



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties



Huurbevriezingen 2025 - 2026

Lunchwebinar - feiten en cijfers

Welkom! Het webinar start om 11u30
Vragen kunt u stellen in de chat.
De presentatie wordt toegezonden.



vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

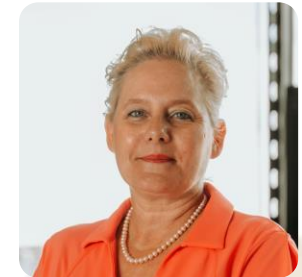
vereniging van
woningcorporaties



Huurbevriezingen 2025 - 2026

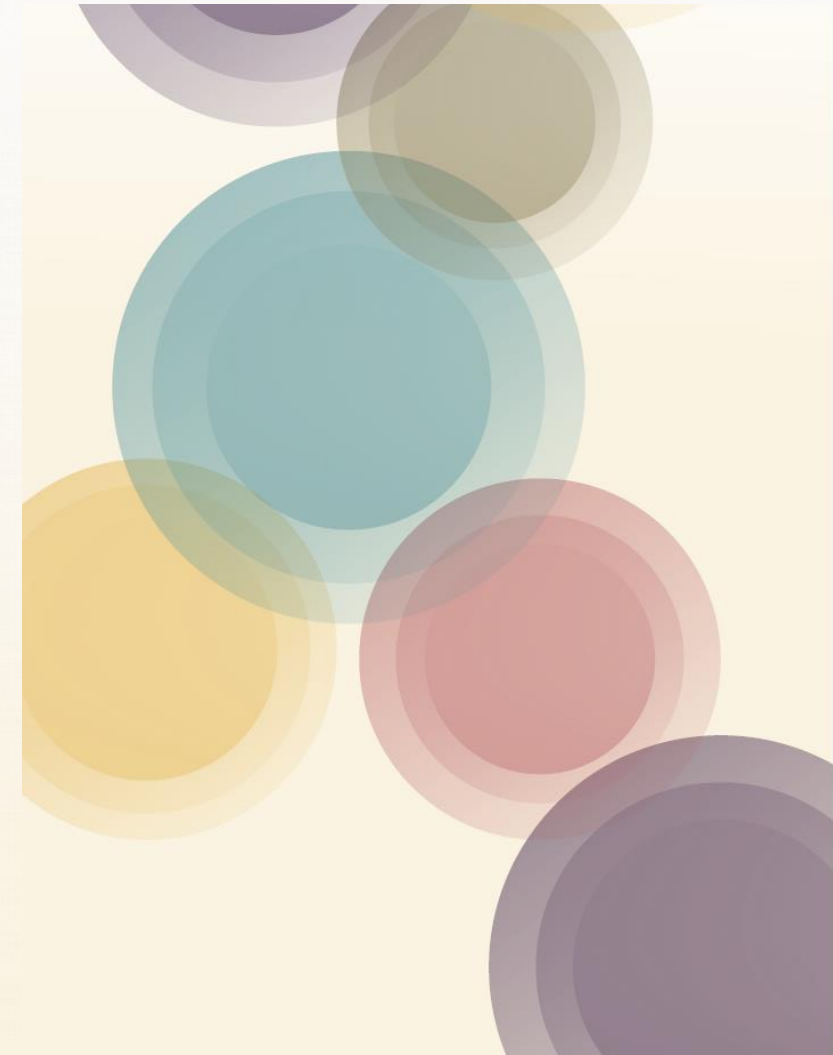
Lunchwebinar - feiten en cijfers

Bronia Vermaas-van de Bilt, directeur VTW
Jeff van As, Belangenbehartiger Aedes
Egbert de Vries, voorzitter VTW



