

27 926 Huurbeleid

Nr. 392 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 15 mei 2025

Op vrijdag 9 mei heeft uw Kamer mij, op initiatief van het lid Welzijn (NSC), verzocht om de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) om een zienswijze te vragen over de bevrozing van sociale huren in 2025 en 2026 zoals die in de voorjaarsnota is afgesproken. In de bijlage treft u de zienswijze van Aw aan en mijn reactie daarop. Ik ben de Aw erkentelijk dat zij op deze korte termijn hun zienswijze hebben kunnen geven.

In haar zienswijze geeft Aw drie signalen af. Ten eerste signaleert de Aw dat de nationale ambities voor woningbouw en verduurzaming niet langer haalbaar zijn vanwege het wegvallen van een groot deel van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Ten tweede constateert de Aw dat huurbevrozing ertoe zal leiden dat de wooncondities, met name voor de huurders met de laagste inkomens, naar verwachting zullen verslechteren. Ten derde signaleert de Aw dat stabiel en voorspelbaar beleid van de Rijksoverheid essentieel is voor het realiseren van ambities en de investeringsbereidheid van de sector.

Ik herken de analyse en deel de zorgen die naar voren komen uit deze zienswijze. Op dit moment werk ik de huurbevrozing uit en breng ik in kaart wat er voor nodig is om de ambities op het vlak van woningbouw en verduurzaming uit het Regeerprogramma (bijlage bij Kamerstuk 36471, nr. 96) te kunnen blijven realiseren. Hieronder zal ik ingaan op de drie signalen die de Aw afgeeft.

De nationale ambities zijn vanwege de huurbevrozing niet langer haalbaar

De Aw onderschrijft dat de voorgenomen huurbevrozing leidt tot een financieel tekort van €35 miljard op de voorgenomen €110

miljard aan investeringen die in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) werden afgesproken. De Aw constateert ook dat achter dit gemiddelde tekort grote regionale verschillen schuilgaan. In een aantal regio's is minder dan de helft van de opgave nog haalbaar.

In lijn met eerdere berichtgeving van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benadrukt Aw dat circa 140 corporaties hun plannen voor de komende vijf jaar moeten terugschroeven. Hun huidige begroting kan niet worden uitgevoerd binnen de financiële grenswaarden van WSW en Aw. Dit betekent dat al op korte termijn investerings- en onderhoudsplannen teruggeschroefd moeten worden. Voor ongeveer 60 corporaties geldt dat zij al de komende twee jaar door de financiële grenzen dreigen te zakken. De Aw gaat in haar toezicht extra aandacht aan deze corporaties besteden.

Hoe corporaties hun begroting weer passend maken laat zich lastig voorspellen. Corporaties kunnen dit doen door het terugschroeven van nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud of door extra woningen te verkopen. Dit heeft belangrijke gevolgen voor de haalbaarheid van de doelstellingen die eerder in de NPA op deze onderwerpen zijn gesteld. Volgens de Aw zijn deze doelstellingen niet langer haalbaar. Het is dan ook noodzakelijk om of de financiële condities te verbeteren of, zoals de Aw aangeeft, nieuwe afspraken te maken met de sector over haalbare ambities.

Ik deel de analyse van de Aw dat de effecten van de huurbevriezing op de voorgenomen investeringen – zonder een vorm van structurele compensatie – fors zullen zijn en al de komende jaren zichtbaar gaan worden. Het zwaartepunt verwacht ik na 2026 omdat voor deze jaren plannen makkelijker kunnen worden aangepast. Het is zorgelijk als plannen worden geschrapt, dit zal in de toekomst leiden tot lagere nieuwbouwaantallen. Het wegvallen van investeringen van corporaties raakt overigens ook gemengde projecten waardoor ook uitval of vertraging van woningen van marktpartijen wordt verwacht.

Negatieve impact op wooncondities voor vooral oudere en goedkopere woningen

De Aw becijfert dat de huurbevriezing voor huurders grotendeels doet wat het beoogt. De huren voor een grote groep dalen ten opzichte van de oorspronkelijke huurontwikkeling en daarmee verbetert de betaalbaarheid. De huurbevriezing heeft het grootste effect voor huurders in een sociale huurwoning die geen huurtoeslag ontvangen. Voor de groep met huurtoeslag wordt het effect gedempt omdat zij tevens minder huurtoeslag ontvangen.

Tegelijkertijd signaleert de Aw dat de huurbevriezing ook voor zittende huurders negatieve consequenties kan hebben, vooral als zij in een oudere en goedkopere woning wonen. Omdat woningcorporaties hun investeringen in verduurzaming en onderhoudsuitgaven moeten terugschroeven zal dit leiden tot verminderde wooncondities: een achteruitgang van de staat van het onderhoud en het uitblijven van energiebesparende investeringen. De Aw geeft aan dat oudere woningen van slechte kwaliteit hoofdzakelijk bewoond worden door de huurders met de laagste inkomens.

Stabiel en voorspelbaar beleid essentieel voor realiseren doelen

De Aw signaleert dat de corporatiesector gebaat is bij voorspelbaar overheidsbeleid. Wanneer beleid niet voorspelbaar is zullen woningcorporaties geneigd zijn extra financiële buffers aan te houden om de gevolgen van onverwachte beleidsbeslissingen op te kunnen vangen. Dat is onwenselijk omdat daarmee de investeringscapaciteit van de sector niet volledig wordt benut.

Met het vaststellen van het Duurzaam Prestatiemodel eind vorig jaar is samen met Aedes, Aw en WSW een raamwerk neergezet dat langere termijn zekerheid moet geven aan de sector over het inzetten van investeringsruimte. Het Duurzaam Prestatiemodel vormde het financiële kader voor de afspraken in de NPA. De huurbevriezing tast één van de doelen, zekerheid op langere termijn, van het Duurzaam Prestatiemodel aan.

Ik neem dit mee in de verdere uitwerking van de huurbevriezing.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer