

Gemeente Valkenburg aan de Geul
College van Burgemeesters en Wethouders
t.a.v. de heer W.H.M.E. Weerts
Geneindestraat 4
6301 HC VALKENBURG

Ingekomen

13 MEI 2025

Heerlen/Roermond: 8 mei 2025
Ons kenmerk: 2025/RT/ke
Bijlage(n): -
Contactpersoon: R. Testroote
Doorkiesnummer: 088 66 536 70
Onderwerp: gevolgen van huurbevriezing

Geacht College van Burgemeester en Wethouders, beste heer Weerts,

Met deze brief willen wij met u als belangrijke volkshuisvestelijke partner onze zorgen delen over de aangekondigde huurbevriezing en de impact hiervan op onze huurders en op woningzoekenden.

In de Voorjaarsnota 2025 van het Kabinet is op 16 april aangekondigd dat de huurprijzen van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 niet mogen stijgen. Dat was een grote schok, want woningcorporaties hebben eerder, tijdens de Woontop en in de Nationale Prestatieafspraken, afspraken gemaakt met dezelfde overheid over huurverhoging, nieuwbouw en bijbehorende investeringen in sociale huurwoningen in de komende jaren. Afspraken die onze financiële ruimte op de middellange termijn al maximaal oprekken. Als het Kabinet deze aanpassing doorzet, zegt het met deze maatregel de Nationale Prestatieafspraken (NPA) op. De corporatiesector is dan niet langer in staat om de afgesproken opgave uit de NPA uit te voeren.

Betaalbare huren

De doelstelling van de overheid om de lasten te verlichten voor mensen met een laag inkomen, onderschrijven wij. Het bevriezen van de huren helpt huurders met een laag inkomen echter maar beperkt. Het resultaat van de huurbevriezing gaat vooral naar de overheid, die € 500 miljoen minder toeslag hoeft uit te keren. Eenmalig wordt dit als 'boodschappenbonus' aan huurders uitgekeerd. Wij zoeken altijd zorgvuldig naar een evenwicht tussen betaalbare huren en de ruimte om te investeren voor toekomstige huurders. Door deze huurbevriezing is dit evenwicht grotendeels weg en de financiële rek voor veel corporaties nog veel sneller uit dan eerder het geval was. Dit heeft direct impact op de maatschappelijke opgave waar wij, samen met u, voor willen blijven staan.

Huurbevriezing hap uit onze portemonnee

De voorgenomen huurbevriezing heeft grote gevolgen voor huurders en woningzoekenden in Valkenburg aan de Geul. Zonder compensatie zijn wij genoodzaakt om te snijden in onze geplande investeringen voor nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. In Limburg verliezen woningcorporaties € 2,88 miljard aan investeringscapaciteit tot 2034. Om een beeld te geven: daardoor kan de nieuwbouw van ruim 10.000 huurwoningen niet doorgaan. Of er kunnen ruim 94.000 woningen minder worden geïsoleerd of gerenoveerd. Dat terwijl we in Limburg een relatief oude woningvoorraad hebben en een kwaliteitsslag in de woningvoorraad hard nodig is. Daarnaast hebben we met elkaar afgesproken om ook de komende jaren meer te bouwen voor onze woningzoekenden die nu te lang moeten wachten op een passende woning. In Valkenburg aan de Geul is die situatie niet anders.

Gevolgen voor Gemeente Valkenburg aan de Geul

Normaal gesproken zouden wij nu gesprekken gaan voeren over onze biedingen, om gezamenlijk tot prestatieafspraken voor het komende jaar te komen. Met dit besluit dreigt echter tot 40% van onze investeringscapaciteit te verdwijnen. Daarom moeten we de vertaalslag opnieuw maken naar minder verduurzaming, minder onderhoud, minder nieuwbouw en minder organisatiekosten. Bovendien zijn de details van het kabinetsbesluit en mogelijke compensatie nog steeds onduidelijk. Dit maakt het voor ons onmogelijk om de consequenties op dit moment te overzien en afspraken met u te maken. Daarom zullen wij voorlopig slechts een 0-bod aan u voorleggen en schorten wij de gesprekken hierover op. We informeren u over het verdere verloop van het biedingentraject zodra we meer duidelijkheid hebben. De kans bestaat dat wij zonder 1-op-1 financiële compensatie ook moeten terugkomen op eerdere toezeggingen in de vigerende prestatieafspraken. Deze gingen immers uit van reguliere huurverhoging in 2025 en de gemaakte afspraken voor 2026 en verder.

Wij vragen om uw steun

Wij willen, samen met andere woningcorporaties en onze partners, ons hard maken voor het ongedaan maken van de huurbevriezingen. In plaats van een huurbevriezing kan een beter pakket worden samengesteld waarmee de mensen die het hardst steun nodig hebben veel meer geholpen zijn, bijvoorbeeld via het gericht verhogen van de huurtoeslag. De volkshuisvestelijke opgave is ook in uw gemeente groot en vraagt om financiële ruimte en continuïteit om deze succesvol te kunnen realiseren. Een huurbevriezing zoals nu eenzijdig voorgenomen, maakt dat wij onze ambitie stevig neerwaarts moeten aanpassen.

De komende periode is cruciaal. Op 11 juni debatteert de Tweede Kamer plenair over de voorjaarsnota en kunnen moties worden ingediend. Onze huurdersorganisaties, onze bouwpartners én onze gemeenten roepen wij op om ons te steunen, zodat we kunnen realiseren wat zo hard nodig is, voor huurders én woningzoekenden.

We roepen u op uw mogelijkheden te benutten om een tegengeluid te laten horen, in uw partij, richting Kamerleden en/ of de media. In het belang van uw burgers, onze huurders en woningzoekenden, hartelijk dank!

Wij verzoeken u deze brief ook te doen toekomen aan de raadsgriffie van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Met vriendelijke groet,

mede namens Wim Hazeu, bestuurder Woonpunt en Marjo Vankan, voorzitter Woningstichting Berg en Terblijt



Ramon Testroote
Bestuurder Wonen Zuid

**WONEN
ZUID**

W O O N P U N T ●

