



Aan: Gemeenteraden van Gemeenten Gouda, Waddinxveen, Zuidplas, Krimpenerwaard en Bodegraven-Reeuwijk
T.a.v.: griffie
c.c.: Wethouders Wonen Gemeenten Krimpenerwaard, Waddinxveen, Gouda, Zuidplas, Bodegraven-Reeuwijk

Gouda, 6 februari 2025

Betreft: Aandacht voor betaalbaarheid van huren

Geachte gemeenteraadsleden,

De Woonbond vraagt in een brief van 21 januari jl. uw aandacht voor de betaalbaarheid van huren. Ook recente vragen in de Tweede Kamer door PvdA-GL en SP vragen aandacht voor “de hoge maximale huurstijgingen die sociale huurders betalen voor het oplossen van de woningnood”.¹ Wij begrijpen de zorgen en staan als woningcorporaties naast onze huurders en de woningzoekenden als het gaat om de betaalbaarheid van wonen en het aantal beschikbare woningen. Met deze brief informeren wij u over het huurbeleid van corporaties en leggen wij uit waarom corporaties de huren verhogen.

Hoofdprobleem

Het hoofdprobleem van de betaalbaarheid van wonen is dat de Rijksoverheid vrijwel gestopt is met het maatschappelijk investeren in wonen. Dat is een landelijke politieke keuze. Er zijn weliswaar investeringsimpulsen, maar die zijn bij lang na niet toereikend voor de (sociale) bouwopgave. Tot en met de jaren '80 van de vorige eeuw werd 2% van het BBP geïnvesteerd in wonen². Dat is vandaag de dag slechts 0,09%. Het woningtekort, de verduurzamingsopgave en de mogelijkheid om betaalbaar te wonen zijn collectieve problemen die we als maatschappij samen moeten dragen. Dat kan en mag niet alleen uit de portemonnee komen van degenen met de meest bescheiden inkomens. Wij roepen u dan ook op om daar, samen met ons, woningzoekenden en huurders een lans voor te breken in politiek Den Haag voor een gedegen financiering van de woonopgave.

Houd geld van huurders in de volkshuisvesting

Corporaties zijn er om mensen te huisvesten die op de vrije markt geen woning kunnen betalen. Dat doen wij zonder winstoogmerk. Elke euro van onze huurders die via de huur binnenkomt, gaat terug in de volkshuisvesting. Het Rijk vergroot de betaalbaarheidsproblemen

¹ Bron: Woonbond 14012025

² <https://open.overheid.nl/documenten/9a9d6067-0b34-40ba-b542-6c7954266cfc/file>

door corporaties als commerciële bedrijven te belasten (Vennootschapsbelasting) en de ‘winst’ kunstmatig te verhogen door onze hoge rentelasten heel beperkt aftrekbaar te laten zijn (ATAD). Het Rijk voert koopkrachtpolitiek door grillige ingrepen te doen in het huurbeleid. Huurders en woningcorporaties slaan op dit onderwerp dan ook de handen ineen³. En terecht, want de huurders zien de huren stijgen en de woningzoekenden blijven wachten op een woning. Dit stelt corporaties voor een onmogelijke keuze: hogere huren vragen of minder woningen bouwen of minder woningen verduurzamen? Wij staan naast onze huurders, en hebben ook de volkshuisvestelijke opgave om goede, duurzame en betaalbare woningen te realiseren.

In de Nationale Prestatieafspraken zijn de opgaven voor de corporatiesector vastgesteld. Bijvoorbeeld de bijdrage aan de bouw van 100.000 woningen per jaar, het wegwerken van de EFG-labels in 2028, de leefbaarheid in de wijk verbeteren en vocht en schimmel bestrijden. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft in 2021 onderzoek gedaan naar de opgaven en middelen van woningcorporaties. Buiten het feit dat op landelijk niveau alle opgetelde middelen niet voldoende zijn om de opgave te volbrengen, willen we benadrukken dat in de gezamenlijke woningmarktregio Rotterdam/Haaglanden/Midden-Holland de opgaven veel groter zijn dan de hoeveelheid beschikbare middelen⁴.

