

Huurbevriezing 2025 en 2026: waarom dat een slecht idee is

Bijna 40% minder investeringsruimte

€49
miljard
minder
investerings-
ruimte



Dat betekent...

→ 180.000*

of

→ 1,6 miljoen*

→ minder geld

minder
nieuwbouwwoningen
voor (toekomstige)
huurders.

woningen minder
energiewaardig maken.
Huurders blijven dan
hoge energielasten
houden.

voor leefbaarheid,
onderhoud en
renovatie.

Dat komt door...



Corporaties lopen door de huurbevriezing 2 jaar een huurstijging mis: 4,5% in 2025 en 3,6% in 2026. Deze huurstijgingen zijn afgesproken met het rijk en VNG in de Nationale Prestatieafspraken (december 2024). We waren het eens over een goede mix van betaalbaar wonen en investeren.



De huurbevriezing betekent voor corporaties voor komend jaar €0,7 miljard minder huuropbrengsten, en in 2026 €1,2 miljard minder huuropbrengsten. De jaren daarna lopen corporaties structureel circa €1,6 miljard per jaar mis.



Dit geld kunnen corporaties dus niet gebruiken om nieuwe leningen af te sluiten. Leningen die nodig zijn om te investeren in renovatie, verduurzaming en nieuwe woningen. Daar waren de Nationale Prestatieafspraken op gebaseerd.

Voordeel voor huurders beperkt

Bij een gemiddelde huur van €608 komt de gemiddelde bruto huurverhoging de komende 2 jaar neer op 4,5% en 3,6% ofwel een bruto huurverhoging van €27 en €23 (€50 over twee jaar, de zogenaamde boodschappenbonus). Voor huurtoeslagontvangers wordt tweedere afgevangen door hogere huurtoeslag. Netto resteert dan een huurverhoging van €9 en €7,50. Dus €17 over twee jaar.

Schatkist grote winnaar De echte winnaar van de huurbevriezing is de overheid want die hoeft geen extra huurtoeslag, jaarlijks €800 miljoen, uit te keren. De overheid geeft een deel van dit geld uit aan de eenmalige 'boodschappenbonus' en mogelijk een deel aan compensatie voor corporaties (maar dat is slechts een fractie van het verlies aan investeringsruimte).

Hoe kan het dat een klein verschil in huurinkomsten leidt tot miljarden minder investeringscapaciteit?

Vergelijk het met een hypotheek. Je kunt een huis van tonnen kopen als je iedere maand genoeg inkomen hebt om de rente (en de aflossing) van de lening te betalen. Voor corporaties zijn de huurinkomsten het 'inkomen'. Daarmee betalen zij de rente van leningen waarmee ze investeren in nieuwe huizen, renovatie en verduurzaming.

Om nieuwe leningen aan te mogen trekken, moeten corporaties voldoen aan de 'hypotheeknormen' van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Corporaties mogen maximaal 70% van de waarde van al hun sociale huurwoningen (de beleidswaarde) lenen, en uit de operationele kasstroom (huuropbrengst minus alle kosten) moet minimaal 1,4 keer de rentelast van corporatie kunnen worden betaald.

Door een huurbevriezing wordt de operationele kasstroom kleiner, want de kosten voor bijvoorbeeld personeel en onderhoud worden jaarlijks hoger. Hierdoor daalt ook de waarde van de woning. Daarom heeft een eenmalige ingreep zo'n enorm effect op de leencapaciteit.

Elke euro
minder huur =
ongeveer €32
minder lenen

Generieke huurverlaging niet doelgericht

Natuurlijk helpt iedere huurverlaging huurders in hun huishoudboekje. Maar generieke huurbevriezing helpt iedereen een klein beetje, niet alleen de huishoudens met de allerlaagste inkomens en betalingsrisico's. Terwijl juist die groep veel meer geholpen kan worden. Bijvoorbeeld door het gericht verhogen van de huurtoeslag, omdat die individueel afhankelijk is van zowel inkomen als de hoogte van de huur.

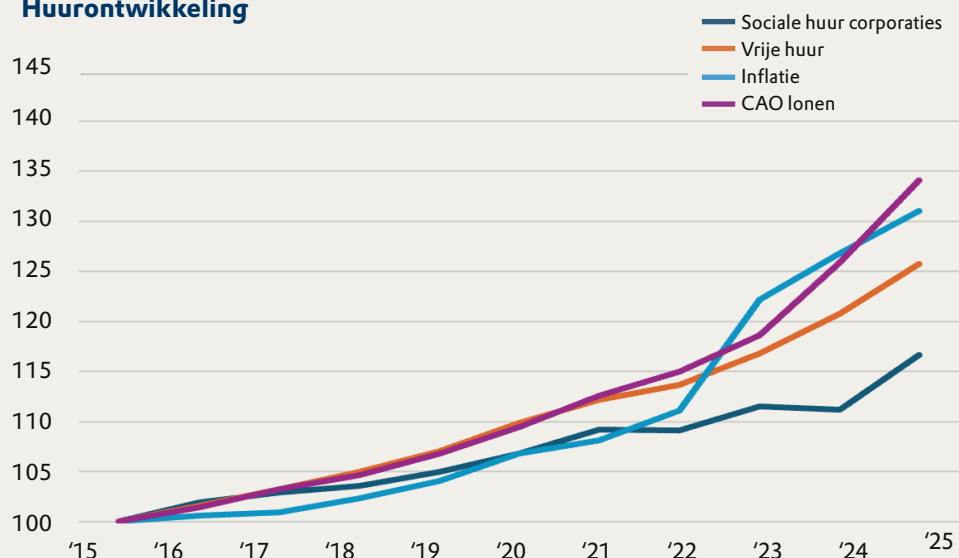
Daarbij: betalingsrisico's worden vooral veroorzaakt door inkomensproblemen. De oplossing moet daar gevonden worden, niet door een greep in de kas bij corporaties. Ook de Commissie Sociaal Minimum adviseerde eerder het kabinet maatregelen te nemen om inkomens van huishoudens met betalingsrisico's te verhogen.

