

Rotterdam, 23 april 2025

Betreft: Gevolgen huurbevriezing voor Rotterdam

Geachte raadsleden,

Morgen bespreekt u in de actualiteitenraad de bevriezing van de huren in de sociale sector¹. Als grootste vijf woningcorporaties van Rotterdam informeren wij u over de gevolgen voor Rotterdam.

Huurbevriezing hap uit onze portemonnee

De voorgenomen huurbevriezing van het kabinet heeft grote gevolgen voor Rotterdamse huurders en woningzoekenden. Wij zijn geen tegenstander van een lagere huur of huurbevriezing, maar dat moet altijd financieel gecompenseerd worden. Zo niet, dan wordt er een hap uit onze portemonnee genomen en zien wij ons genoodzaakt om te snijden in onze geplande investeringen voor nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. Met deze brief vragen wij de gemeente Rotterdam én gemeenteraad om de krachten met ons, huurders en woningzoekenden te bundelen, in het belang van diezelfde woningzoekenden en huurders.

Prestatieafspraken in de prullenbak

Woningcorporaties zijn opgericht om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Daarom zijn de Nationale Prestatieafspraken eind 2024 aangepast – met een looptijd van 10 jaar – en is er afgesproken om de huren minder te laten stijgen in 2025 dan eerder was afgesproken. Met deze huurbevriezing zet het kabinet eenzijdig een streep door de gemaakte afspraken. Dit heeft tot gevolg dat de investeringsmogelijkheden van de corporaties zowat worden gehalveerd. Het heeft direct effect op de huidige lokale prestatieafspraken tussen de gemeente Rotterdam, de woningcorporaties en de Rotterdamse huurdersvertegenwoordigers. Maar de huurbevriezing gaat evengoed weerslag hebben op de nieuwe, nog op te stellen prestatieafspraken voor de komende twee jaar. Daarmee komen ook de collegedoelstellingen in de knel. Kortom: We hebben een gedeeld belang om deze investeringsbeperking te voorkomen.

Betaalbare huren

De huur van corporatiewoningen is relatief laag en stijgt beperkt. De stijging voor de laagste inkomens wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. De huurquote daalt dan ook al jaren², zoals onder meer blijkt uit het Nibud-onderzoek naar de betaalbaarheid van de huurverhoging in 2025. De stijging van zorgkosten, energiekosten, boodschappen, gemeentebelastingen en onvoldoende meestijgen van inkomens en uitkeringen is de oorzaak voor betalingsproblemen en het gebrek aan bestaanszekerheid van huurders. Het is onrechtvaardig en onverstandig om

¹ <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/02cfb1a3-124d-4d2c-a0b6-65cb7f0bd735?documentId=98d0eedf-a21e-4026-bb37-97a3eaf40574>

² <https://www.nibud.nl/nieuws/huurverhoging-sociale-huur-blijft-betaalbaar-in-2025/>

inkomenspolitiek te voeren met de portemonnee van de woningcorporaties, om zo levensonderhoud te compenseren.

Compensatie is noodzakelijk

Door de huurbevriezing wordt onze kas veel minder gevuld en deze was al te krap om wensen en ambities waar de woningcorporaties voor staan, te bekostigen. De huurinkomsten worden zo ingezet voor een beperkt effect op het huurniveau van een kleine groep op de korte termijn, met grote gevolgen voor alle (huidige en toekomstige) huurders op de lange termijn. Bouwplannen voor woningzoekenden staan op de helling, maar óók de huidige huurders worden geraakt door de gevolgen van deze huurbevriezing. De afspraken over onderhoudsprogramma's, verduurzaming en andere woningverbeteringen van de bestaande woningen moeten opnieuw tegen het licht gehouden worden. Zonder 1-op-1 financiële compensatie kunnen wij deze afspraken niet meer nakomen.

Grote gevolgen

Op 29 januari jongstleden hebben we per brief uitgebreid toegelicht hoe onze huurinkomsten en uitgaven in elkaar zitten en hoe we onze opgaven bekostigen³. Hieronder hebben wij een eerste globale berekening gemaakt van de gevolgen van de huurbevriezing voor onze investeringsmogelijkheden. We verliezen als vijf corporaties gezamenlijk gedurende de looptijd van de Nationale Prestatieafspraken jaarlijks gemiddeld € 88 miljoen aan huurinkomsten op de DAEB-verhuurde woningen.

Vertaling van dit bedrag naar activiteiten komt de komende 10 jaar grofweg neer op:

- 6.000 minder nieuwbouwwoningen;
- 12.500 minder woningen renoveren naar de isolatiestandaard;
- 20% minder onderhoud per jaar.

De huurbevriezing leidt ertoe dat sommige corporaties noodgedwongen verworden tot 'instandhoudingscorporaties'. Dan is alleen het uiterst noodzakelijke nog mogelijk en kunnen we niet meer bijdragen aan overige ambities en wensen van de gemeente Rotterdam. Denk hierbij aan verminderde inzet op vocht- en schimmelproblematiek of maatregelen ten gunste van de leefbaarheid.

Met krappe budgetten komen ook scherpe keuzes. We kunnen minder bijdragen aan een gedifferentieerd woningaanbod, bijvoorbeeld voor studenten of middeninkomens.

Handen ineen voor de volkshuisvesting!

We roepen u op om het voortouw te nemen binnen de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de handen ineen te slaan met onze koepelorganisatie Aedes en de Woonbond. Keer het tij. Wend uw politieke invloed aan. De woningcorporaties hebben volledige compensatie nodig voor de beperking op investeringsmogelijkheden én aanvullende financiële ruimte om de woningnood op te lossen. Met het huidige

³ <https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Document/7e2ec55e-6a21-4711-8ef2-1200a229ec7b?documentId=ef49589e-f6d9-48b0-958a-c7bf8b0bac26>

kabinetsvoorstel raakt voor de 86.000 actieve woningzoekende Rotterdammers een betaalbare woning verder uit zicht. Dit leidt tot uitstel van levensfasen, meer dakloosheid, overvolle opvangvoorzieningen, schrijnende situaties en overlast. Voor onze huurders betekent het ook langer wachten op isolatie en andere kwaliteitsverbeteringen, die het wonen fijner én betaalbaarder maken. Uiteindelijk werken we gezamenlijk aan één publieke zaak: gewoon wonen!

Uiteraard zijn we bereid onze noodkreet in een persoonlijk gesprek nader toe te lichten, als daar behoefte aan is.

Met vriendelijke groet,

Richard Sitton

Marieke
Kolsteeg

Hedy van
den Berk

Mohamed el
Achkar

Dick Mol

Voorzitter
Raad van
Bestuur
Woonbron

Voorzitter
Raad van
Bestuur
Hef Wonen

Voorzitter
Raad van
Bestuur
Havensteder

Bestuurder
Woonstad
Rotterdam

Directeur-
Bestuurder
SOR