vivare

Datum: 11 mei 2025

Aan: De leden van de gemeenteraad en het college van B en W van de gemeente Westervoort

Onderwerp: Voorgenomen huurbevriezing

Geachte leden van de gemeenteraad en het college,

Ongetwijfeld heeft u de berichtgeving gevolgd rondom de afspraken die door het kabinet en coalitie in de voorjaarsnota gemaakt zijn. Met deze brief informeren wij u over de grote regionale en lokale gevolgen voor huurders en woningzoekenden in uw gemeente en regio als de afspraak over de huurbevriezing definitief wordt. We roepen u daarom ook op uw invloed aan te wenden om de gevolgen hiervan te voorkomen.

Door huurbevriezing verbreekt kabinet eenzijdig nationale afspraken
Nog geen vijf maanden geleden, in december 2024, hebben woningcorporaties, gemeenten en andere partijen afspraken gemaakt op de nationale Woontop met minister Keijzer over ons volkshuisvestelijk presteren. Dit heeft geleid tot nieuwe Nationale Prestatieafspraken, de zogenaamde NPA. Op basis daarvan konden wij ons maximaal inzetten om invulling te blijven geven aan de lokale prestatieafspraken en de regionale woondeal. We konden doorgaan met het bouwen van nieuwe huurwoningen en de bestaande woningvoorraad verder verduurzamen, zo dachten we. Met de voorjaarsnota besloot het kabinet eenzijdig alle gemaakte afspraken van tafel te vegen. Dit heeft uiteraard ook een groot effect op de gemeente Westervoort en de Groene Metropoolregio.

Wat is er aan de hand?
In de Nationale Prestatieafspraken is onder andere afgesproken met welk percentage de woningcorporaties de huren mogen verhogen om volkshuisvestelijk te kunnen blijven presteren. Het kabinet besloot echter om de komende twee jaar de huren te bevriezen. Dat lijkt in eerste instantie een sympathiek besluit voor huurders. Natuurlijk snappen we dat iedere euro voor hen is meegenomen. Maar de gevolgen zijn schokkend. Want zowel zittende huurders als de grote groep woningzoekenden zijn uiteindelijk de dupe.

Het is niet de eerste keer dat de rijksoverheid op deze wijze ingrijpt in de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Dat gaat telkens ten koste van de nieuwbouwambities en het verduurzamingstempo! De huurbevriezing die in 2021 is doorgevoerd leidde tot een inkomstenverlies van € 397 miljoen, maar corporaties konden daardoor ook € 8,3 miljard minder lenen om te investeren in onder meer nieuwbouw. Bij de afspraken van de vorige NPA in de zomer van 2022 werd de huur in 2023 voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen verlaagd. Het Nibud heeft begin dit jaar dan ook aangegeven dat de zogenaamde woonquote van huurders, ook met de doorvoering van de afgesproken huurverhoging, daalt.

Waarom doet het kabinet dit?
Het kabinet heeft aangegeven iets aan de koopkracht te willen doen. Eén van de weinige manieren om invulling te kunnen geven aan de zogenaamde ‘’boodschappenbonus’’ is het bevriezen van de huren. Het Rijk hoeft zo veel minder aan huurtoeslag uit te geven. De prijs hiervoor wordt echter betaald door de woningcorporaties en (uiteindelijk) door sociale huurders.

De Woonbond vroeg om minder huurverhoging tijdens de onderhandelingen over de NPA, maar wel mét compensatie door het afschaffen van de vennootschapsbelasting. Die compensatie lijkt de coalitie niet of nauwelijks te geven. Voor zover nu bekend wordt er slechts 2,3% van de totale impact van de “huurderving” door het Rijk gecompenseerd. Nog niet duidelijk is hoe die compensatie gedekt moet worden. Het genoemde percentage is sowieso veel te weinig.

Wat betekent dit voor Westervoort: prestatieafspraken niet meer uitvoerbaar
Als het voornemen van het kabinet definitief wordt, zijn de Westervoortse prestatieafspraken, gebaseerd op de Woonvisie, niet meer uitvoerbaar. Het betekent dat wij de bouw van 1.000 sociale huurwoningen moeten schrappen, waarvan circa 100 woningen in uw gemeente. Minimaal evenveel huishoudens die een woning zoeken voor een sociale huurprijs worden niet meer geholpen. Zeker voor starters is dit dramatisch. En omdat veel nieuwbouwprojecten voorzien in een mix van sociale huur en duurdere woningen, worden ook andere bouwende partijen direct geraakt door dit besluit. En daarmee veel meer woningzoekenden.

Als we wel meer woningen willen blijven bouwen, dan gaat dat ten koste van het renoveren en isoleren van bestaande woningen. De noodzakelijke verduurzaming stopt dan. Dat betekent dat we de energielasten van inwoners van Westervoort met een kleine beurs niet verder kunnen beperken. Er is bovendien een grote kans dat we moeten bezuinigen op het onderhoud van bestaande woningen. Zeer waarschijnlijk moeten we een combinatie van maatregelen nemen.

Aankondiging huurverhoging: huurders en verhuurders in het ongewisse
Wij zijn wettelijk verplicht voor 1 mei onze jaarlijkse en afgesproken huurverhoging per 1 juli aan te kondigen aan onze huurders. Wij konden dus niet anders dan deze aankondiging door te laten gaan met de mededeling dat deze mogelijk niet doorgaat. De huurbevriezing is immers nog niet wettelijk vastgesteld. Daarmee zorgt de regering voor veel onduidelijkheid voor huurders en creëert ze een onnodige tegenstelling tussen de belangen van huurders en sociale verhuurders. Wij beschouwen de maatregel bovendien als onbehoorlijk bestuur omdat gemaakte afspraken niet gerespecteerd worden.

Wat we u vragen
Met deze brief vragen wij uw steun in ons pleidooi richting het kabinet om volledig gecompenseerd te worden voor deze huurbevriezing. Wend alstublieft uw bestuurlijke en politieke invloed aan!

Dat is in het belang van alle inwoners van de gemeente Westervoort. Indien dat namelijk niet gebeurt, kunnen wij onze prestatieafspraken met u niet nakomen, moeten woningzoekenden nog langer wachten en blijven juist kwetsbaardere huurders in niet-verduurzaamde woningen zitten. En dat heeft zeker ook effect op de leefbaarheid in verschillende wijken. Graag gaan we met u in gesprek om een nadere toelichting te geven bij ons standpunt.

In het belang van uw inwoners, waaronder onze huurders en veel woningzoekenden, hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,



Alfred van den Bosch
bestuurder Vivare