Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-5517700
www.woonbond.nl

Gemeente Nijmegen

datum
16 januari 2025
Kenmerk
25.021
uw relatienummer
...
bijlage(n)
--

Betreft: Lokaal huurbeleid en de Nationale Prestatie Afspraken

Geachte gemeenteraad van Nijmegen,

Woensdag 11 december jl. heeft het kabinet met de Vereniging van de Nederlandse Gemeenten en de koepel van de woningcorporaties (Aedes) een herijking afgesloten van de Nationale Prestatie Afspraken[1]. De Woonbond heeft besloten om afspraken niet te steunen, omdat wij van mening zijn dat 4,5% huurverhoging in de sociale huursector nog steeds veel te hoog is. Dit betekent dat de afspraken zijn gesloten zonder de steun van huurders.

Wij vragen u lokaal een oproep te doen om de maximale huurverhoging in uw gemeente te beperken tot inflatie (volgens het CBS[2] 3,3% over 2024)). Veel huurders kampen met betaalbaarheidsproblemen en wij achten het onrechtvaardig dat huurders met de maandelijkse huur voor grote maatschappelijke opgaven als nieuwbouw en verduurzaming moeten opdraaien. De minister stelt alleen de maximale huurverhoging vast, het is zeker goed mogelijk hier lokaal van af wijken. Corporaties dienen lokaal conform de Overlegwet de huurverhoging op te maken na raadpleging van de huurders(organisaties). Maar de gemeente is natuurlijk ook een invloedrijk gesprekspartner van corporaties en kan het geluid van de huurders in de gemeente versterken.

Wij roepen u op met spoed deze brief te agenderen en het college, eventueel per motie, op te roepen lokaal in te zetten op een lagere maximale huurverhoging en lokaal 3,3% (zijnde inflatie) of minder huurverhoging af te spreken met de corporaties in uw gemeente. Dat is meer dan genoeg.

---

[1] https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2024D49128&did=2024D49128
[2] https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-consumentenprijzen

Gewijzigd huurbeleid

In de NPA is afgesproken dat sociale huurders via corporaties gezamenlijk 4,5% in plaats van 6% huurverhoging dienen op te brengen. Dit betreft de optelsom van alle individuele huurverhogingen, de zogenaamde huursom. Op individueel niveau is het mogelijk met 0,5% extra de huren te verhogen. Individuele sociale huurders kunnen zodoende wel tot 5% huurverhoging krijgen.

Voor nieuwe verhuringen van woningen met een goed energielabel (label A+) wordt voor huurders met aan laag inkomen via Passend Toewijzen de maximale huur geregeld. De aftoppingsgrenzen worden verhoogd met 25 euro. Het resultaat hiervan is dat in de periode na 2034 corporaties méér huurinkomsten hebben. Het gewijzigde huurbeleid is derhalve een extra bijdrage van huurders om financiële tekorten van corporaties te stutten.

Doorrekening Prestatie Afspraken

Uit de doorrekening van Prestatie Afspraken[3] blijkt dat corporaties tot 2034 financiële middelen hebben om 95% van hun opgave uit te voeren. Ze kunnen in totaal meer dan 105 miljard euro investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Diverse indicatoren bepalen op lokaal niveau hoe de financiële situatie van de corporaties is. Het kan prima zijn dat het in uw gebied financieel wel degelijk mogelijk is om een lagere verhoging dan 4,5% in 2025 af te spreken en tegelijkertijd de opgave op verantwoorde wijze aan te pakken. De Woonbond vindt het onrechtvaardig dat huurders moeten opdraaien voor een maatschappelijke opgave met een fikse jaarlijkse huurverhoging. Dat is een publieke opgave waar de overheid zelf middelen voor beschikbaar moet stellen. Het tegendeel is momenteel waar, daar corporaties stevig worden belast met de winstbelasting (VPB) en een richtlijn voor belastingontwijking (“ATAD”) die eigenlijk bedoeld is voor internationaal opererende bedrijven. Uiteindelijk betalen huurders nu voor de nieuwbouw én de winstbelasting.

Formele verplichten Overlegwet

Corporaties moeten in overleg treden met hun huurdersorganisaties over de maximale huurverhoging. In 2024 hebben veel corporaties hier amper aan voldaan. Over de hoogte van de huurverhoging was vaak geen gesprek mogelijk. Daarmee wordt er vooral voldaan aan de formele verplichtingen uit de Overlegwet, maar is er te weinig ruimte voor echt overleg tussen huurders en verhuurders. We roepen de gemeenteraad op om huurders te steunen en een nieuwe huurexplosie in 2025 te voorkomen. Landelijk wordt alleen de

[3] https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2024D49131

maximale huurverhoging vastgesteld. Lokaal kunt u naast de huurders gaan staan en er voor zorgen dat er een lager maximum wordt vastgesteld.

Bij vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Belangenbehartiging (belang@woonbond.nl).

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Algemeen directeur