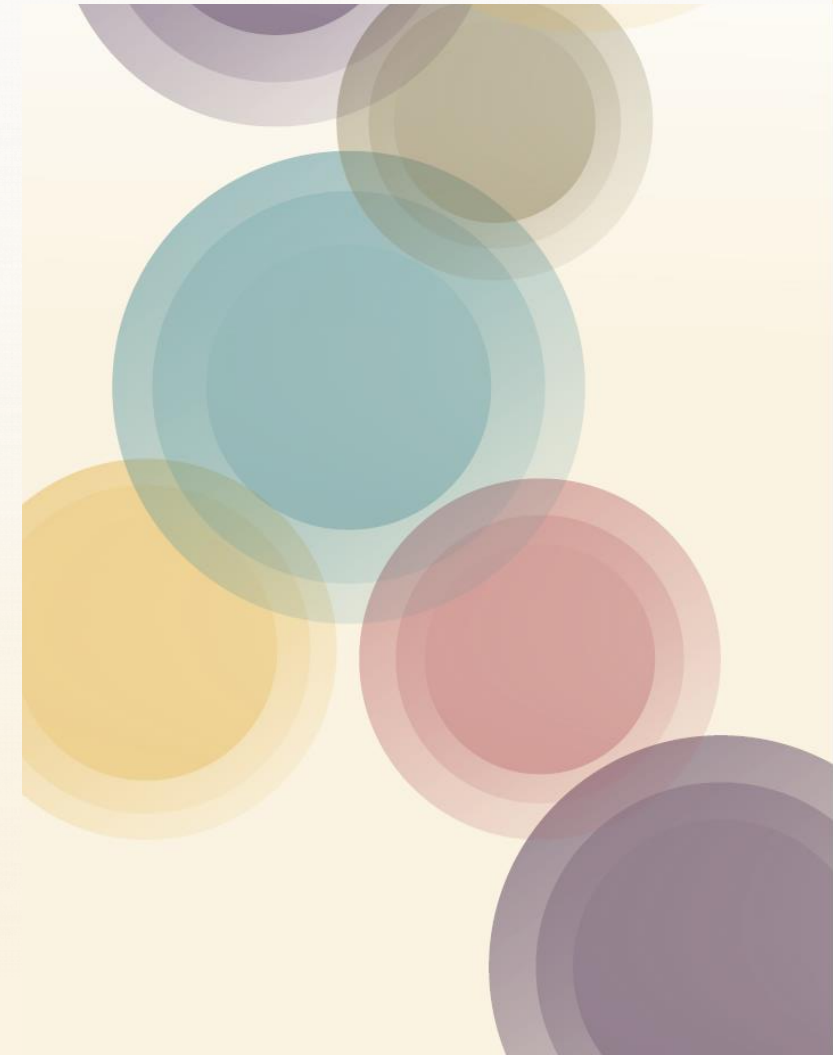
Agenda

1. Korte inleiding met proces tot nu toe
2. Impact op huurders, huurtoeslag en het Rijk
3. Impact op corporaties – NPA, investeringscapaciteit
4. Proces en tijdlijn
5. In actie tegen de huurbevriezingen
6. Drie perspectieven voor toezichthouders
7. Ondersteuning vanuit de VTW



Proces in de tijd door VTW

1. Nieuws over de voorjaarsnota 16 April 2025
2. Nieuwsbrieven afgelopen weken
3. Podcast Liesbeth Spies en Egbert de Vries 7 mei 2025
4. Vandaag Webinar: toelichting op wat we nu weten
5. ALV 12 juni in gesprek met u over scenario's en dilemma's
6. Webinar 1 juli AW en WSW: Risicobereidheid
7. Werkgroep NPA maakt handreiking om u te ondersteunen bij de komende begroting besprekingen.





2. Wat betekent dit voor huurders, de huurtoeslag en het Rijk?

**Betekenis en analyse financiële impact van
huurbevriezing in 2025 en 2026**

vereniging van
woningcorporaties



Stand van zaken uitwerking huurbevriezing

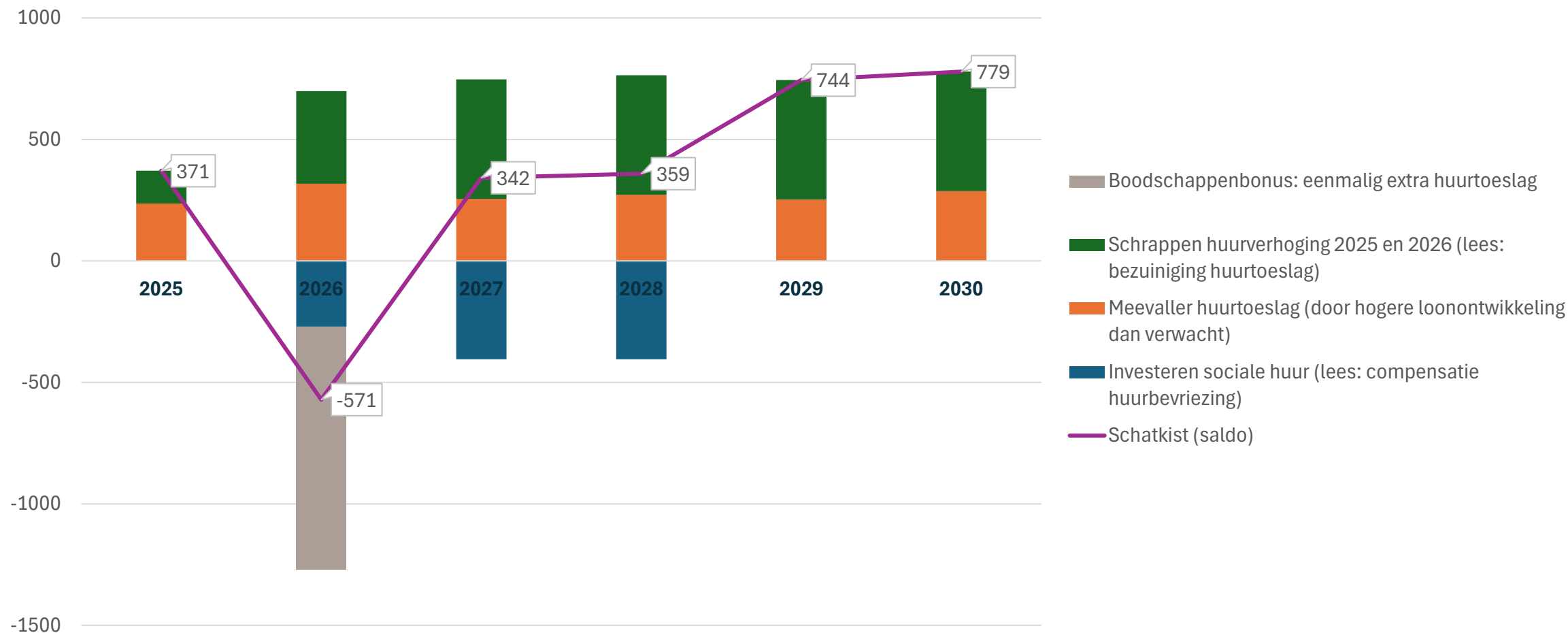
- Huurbevriezing wordt neergezet als *'politiek feit'*, alternatieven (vooralsnog) onbespreekbaar.
- Conceptwetsvoorstel behandeld in MR,
 - Compensatie onderwerp gesprek MR
 - Wetsvoorstel verstuurd naar RvS, niet in consultatie, wel geopenbaard.
- VRO streeft ernaar deze wet door TK en EK te krijgen voor 1 juli, tijdpad krap
- Mogelijk zal wetsvoorstel met terugwerkende kracht worden ingevoerd.



Inhoud wetsvoorstel

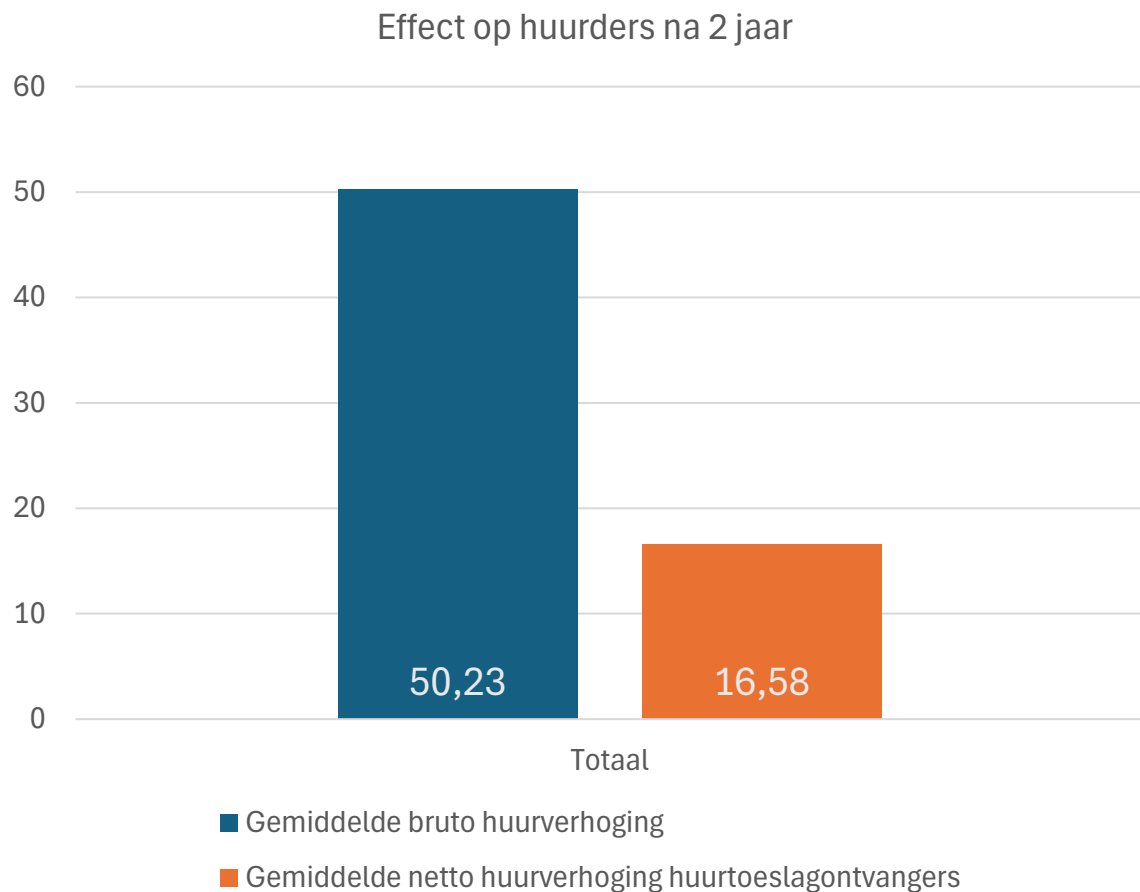
- Alleen huurders met een gereguleerd huurcontract bij een corporatie krijgen een huurbevriezing in 2025 en 2026.
 - Dus alle huurders met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens op moment van verhuring
 - De inkomensafhankelijke huurverhoging kan doorgaan, ook als deze nog niet is aangezegd
 - Intermediair verhuurde woningen krijgen een huurverhoging
- De aftoppingsgrenzen bevriezen daardoor ook vrijwel volledig voor twee jaar
- Huur particuliere verhuurders bevriezen 'onuitvoerbaar', compensatie niet mogelijk.

