

Aan de fracties van D66 en CDA

Postadres

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactgegevens

nijmegen.nl/contact

Ons kenmerk

D252355721

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 27 mei 2025
Onderwerp Beantwoording vragen D66 en CDA inzake
huurbevroezing

Geachte mevrouw Den Ouden en heer Van Luik,

Op 22 april 2025 hebben wij uw vragen ontvangen inzake de effecten van het voornemen van het kabinet om de huren te bevrozen voor 2025 en 2026. Bij deze ontvangt u de beantwoording van het college. In deze beantwoording gaan wij ook in op de brief die wij en u op 19 mei hebben ontvangen vanuit de Nijmeegse woningcorporaties op dit onderwerp en daarom de wensen van de corporaties tot opschorten van het proces van de prestatieafspraken.

1. *Welk tekort aan investeringsruimte zien de woningcorporaties die actief zijn in Nijmegen op dit moment, en wat is de invloed van de maatregelen vanuit het Rijk hierop?*

Uit de jaarlijkse monitoringsbrieven blijkt dat het college en de corporaties op veel gestelde ambities op koers liggen; het college acht de bijdrage van de corporaties aan de ambities ruim voldoende, dit in relatie tot de prestatie-afspraken die nu van toepassing zijn. In die zin is er op dit moment geen tekort.

Niettemin zijn de opgaven en uitdagingen, waarvoor we aan de lat staan, groot. Dit vraagt structureel om investeringen. De voorgenomen maatregelen van het Rijk - de huurbevroezing voor 2025 en 2026 - zijn nog niet definitief maar zorgen op dit moment voor grote onzekerheid.

Het valt niet uit te sluiten dat de voorgenomen huurbevroezing direct al een (groot) negatief effect heeft op de haalbaarheid van *elke* gestelde ambitie. Het is goed mogelijk dat er (aanzienlijk) minder woningbouw plaatsvindt en dat de verduurzaming van de sociale voorraad (aanzienlijk) vertraagt.

Het onmiddellijke effect van de voorgenomen huurbevroezing is dat de corporaties hebben aangegeven de gesprekken op te schorten, die nu gevoerd worden in het kader van het proces van de vorming van de nieuwe meerjarige prestatie-afspraken.

Het college en de corporaties gaan op korte termijn met elkaar in gesprek. Het college hoopt in dat gesprek een beter beeld te krijgen wat de effecten zijn op de investeringsruimte van de corporaties, wat dit betekent voor Nijmegen en hoe we omgaan met de prestatie-afspraken.

2. *Tot hoeveel minder sociale huurwoningen of verduurzaamde woningen leidt dit tekort naar verwachting in Nijmegen?*

De Nijmeegse corporaties hebben hier nog geen beeld van geschetst. Op het niveau van regio Arnhem-Nijmegen is dit beeld er wel. Aangegeven is dat als de negatieve effecten van de huurbevriezing volledig worden toegerekend aan woningbouw, er dan naar verwachting regionaal 9.000 minder woningen gebouwd kunnen worden. Als de effecten van de huurbevriezing volledig op de verduurzaming van de woningvoorraad worden toegerekend, dan kunnen de corporaties naar verwachting 80.000 minder woningen verduurzamen.

3. *Heeft het college zicht op de specifieke gevolgen van de huurbevriezing in 2025 en 2026 voor de bouw- en verduurzamingsplannen van Nijmeegse woningcorporaties?*

Nee. Op korte termijn verwachten we dit inzicht wel te krijgen.

4. *Wat betekent de bevriezing voor de ambitie om ook meer betaalbare middenhuurwoningen te realiseren, mede in het licht van de recent verruimde staatssteunregels?*

Als huurbevriezing doorgaat, bekijken college, corporaties en huurdersorganisaties samen wat de gevolgen zijn voor de investeringen in de volkshuisvestelijke opgave voor Nijmegen. De eerste gesprekken hiertoe zijn ingepland. Overigens geldt specifiek voor middeldure huurwoningen dat de staatssteunregels omgezet moeten worden in Rijksbeleid.

5. *Is het college het met D66 eens dat het bevroren van huren zonder investeringen in de sociale sector en/of belastingverlagingen van de sector een enorme, onwenselijke impact heeft op de doelen van woningbouwcorporaties m.b.t. wonen en verduurzamen?*

Ja. Het college onderschrijft eerdere signalen van Aedes, de VNG, de GMR en Woonkr8, en maakt zich ernstige zorgen over de haalbaarheid van alle ambities. Het college maakt zich vooral grote zorgen om het realiseren van voldoende betaalbare woningbouw in de Novex-locaties en de verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

6. *Is het college bereid om de negatieve effecten van de huurbevriezing op de, reeds zwaar onder druk staande, investeringscapaciteit van corporaties onder de aandacht te brengen bij de provincie en het Rijk?*

Ja. Het college geeft dit signaal al voortdurend landelijk af, in VNG-verband en bij andere mogelijkheden daartoe. Aanvullend op het gestelde onder 5 beraadt het college zich op verdere, concrete acties.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

A.P.W. van de Klift
gemeentesecretaris

H.M.F. Bruls
burgemeester