

Beste samenwerkingspartner,

In de Voorjaarsnota kondigde de coalitie aan de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Dit heeft enorme impact op de inkomsten van woningcorporaties en verstreckende gevolgen voor de opgaven waaraan zij werken. Denk aan onderhoud, verduurzaming en renovatie van bestaande woningen. Maar ook het bouwen van nieuwe woningen en dat is in de regio Haaglanden hard nodig om iedereen een passende woning te kunnen bieden. Met deze brief informeren wij u over de impact en de consequenties van het voorgenomen besluit.

Huurbevriezing betekent verlies aan investeringscapaciteit van 3,3 miljard euro

De overheidsmaatregel van huurbevriezing voor twee jaar betekent voor de woningcorporaties in de regio Haaglanden een verlies aan investeringscapaciteit van 3,3 miljard euro. Haaglanden had al een tekort van 1,2 miljard euro op de opgave van 7,9 miljard euro. Dit betekent dat er - als de huurbevriezing in deze vorm doorgaat - er nog maar 3,5 miljard euro investeringscapaciteit beschikbaar is om hiermee (maximaal 42% van) de opgaven te realiseren. Het betekent dat er maximaal 8.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd kunnen worden, terwijl de opgave ruim 25.000 woningen bedraagt. Als de woningcorporaties geen passende compensatie krijgen dan zullen zij fors moeten bijsturen in hun investeringsprogramma. In de regio Haaglanden vraagt dat om heel scherpe - en voor de volkshuisvesting onwenselijke - keuzes, zoals minder nieuwbouw, minder verduurzaming en minder onderhoud. Waarvan de (toekomstige) huurder op termijn de negatieve gevolgen ondervindt.

Beperkt voordeel voor huurders, grote impact op de woningmarkt

In december 2024 maakten de woningcorporaties en gemeenten Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA) over de volkshuisvestelijke opgave met minister Mona Keijzer. Er is toen overeengekomen dat woningcorporaties jaarlijks een inflatievolgende huurverhoging kunnen doorvoeren om volkshuisvestelijk te kunnen blijven investeren. De NPA is vervolgens vertaald naar regionale Woondeals en lokale prestatieafspraken. De woningcorporaties willen maximaal invulling geven aan deze afspraken.

Volgens de NPA zou de huurverhoging in 2025 maximaal 4,5% bedragen. De coalitie besloot onlangs echter de huren te bevriezen. Op de korte termijn lijkt een huurbevriezing gunstig voor huurders. In werkelijkheid is het netto-voordeel voor veel huurders gering of zelfs negatief. Met name voor de groep die het meeste financiële risico loopt, zoals huurders die huurtoeslag ontvangen. En omdat woningcorporaties door de huurbevriezing minder kunnen investeren in het verduurzamen van de woningen, kunnen de woonlasten (huur en energiekosten) voor huurders de komende jaren juist meer stijgen. Als woningcorporaties in Haaglanden zetten wij ons maximaal in om te bouwen, te verduurzamen en te onderhouden binnen de kaders van de gemaakte afspraken. Door het coalitiebesluit komt dit nu onder druk te staan.

Steun onze standpunten bij minister Mona Keijzer

Woningcorporaties staan pal achter hun huurders en houden daarom de huren betaalbaar. De huurbevriezing is echter niet de oplossing voor huurders die het financieel moeilijk hebben. Daarom

pleiten de woningcorporaties voor voldoende inkomen, gerichte compensatie voor huurders die daadwerkelijk financieel in de knel zitten of komen en behoud van de investeringscapaciteit voor woningcorporaties.

Wij vragen u als belanghouder om onze standpunten te steunen en daar waar mogelijk ook kenbaar te maken aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Standpunt corporaties:

- De maatschappelijke opgave is omvangrijk en urgent. Daarover zijn duidelijke afspraken vastgelegd in de NPA's. Diezelfde NPA's bevatten afspraken over inflatievolgend huurbeleid, een harde randvoorwaarde om waar te kunnen maken waarvoor corporaties de handtekening hebben gezet.
- We strijden gezamenlijk voor onze huurders en woningzoekenden. Dit betekent dat we vasthouden aan de gemaakte afspraken, namelijk de bouw van 25.000 nieuwbouwwoningen en de realisatie van de enorme verduurzamingsopgave.
- We houden echter ook vast aan de afspraken over inflatievolgend huurbeleid. Om de opgaven daadwerkelijk te kunnen realiseren, is het randvoorwaardelijk dat corporaties ook daadwerkelijk kunnen blijven investeren.
- Het eenzijdig aanpassen van het afsprakenkader is niet wenselijk en zet de opgave onder druk.
- De maatschappelijke opgave van corporaties niet uit het oog verliezen. Verlies aan investeringskracht heeft ook gevolgen voor de inzet en betrokkenheid van corporaties in veelal kwetsbare wijken van onze regio.

Kortom, corporaties houden vast aan de opgave en daarvoor moet de huurbevriezing van tafel. Het Rijk moet zorgen voor voldoende inkomen voor alle inwoners. En huurders die in de knel komen door een huurverhoging moeten door het Rijk worden gecompenseerd.

Samen in gesprek over de toekomst

Laten we in gesprek blijven over de mogelijke gevolgen van de huurbevriezing en hoe we met elkaar kunnen blijven werken aan vitale wijken, met voldoende betaalbare en duurzame woningen, zodat iedereen in Haaglanden prettig en passend kan wonen.

Met vriendelijke groet,

Zakaria El-Khetabi

Voorzitter Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

SVH is het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Haaglanden. Gezamenlijk beheren zijn ruim 170.000 woningen en staan zij aan de lat om de nieuwbouwopgave van 25.000 woningen te realiseren.