Het Rijk verdient 800 miljoen per jaar aan de huurbevroezing



Toelichting: In de balken zijn de uitgaven van het Rijk (negatieve bedragen) afgezet tegen de besparingen voor het rijk (positieve bedragen). Het saldo laat de totale bezuiniging in dat jaar voor het Rijk zien.

Mensen met hoger inkomen hebben relatief meer profijt van de huurbevriezingen.



Huurders

- Huurtoeslagontvangers met een veel lager inkomen dan niet-ontvangers, gaan er per saldo nauwelijks op vooruit.
- Stijgende woonlasten voor woningen die (nog) niet zijn verduurzaamd door stijgende energierekening

Woningzoekenden

Nog langere wachttijden voor woningzoekenden.



3. Impact op corporaties

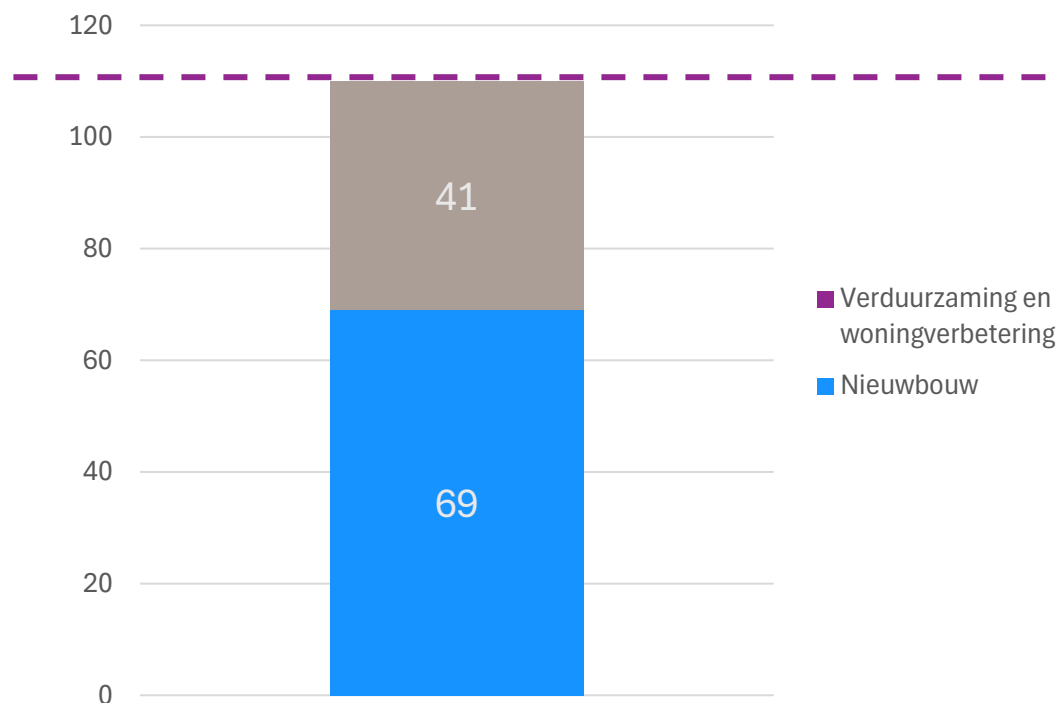
**NPA, investeringscapaciteit
en huurkasinstroom**

