer onderwerp van discussie. Er wordt niet voor het eerst gepleit voor huurbevrozing. Generiek huurbeleid blijkt echter geen geschikte maatregel te zijn om specifieke inkomensproblemen te verlichten. In dit artikel laten Johan Conijn en Max van Son de consequenties zien voor de corporatiesector als de huurbevrozing daadwerkelijk wordt doorgevoerd. Twee jaar huurbevrozing vermindert de investeringsmogelijkheden met 18.000 woningen per jaar.*

## Inhoudsopgave

- [De herkomst van de koppeling aan de cao-loonontwikkeling](#)
- [De bepaling van de hoogte van de cao-loonontwikkeling](#)
- [Voor en tegen lagere huurstijging](#)
- [Kanttekeningen lagere huurstijging](#)
- [Resultaat van eerdere huurmaatregelen](#)
- [De consequenties van weer een huurbevrozing](#)
- [Uitkomsten rekenvoorbeeld woningcorporatie Rentmeester](#)
- [Verlaging ICR voorkomen](#)
- [Huurbevrozing grote impact op duurzaam prestatie model sector](#)

## De herkomst van de koppeling aan de cao-loonontwikkeling

Momenteel is de hoogte van de jaarlijkse huurstijging gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling. Deze koppeling maakt onderdeel uit van de [Nationale prestatieafspraken die in 2022](#) zijn gemaakt. Afsproken is om in 2023, 2024 en 2025 de maximale huurstijging per woning gelijk te stellen aan de cao-loonontwikkeling en de maximale huursomstijging per woningcorporatie aan de cao-loonontwikkeling minus 0,5%. Deze afspraak is gemaakt tussen het ministerie voor VRO, Aedes, VNG en de Woonbond. Toentertijd, met de hoge inflatie in 2022, werd deze koppeling aan de cao-loonontwikkeling beschouwd als een huurmatiging en kwam deze in de plaats van de huurbevrozing die voor 2024 in het coalitieakkoord stond. Als positief punt van deze koppeling [werd toen ook benoemd](#) dat “de maximale huurstijging lager is dan de loonontwikkeling” en “gaan sociale huurders er jaarlijks in huurquote iets op vooruit.” In 2023 heeft de koppeling van de huurstijging aan de cao-loonontwikkeling geleid tot 6,1% lagere huurstijging ten opzichte van de ‘oude’ koppeling aan de inflatie. Bij de actualisatie van de Nationale prestatieafspraken in 2023 is al geconstateerd dat in 2024 en 2025 een voortgezette koppeling aan de cao-loonontwikkeling in 2024 en 2025 tot een hogere huurstijging zou gaan leiden van 2,5%. Voor de gehele periode van drie jaren zou er per saldo een verbetering van 3,5% ontstaan.<sup>[1]</sup> Bovendien werd [bij de actualisatie](#) geconcludeerd dat “de huurinkomsten die in de doorrekening zijn ingerekend essentieel zijn om de volkshuisvestelijke opgaven financieel haalbaar te houden.



## De bepaling van de hoogte van de cao-loonontwikkeling

De wijze waarop de jaarlijkse cao-loonontwikkeling wordt berekend, is vastgelegd in [de Regeling toegelaten instellingen 2015](#). Voor de huurstijging in 2024 wordt de index van de cao-loonontwikkeling van de periode december 2022 tot en met november 2023 vergeleken met die van de periode december 2021 tot en met november 2022, zoals die door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd. De gemiddelde stijging van de twaalf maanden vormt de basis voor de bepaling voor de hoogte van de huurstijging. Tabel 1 geeft de maandelijkse indices en de uitkomst van de gemiddelde cao-loonontwikkeling die in 2023 is uitgekomen op 5,8%.

	dec 21 – nov 22	dec 22 – nov 23	dec 23 – nov 24 (fictief)
dec	102,7	106,6	113,7
jan	103,9	109,5	113,7
febr	104,1	109,8	113,7
mrt	104,4	110,2	113,7
apr	104,7	110,7	113,7
mei	104,8	110,9	113,7
juni	105,0	110,9	113,7
juli	105,9	112,4	113,7
aug	106,0	112,6	113,7
sept	106,2	113,1	113,7
okt	106,3	113,4	113,7
nov	106,3	113,7	113,7
<b>som/12</b>	<b>105,03</b>	<b>111,15</b>	<b>113,70</b>
<b>Gemiddelde stijging</b>	<b>1,058</b>	<b>1,023</b>	

Tabel 1. Cao-loonontwikkeling, indices per maand, en gemiddeld voor december 2022 tot en met november 2023.

