

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Effecten huurbevriezing Zuid-Holland

Geachte Statenleden,

Onderstaande tekst was voorbereid om u te sturen. Recente ontwikkelingen bij het kabinet maken dat het wetsvoorstel waarschijnlijk niet bij de Tweede Kamer ingediend wordt.

Met deze brief informeren wij u graag nader over de gevolgen specifiek voor Zuid-Holland bij het besluit van het kabinet om de huren van sociale huurwoningen van woningcorporaties de komende twee jaar te bevriezen. Dit mede gelet op uw keuze om in het najaar een technische sessie te beleggen over dit onderwerp en de gevolgen ervan.

In dit verband attenderen wij u op de brief “Huurbevriezing slecht plan voor de gehele volkshuisvesting”, van de in Zuid-Holland actieve woningcorporaties aan de minister van VRO van 20 mei jl., ingekomen stuk 27 mei 2025.

Huurbevriezing

In de lid-GS brief van 25 april jl. (PZH-2025-872857106) berichtte gedeputeerde Koning u hier eerder over. Deze maatregel zorgt landelijk voor een totale huurinkomstenderving bij de corporaties van ruim 3 miljard euro en daarmee – vanwege afnemende kredietwaardigheid door minder huurinkomsten – een afname van de investeringscapaciteit van woningcorporaties van circa 49 miljard euro. Dit laatste aspect wordt in deze brief nader toegelicht.

Private sector uitgezonderd

Inmiddels is duidelijk geworden dat de sociale huurwoningen die niet in het bezit van een woningcorporatie zijn, van de maatregel zijn uitgezonderd. Het zou te lastig zijn om te inventariseren om welke woningen/verhuurders het zou gaan. Naar overtuiging van Aedes schaaft dit het gelijkheidsbeginsel. Dit aspect zal in de rechtszaak – hieronder daarover meer - ook terugkomen.

Gevolgen Nationale Woontopafspraken (Woondeal) / Nationale Prestatieafspraken

In december 2024, maakten woningcorporaties en gemeenten Nationale Prestatieafspraken (NPA) met het Rijk over het volkshuisvestelijk presteren. Tijdens de Woontop werden deze afspraken breder bevestigd, met onder andere de provincies. Provincies en woondealregio's zetten zich voortdurend in om- samen met de corporaties - invulling te geven aan die afspraken. Echter, door de

huurbevriezing worden de afspraken die door het Rijk met de woningcorporaties zijn gemaakt, en die door gemeenten en provincies zijn bevestigd, eenzijdig gewijzigd.

De huurbevriezing raakt heel sterk de aantallen woningen die in de Woondeals zijn overeengekomen. Het is van belang te realiseren dat het nadelig effect breder is dan uitsluitend de bouw van sociale huurwoningen. Veel nieuwbouwprojecten zijn gemengde projecten, waarin zowel sociale huurwoningen als middeldure huur en koopwoningen betrokken zijn. Door het stilvallen van de bouw van sociale huurwoningen wordt de rest van een dergelijk project ook nadelig geraakt. Bouwers zullen met een bouwdep geconfronteerd kunnen worden. Exacte cijfers daaromtrent zijn nu nog niet voorhanden.

Door de huurbevriezing wordt het herijken van de woondeal voor de woningcorporaties onmogelijk. Voor Aedes en de woningcorporaties kan er om die reden geen andere conclusie zijn dan de gesprekken tussen Aedes en het Rijk tijdelijk op te schorten tot de huurbevriezing definitief (van tafel) is.

Gevolgen voor investeringscapaciteit woningcorporaties

Deze gevolgen worden becijferd op circa € 49 miljard euro landelijk. Corporaties moeten voldoen aan bepaalde financiële ratio's. Corporaties mogen maximaal 70% van de beleidswaarde (waarde van al hun sociale huurwoningen) van het totaal van al hun woningen lenen. Uit de operationele kasstroom (huuropbrengst minus alle kosten) moet minimaal 1,4 keer de rentelast van een corporatie kunnen worden betaald.

Door een huurbevriezing wordt de waarde van het corporatiebezit lager. Dit geldt zowel voor de balans- als de beleidswaarde. Door een lagere (beleids)waarde van het corporatiebezit, neemt de leencapaciteit af. Een corporatie kan dus minder lenen. De inkomsten (de operationele kasstroom) worden ook lager dan geraamd. Van uitstaande leningen zal het rentepercentage vermoedelijk stijgen, vanwege de daling van de beleidswaarde en de afname van de operationele kasstroom. Dit vergroot de risico's en derhalve zal de rente stijgen. Minder investeren, betekent minder nieuwe huizen, renovatie en verduurzaming.

Gevolgen toezicht WSW op de corporaties

Het financiële effect van de huurbevriezing treedt direct op voor de corporaties. Volgens de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zullen landelijk zo'n 60 corporaties volgend jaar al de financiële normen overschrijden, 140 corporaties binnen 5 jaar. Deze corporaties moeten dus per direct financieel bijsturen, o.a. door te snijden in verduurzaming of nieuwbouwambities. Het kan voorkomen dat corporaties door de maatregel onder verscherpt financieel toezicht komen te staan. Voor Zuid-Holland betreft het enkele tientallen corporaties.

Gevolgen huurtoeslag /structurele besparing op Volkshuisvesting

Een lagere huurverhoging helpt huurders met een laag inkomen maar beperkt. Het resultaat van de huurbevriezing gaat vooral naar de overheid, die minder toeslag hoeft uit te keren. Met het bevriezen van de huren -zowel dit jaar als volgend jaar- in de sociale huursector steekt het kabinet structureel € 500 miljoen in eigen zak. Dat geld hoeft door de huurbevriezing niet meer als huurtoeslag uitgekeerd.

Uit deze bezuiniging wordt de eerder gemelde 'boodschappenbonus' van eenmalig € 1 miljard betaald en ook de compensatie voor corporaties (eenmalig, ca. € 1,1 miljard, verspreid over 3 jaar). En omdat de loonontwikkeling de afgelopen periode hoger is geweest dan voorzien, levert het de overheid ook nog eens structureel € 300 miljoen per jaar op, doordat er minder huurtoeslag uitgekeerd hoeft te worden. In totaal wordt dus structureel € 800 miljoen bezuinigd op de huurtoeslag. De voorgestelde compensatie van € 1,1 miljard dekt zo'n 2,3% van het verlies aan investeringscapaciteit van circa € 49 miljard.

Juist in een tijd waarin bestaanszekerheid onder druk staat voelt het extra wrang dat door de huurbefriezing een structurele bezuiniging op de huurtoeslag wordt gerealiseerd. In totaal verdwijnt er via besparingen op de huurtoeslag zo'n € 800 miljoen per jaar structureel aan Rijksgeld uit de volkshuisvesting. Geld dat juist hard nodig is ten tijde van een wooncrisis

Gevolgen huurders

De effecten voor de betaalbaarheid voor huurders zijn beperkt. De huurtoeslag zorgt ervoor dat de huurbefriezing weinig extra's doet in de portemonnee van een groot deel van de corporatiehuurders. Voor ontvangers van huurtoeslag zou zo'n tweederde van een huurstijging worden opgevangen door een hogere huurtoeslag. Het uitblijven van een huurstijging levert ook geen extra huurtoeslag op. Het netto-effect voor deze huurders is hierdoor maximaal € 18,- per maand.

Voor huurders die geen huurtoeslag ontvangen, levert de voorgenomen huurbefriezing zo'n € 50,- per maand op. Huishoudens met huurtoeslag worden dus het minst geholpen met de huurbefriezing. Juist in deze groep huurders komen de meeste huishoudens voor die in armoede leven en de grootste betaalrisico's kennen.

Op dit moment lijkt het erop dat de enige extra huurtoeslag een 'boodschappenbonus' is voor 1 jaar, eenmalig zo'n € 710,- (€ 60,- per maand) per huurtoeslagontvanger. Dit financiële effect valt weer weg na 2026, als de huurtoeslag weer wordt verlaagd in 2027. Hiermee wordt de betaalbaarheid van de woonlasten van mensen met een smalle beurs allerm minst duurzaam ondersteund. Een reële inkomensstijging of een structureel hogere huurtoeslag zou hier beter op z'n plaats zijn. Ondertussen zullen de energielasten blijven stijgen. Dit raakt alle zittende huurders. Zeker die huurders die in woonruimte wonen die door de huurbefriezing niet kunnen worden verduurzaamd.

Woningzoekenden, waaronder veel jongeren, maar ook senioren die zouden willen doorstromen, zullen het grootste nadeel ondervinden. Voor hen zal veel minder snel een woning beschikbaar komen vanwege het fors achterblijven van nieuwbouw.

Biedt afschaffen Vennootschapsbelasting (Vbp) de corporaties soelaas?

Het volledig en per direct afschaffen van Vpb helpt onvoldoende om het verlies aan investeringscapaciteit als gevolg van twee jaar huurbefriezing te compenseren. Wel repareert het een redelijk groot deel van de schade, maar er resteert nog steeds een substantieel verlies. Verdere aanpassingen in het huurbeleid moeten dan mogelijk gemaakt worden.