vereniging van
woningcorporaties

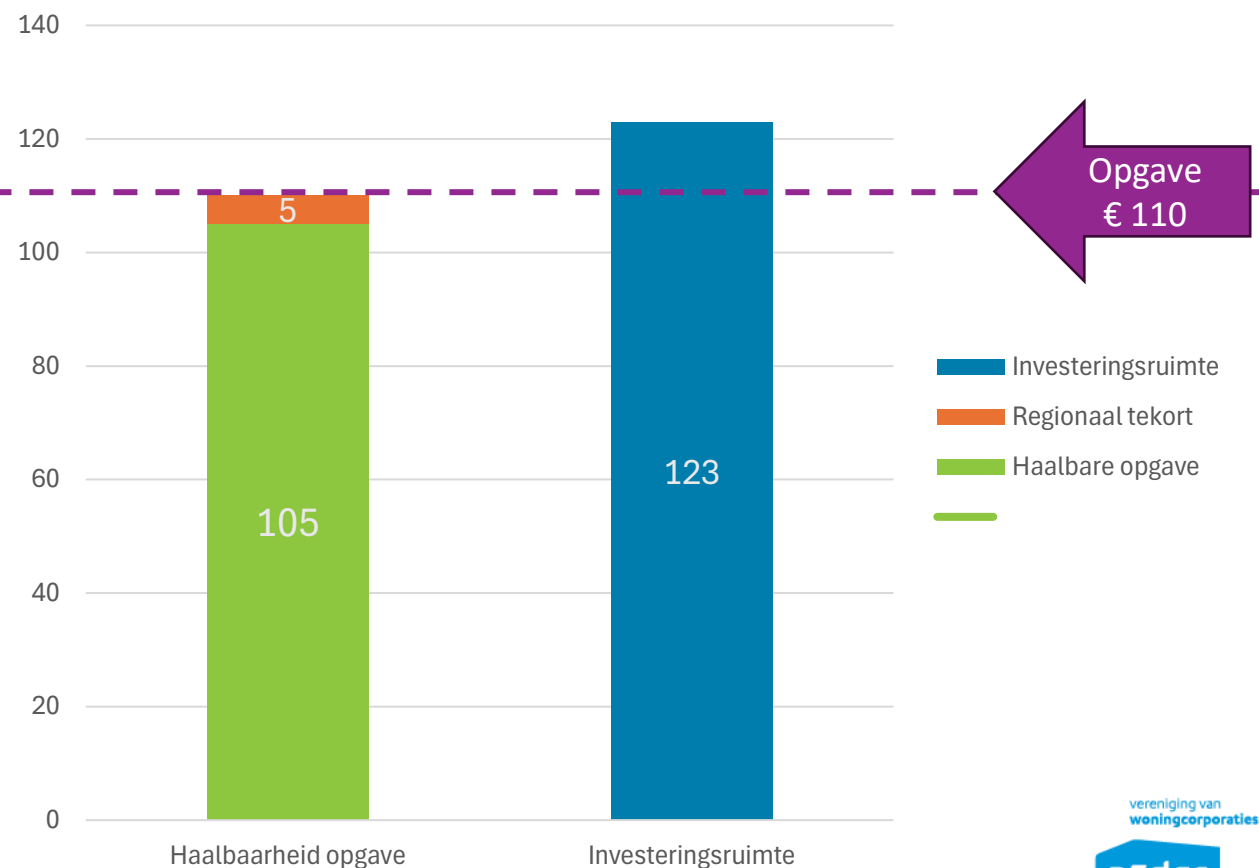


Wat hadden we afgesproken?

