

Datum
18 mei 2025

Kenmerk
BBPZ/LS/RBos/25-048



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

Onderwerp
Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Op 21 mei aanstaande debatteert u over de staat van de volkshuisvesting. Waar tot eind 2024 trots werd gesproken over de wederopstanding van de volkshuisvesting is die nu plots in gevaar gekomen door het sympathiek ogende, maar ondoordachte kabinetsvoornemen van een huurbevrozing in de sociale huur in 2025 en 2026. In deze brief gaan we in op de reeds gemaakte afspraken met het kabinet, de gevolgen van deze mogelijke huurbevrozing en een alternatief dat alle kwetsbare sociale huurders helpt in plaats van alleen de huurders bij corporaties.

Nationale Prestatieafspraken en Woontop

Om de wooncrisis te bestrijden, heeft Aedes met het kabinet en de VNG in december 2024 de Nationale Prestatieafspraken (NPA)¹ gesloten. Met een maximale gemiddelde huursomstijging van 4,5% per corporatie in plaats van de eerder afgesproken (en door de coalitiepartijen in het hoofdlijnenakkoord² en regeerprogramma opgenomen) 6,1% werd de betaalbaarheid gegarandeerd. Veruit de meeste huishoudens zouden een lagere huurquote krijgen³ en er daarmee op vooruit gaan, de lonen stegen immers met ruim 6,5 procent⁴. 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 aan investeringsvermogen van woningcorporaties⁵. En omdat er slechts 1,1 miljard euro aan

¹ <https://aedes.nl/media/document/2024-nationale-prestatieafspraken>

² <https://www.kabinetsformatie2023.nl/documenten/publicaties/2024/05/16/hoofdlijnenakkoord-tussen-de-fracties-van-pvv-vvd-nsc-en-bbb>

³ <https://www.nibud.nl/nieuws/huurverhoging-sociale-huur-blijft-betaalbaar-in-2025/>

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2025/01/cao-loonstijging-2024-hoogste-in-meer-dan-veertig-jaar>

⁵ <https://www.ortefinance.com/nl-nl/insights/blog/huurbevrozing-zonder-compensatie-dramatisch-voor-corporatiefinancien-investeringscapaciteit>

incidentele compensatie wordt geboden, hetgeen volstrekt ontoereikend is, 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)⁶, de Autoriteit woningcorporaties⁷, onderzoeksbureau Ortec Finance⁸ 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). In totaal worden corporaties genoodzaakt voor circa 10 miljard aan alleen al nieuwbouwprojecten voor de komende jaren te schrappen. 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 verslechtert⁹.

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)¹⁰ 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 allemaal¹¹.

Beter en goedkoper alternatief om alle kwetsbare sociale huurders te ondersteunen

En als naast alle andere gezaghebbende instituten, professoren en toezichthouders ook budgetinstituut Nibud zelfs aangeeft geen noodzaak te zien voor huurbevrozing, vragen we ons af waar het kabinet nu mee bezig is.

We roepen uw Kamer op af te zien van de platte huurbevrozing en in te zetten op gezamenlijk de wooncrisis aanpakken door de reeds gemaakte NPA en Woontop afspraken na te komen en uit te voeren. En indien het kabinet extra koopkracht verbeterende maatregelen wil voor huurders in de sociale sector, regel dit dan via een hoger minimumloon of extra huurtoeslag.

Dit zijn veel gerichtere, en daarmee effectievere inkomensondersteunende maatregelen om kwetsbare huishoudens met financiële problemen in de sociale huur te helpen. Daarbij bereik je dan óók de

⁶ <https://www.wsw.nl/over-wsw/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsdetail/wsw-vraagt-ca-140-deelnemers-om-bijsturing>

⁷ <https://www.ilent.nl/documenten/leefomgeving-en-wonen/autoriteit-woningcorporaties/publicaties-cijfers-en-wetgeving/signaalrapportages/huurbevrozing-zet-corporaties-onder-grote-druk>

⁸ <https://www.ortefinance.com/nl-nl/insights/blog/huurbevrozing-zonder-compensatie-dramatisch-voor-corporatiefinancien-investeringscapaciteit>

⁹ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/toezichthouder-corporaties-huurbevrozing-verslechtert-juist>

¹⁰ In de aan de Tweede Kamer verzonden versie van de brief stonden abusievelijk iets andere aantallen (te weten 15.000, 21.000 en 25.000); de juiste aantallen staan nu wel in de brief, hierboven

¹¹ <https://aedes.nl/huurbeleid-en-betalbaarheid/partners-woontop-huurbevrozing-slaat-gat-nieuwbouwambitie>

400.000 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.

De voorgenomen huurbevriezing 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.

Doordat de huren bevroren dreigen te worden onttrekt het kabinet bovendien ook nog eens huurtoeslag aan de volkshuisvesting. De Voorjaarsnota lezend is er feitelijk sprake van een structurele besparing op de huurtoeslag van totaal 800 miljoen euro per jaar.

Juridische stappen en de sommatiebrief

Op 7 mei 2025 heeft AKD namens Aedes en de woningcorporaties een sommatiebrief aan de minister gestuurd, waarin het kabinet formeel in gebreke wordt gesteld. Indien de Staat niet voor 21 mei aan de sommatie voldoet, en daarmee de huurbevriezing van tafel haalt en de NPA weer omarmt, zal Aedes de procedure formeel starten met een dagvaarding. Dit juridische proces is noodzakelijk om de belangen en de continuïteit van de woningcorporaties, hun huurders en toekomstige huurders te beschermen. De radicale wisseling van NPA met een beperkte huurstijging en een enorme investerings- en bouwagenda, naar twee jaren met huurbevriezing en een verergering van de wooncrisis tot gevolg door het kabinet getuigt van onbehoorlijk en onbetrouwbaar bestuur.

Oproep aan de Kamer

Wij roepen u op om tijdens het debat over de staat van de volkshuisvesting in te zetten op het uitvoeren van de Nationale Prestatieafspraken en Woontop afspraken, en de huurbevriezing te herzien. Zet in op alternatieve uitvoering, zoals gerichte inkomensondersteuning via de huurtoeslag om de koopkracht van alle kwetsbare sociale huurders te verbeteren, zonder de investeringscapaciteit van corporaties structureel aan te tasten.

Wij staan klaar om onze standpunten nader toe te lichten en hopen op uw steun om de volkshuisvesting in Nederland op een duurzame en rechtvaardige manier te verbeteren. 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