Bron: CBS, Statistisch Bulletin.

Van belang is om te realiseren dat de gehanteerde methodiek enkele consequenties heeft. De gebruikte cao-loonontwikkeling is niet de loonontwikkeling van november 2023 ten opzichte van november 2022. Die is 7,0% geweest. Door per maand steeds te vergelijken met de overeenkomstige maand een jaar eerder, werkt de loonontwikkeling vertraagd door. Dat wordt duidelijk als (fictief) verondersteld wordt dat na november 2023 de index een jaar gelijk blijft. Tabel 1 laat zien dat de gehanteerde methodiek toch nog een cao-loonontwikkeling van 2,3% oplevert, die dan doorwerkt in de huurstijging in 2025. Daar bovenop komt dan nog de stijging van de index die zich naar verwachting wel zal voordoen.

## Voor en tegen lagere huurstijging

In de verkiezingsprogramma's van de verschillende partijen voor de verkiezingen op 22 november 2023 is veel aandacht besteed aan de betaalbaarheid van het wonen, en in dat verband ook aan de hoogte van de huurstijging. Het voorstel om de huurstijging te verlagen, komt voor in het verkiezingsprogramma van PvdA/Groen Links, Denk en Christen Unie. Het is bij deze partijen niet altijd duidelijk hoeveel lager, maar de huidige koppeling aan de cao-loonontwikkeling willen deze partijen loslaten. Daarnaast zijn er ook partijen die kiezen voor huurverlaging of huurbevriezing. Deze partijen zijn de PVV, SP en JA21 met huurverlaging en VVD met huurbevriezing.<sup>[2]</sup> Bij PVV en VVD is er bovendien sprake van verhoging van de huurtoeslag. Vermoedelijk diende deze combinatie van huurbevriezing respectievelijk huurverlaging met verhoging huurtoeslag ertoe om in de modellen van het Centraal Planbureau een gunstige



ontwikkeling van het aantal personen in armoede te bewerkstelligen. Veel partijen hebben overigens in hun verkiezingsprogramma geen expliciet standpunt ingenomen over de hoogte van de huurstijging van sociale huurwoningen. Ondertussen komen ook uit de hoek van huurders(organisaties) pleidooien om de hoogte van de huurstijging te verlagen. Zo heeft de Woonbond al in een vrij vroeg stadium in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven een voorstander te zijn van huurbevrozing. Hiervoor zouden woningcorporaties financiële compensatie moeten krijgen via de [afschaffing van de VPB, inclusief ATAD](#). Ook het [Huurders Netwerk Amsterdam](#) heeft voor huurbevrozing gepleit.

## Kanttekeningen lagere huurstijging

Dat de historisch gezien hoge huurstijging, zeker van de kant van de huurders(organisaties), leidt tot een pleidooi tot huurbevrozing valt enigszins te begrijpen. Daarbij wordt gewezen op het grote aantal huurders dat in armoede leeft en de grote impact die de hoge huurstijging heeft op besteedbaar inkomen. Dat moge dan zo zijn, logisch is het niet. [Er is al eerder geconstateerd](#) dat een generieke huurmaatregel geen efficiënt middel is om de huishoudens met een laag inkomen tegemoet te komen. Een algemene, lagere huurstijging heeft nagenoeg geen effect op het aantal huurders in armoede (toen aangeduid met 'betaalrisico'). Bovendien vermindert een lagere huurstijging de huurtoeslag, waardoor huurders die huurtoeslag ontvangen slechts een derde van de mindere huurstijging netto ontvangen. Er is sprake van een inkomensprobleem bij specifieke huishoudens dat met generiek volkshuisvestingsbeleid niet kan worden opgelost. Verder heeft [het Nibud onlangs vastgesteld](#) dat met de maximale huursomstijging van gemiddeld 5,3% de betaalbaarheid van de huren voor de meeste huurders geen probleem is. "Dat wordt veroorzaakt doordat het inkomen harder stijgt dan de huur en de overige uitgaven en doordat het kabinet maatregelen treft om de koopkracht te verbeteren." Het Nibud constateert dat slechts bij enkele groepen de woonquote verslechtert. Bijvoorbeeld bij een alleenstaande met een inkomen rond het sociaal minimum. Dat illustreert wederom dat een generieke huurmaatregel geen efficiënt instrument is waar het in feite een inkomensprobleem is.