**Investeringsvolumes NPA
2025-2034: 110 mld**



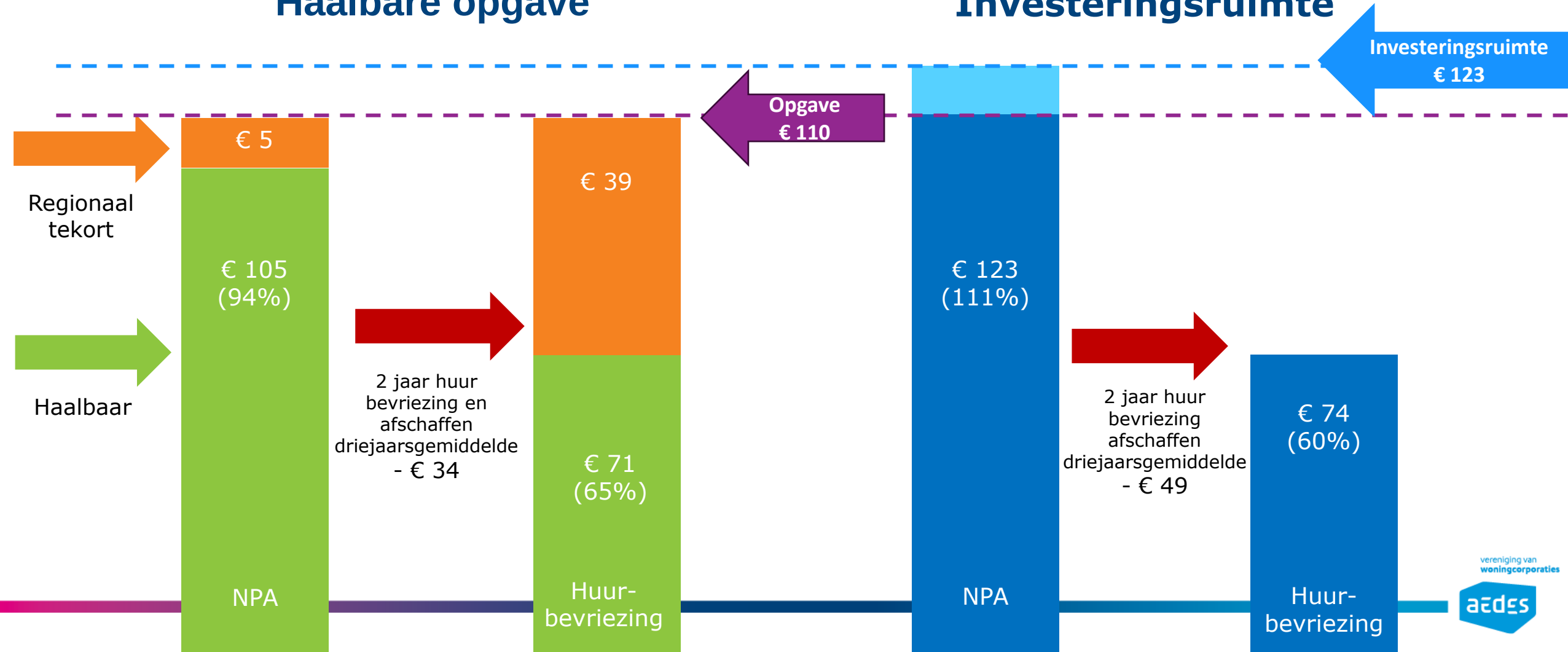
**Het grootste deel van deze opgave was
financieel haalbaar**



