

Huurbevriezing slaat gat in nieuwbouwambitie

Partijen die de Woontop ondertekenden vinden het besluit van de regeringspartijen en het kabinet om de huren van sociale huurwoningen de komende twee jaar te bevriezen onbegrijpelijk. Natuurlijk is de betaalbaarheid van het huren belangrijk. Daarin is ook voorzien in de Nationale Prestatieafspraken die Aedes in december 2024 op de Woontop met kabinet en VNG ondertekende: een evenwichtige balans tussen betaalbare huren en voldoende investeringscapaciteit om te kunnen bouwen en verduurzamen.

Dit besluit heeft echter verregaande negatieve consequenties waar de onderhandelende partijen niet bij stil hebben gestaan. Het zet namelijk een streep door de gezamenlijke ambities die tijdens de Nationale Woontop zijn vastgelegd. Woningcorporaties en ook institutionele en particuliere verhuurders kunnen niet langer bouwen wat nodig is en omdat de nieuwbouw in verschillende segmenten sterk met elkaar samenhangt, is er een groot risico dat de gehele nieuwbouw instort. Daarnaast zal huurbevriezing leiden tot een verergering van de al in gang gezette uitputting van bestaande huurwoningen.

Nieuwbouw stort in

Met de tweejarige huurbevriezing, zonder structurele compensatie, ontnemt het kabinet verhuurders een essentieel deel van hun financiële slagkracht, waardoor de nieuwbouw door woningcorporaties en andere verhuurders in zal storten. De huren zijn de belangrijkste inkomstenbron, waarmee verhuurders investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbare wijken. De maatregel is onverenigbaar met de afspraken van de Woontop, nog maar vier maanden geleden ondertekend, waarin Rijk, gemeenten, provincies, corporaties en marktpartijen de handen ineensloegen om 100.000 woningen per jaar te realiseren, waarvan jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties en in totaal tweederde betaalbare nieuwbouw (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

Institutionele investeerders en particuliere investeerders hebben de ambitie om elk 10.000 sociale en betaalbare huurwoningen toe te voegen middels nieuwbouw, splitsing en transformaties. Omdat in veel nieuwbouwprojecten voorzien is in een mix van sociale huur en duurdere woningen, zullen ook andere bouwende partijen geraakt worden door dit besluit en zal de gehele bouw in kunnen storten.

Wetsvoorstel huurbevriezing 2025

Al voordat de regeringspartijen in de Voorjaarsnota de huurbevriezing afspraken, lag er een initiatiefwet van het Kamerlid De Hoop, waarin wordt voorgesteld om in 2025 alle huren te bevriezen, dus ook in de middenhuur en vrije sector, zonder dat hiervoor compensatie was voorzien. Het wetsvoorstel is nu gewijzigd doordat is voorzien in afschaffing van de winstbelasting (VPB) voor woningcorporaties. Andere verhuurders worden niet of nauwelijks gecompenseerd. Vanavond debatteert de Tweede Kamer hierover.

Ook hierbij geldt dat de afspraken die op de Woontop zijn gemaakt voor ons leidend zijn, om te komen tot een versnelling van de investeringen in woningbouw tot 100.000 woningen per jaar en verduurzaming van bestaande woningen. Een huurbevriezing gaat hier dwars tegenin en beperkt de investeringscapaciteit van verhuurders op de lange termijn.

Betaalbare huren

In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 die op de Woontop zijn ondertekend, spraken corporaties met VNG en kabinet af voor een gematigde huurstijging te kiezen, waarmee de meeste

sociale huurders bij corporaties een kleiner deel van hun inkomen kwijt zouden zijn aan huur dan vorig jaar. De afgelopen jaren is deze huurquote al flink gedaald in de sociale huur. Ook andere verhuurders voeren een gematigd huurbeleid met oog voor betaalbaarheid (voor zover mogelijk). Met die gematigde huurstijging was een wankel evenwicht gevonden, waarmee toch een stevige investeringsagenda kon worden afgesproken.

Nu regeringspartijen en kabinet hier radicaal andere keuzes hebben gemaakt, kan er een streep door de investeringsambities van corporaties en andere grote verhuurders. Ook zal het minder kunnen investeren grote gevolgen hebben voor bouwers en ontwikkelaars die hun opdrachten zullen zien opdrogen. Met dit besluit wordt het toch al broze vertrouwen van corporaties en investeerders in het Nederlandse investeringsklimaat ernstig geschaad. Maatregelen zoals deze huurbevriezing brengen niet alleen nieuwe onzekerheden met zich mee, maar zetten ook de afspraken van de Woontop onder druk.

“Dit is een harde klap voor iedereen die op een woning wacht of zijn huidige huurwoning verduurzaamd wil zien,” stellen de organisaties. “Wij willen bouwen, we hebben concrete plannen klaarliggen, maar met deze huurbevriezing trekt het kabinet de financiële bodem onder de investeringscapaciteit van corporaties, institutionele en particuliere verhuurders vandaan. Dit betekent in de praktijk: minder woningen, langere wachttijden en meer mensen die tussen wal en schip vallen. En ook de woningen van zittende huurders zullen niet verduurzaamd kunnen worden.”

Heroverweeg huurbevriezing en voer Woontop-afspraken uit

Partners van de Woontop roepen het kabinet en de Tweede en Eerste Kamer met klem op om het besluit te heroverwegen en vast te houden aan de gemaakte afspraken op de Woontop. De woningnood in Nederland vraagt om samenwerking en consistent beleid, geen maatregelen met desastreuze gevolgen. Een voorspelbaar en stabiel investeringsklimaat is geen luxe, maar de randvoorwaarde waarop huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Investeerders – of het nu woningcorporaties, pensioenfondsen of particuliere eigenaren zijn – moeten op lange termijn kunnen rekenen op inkomsten om te kunnen blijven verhuren en bouwen. Als het kabinet werkelijk wil dat iedereen die dat nodig heeft een betaalbaar huis kan vinden, dan moet het nú zorgen voor voldoende financiële ruimte om te bouwen en kwetsbare huurders gericht ondersteunen via bijvoorbeeld de huurtoeslag of hogere uitkeringen.

Namens Woontop partners:

- Aedes Vereniging van woningcorporaties
- Bouwend Nederland
- Interprovinciaal Overleg (IPO)
- MKB-Nederland
- Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs in onroerende goederen (NVM)
- Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN)
- Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM)
- Vastgoed Belang
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)
- VNO-NCW
- Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW)
- WoningBouwersNL