## Resultaat van eerdere huurmaatregelen

De afgelopen jaren zijn er al verschillende maatregelen getroffen om de huren te verlagen, dan wel te bevrozen. In 2021 is er een huurverlaging geweest voor huurders die qua inkomen niet passend woonden. De wet Eenmalige huurverlaging verlaagde bij 160.000 huurders de huur netto met €40 per maand. Deze huurders behoorden tot de categorie 'dure scheefhuurders'. Bovendien was er in 2021 ook een huurbevrozing. De wens om de huren te bevrozen speelde al langer. De Woonbond voerde vanaf 2018 actie om de huren met 10% te verlagen. In 2020 werden moties in de Eerste Kamer aangenomen om de huren te bevrozen. Vervolgens was er begin 2021 ook een meerderheid in de Tweede Kamer voor huurbevrozing, waar de minister niet meer omheen kon. Deze huurmaatregelen kregen in 2023 een vervolg met een huurverlaging voor huurders met een inkomen niet hoger dan 120% van het sociale minimum. Voor zover de huur hoger was dan € 575 per maand, werd de huur verlaagd tot € 575 per maand. [\[3\]](#) Ruim 610.000 huurders hebben deze huurverlaging gekregen.

Voor al deze huurmaatregelen zijn de woningcorporaties grotendeels gecompenseerd via een vermindering van de verhuurderheffing, die toen nog bestond. Deze compensatie was een sigaar uit eigen doos. De consequentie van deze maatregelen is dat het gemiddeld huurniveau de afgelopen jaren niet met de inflatie is gestegen. In 2021 was de gemiddelde huurstijging van huurwoningen van woningcorporaties 0,3% en in 2023 kwam [de gemiddelde huurstijging uit op 0,1%](#). De huren in de sociale huursector zijn steeds meer afgestemd op het inkomen van de huurder. De relatie tussen de kwaliteit van de woning en de huurprijs is steeds zwakker geworden. Het in toenemende mate ontbreken van een prijs- kwaliteitsverhouding heeft een negatief effect op de doorstroming. Bovendien is



er ook het risico dat woningcorporaties in mindere mate de woningen zullen verduurzamen en verbeteren als daar geen extra huurinkomsten tegenover staan die bij een hogere kwaliteit van de woning passen.

## De consequenties van weer een huurbevrozing

Gelet op het huurbeleid van de afgelopen jaren, de verkiezingsprogramma's van de partijen die momenteel in de Tweede Kamer vertegenwoordigd zijn en de pleidooien van de Woonbond en anderen, is het denkbeeldig dat de corporatiesector wederom geconfronteerd wordt met een lagere huurstijging dan de huurstijging die voortvloeit uit de afgesproken koppeling aan de cao-loonontwikkeling. De consequenties zijn uiteraard mede afhankelijk van de mate waarin de huurstijging wordt verlaagd.

Om de mogelijke consequenties te illustreren, hebben we aangenomen dat de huren van gereguleerde corporatiewoningen in 2024 bevroren worden. Omdat de verwachting is dat in 2025 de cao-loonontwikkeling wederom hoger is dan 5%, is ook in 2025 een huurbevrozing verondersteld. De doorrekening hebben we met het [CorporatiePrognoseModel](#) voor de (fictieve) woningcorporatie Rentmeester uitgevoerd, die de gemiddelde woningcorporatie van Nederland is. Het basisscenario sluit aan bij de afspraken van de Nationale prestatieafspraken, waarbij in afwijking daarvan rekening is gehouden met de actuele renteverwachting van de kapitaalmarkt. Ook de realisatie van de inflatie en van de cao-loonontwikkeling zijn meegenomen. Omdat de Interest Coverage Ratio (ICR) de kritische ratio is, zoals ook uit de actualisatie van de Nationale prestatieafspraken is gebleken, [presenteren we hier alleen de ontwikkeling van de ICR](#).