Bijna 50 miljard investeringsruimte verdampt

Haalbare opgave

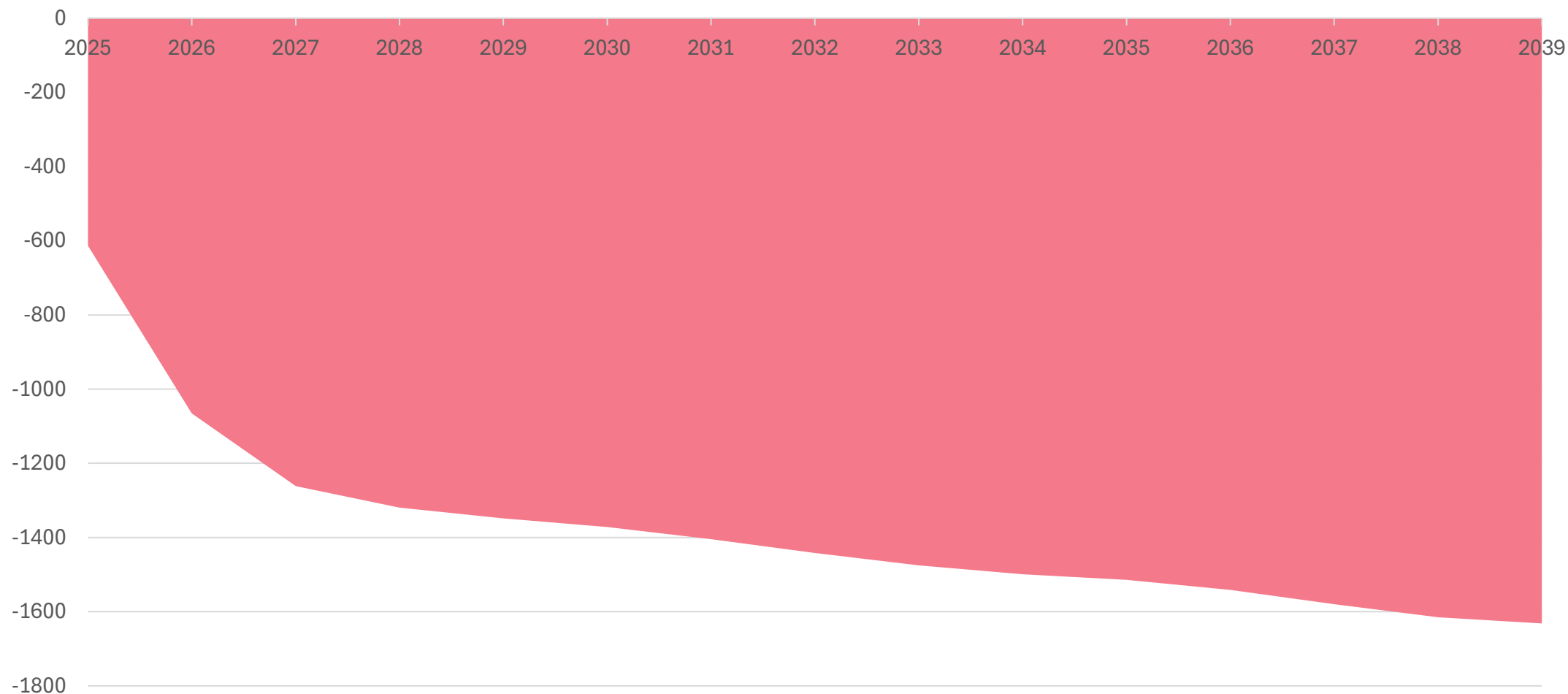
Investeringsruimte



Verlies investeringscapaciteit:

- Gevolg huurbevriezing investeringscapaciteit: -49 miljard
- 180.000 woningen minder nieuwbouw **of** 1,6 miljoen woningen niet verduurzaamd
- Door de huurbevriezing daalt de ICR, gemiddeld met zo'n 0,4 %-punt
- 120 corporaties (1,14 mln vhe) financiële problemen: 10 miljard investeringen schrappen: 36.000 woningen

De impact op de huurkasstroom is structureel 1,6 mld (constante prijzen, 1 juli) – bijna 13 miljard in 10 jaar



Toelichting impact huurbevriezing

Het verleden leert dat in de woningbouwontwikkeling een korte periode van remmen een jarenlang herstel kan vragen.' Bron: signaalrapportage Aw

