

Rotterdam, 23 april 2025

Aan de gemeenteraad van Rotterdam,
cc: wethouder Zeegers.

Betreft: huurbevriezing sociale huursector



Geachte gemeenteraad,

Morgenavond – op donderdag 24 april 2025- bespreekt u de huurbevriezing van de sociale huursector.

De Rotterdamse corporaties hebben u een brief gestuurd om hun mening hierover te laten weten, wij vinden het daarom belangrijk ook onze stem te laten horen.

De Rotterdamse huurdersorganisaties zijn voor de huurbevriezing, maar dit kan niet zonder dat corporaties goed gecompenseerd worden en dat deze compensatie structureel is. Door deze late beslissing vanuit de regering zitten de corporaties opeens met flinke gaten in hun begroting. Minder investeringsruimte betekent immers minder mogelijkheden om nieuwe huurwoningen te bouwen, goed onderhoud te plegen en te investeren in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. We roepen daarom de gemeente op om te pleiten bij het Rijk voor een ruimhartige financiële en structurele compensatie aan de corporaties en te werken aan echte oplossingen. Dit kan bijvoorbeeld door de vennootschapsbelasting (vpb) voor corporaties af te schaffen.

De hoognodige vermeerdering van de nodige nieuwbouw mag en moet overigens niet alleen door de zittende huurders van corporaties betaald worden, maar door alle Nederlanders. Ook daarom is een goede en structurele compensatie vanuit de overheid belangrijk in plaats van een (te hoge) huurverhoging.

Hieronder enkele van onze argumenten voor de huurbevriezing:

- Huurbevriezing is beter dan een te hoge huurverhoging van 4,5%, mede gezien de extreme huurverhoging van vorig jaar. Hierbij dient opgemerkt te worden dat zowel de Woonbond als veel huurdersorganisaties 3,3% geadviseerd hebben begin dit jaar. Dit advies is door bijna geen enkele corporatie, alsook niet door Aedes overgenomen. Sterker nog: in Rotterdam is geen enkele corporatie serieus hierover in gesprek gegaan met haar huurdersorganisaties. De 4,5% stond voor hen niet ter discussie.
- De 1,4 miljoen huurders met een relatief laag inkomen (doelgroep passend toewijzen) zijn een groot deel van hun inkomen kwijt aan wonen: met een netto woonquote van 39,5%. Daarvan is de huur de grootste hap (netto huurquote van 26,1%). Dat blijkt uit het woononderzoek 2024 van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). In dit zelfde woononderzoek geeft 23% van de corporatiehuurders aan de woonlasten met moeite te kunnen betalen.
- Er zijn 760.000 gepensioneerde huishoudens woonachtig in de corporatiesector, blijkt uit het Aedes datacentrum. Dat is een derde van de huurders in de sector. De aanvullende pensioenen worden niet of nauwelijks gecompenseerd. Bij elke (hoge) huurstijging gaat er al jarenlang steeds meer van het pensioen op aan de huur.

- Huurders van sociale huurwoningen kregen in 2024 de hoogste huurverhoging in 30 jaar tijd voor de kiezen. Zowel de Woonbond als wij ontvangen veel meldingen van huurders die zich ernstig zorgen maken over het betalen van de huur en andere vaste lasten.
- Er wordt vaak gewezen naar de huurtoeslag als compensatie van de huurverhogingen. Maar niet alle huurders ontvangen huurtoeslag en de huurtoeslag compenseert maar een deel van de huurverhoging. Want zo'n 90% van de corporatiewoningen hebben een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens, wat betekent dat de huurprijs maar deels wordt vergoed. Bovendien is het onverstandig om de afhankelijkheid van huurders van de huurtoeslag te vergroten.

Kortom, huurders van de sociale sector zijn wel degelijk geholpen met een huurbevriezing.

Huurbevriezing én compensatie

Wij steunen daarom de huurbevriezing én pleiten voor een goede en structurele compensatie van de corporaties door onder meer de afschaffing van de vennootschapsbelasting (vpb) voor corporaties. Door deze belasting te schrappen wordt het verlies aan investeringscapaciteit bij corporaties bijna volledig goedge maakt, blijkt uit doorberekeningen van Ortec Finance.

Mocht u het op prijs stellen, dan kunnen we vanzelfsprekend een mondelinge toelichting geven tijdens uw bespreking. Laat het ons dan graag weten.

Met vriendelijke groeten.

Namens het GOH,

Laurie Hermanns

Ps: Ook de kleinere Rotterdamse huurdersorganisaties maken deel uit van het GOH, het Gemeenschappelijk Overleg Rotterdamse Huurdersorganisaties, niet alleen de vijf grotere.

Bronnen:

Woononderzoek:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/04/10/kernpublicatie-van-het-woon-24>

Aantal huishoudens met iemand in pensioengerechtigde leeftijd Aedes databank:

https://aedesdatacentrum.nl/viewer?workspace_guid=4dd43984-1f4f-4191-af96-8cd7218ec366

Aantal corporatiewoningen met huur boven kwaliteitskortingsgrens Aedes databank:

https://aedesdatacentrum.nl/viewer?workspace_guid=4e5e4283-323f-4516-9d5a-b320ae704e36

Ortec berekening compensatie: <https://www.ortecfinance.com/nl-nl/insights/blog/huurbevriezing-zonder-compensatie-dramatisch-voor-corporatiefinancien-investeringscapaciteit%E2%80%AF%E2%80%AF>