

Gemeente Boxtel
Postbus 10.000
5280 DA Boxtel

Onderwerp: Reactie op motie SP over huurverhoging 2025 d.d. 11 maart 2025
Ons kenmerk:
Contactpersoon: Mascha Reek

Boxtel, 8 mei 2025

Geachte gemeenteraad,

Op 11 maart 2025 heeft de SP een motie ingediend in de gemeenteraad Boxtel. Hierbij ontvangt u vanuit de woningcorporaties JOOST en Woonveste en hun huurdersvertegenwoordigers een reactie hierop.

De motie doet een oproep aan het college om in overleg te gaan met de woningcorporaties met als doel de huurverhoging van 4,5% (conform Nationale Prestatieafspraken) te verlagen naar maximaal 3,3% (de inflatie). Daarnaast verzoekt de motie om af te spreken dat voor huurders die in de problemen raken door deze huurverhoging maatwerk wordt toegepast. Tot slot geeft de motie aan dat de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de lokale prestatieafspraken wel moet blijven staan.

Eind 2024 zijn nieuwe Nationale Prestatieafspraken (NPA) afgesloten tussen het Rijk en de corporatiesector. Het huurbeleid was in de onderhandeling het lastigste onderwerp. Er is afgesproken dat de gemiddelde huurverhoging in 2025 maximaal 4,5% wordt in plaats van 6,2%. Dit betekent dat we onze huren in 2025 al minder verhogen, dan opgenomen in onze begrotingen. Vanaf 2026 wordt als standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie gehanteerd. Met de afspraken over het huurbeleid in de NPA wordt geborgd dat corporaties voorlopig voldoende financiële middelen hebben om de afgesproken investeringen voor o.a. nieuwbouw en verduurzaming te realiseren. Voor JOOST en Woonveste geldt dat we niet de huren minder kunnen verhogen én conform nationale en lokale afspraken kunnen blijven investeren.

Woonstichting JOOST
Postbus 825
5280 AV Boxtel

088 008 14 00
info@wonenbijJOOST.nl
wonenbijJOOST.nl

Wij weten ook dat de huur, in combinatie met de energielasten, voor bepaalde huurders nu al te hoog is. De huurverhoging is voor ons daarom een moeilijk dilemma. Het Nibud heeft berekend dat de huurverhoging van 2025 voor de meeste huishoudens leidt tot een dalende huurquote. Dit komt doordat de CAO-lonen harder stijgen dan de huur en door koopkrachtmaatregelen van het Rijk.

En gezien het grote woningtekort geven wij het huisvesten van meer mensen de hoogste prioriteit en willen dus blijven investeren. Daarnaast zetten we ons in voor betaalbare woonlasten, door onze voorraad te verduurzamen en investeren we in de leefbaarheid van buurten en wijken. We zijn daarom voornemens om de huurverhoging van 4,5% wel door te voeren. We hebben daarbij nadrukkelijk onze toekomstige huurders voor ogen. We investeren ook in de woningen van onze huidige huurders.

We zien dat nieuwbouwplannen traag verlopen en het daarom niet lukt om al onze ambities waar te maken. We wijzigen daarom onze koers. We zetten niet alleen in op het realiseren van nieuwbouw, maar ook op het beter benutten van onze bestaande voorraad, bijvoorbeeld door optoppen, splitsen en woningdelen. Hier zijn ook investeringen voor nodig.

We verduurzamen al jaren onze woningvoorraad, zodat de woonlasten voor onze huurders verbeteren. Deze investeringen blijven we de komende jaren ook doen. Voor de individuele huurder bieden we maatwerk bij betaalbaarheidsproblemen. Dit onderdeel van de motie voeren wij dus al uit. Hierbij speelt de vroegsignalering van de gemeente ook een belangrijke rol. Door hier goed op in te zetten komen betalingsproblemen vroeger aan het licht en kunnen we samen ervoor zorgen dat minder mensen in de financiële problemen komen.

De corporaties hebben de afgelopen jaren structureel een lagere huurverhoging doorgevoerd dan de inflatie en CAO-loonontwikkeling. We leveren hiermee ook onze bijdrage aan de betaalbaarheid van onze woningen.

De overheid heeft een belangrijke rol waar het armoede en bestaanszekerheid aan gaat. Wij zijn ontevreden over hoe de overheid hier op dit moment mee omgaat. Inmiddels is zelfs een huurbevriezing in 2025 en 2026 opgenomen in de voorjaarsnota. De coalitie zegt hiermee in feite de NPA op en toont zich een onbetrouwbare partner. We weten op dit moment nog niet alles, mogelijk komt er nog een compensatie voor woningcorporaties. We hebben hierop vooruitlopend, in samenwerking met de corporaties in de regio, onze lobby richting Den Haag opgevoerd en blijven dat ook doen. Indien de NPA wordt opgezegd, betekent dit ook dat wij niet zonder meer kunnen voldoen aan de Woondeal en lokale prestatieafspraken. In dat geval moeten wij opnieuw in gesprek over haalbare ambities.

De huurdersvertegenwoordigingen van JOOST en Woonveste ondersteunen de motie. Zij zien ook graag dat de huurverhoging lager wordt, met de huidige huurders in het achterhoofd. Aan de andere kant begrijpen zij ook dat investeren nodig is. We zijn hierover in goed onderling overleg.

Samen met onze (toekomstige) huurders en partners willen we graag blijven optrekken om onze ambities zo goed mogelijk te verwezenlijken. Het is daarbij belangrijk dat we positief kritisch naar elkaars handelen blijven kijken. We ervaren dat dit nu ook op deze manier gebeurt in de overleggen die wij hebben met gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen. Wij waarderen dit.

Met vriendelijke groet, namens Woonveste, Huurders van JOOST en HVH.



Marieke Vossen

Directeur-bestuurder JOOST