**Slecht nieuws dus.
Voor huurders en woningzoekenden!**

vereniging van
woningcorporaties

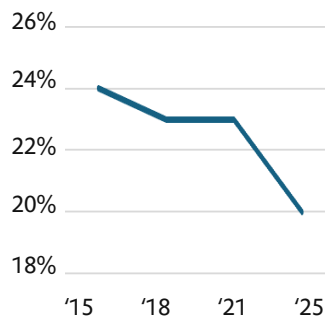


Huurontwikkeling



De huurontwikkeling van sociale huurwoningen blijft ver achter bij de ontwikkeling van de inflatie en de CAO lonen. Er is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in betaalbaarheid door corporaties, ongeveer de hele verhuurderheffing.

Huurquote (obv 3-jarige WoON onderzoeken)



De gemiddelde huurquote voor huurders in corporatiewoningen, het percentage dat huurders kwijt zijn aan huur, daalt sinds 2015.

Waarom breder effect dan alleen corporaties?

Naast de impact op de investeringen van corporaties wordt de woningbouw in brede zin fors geraakt. Want veel nieuwbouwprojecten bevatten zowel sociale huur, middenhuur, vrije huur en koop. Als de sociale huur uit deze projecten wegvalt, storten dit soort projecten als een kaartenhuis ineen.

Ook de partners van de Woontop delen deze zorgen.



Reacties op de huurbevrozing

Ook vele andere organisaties zijn van mening dat een huurbevrozing geen goed idee is. Autoriteit woningcorporaties geeft aan dat 'de huurbevrozing de woonsituatie voor de laagste inkomens juist verslechtert'. VNG en Bouwend Nederland spreken over het 'stilvallen van gebiedsontwikkeling'. En het Adviescollege Toetsing Regeldruk zeg dat 'het wetsvoorstel geen aandacht besteedt aan alternatieven'. Bekijk meer reacties.

Wat wordt er betaald uit de huur?

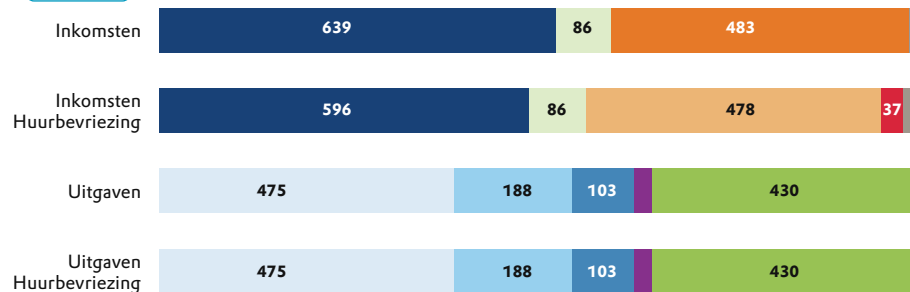
Inkomsten

- Huur
- Verkoopopbrengsten
- Groei leningportedeuille
- Groei vd leningportedeuille (haalbaar)
- Groei vd leningportedeuille (niet haalbaar)
- Saldo overige investeringen

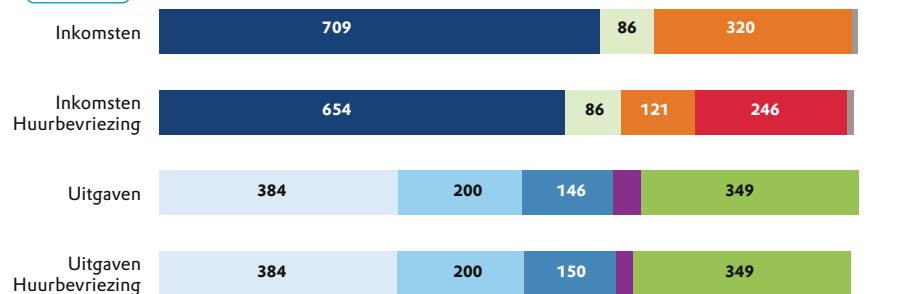
Uitgaven

- Instandhouding
- Bedrijfslasten
- Rentelasten
- Vennootschapsbelasting
- Nieuwbouw

2026



2029



De huurinkomsten zijn de enige echte inkomstenbron van woningcorporaties. Hieruit moeten alle kosten worden betaald, de belangrijkste zijn: instandhouding vastgoed (onderhoud, verduurzaming), bedrijfslasten (o.a. ICT, personeel en leefbaarheid), belastingen (Vpb en lokale lasten) en rente. De grafiek laat zien dat niet alle uitgaven gedekt kunnen worden door de inkomsten, en dat door de huurbevrozing een nog groter gat ontstaat. Corporaties moeten (veel) meer lenen om investeringen te doen, en doordat er meer moet worden geleend lopen ze veel sneller tegen de financiële grenzen aan.