

Datum
20 mei 2025

vereniging van
woningcorporaties

Kenmerk
BBPZ/LS/RBos/25-049



Aan
Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie van FIN, cc VRO

Onderwerp
Commissiedebat Toeslagen

Geachte Kamerleden,

Op 22 mei aanstaande debatteert u over de toeslagen. We vragen uw dringende aandacht voor de huurtoeslag naar aanleiding van het sympathiek ogende, maar ondoordachte kabinetsvoornemen om een huurbevroezing in de sociale huur in 2025 en 2026 door te voeren. Het kabinet stelt daarbij voor om structureel € 800 miljoen op de huurtoeslag te bezuinigen. In deze brief gaan we in op de reeds gemaakte Nationale Prestatieafspraken (NPA) met het kabinet en de gevolgen van deze mogelijke huurbevroezing. De huurbevroezing en bezuiniging op de huurtoeslag ondermijnen de volkshuisvesting en laten de meest kwetsbare huurders én woningzoekenden in de kou staan. Tenslotte stellen we u een alternatief voor dat alle kwetsbare sociale huurders helpt in plaats van alleen de huurders bij corporaties.

Bezuiniging op de huurtoeslag vergroot problemen

Het kabinet bezuinigt door de voorgestelde huurbevroezing 500 miljoen per jaar op de huurtoeslag (eerder ingerekende huurtoeslag hoeft niet te worden uitgegeven vanwege de huurbevroezing) en onttrekt ook de meevaller van 300 miljoen op de huurtoeslag structureel uit de volkshuisvesting. Totaal structureel 800 miljoen euro minder huurtoeslag.

De Autoriteit woningcorporaties stelt dan ook terecht in haar [signaalrapportage](#) van 15 mei jongstleden: *'Huurbevroezing heeft negatieve impact op wooncondities, met name voor huurder met laagste inkomen.'* Op de korte termijn levert de huurbevroezing huurders met lage inkomens een klein voordeel op, maar nieuwe en toekomstige huurders worden geconfronteerd met een tekort aan betaalbare sociale woningen.

Daarnaast wordt de huurtoeslag 'misbruikt' om de eenmalige 'boodschappenbonus' uit te voeren. De [Commissie Sociaal Minimum](#) heeft benadrukt dat de huurtoeslag een doelgericht en kosteneffectief instrument is voor het versterken van bestaanszekerheid onder lage inkomens. Hun rapport pleit voor een verhoging van de huurtoeslag, omdat dit direct de huurdruk verlicht voor de huishoudens die het hardst getroffen zijn. Bezuinigingen op dit instrument tasten zijn effectiviteit aan en leiden tot meer administratieve complexiteit en onvoorspelbaarheid voor kwetsbare groepen. Door de boodschappenbonus uit te voeren via de huurtoeslag wordt afbreuk gedaan aan een zeer effectief en doelmatig instrument.

Boodschappenbonus creëert armoedeval

Ook [creëert de eenmalige 'boodschappenbonus' na afloop een armoedeval](#) voor veel huishoudens. Onderzoekers van de Erasmus Universiteit en ABN Amro stellen dan ook grote vraagtekens bij de maatregel omdat huurders die de boodschappenbonus zullen ontvangen in 2026 na afloop ervan hun uitgavenpatroon drastisch zullen moeten bijstellen.

Uitvoeringsproblemen

De extreem late bekendmaking en voortdurende grote onduidelijkheid over de exacte inhoud van de plannen zorgen bovendien voor grote problemen in de uitvoering en de communicatie. De software is niet toereikend om op dit soort termijnen allerlei wijzigingen te verwerken. Daarmee ontstaat ook het risico dat er bij de uitvoering van de huurtoeslag problemen ontstaan. Als de verkeerde huren in de Huurtoeslag-systemen van de Dienst Toeslagen komen te staan bestaat er een risico dat er teveel huurtoeslag wordt uitgekeerd en er terugggevorderd moet worden. Grootschalige terugvorderingen en elke kans op een nieuwe toeslagenaffaire moeten te allen tijde worden voorkomen.

Nationale Prestatieafspraken en Woontop

Om de wooncrisis te bestrijden, heeft Aedes met het kabinet en de VNG in december 2024 de [Nationale Prestatieafspraken \(NPA\)](#) gesloten. Met een huurverhoging van 4,5% in plaats van de eerder afgesproken (en door de coalitiepartijen in het hoofdlijnenakkoord en regeerprogramma opgenomen) 6,1% werd de betaalbaarheid gegarandeerd. Veruit de [meeste huishoudens zouden een lagere huurquote krijgen](#) en er daarmee op vooruit gaan, de [lonen stegen immers met ruim 6,5 procent](#). Hiermee was een goede basis gevonden om de ambitieuze, maar realistische aantallen nieuwbouw te realiseren en de verduurzaming verder te versnellen, zodat huurders een lagere energierekening zouden krijgen. Er ligt een investeringsprogramma van 110 miljard euro dat de komende tien jaar ten uitvoer zou worden gebracht om de wooncrisis te lijf te gaan. En om de nieuwbouw verder te versnellen zijn er op de Woontop met alle betrokken partijen, gemeenten en provincies aanvullende afspraken gemaakt om de bouw van 100.000 woningen per jaar te realiseren. Een prioriteit ook van de Kamer en het kabinet.