De corporaties kunnen in de regio Midden-Holland met de gezamenlijke beschikbare middelen circa 85% van de opgave financieren⁵. Daarna hebben de corporaties geen vermogen meer beschikbaar om te investeren. Het is daarom noodzakelijk dat er middelen (lees: geld) beschikbaar komen om het verschil niet groter te laten worden. Dit kan via de huur, maar ook via collectieve financiering. Bijvoorbeeld door het afschaffen van de VPB en ATAD of de mogelijkheid van DAEB financiering voor lage middenhuur woningen. Daarnaast zouden lokaal ook de aanvragen en toekenning van subsidies tegen het licht gehouden kunnen worden. Worden de juiste bouwprojecten voorzien van extra middelen die bijdragen aan de grootste maatschappelijke opgaven in de woningnood?

Huurverhoging

De hoogte van de huurverhoging is een logisch gevolg van ontwikkelingen zoals inflatie, maar ook van stijgende kosten, zoals de sociale grondprijzen, verduurzamingsmaatregelen en bouwkosten. Om in de toekomst voldoende goede en betaalbare woningen te kunnen blijven aanbieden, moeten corporaties de huur verhogen. Alleen dan kunnen wij blijven investeren in de kwaliteit van de woningen en in de leefbaarheid in de wijken zodat wij betaalbaar wonen ook kunnen borgen voor generaties na ons. Kortom, een huurverhoging van 4,5% is nodig om te blijven investeren en presteren, zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken⁶.

Betaalbaarheid

De Rijksoverheid houdt al langere tijd toezicht op de betaalbaarheid van woningen, vooral sociale huurwoningen van woningcorporaties. Sinds 2016 geldt er een maximale huursomontwikkeling voor deze woningen. In de ‘herijkte’ Nationale Prestatieafspraken (vastgesteld december 2024) is afgesproken deze in 2025 te verlagen van de oorspronkelijke 6,1% (CAO-loonstijging +/- 0,5%) naar 4,5%. Daarnaast is en wordt de huurtoeslag verhoogd, de reikwijdte van deze toeslag verruimd en zijn fiscale regelingen aangepast. Hierdoor houden mensen netto meer over van hun bruto-inkomen. Onderzoek van het NIBUD⁷ toont aan dat gemiddeld en voor bijna alle typen huishoudens de huurquote onder huurders al jaren daalt. Dit betekent dat de maatregelen van de afgelopen jaren, in al haar combinaties, juist hebben geleid

³ Stop strafbelasting op betaalbaar wonen en laat corporaties bouwen

⁴ Rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector in balans' | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland

⁵ Doorrekening NPA 2024-2034

⁶ Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 | Rapport | Rijksoverheid.nl

⁷ Nibud 'Betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025'

tot een verbetering van de betaalbaarheid van huren. Dat is inclusief de huurverhoging van 4,5% dit jaar.

Corporaties, gemeenten, en het Rijk constateren met de herijking van de Nationale Prestatieafspraken dan ook dat betaalbaarheid een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. De afgelopen jaren is daarom al een aantal maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens:

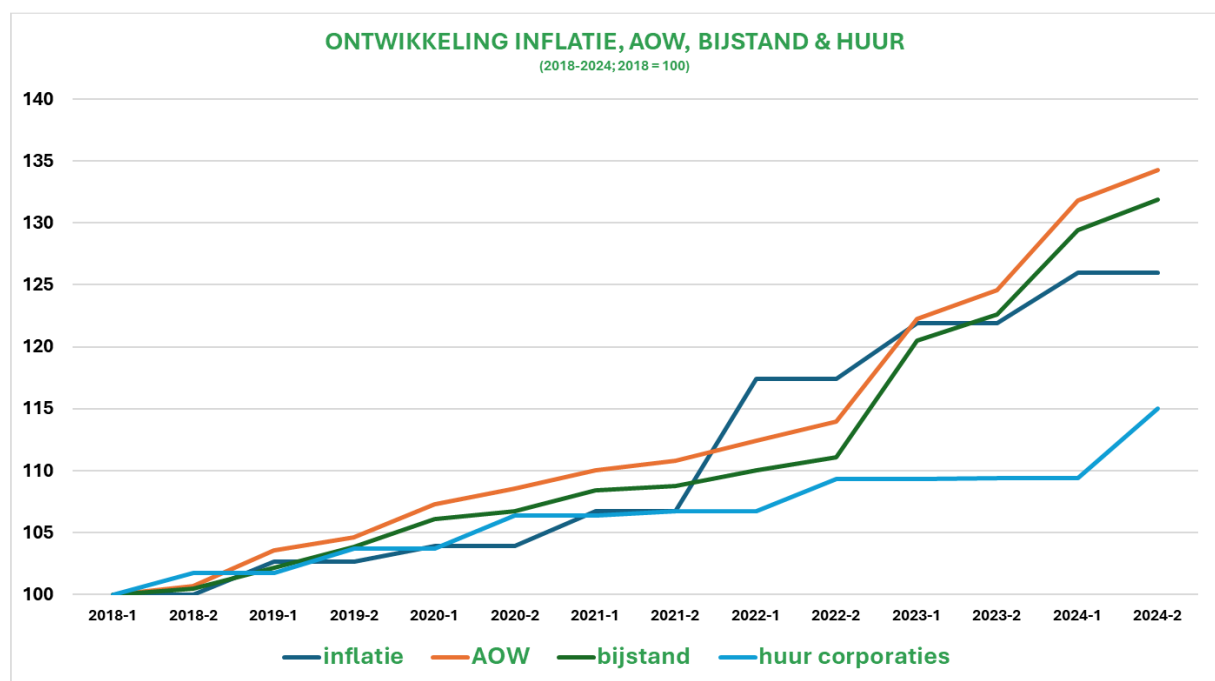
- In 2021 heeft geen huurverhoging plaatsgevonden.
- In 2021 en 2023 is de maandelijkse huur gericht verlaagd voor verschillende groepen die een te hoge huur hadden in verhouding tot hun inkomen.
- Er zijn meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. In 2026 zal daarmee, ten opzichte van 2022, aan huurders in totaal 1,7 miljard euro per jaar extra huurtoeslag worden uitbetaald. Een groot deel van deze extra huurtoeslag komt ten goede aan alle ontvangers van huurtoeslag door middel van een lagere eigen bijdrage.

Gezien de gematigde huurontwikkeling van de afgelopen jaren en de concessie die al is gedaan om niet met 6,1% maar met 4,5% te verhogen, vinden wij een gemiddelde huurverhoging van 4,5% voor 2025 verantwoord.

Inkomen en huur

De huur is minder hard gestegen dan de huurtoeslag (voor lage inkomens), het basispensioen van de Rijksoverheid (AOW), de bijstandsuitkering of het inkomen uit werk (CAO-lonen).

Navolgende figuur maakt dat duidelijk:



Wij zien over het algemeen geen toename van het aantal huurders met betalingsachterstanden. Dat neemt niet weg dat er betalingsproblemen kunnen ontstaan bij individuele huurders. Waar corporaties deze problemen zien, passen zij maatwerk toe om hun huurders zoveel mogelijk te helpen. Waarbij wij via Vroegsignalering samenwerken met gemeenten.

Te laag inkomen

Corporaties maken zich hard voor het aanbieden van goede en betaalbare woningen voor mensen waar de markt geen woningen voor bouwt. Dat zijn mensen met een laag inkomen, maar ook mensen met een middeninkomen, die in de huidige woningmarkt steeds meer in de knel komen. Hier zetten wij ons iedere dag voor in. De huurprijs kan echter geen sluitpost zijn in de strijd tegen armoede. Mensen komen in financiële problemen door een te laag inkomen, persoonlijke omstandigheden (zoals extra zorgkosten) en/of het niet voldoende gebruikmaken van hulpinstrumenten (zoals toeslagen en bijdragen voor energiekosten), niet zo zeer door de hoogte van de huur.

Impact van afname financiële kracht

De woningcorporaties in Midden-Holland hebben ten opzichte van andere regio's minder te besteden en staan voor een grote opgave. Want in tegenstelling tot veel andere regio's zijn in Midden-Holland - behalve in de Krimpenerwaard - wèl veel ontwikkellocaties beschikbaar waar op relatief korte termijn kan worden gebouwd. De afgesproken plannen en ambities staan dan ook fors onder druk. Ten opzichte van de vorige Nationale Prestatieafspraken betekenen de huidige afspraken een verdere vermindering van onze huurinkomsten (van 6,1% naar 4,5%).

Kortom

De corporaties in Midden-Holland zetten zich proactief in voor hun huurders en werken als betrouwbare partners aan een betere en betaalbare regio. Een gemiddelde huurstijging van 4,5% in 2025 is gezien alle opgaven niet alleen noodzakelijk, maar gegeven de omstandigheden verdedigbaar. Wij vragen u om, samen met corporaties en huurdersorganisaties, bij het Rijk te pleiten voor het afschaffen van de Vennootschapsbelasting en voor een evenwichtige financiering van de volkshuisvesting. Op die manier borgen wij dat huurders ook in de toekomst goed en betaalbaar kunnen wonen.

Met vriendelijke groet,

Anne ter Steege

Voorzitter Samenwerkende Corporaties Midden-Holland (SCMH)