

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. Mr. Drs. M.C.G. (Mona) Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
Secretariaat minister: minvro@minbzk.nl
PostbusRuimtelijkeOrdening@minbzk.nl

Gouda, 20 mei 2025

Betreft: Huurbevriezing slecht plan voor de gehele volkshuisvesting

Geachte minister Keijzer,

De voorgestelde huurbevriezing zal desastreuze gevolgen hebben voor de volkshuisvesting in Nederland. Zowel voor woningzoekenden, zittende huurders en kopers. De corporaties willen graag vasthouden aan alle gemaakte afspraken en staan naast de huurder als het gaat om betaalbare huur. Maar de nu voorgestelde huurbevriezing maakt dat onmogelijk.

De komende jaren zou een huurbevriezing gemiddeld 64% minder investeringsruimte betekenen voor de woningcorporaties in Zuid-Holland. Dat zijn tienduizenden woningen die niet gebouwd kunnen worden of honderdduizenden minder woningen verduurzaamd. Woningen die keihard nodig zijn voor de bijna half miljoen woningzoekenden in Zuid-Holland. De woningcorporaties in Zuid-Holland roepen het kabinet dan ook op de huurbevriezing te heroverwegen.

Naast huurders en woningzoekenden

De corporaties in Zuid-Holland zijn zich er terdege van bewust dat er voor een groot aantal van hun huurders aan het eind van hun geld nog behoorlijk wat maand overblijft. We snappen heel goed dat iedere verlichting welkom is. We vinden een huurbevriezing daarvoor echter een heel slecht instrument. Het helpt de financieel meest kwetsbare huurders onvoldoende, omdat een belangrijk deel van hun huurverhoging zou worden gecompenseerd door de huurtoeslag. De huurbevriezing dwingt corporaties tot pijnlijke keuzes, die ook heel nadelig kunnen uitpakken voor de portemonnee of het woongenot van huurders of voor de leefbaarheid van de wijken waarin ze wonen. Ook voor woningzoekenden zal de huurbevriezing buitengewoon slecht uitpakken als deze zich vertaalt in het schrappen van projecten. Woningcorporaties staan naast huurders én naast woningzoekenden. De huurbevriezing betekent voor een kleine groep huurders op korte termijn een voordeel, maar voor een nog veel grotere groep een nadeel. Dit moeten we niet willen.

Zeer grote gevolgen

Voor de provincie Zuid-Holland zal door de huurbevriezing van twee jaar de investeringsruimte afnemen met 12 miljard euro tot 2035. En de investeringen zitten al aan het plafond. Dat betekent in Zuid-Holland 45.000 woningen minder bouwen of 400.000 woningen minder verduurzamen. Ten opzichte van de oorspronkelijk begrote hoeveelheden is dat een afname van 64% aan investeringen in nieuwbouw. En dat is alleen nog maar het gevolg van de voorgestelde huurbevriezing en los van eerder geconstateerde financieringsplafonds/-tekorten over enkele jaren.

(Cijfers aan de hand van de doorrekeningen van [Ortec](#) op basis van de Nationale Prestatie Afspraken)

Direct schrappen van investeringen

Voor een aantal woningcorporaties heeft de huurbevriezing zelfs direct gevolgen voor de investeringsportefeuille op korte termijn. Op 6 mei bracht het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het onheilspellende nieuws naar buiten dat 141 woningcorporaties, waaronder ook vele in Zuid-Holland, genoodzaakt zijn om per direct investeringen te schrappen om aan de financiële normen te blijven voldoen door de huurbevriezing. Zonder te schrappen in de investeringen kan er door deze corporaties niet meer geleend worden. Geen leningen betekent geen nieuwe woningen, geen renovaties, geen isolatie.

Ook minder koopwoningen

De huurbevriezing raakt niet alleen de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Veel van deze woningen worden gerealiseerd in gemengde projecten, waardoor ook de productie van koopwoningen wordt geraakt. Ruwweg geldt dat voor *iedere* sociale huurwoning die in deze projecten wordt overwogen, ook *twee* niet sociale huurwoningen worden geraakt.