Effect huurbevrozing: nieuwbouw stort in

Hoewel de intentie om huurders te beschermen begrijpelijk is, wijzen wij erop dat een huurbevrozing geen structurele oplossing biedt voor de financiële problemen van huurders. Sterker nog, het heeft desastreuze gevolgen voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties. [Hierdoor verdampt circa 49 miljard euro aan investeringsvermogen](#) van woningcorporaties. En omdat er slechts 1,1 miljard euro aan incidentele compensatie wordt geboden, betekent dit dat woningcorporaties ongeveer 180.000 nieuwbouwwoningen niet langer kunnen bouwen. Óf dat zij 1.600.000 woningen niet kunnen verduurzamen. Dit wordt bevestigd door vele onafhankelijke experts: het [Waarborgfonds Sociale Woningbouw \(WSW\)](#), de [Autoriteit Woningcorporaties \(AW\)](#), onderzoeksbureau [Ortec Finance](#) en de professoren Boelhouwer en Conijn. En ook de minister van VRO onderschrijft deze uitkomsten.

Het WSW concludeert dat ongeveer 140 corporaties door de huurbevrozing in de komende vijf jaar niet meer kunnen voldoen aan de financiële normen die WSW hanteert voor het verstrekken van borging op leningen. Het WSW verwacht dat de corporaties hun investeringen al in de jaren 2027-2029 fors neerwaarts moeten gaan bijstellen. Deze corporaties hebben een brief ontvangen van het WSW

met de oproep direct in investeringen te schrappen om op lange termijn te voldoen aan de Interest Coverage Ratio (rentedekkingsgraad). De Autoriteit Woningcorporaties stelt dat zo'n 60 corporaties al in 2026 in de problemen komen en direct moeten bijsturen. Bovendien stelt de toezichthouder dat de woonsituatie van sociale huurders met de huurbevrozing uiteindelijk [juist verslechtert](#).

Daarmee stort de nieuwbouw van sociale- en middenhuurwoningen in en zal de verduurzaming van bestaande woningen fors vertragen, waardoor de doelen en afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken ver uit zicht raken. En dat net nu de nieuwbouw door corporaties op gang komt (van 13.500 in 2019, via 17.000 in 2021, naar 24.000 in 2025) en zelfs voor ligt op het schema van de NPA. Bovendien zal ook de bouw van duurdere woningen stevig geraakt worden, omdat er in de praktijk vaak gemengd gebouwd wordt en die projecten ook stevig onder druk zullen komen te staan. [Partijen van de Woontop](#) onderschrijven dit ook allemaal.

Nibud: Geen noodzaak huurbevrozing

En als naast alle andere gezaghebbende instituten, professoren en toezichthouders ook budgetinstituut Nibud zelfs aangeeft geen noodzaak te zien voor huurbevrozing, en het Adviescollege toetsing regeldruk adviseert om het wetsvoorstel niet naar de Kamer te sturen, aangeeft nut en noodzaak van het wetsvoorstel niet te zien, dat het voorstel haaks staat op volkshuisvestelijk beleid van dit kabinet, dat er niet is nagedacht over alternatieven, zoals het verhogen van de huurtoeslag, dat - als er niet voor een alternatief wordt gekozen - een betere compensatie voor corporaties nodig is, vragen we ons af waar het kabinet nu mee bezig is.

Beter en goedkoper alternatief om álle kwetsbare sociale huurders te ondersteunen

We roepen uw Kamer op om tijdens het debat over de Toeslagen in te zetten op het uitvoeren van de Nationale Prestatieafspraken en Woontop afspraken, af te zien van de platte huurbevrozing en in te zetten op alternatieve uitvoering, zoals gerichte inkomensondersteuning via de huurtoeslag.

Dit is een veel gerichtere, en daarmee effectievere inkomensondersteunende maatregel om kwetsbare huishoudens met financiële problemen in de sociale huur te helpen. Daarbij bereik je dan óók de sociale huurders bij particuliere verhuurders die nu overgeslagen worden door het kabinet, is het kabinet goedkoper uit dan bij het compenseren van woningcorporaties via het afschaffen van de vennootschapsbelasting én blijft de investeringscapaciteit van corporaties op peil en daarmee ook de nieuwbouw. Dit levert bijvoorbeeld ook veel meer btw op dan als de investeringen terugvallen bij een bevrozing van de huren.

Indien de huurbevrozing ondanks alle waarschuwingen en negatieve effecten toch wordt doorgezet, hetgeen echt onbehoorlijk en onbetrouwbaar bestuur zou betekenen, is volledige compensatie voor de verloren investeringscapaciteit van corporaties essentieel. Dit gaat niet alleen om financiële dekking, maar ook om het herstellen van het vertrouwen van woningcorporaties in de landelijke politiek. Woningbouw vergt lange termijn investeringen en corporaties moeten de zekerheid hebben dat gemaakte afspraken met de overheid worden nagekomen en dat er niet opnieuw onverwachte ingrepen in hun financiën plaatsvinden.

Wij lichten onze standpunten graag nader toe en hopen op uw steun om met de huurtoeslag gerichte

steun te geven aan kwetsbare huishoudens, in plaats van de woon- en bouwcrisis te verergeren met een huurbevroezing in 2025 en 2026.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met mij of met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter