

Zwolle, 24 april 2025

Van:

Versnellingstafels Achterhoek, Foodvalley, Noord-Holland Noord, Overijssel, Rivierenland, Stedendriehoek

Aan:

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Betreft: vergaande gevolgen voor woningbouw door bevriezing sociale huren

Geachte mevrouw Keijzer,

Het kabinet heeft in het akkoord over de Voorjaarsnota besloten de huren voor de sociale sector te bevriezen. In deze brief zetten wij dit besluit in de context van eerdere afspraken van het Rijk met de hele sector om de woningbouw aan te jagen (Woondeals [maart 2023] en Woontop [december 2024], en met de corporatiesector (Nationale Prestatieafspraken (NPA) [december 2024]). Wij schetsen de gevolgen voor de woningbouw en zoeken naar de juiste maatregelen om de zeer ongewenste effecten van deze huurbevriezing voor de woningbouw en woningzoekenden tegen te gaan - die veel verder gaan dan de slagkracht van de corporaties alleen.

Het besluit van het kabinet om voor 2025 en 2026 de huren in de sociale huursector te bevriezen zet de totale nieuwbouwopgave op scherp. Ook na 2026 zullen daarmee de huren structureel met 2x de jaarlijkse huurverhoging lager zijn. Heel veel woningbouwplannen zullen als gevolg van dit besluit moeten worden aangepast, uit- of afgesteld. De huurbevriezing lijkt een eenmalig cadeau aan de laagste inkomens, maar precies diezelfde groep is de dupe van deze maatregelen. Zij zullen langer moeten wachten op een huis, een huis met minder verduurzaming en dus een hogere energierekening, en minder goed onderhoud.

Vanuit Aedes bent u al op de hoogte gesteld van de gevolgen voor de sociale huurmarkt. Op hoofdlijnen: Het effect op de huurkasstroom van de corporatiesector is € 1,2 miljard tot € 1,6 miljard per jaar. De impact is daarmee vergelijkbaar met de verhuurdersheffing. De investeringscapaciteit van de sector daalt met 40%. Er is landelijk ongeveer € 47,5 miljard minder te besteden: 170.000 nieuwbouwwoningen of de verduurzaming van 1,4 miljoen woningen. Deze effecten zijn structureel, en zijn in komende jaren zonder uw hulp niet te repareren.

De impact op de nieuwbouwopgave

- Veel projecten zijn straks niet meer haalbaar en de aantallen uit de woondeals blijven achter. De druk om minder sociale huurwoningen in te plannen neemt toe om op die manier nog enigszins bij de woondealafspraken te komen.
- Vanuit de woondeals is landelijk de norm op woningbouwplannen gelegd dat 30% van de opgave sociale huurwoningen betreft en 2/3 betaalbaar. Dit kan nu niet meer gehaald worden en daarmee staat de gemengde woningbouwopgave op losse schroeven.
- De 30% sociale huur is een belangrijke drager en aanjager in de nieuwbouwplannen. De sociale opgave maakt deel uit van de haalbaarheid van de plannen en zo komt de totale opgave onder druk te staan.
- De haalbaarheid wordt verder onder druk gezet omdat slechts het "betaalbare" gedeelte voor subsidies in aanmerking komt.

- Dit alles leidt bovendien tot meer dure woningen, het gat tussen betaalbaar en duur neemt toe. Naast een groter woningtekort, ontstaat zo een groep woningzoekenden die tussen wal en schip vallen, omdat zij niet voor een corporatiewoning in aanmerking komen en er onvoldoende vrije sector woningen voor hun beurs beschikbaar zijn.

Kortom, de woningbouwopgave als geheel komt sterk onder druk te staan, het woningtekort wordt niet ingelopen en de groep woningzoekenden groeit nog harder dan nu al het geval is. Veel plannen gaan schuiven en veel nieuwbouwwoningen zullen daardoor *on hold* komen.

Compensatie is hard nodig

Wij hebben in de korte tijd nadat het besluit tot bevrozing van de huren bekend werd nagedacht over mogelijkheden om de effecten van deze maatregel te verzachten:

- Het beste is natuurlijk als het kabinet afziet van het besluit tot huurbevrozing, gegeven de grote, negatieve effecten op de woningbouw in het algemeen en op het aandeel betaalbaar in het bijzonder. Beide zijn speerpunten van het kabinetsbeleid.
- Misschien zijn er andere en betere maatregelen mogelijk om de balans tussen huurders en de woningbouw te borgen. Het kabinet kan via huurtoeslag de huurders tegemoet komen in plaats van via huurbevrozing. Zowel de huurders als de woningbouw hebben hier baat bij. Scheefwoners hebben gezien de bevroren huur bovendien een extra stimulans om hun corporatiewoning te blijven huren, dat is ongunstig voor de doorstroming. Huurtoeslag heeft dit effect niet.
- Er loopt een discussie over Vennootschapsbelasting in combinatie met de Europese regeling ATAD. Afschaffing van de vennootschapsbelasting heeft in elk geval een direct effect.
- Wij horen in de wandelgangen dat de compensatie bestaat uit maximaal eenmalig 1 miljard euro (verdeeld over drie jaar). Dat is een heel beperkt incidenteel bedrag afgezet tegen het verlies van € 47,5 miljard aan investeringsvermogen. Wij stellen voor dat het kabinet deze compensatie structureel maakt op het niveau dat nodig is om de bevrozing van de huren te compenseren.
- Hogere bijdragen vanuit subsidieregelingen, in het bijzonder gericht op de sociale huur en de financiële mogelijkheden van woningcorporaties.
- Uiteraard helpt naast een kritische blik op wet- en regelgeving, actie om de bouwkosten te drukken, via parallel plannen en meer industrieel bouwen.

Wij hopen met deze oproep u te steunen in de zoektocht naar oplossingen voor de huurbevrozing. Wij vullen onze oproep op een later moment graag aan met voorbeelden hoe de effecten van huurbevrozing in onze regio's uitwerken voor projecten, zowel sociale woningbouw- als gemengde projecten en projecten zonder sociale woningbouw.

Namens alle bij de 6 versnellings tafels (en 7 woondeals) aangesloten vertegenwoordigers van provincies, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties:

Jelle Beemsterboer, voorzitter **versnellings tafel Noord-Holland Noord**

Els Birkenhäger, voorzitter **Brede Bouwcoalitie Overijssel**

Martin Bosch, voorzitter **versnellings tafel Stedendriehoek**

Arjen van Gijssel, voorzitter **thema tafel wonen en vastgoed Achterhoek**

Karel Blom, voorzitter **versnellings tafel Rivierenland i.o.**

Jos Feijtel, voorzitter **versnellings tafel Foodvalley**