Rechtszaak

Een gesprek tussen de minister van VRO en de voorzitter van Aedes van dinsdag 20 mei jl. heeft geen voor Aedes acceptabele uitkomst gebracht; daarop is besloten om definitief een rechtszaak aanhangig te maken tegen het Rijk voor het niet nakomen van de afspraken die door het Rijk met Aedes zijn gemaakt. Bij de rechtszaak zijn inmiddels 230 woningcorporaties aangesloten, waarvan ten minste 38 uit Zuid-Holland. De datum van de rechtszaak staat op 4 juni 2025, of het kort geding plaatsvindt is nog in beraad bij Aedes.

Gevolgen voor Zuid-Holland

In het navolgende gaan wij nader in op de specifieke gevolgen voor Zuid-Holland van de maatregel de huren voor sociale huurwoningen van corporaties te bevroren.

Gevolgen nieuwbouw of verduurzaming

De afzonderlijke corporaties in Zuid-Holland zullen nog moeten bezien welke keuzes t.a.v. nieuwbouw óf verduurzaming gemaakt worden indachtig het eerder genoemde financieringstekort, om binnen de financiële ratio's die voor hen gelden te kunnen blijven.

Ter indicatie hieronder per regio in Zuid-Holland de gevolgen van de huurbevrozing uiteen gezet voor enerzijds nieuwbouw óf anderzijds verduurzaming. Een mix is ook mogelijk.

Verlies aan investeringsruimte in mld €		Minder nieuwbouw	Minder verduurzaming
Kosten in € per woning		269.000	30.000
		-/-Woningen	-/-Woningen
Samenwerkende regio's	-1,351	-5.021	-45.019
Haaglanden	-3,386	-12.586	-112.850
Holland Rijnland	-1,550	-5.764	-51.682
Midden-Holland	-0,620	-2.304	-20.663
Regio Rotterdam	-5,124	-19.047	-170.787
Totaal Zuid-Holland	-12,030	-44.721	-401.002

Zoals uit de tabel blijkt, zullen de negatieve gevolgen van de overeengekomen huurbevrozing bij ons in de provincie fors zijn, 24,6% (!) van het totale landelijke effect doet zich in onze provincie voor. De huurbevrozing zet de bijl aan de wortel van de solidariteit en wederkerigheid die is afgesproken in de Woondeals en die is herbevestigd tijdens de Woontop van slechts een half jaar geleden. Specifiek staan de ambities voor de bouw of verduurzaming van sociale huurwoningen op losse schroeven, maar de gevolgen voor de gehele bouwopgave zullen nog groter zijn. Dat raakt in alle opzichten onze provincie onevenredig hard, simpelweg omdat in onze provincie de grootste bouwopgave van ons land ligt en circa de helft van onze inwoners aangewezen is op de sociale huurvoorraad.

Wetsvoorstel huurbevriezing

Het wetsvoorstel dat de huurbevriezing mogelijk moet maken, is door het kabinet naar de Raad van State (RvS) gestuurd voor advies. De RvS heeft vernietigend geoordeeld.

Er is sprake van ongelijke behandeling tussen corporatiewoningen en die van particuliere sociale huurwoningen. Dat onderscheid is juridisch niet geoorloofd.

Verder is het wetstraject rommelig, missen onderbouwingen en zijn de gevolgen voor de woningmarkt onvoldoende uitgewerkt.

Of en wanneer de behandeling in de Tweede Kamer plaatsvindt, is - mede in verband met de kabinetscrisis - op dit moment nog niet duidelijk.

Wetsvoorstel en gewijzigd conceptbesluit versterking regie volkshuisvesting

Van het ministerie van VRO hebben we nog geen heldere antwoorden gekregen op onze vragen hoe het voorliggende wetsvoorstel en gewijzigd conceptbesluit gaan bijdragen aan de toename van de sociale woningbouw. Ook zonder huurbevriezing is het gevolg op de bouw van sociale huurwoningen daarmee onzeker gemaakt. Want een onduidelijk stelsel doet weinig voor hen die hulp van de overheid voor de huizenmarkt nodig hebben. Inmiddels hebben VNG, IPO, Aedes en de Woonbond een alternatief op het wetsvoorstel gepresenteerd dat naast een forse vereenvoudiging van de opzet ook weer – in tegenstelling tot huidige conceptbesluit - de voorraadontwikkeling sociaal mede tot doel heeft.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zal de provincie alles op alles zetten om zelf, in IPO verband en in samenwerking met Aedes, de in Zuid-Holland actieve woningcorporaties en anderen deze maatregel van tafel te krijgen. Immers, “Geen duiten? Geen daken!” zoals het statement luidde van de Regionale Versnellingstafel regio Rotterdam dat we als provincie jongstleden vrijdag 23 mei van harte hebben ondersteund.

Wij vertrouw erop u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff