

Regio Stedendriehoek
T.a.v. Programmamanager SGV, de heer E. Koning
Zutphenseweg 6
7418 AJ Deventer

Datum 30 april 2025

behandeld door Annelies Barnard
Doorkiesnummer 088-1110193
kenmerk AB
onderwerp Huurbevriezing 2025/2026

Geachte heer Koning,

Het zal u niet zijn ontgaan. De voorjaarsnota die het kabinet heeft goedgekeurd, maken de afspraken die de rijksoverheid, de VNG en de woningcorporaties samen hebben gemaakt de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) onuitvoerbaar. Dit heeft ook consequenties voor de uitvoerbaarheid van de Woondeal in de Stedendriehoek. De corporaties willen deze graag waarmaken maar moeten dat wel kunnen. Het kabinet wil in 2025 en 2026 de huren van sociale huurwoningen bevriezen. Dat lijkt een mooi gebaar richting mensen die in sociale huurwoningen wonen, maar in de praktijk is dit besluit niet sociaal, niet doordracht en vooral: niet houdbaar. Wij voorzien dat de wooncrisis hierdoor alleen maar groter wordt.

Nieuwbouw en verduurzaming onder druk

Door dit besluit verdampt tot 2030 bijna 50 miljard aan investeringscapaciteit voor de sector. Daar kan de voorgestelde compensatie van 1,1 miljard vanuit het Rijk niet tegenop. Ook voor de corporaties in de Stedendriehoek betekent dit dat hun investeringscapaciteit met 40% afneemt. Geplande investeringen in nieuwbouw en verduurzaming komen hiermee onder druk te staan. Toekomstige nieuwbouwprojecten moeten opnieuw doorgerekend worden. Dit raakt ook de woningzoekenden en huurders in de Stedendriehoek hard. In onze regio zijn bijna 21.000 huishoudens actief op zoek naar een huis. Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een huis, stijgt al jaar op jaar en loopt hierdoor verder op.

Ook voor onze huurders is het geen goed nieuws! Zij moeten wachten op maatregelen die hun energielasten structureel omlaag brengen. Terwijl de energiekosten stijgen. De hogere kosten voor huurders wegen niet op tegen het tijdelijke voordeel van de huurbevriezing en de eenmalige boodschappenbonus (die uit de huurtoeslag wordt betaald).

Inflatie en kosten stijgen

De inflatie steeg tussen 2019 en 2024 met 23,6%, terwijl de huren met 15,9% stegen. Een gat van bijna 10%. Corporaties teren hiermee dus al bijna zes jaar in op hun reserves. Want ook de kosten stijgen hard. Bouwkosten, grondprijzen en loonstijgingen van zowel eigen personeel als die van leveranciers. De nu aangekondigde huurbevriezing zorgt voor een desastreuze inkomstenderving daarbovenop.

Afspraak blijkt geen afspraak

Met het akkoord op de voorjaarsnota heeft het kabinet de NPA eenzijdig ontbonden. De langjarige afspraken tussen overheid en woningcorporaties over onder andere nieuwbouw, verduurzaming én betaalbaarheid van huurders staan hiermee per direct onder druk. Het Rijk laat hiermee zien een onbetrouwbare gesprekspartner te zijn. De NPA vormt de basis voor de regionale woondeals. De corporaties in de Stedendriehoek willen weliswaar graag de opgave van de woondeals realiseren maar zij moeten dit ook kunnen waarmaken. Als gevolg van het eenzijdig opzeggen van de afspraken willen wij u informeren dat wij onze deelname aan de lopende en komende Woondeal moeten opschorten. Wij blijven in gesprek maar kunnen geen afspraken maken.

Samen sterk voor het wonen in de Stedendriehoek

Wij maken ons ernstig zorgen over de bestaanszekerheid van huurders én de kansen van woningzoekenden in onze regio. Wij vragen u om ons hierin te ondersteunen door expliciet richting het Rijk kenbaar te maken welke impact de huurbevriezing heeft op de realisatie van de betaalbare woningen voor onze regio.

Wil de rijksoverheid deze mensen écht helpen, onderzoek dan maatregelen die aan de inkomenskant zitten en schaf de vennootschapsbelasting (VPB) af voor woningcorporaties. De woningcorporaties willen bouwen, verduurzamen en investeren in wijken, buurten en huurders. Laat ons ons werk doen!

Namens de Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek (SWS),

met vriendelijke groet
Woonbedrijf ieder1


J.L. Barnard
Directeur-bestuurder

SWS

Rentree, De Marken, Woonbedrijf ieder1, IJsseldal Wonen, Viverion, Triada, Veluwonen,
Ons Huis, De Woonmensen, De Goede Woning, Mooiland,