



Aan de Minister van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening
Mevrouw Mona Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Betreft:

Huurders en woningzoekenden in de kou door plan huurbevriezing

Geachte minister,

De voorgestelde huurbevriezing zal desastreuze gevolgen hebben voor de woningmarkt in Nederland en ook in de regio Midden-Holland. Duizenden minder nieuwe woningen de komende 10 jaar of tienduizenden minder verduurzaamde woningen. De gezamenlijke woningcorporaties Midden-Holland en de vijf gemeenten in de regio Midden-Holland roepen het kabinet daarom op om het plan van de huurbevriezing te stoppen.

Met veel energie hebben alle corporaties en gemeenten aan verschillende overlegtafels hard gewerkt om ambities en plannen te verwerken in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Met één nacht, met één pennenstreek zijn deze in de voorgestelde Voorjaarsnota waardeloos geworden.

Hart voor ALLE huurders

Het spreekt voor zich dat op korte termijn het vooruitzicht van minder huur betalen voor veel mensen fijn is. Hoe lager de huur, hoe lager de druk op de koopkracht. Woningcorporaties staan hierin naast hun huurders. Ook zij willen de huur zo laag als verantwoord mogelijk houden. Voor individuele huurders die het financieel moeilijk hebben, is er maatwerk hulp. Het hart voor de huurder geeft in dat corporaties het vooruitzicht op niet stijgen van de woonlast voor hun huurders in 2025 en 2026 fijn vinden. Daar staat echter tegenover dat daardoor heel veel minder woningen verduurzaamd, verbeterd en gebouwd kunnen worden. Vele huurders en toekomstige huurders komen hierbij in de kou te staan. Woningcorporaties hebben meerdere taken: beheer en onderhoud van bestaande huurwoningen, het bouwen van nieuwe, betaalbare woningen en het investeren in leefbare wijken. Deze taken staan door de huurbevriezing enorm onder druk.



67% afname investeringsruimte in regio Midden-Holland

Voor onze regio zal door de huurbevriezing van twee jaar de investeringsruimte van corporaties tot 2034 afnemen met 620 miljoen euro. En de investeringscapaciteit in deze regio is al erg laag, zoals u weet. Dat betekent in deze regio nog eens 2.304 woningen minder bouwen of 20.663 woningen minder verduurzamen. Ten opzichte van de oorspronkelijk begrote hoeveelheden is dat een afname van 67% aan investeringen in nieuwbouw. En dat is alleen nog maar het gevolg van de voorgestelde huurbevriezing en staat los van eerder geconstateerde financieringsplafonds over enkele jaren.

Inkomenspolitiek

De mensen die door corporaties geholpen worden aan woonruimte verdienen bescherming tegen de stijgende kosten van levensonderhoud. Corporaties en gemeenten juichen toe dat er oog is voor de koopkracht van de sociale huurders. Het Nibud berekende eerder dat de huurlast stijging kleiner is dan de stijging van alle andere kosten van levensonderhoud. Het is dus niet de huur die te hoog is, maar het inkomen dat te laag is. Daar kan het kabinet wat aan doen, de woningcorporaties niet. Geen inkomenspolitiek over de rug van de corporaties, maar gebruik daar de middelen voor die er al zijn zoals de belastingen. Zet het toch al kwetsbare systeem van sociale woningbouw door woningcorporaties er niet mee op het spel en denk na hoe het financieringsmodel van corporaties versterkt kan worden door bijvoorbeeld afschaffen van de vennootschapsbelasting, een Europese lobby om woningcorporaties te ontzien bij de ATAD of andere liefst structurele financiële versterkingen.

Duizenden mensen geen woning

Woningcorporaties worden al beperkt door gebrek aan beschikbare locaties, zeer lange procedures om nieuwbouw te realiseren en het binnenkort al bereiken van het plafond aan investeringen voor de middellange termijn. De huurbevriezing komt hier bovenop en zal ervoor zorgen dat vele duizenden mensen geen woning zullen krijgen. En dat is alleen al in deze regio.

Gesprek

Wij roepen het kabinet op om de huurbevriezing te heroverwegen en om met onze brancheorganisatie Aedes in gesprek te gaan. Want hoe charmant en goed bedoeld de huurbevriezing voor individuele huurders ook is, deze zal desastreuze gevolgen hebben voor de sociale woningbouw. Zowel voor de nieuwbouw als voor verbeteringen en verduurzaming van bestaande woningen en het investeren in leefbare wijken. De huurbevriezing betekent een eenzijdige en onvoorziene verandering in de afspraken van de regionale Woondeal. De gezamenlijke corporaties en gemeenten van de regio Midden-Holland kunnen op deze wijze hun deel van de gemaakte nationale prestatieafspraken en de Woontop niet uitvoeren.



Wij vertrouwen erop dat u afziet van de voorgestelde huurbevriezing.

Met hartelijke groet,

Namens de Samenwerkende Corporaties Midden-Holland

Anne ter Steege

Namens colleges burgemeester en wethouders gemeenten regio Midden-Holland

Ria Boere

Samenwerkende Corporaties Midden-Holland

Groen Wonen Vlist	Gerwin Kamps
Mozaïek Wonen	Anne ter Steege
Qua Wonen	Dennis Gerlof
Stedelink	Marion Timmermans
Woonbron	Richard Sitton
Woonpartners Midden-Holland	Susan van der Steen

Gemeenten regio Midden-Holland

Bodegraven-Reeuwijk	Dirk-Jan Knol
Gouda	Jan Kees Oppelaar
Krimpenerwaard	Ria Boere
Waddinxveen	Albert Kerssies
Zuidplas	Jan Willem Schuurman