



## **Brandbrief betaalbaarheid & beschikbaarheid sociale huurwoning**

**Vries, 13 december 2024**

Geachte bestuurder,

De afgelopen jaren hebben de huurdersverenigingen continu betaalbaarheid op de agenda gezet omdat we staan voor betaalbaar huren. Vaak deden we dat schouder aan schouder met de corporatie(s).

We zien dat de nieuwbouw welke is geformuleerd in diverse documenten, achterblijft bij de opgave. Gezien de verwachte, dreigende hoge huurverhoging in 2025 maken we ons grote zorgen over de bestaanszekerheid van huurders in uw gemeente. Het gaat mogelijk om de grootste huurstijging in 30 jaar!

We constateren dat er een zekere beweging is naar een lagere huurverhoging 2025. Ondanks deze beweging roepen we u als corporatie op om een gematigde huursomstijging in 2025 door te voeren en deze overeen te komen met uw huurdersvereniging. Daarnaast roepen we de gemeente(n) op om serieus werk te maken van het voeren van een (pro)actief en barmhartig armoedebeleid en dit af te stemmen met de huurdersverenigingen.

De argumenten voor een gematigde huursomstijging 2025 zetten we voor u op een rij:

- Door de ontwikkelingen in de wereld, landelijk, regionaal en lokaal staan de kosten van het leven zwaar onder druk. De Nederlander met een bredere portemonnee kan dit gemakkelijk opvangen. Maar de huurder met een minder gevulde portemonnee heeft veel moeite om deze financiële klappen op te vangen.
- De woonlasten zijn de afgelopen jaren explosief gestegen. Voor de primaire levensbehoeften passen veel huurders hun uitgaven aan door te bezuinigen op diverse budgetten.
- De corporatie – en dus de huurder – betaalt alle uitgaven voor verduurzaming en (versnelde) nieuwbouw. De rekening van de Wooncrisis ligt op deze manier bij degene met de smalste portemonnee. Woningeigenaren dragen toch ook niet bij aan de bouw van andere koopwoningen?
- De overheid verzuimt niet alleen subsidie te verstrekken aan de sociale huursector, ze blijft de sector ook flink belasten. Na het afschaffen van de verhuurdersheffing, betalen de woningcorporaties en dus de huurders bijna evenveel aan het Rijk als mét de verhuurdersheffing. Woningcorporaties betalen jaarlijks ruim een miljard euro aan winstbelasting, terwijl ze geen winst mogen maken. Sterker nog, met de zogenoemde ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive) en de VPB (Vennootschapsbelasting), de regelingen die belastingontduiking moeten voorkomen en een BV of NV belasten, behandelt de regering corporaties fiscaal hetzelfde als commerciële multinationals. De consequentie is dat de investeringsruimte hierdoor beperkt wordt.



We willen naar een meer toekomstgericht, robuust en duurzaam huursysteem, dat huurders beschermt tegen torenhoge inflatie en loonstijgingen waarbij corporaties financieel gezond hun taken kunnen uitvoeren. Onze ambitie is een gezonde sociale volkshuisvesting in de 'kop van Drenthe'.

Vorig jaar waren bestaanszekerheid en woningnood belangrijke thema's in de verkiezingstijd. Wij constateren dat daar weinig van over is. Helaas is de bestaanszekerheid niet verbeterd en de armoede neemt toe. De woonlasten worden telkens hoger en de gemeentelijke regelingen hebben (te) veel regels waardoor veel mensen hier geen gebruik van maken. In veel gemeenten wordt de komende jaren vertraagd gebouwd aan nieuwe woningen. De doorstroming stagneert en de verwachting is dat de wachtlijsten alleen maar groeien.

Woningcorporaties moeten méér kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming, zonder volledig afhankelijk te zijn van de opgebrachte huurinkomsten.

Onze oproep aan u als bestuurders in Noord-Drenthe is dan ook om samen met de huurdersverenigingen de rijen te sluiten en gezamenlijk te staan voor voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen. Wij roepen u op om gezamenlijk tot een gematigde stijging van woonlasten te komen. Waarbij integraal een lagere huurverhoging en een warm en barmhartig armoedebeleid de basis zijn. Dit om de bestaanszekerheid van huurders, die al zoveel bijdragen aan het wonen in Nederland, te verbeteren.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van AH WOON

N. Helder  
Voorzitter a.i.

Namens het bestuur van HV De Deelmacht

W. Hoving  
Voorzitter