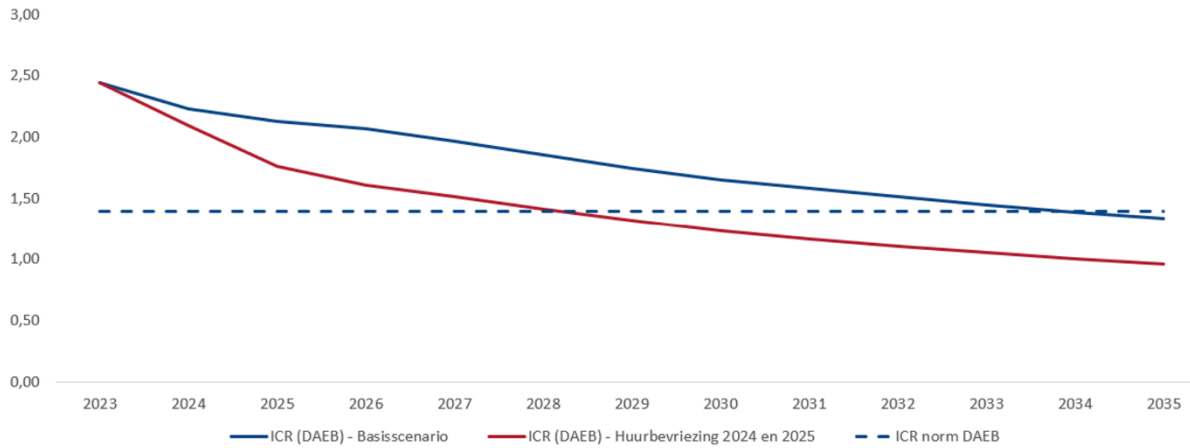
## Uitkomsten rekenvoorbeeld woningcorporatie Rentmeester

Figuur 1 geeft de ICR volgens het basisscenario en de ICR in het huurscenario, waarin gerekend is met huurbevrozing in 2024 en 2025. De huurbevrozing heeft betrekking op de contracturen en de streefhuren. In het basisscenario is voor de gemiddelde woningcorporatie al sprake van een dalende ICR. In 2030 is de ICR gedaald tot 1,7 en na 2034 lager dan 1,4, de ondergrens die het WSW hanteert voor het borgen van nieuwe leningen. Deze structurele daling is de reden dat bij [de actualisatie van de Nationale prestatieafspraken](#) geconcludeerd is dat de corporatiesector geen duurzaam prestatie-model heeft. Daarbij dient te worden bedacht dat er ook veel woningcorporaties zijn die slechter scoren dan de gemiddelde woningcorporatie. In het scenario met twee jaar huurbevrozing daalt de ICR sneller en bereikt al in 2028 de kritische ondergrens. Als de ICR lager dan 1,4 is, valt een woningcorporatie onder bijzonder beheer bij het WSW en zal ze een herstel- of herstructureringsplan moeten uitvoeren. Extra lenen om de prestatieafspraken uit te voeren is dan niet meer mogelijk.





Figuur 1. Verloop ICR van woningcorporatie Rentmeester in het basisscenario en het scenario met huurbevriezing in 2024 en 2025, 2023 – 2030.



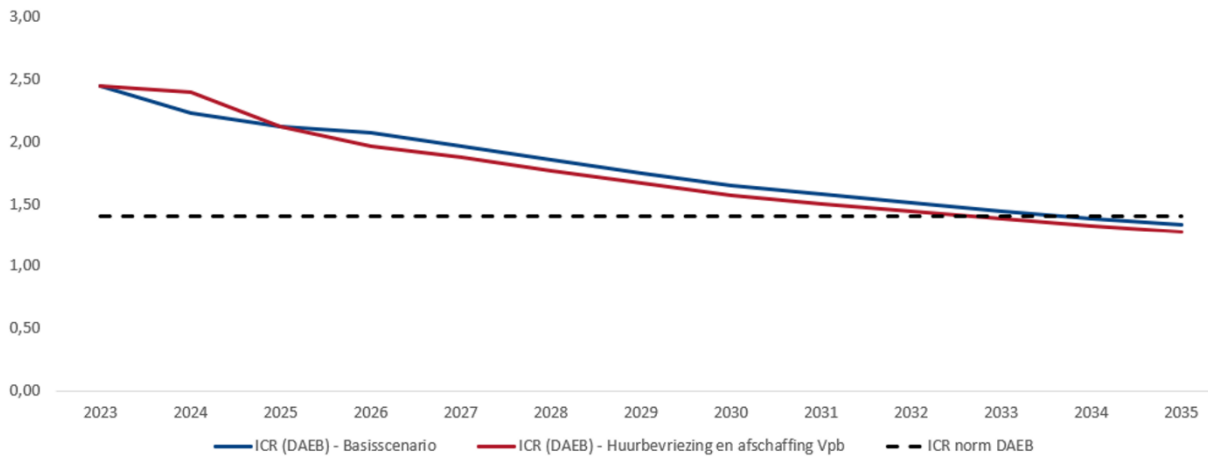
## Verlaging ICR voorkomen

Omdat het ongewenst is dat een woningcorporatie in de situatie belandt dat de ICR lager is dan 1,4, zal het beleid al eerder worden aangepast om dat te voorkomen. Verschillende beleidsaanpassingen zijn mogelijk. Een optie is om de nieuwbouw van sociale huurwoningen te verlagen. Een volledige compensatie van de verlaging van de ICR, als gevolg van twee jaar huurbevriezing, vereist een daling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen met 18.750 per jaar. Dit komt overeen met 60% van 31.000 huurwoningen die woningcorporaties volgens de Nationale prestatieafspraken zouden moeten realiseren. Dat is erg veel en laat de grote impact zien van huurbevriezing op de corporatiefinanciën.

De gedachte zou kunnen postvatten dat de afschaffing van de VPB, inclusief ATAD, als compensatie kan dienen voor de huurbevriezing, zoals de Woonbond ook bepleit. Dat is in zekere zin juist, ware het niet dat de afschaffing van de VPB nodig is om ervoor te zorgen dat woningcorporaties een duurzaam prestatieproces krijgen. De afschaffing van de VPB biedt onvoldoende financiële ruimte om zowel de huurbevriezing te compenseren, als ook een duurzaam prestatieproces te realiseren. Figuur 2 laat dit zien. De ICR volgens de basisvariant wordt vergeleken met de variant van huurbevriezing plus afschaffing van de VPB. Ondanks de afschaffing van de VPB, leidt de huurbevriezing toch nog tot enige verslechtering van de ICR. Het probleem van het ontbreken van een duurzaam prestatieproces blijft bestaan en vraagt om nog andere compensatie.



Figuur 2. Verloop ICR van woningcorporatie Rentmeester in het basisscenario en het scenario met huurbevrozing in 2024 en 2025 plus afschaffing VpB in 2024, 2023 – 2030.



## Huurbevrozing grote impact op duurzaam prestatie model sector

De gemiddelde huurstijging van 5,3% voor de corporatiewoningen leidt tot veel discussie. Met de pleidooien om de huren minder te verhogen of zelfs te bevrozen, worden woningcorporaties wederom misbruikt om inkomensbeleid te voeren. Dat er te veel armoede is in Nederland bestrijden wij niet. Een generieke huurmaatregel lost dat probleem echter niet op. Dat is in het verleden duidelijk aangetoond. Het gaat om een specifiek inkomensprobleem. Bovendien zorgt de stijging van de lonen en de uitkeringen ertoe dat ook bij een gemiddelde huurstijging van 5,3% het aandeel van de huur in het inkomen voor de meeste huurders afneemt. Huurbevrozing levert wel een forse aantasting op van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Er is al vastgesteld dat woningcorporaties geen duurzaam prestatie model hebben. Het heeft verstrekende gevolgen voor de investeringen van woningcorporaties als door huurbevrozing het prestatie model verder verslechtert.

[1] De realisatie voor 2023 laat overigens een ander beeld zien. In het basispad van de actualisatie van de Nationale prestatieafspraken is voor 2023 gerekend met een cao-loonontwikkeling van 4,4%, terwijl die is uitgekomen op 5,8%.

[2] De keuze voor een huurbevrozing staat niet expliciet in het verkiezingsprogramma, maar is wel duidelijk bij de doorrekening van het verkiezingsprogramma door het CPB. Zie Centraal Planbureau, Keuzes in kaart 2025 – 2028, p. 5.

[3] Deze huurverlaging was onderdeel van de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties

[https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Ffinance-ideas.nl%2Ftot-18-000-minder-nieuwbouwwoningen-per-jaar-door-bevrozen-sociale-huur%2F%3Futm\\_source%3Dlinkedin%26utm\\_medium%3Dsocial%26utm\\_campaign%3Dwoningcorporaties&data=05%7C02%7Ck.vulink%40maasdelta.nl%7C5467e76ace89456bff6a08dc36d3324e%7Cd72088978c93481083b8e02a533f9bae%7C0%7C0%7C638445527904157380%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQljojV2luMzliLCJBTil6Ikl1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&data=I14yV00DE3lq6oaltVWTUNVajGwZKyaZWfMSupp%2BWIQ%3D&reserved=0](https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Ffinance-ideas.nl%2Ftot-18-000-minder-nieuwbouwwoningen-per-jaar-door-bevrozen-sociale-huur%2F%3Futm_source%3Dlinkedin%26utm_medium%3Dsocial%26utm_campaign%3Dwoningcorporaties&data=05%7C02%7Ck.vulink%40maasdelta.nl%7C5467e76ace89456bff6a08dc36d3324e%7Cd72088978c93481083b8e02a533f9bae%7C0%7C0%7C638445527904157380%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQljojV2luMzliLCJBTil6Ikl1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&data=I14yV00DE3lq6oaltVWTUNVajGwZKyaZWfMSupp%2BWIQ%3D&reserved=0)