Ondersteuning koopkracht kan effectiever

Corporaties en gemeenten juichen toe dat er oog is voor de koopkracht van de sociale huurders. Zoals aangegeven door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is het voordeel het kleinst voor de laagste inwoners. Maar laat het niet ten koste gaan van de gehele volkshuisvesting. De nadelen van de maatregel voor heel veel mensen wegen niet op tegen het geringe voordeel. Daarom pleiten de corporaties ervoor om huurders voor hoge woonlasten te compenseren in besteedbaar inkomen. Dat is ook effectiever voor het stimuleren van de koopkracht én het oplossen van het grote tekort aan betaalbare, duurzame woningen.

Honderdduizenden mensen geen woning

Het bouwen door woningcorporaties worden al geremd door beperkende wet- en regelgeving en het binnenkort al bereiken van het plafond aan investeringen voor de middellange termijn. Het goede nieuws was dat we goede afspraken hadden in de Woondeals om deze belemmeringen op te lossen. De huurbevriezing komt hier nu bovenop en helaas kunnen we de afspraken, zonder voldoende financiële middelen, niet uitvoeren. Daarnaast zal het stilvallen van de investeringen van corporaties voor een domino-effect zorgen in de bouwsector. Hiermee staan ook grote gebiedsontwikkelingen op de tocht. Dit zal ervoor zorgen dat vele honderdduizenden mensen geen woning zullen krijgen. En dat is alleen al in de provincie Zuid-Holland.

Afspraken niet nakomen

Wij roepen het kabinet op om de huurbevriezing te heroverwegen. Want hoe goed bedoeld en welkom de huurbevriezing voor individuele huurders ook is, het zal desastreuze gevolgen hebben voor de woningbouw. Zowel voor de nieuwbouw (huur en koop) als voor verbeteringen en verduurzaming van bestaande woningen en het investeren in leefbare wijken. Zeker als deze zonder adequate compensatie voor woningcorporaties blijft. De huurbevriezing betekent een eenzijdige en onvoorziene verandering in de prestatieafspraken die met alle gemeenten gemaakt zijn en van de regionale Woondeals. De gezamenlijke corporaties in Zuid-Holland kunnen door de voorgenomen huurbevriezing op deze wijze hun deel van de gemaakte nationale prestatieafspraken en de Woontop niet nakomen.

**Holland Rijnland Woningen
Maaskoepel
Samenwerkende Corporaties Midden-Holland
Sociale Verhuurders Haaglanden
Vereniging Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid**

Wij rekenen op uw begrip en uw daadkracht.

Met hartelijke groet,
Namens de woningcorporaties in Zuid-Holland,

Holland Rijnland Wonen
Jan Hoek

Maaskoepel
Annemarieke van Ettinger

Samenwerkende Corporaties Midden-Holland
Anne ter Steege

Sociale Verhuurders Haaglanden
Zakaria El-Khetabi

Vereniging Woningcorporaties Zuid-Holland Zuid
Tinka van Rood

Aangesloten woningcorporaties Zuid-Holland

3B Wonen	Wooncompas	Arcade mensen en wonen	Woningstichting Heerjansdam
De Leeuw van Putten	Woonplus Schiedam	De Goede Woning	SSF Short Stay Facility
Habion	Woonstad Rotterdam	DUWO	Wooncorporatie Rhiant
Havensteder	Woonstichting De Zes	Haag Wonen	HW Wonen
Hef Wonen	Kernen	Hof Wonen	Woningbureau Trijs & Partners
Maasdelta Groep	Rijnhart Wonen	Rijswijk Wonen	Fien Wonen
MaasWonen	Woondiensten	Rondom Wonen	Poort6
Mooiland	Aarwoude	Staedion	Tablis Wonen
Patrimonium	Dunavie	Stedelink	Trivire Wonen
Barendrecht	Padua Wonen	Vidomes	Woonkracht 10
QuaWonen	Woningstichting	Wassenaarsche	Dordrecht
Ressort Wonen	Nieuwkoop	Bouwstichting	Woonpartners Midden-Holland
Samenwerking	Ons Doel	Wbv. St. Willibrordus	Groen Wonen Vlist
Vlaardingen	Woonzorg Nederland	WoonWest	Mozaïek Wonen
SOR	De Sleutels	WoonInvest	
Waterweg Wonen	Stek	Lek en Waard Wonen	
Wbv. Hoek van Holland	Woonforte	Woonkeus	
Wbv. Poortugaal	Portaal	Drechtsteden	
Woonbron	WYwonen		

Een kopie van deze brief is verstuurd aan:

- Provincie Zuid-Holland
- Tweede Kamer
- Ministerie: Directeur-Generaal
- Landelijke versnellingstafel
- Leden van de koepels