

Huurakkoord: huurverlaging, verduurzaming en een grotere sociale sector

De afgelopen maanden is er door de Woonbond samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken (Volkshuisvesting), Aedes (vereniging van corporaties) en gemeenten (VNG) onderhandeld over de Nationale Prestatieafspraken. De afspraken gaan over de prestaties die corporaties gaan leveren in ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing. Vandaag zijn de afspraken getekend.



‘In plaats van jaarlijks twee miljard euro aan huurdersgeld naar de staatskas, gaat het nu naar betaalbare huren, nieuwbouw, isolatie en het verbeteren van de huurwoningen,’ vat Woonbonddirecteur Zeno Winkels samen. In dit overzicht zetten we de belangrijkste afspraken op een rij.

Huurverlaging

Huurverlaging in 2024 voor huurders op 120% van het sociaal minimum. Dat betekent dat 510.000 hurende huishoudens huurverlaging krijgen tot onder €550,- per maand.

Huurstijging lager dan loonstijging

Een lagere jaarlijkse huurverhoging. De maximaal toegestane stijging van de huursom moet 0,5 procentpunt onder de stijging van de gemiddelde cao-lonen liggen. Doordat de maximale huurstijging lager is dan de loonontwikkeling, gaan sociale huurders er jaarlijks in huurquote iets op vooruit.

Gratis isoleren

Corporaties isoleren huurwoningen zonder dat hier een huurverhoging voor gevraagd wordt. Doordat de energierekening daalt en de huurprijs gelijk blijft gaat de huurder erop vooruit.

Grotere sociale huursector

Er worden tot en met 2030 minimaal 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden huurwoningen (met een huurprijs tussen de 850 en 1.000 euro) gebouwd. Deze nieuwbouw moet tot een zo groot mogelijke groei van de sociale woningvoorraad leiden. Dat betekent dat er in de lokale prestatieafspraken kritisch naar sloop en verkoop van sociale huur moet worden gekeken om de voorraad door de geplande nieuwbouw zo veel mogelijk te laten groeien. Na jaren van krimp gaat de sociale huursector eindelijk weer groeien. De bouwplannen betekenen een verdubbeling van de nieuwbouw ten opzichte van de afgelopen jaren.

Aanpakken onzuinige en slechte woningen

In 2028 zijn er geen woningen meer met een slecht energielabel (E, F en G). In 2030 zijn 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij gemaakt en 675.000 corporatiewoningen vergaand geïsoleerd. Corporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Vanaf 2026 mogen er geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud. Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in de leefbaarheid van de wijk- en sociaal beheer in de wijk. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit.

Stappen vooruit

'In dit akkoord staan flinke stappen om te zorgen dat huren betaalbaarder wordt,' zegt Winkels. 'Zo krijgen ruim een half miljoen hurende huishoudens met een laag inkomen een huurverlaging en zullen er heel veel woningen worden verduurzaamd zonder dat hier een huurverhoging tegenover staat. Zodat de huurder maximaal profiteert van de lagere energierekening. Tegelijkertijd zal de jaarlijkse huurverhoging de komende jaren onder de loonontwikkeling liggen.' Ook vindt Winkels het goed dat de sociale huursector weer gaat groeien. 'Na jarenlange krimp van de sociale sector gaat de sociale voorraad zo waar weer groeien, deze trendbreuk is hard nodig.'

Blijft meer nodig om wooncrisis aan te pakken

Tegelijkertijd benadrukt Winkels dat de wooncrisis met dit akkoord niet opgelost is. Er moet meer gebeuren om te zorgen dat woekerprijzen in de vrije sector worden aangepakt, de huurtoeslag moet omhoog voor huurders die dat nodig hebben en de Woonbond is ervoor dat de politiek zich buigt over extra investeringen in brede volkshuisvesting. Winkels: 'Deze afspraken zijn gericht op wat corporaties leveren in ruil van de afschaffing van de verhuurderheffing. Wij hebben ons sinds de invoering van deze huurdersbelasting verzet tegen de heffing, zodat dat geld weer ten goede komt van huurders en woningzoekenden. Het is mooi dat die inzet vandaag wordt verzilverd.'

Bron: Woonbond
30 juni 2022