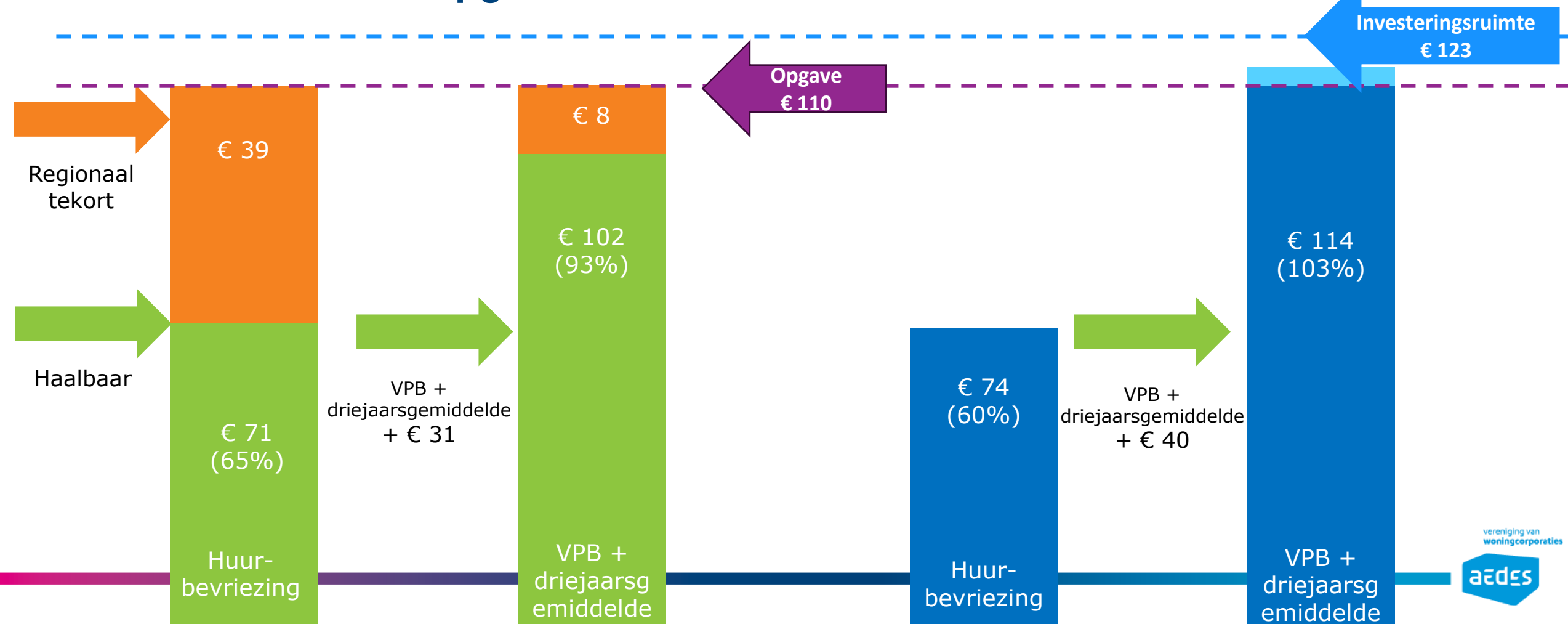
- Door een huurbevriezing in 2025 en 2026 worden huurverhogingen van 4,5 procent en 3,6 procent niet doorgevoerd
- Dit 'bevriest' ook de streefhuren van corporaties via de grenzen van passend toewijzen
- De NPA afspraak van het 3 jaarsgemiddelde onder druk
- De directe impact op de huurkasstroom ongeveer €1,25 mld na 2026
- Alle toekomstige huurverhogingen zullen lager uitpakken door deze misgelopen huurverhogingen in 2025 en 2026
- Het structurele effect is zo'n 1,6 miljard per jaar. Daarmee staat het effect gelijk aan de verhuurderheffing
- Psychologisch effect: val in investeringen waarschijnlijk groter, door geschonden vertrouwen en daardoor verslechterd investeringsklimaat

Er zijn wel 25 scenario's te bedenken.

Voorbeeld: afschaffing VPB als deel van reparatie

Haalbare opgave

Investeringsruimte



Resume

- Er verdampt 49 miljard investeringscapaciteit
- De schatkist verdient 6 miljard in 10 jaar
- 180.000 minder nieuwbouw of 1,6 miljoen minder verduurzaming
- In 2026 al 60 en binnen 4 jaar 140 corporaties door hun ratio's



4. In actie tegen huurbefriezingen

Gezamenlijk front in het belang van de volkshuisvesting

vereniging van
woningcorporaties



Standpunt Aedes – Woontop en NPA

- **Het standpunt van Aedes is duidelijk: deze huurbevriezingen zijn onacceptabel**
- Wij staan nog steeds achter de NPA en Woontopafspraken, die zijn leidend
- Het is duidelijk dat met de voorgenomen huurbevriezingen het kabinet de gemaakte NPA-afspraken niet nakomt
- Niet alleen wordt gebroken met NPA, hiermee worden de facto ook de afspraken uit het hoofdlijnenakkoord van deze coalitie geschonden
- De afgesproken opgave zijn niet langer financieel haalbaar als gevolg van eenzijdige aanpassingen van deze afspraken door het Rijk

Inzet Aedes

De inzet van Aedes zal tot de definitieve besluitvorming dan ook zijn om de **huurbevriezingen ongedaan te maken** en te komen tot een alternatief pakket waar alle huurders en woningzoekenden mee geholpen zijn.

Inzet op 3 sporen om de huurbevriezing van tafel te krijgen:

1. Een gezamenlijke krachtige lobby en coalitievorming
 - Gezamenlijke acties voor de volkshuisvesting
 - Coalities van stakeholders bouwen en benutten
2. Voorbereiden van juridische stappen -> Inzet op nakomen NPA afspraken
3. Publieke beeldvorming en communicatie, met aandacht voor de spanning tussen de beleving van de huurder en het verlies van investeringsruimte

Handelingsperspectief corporaties

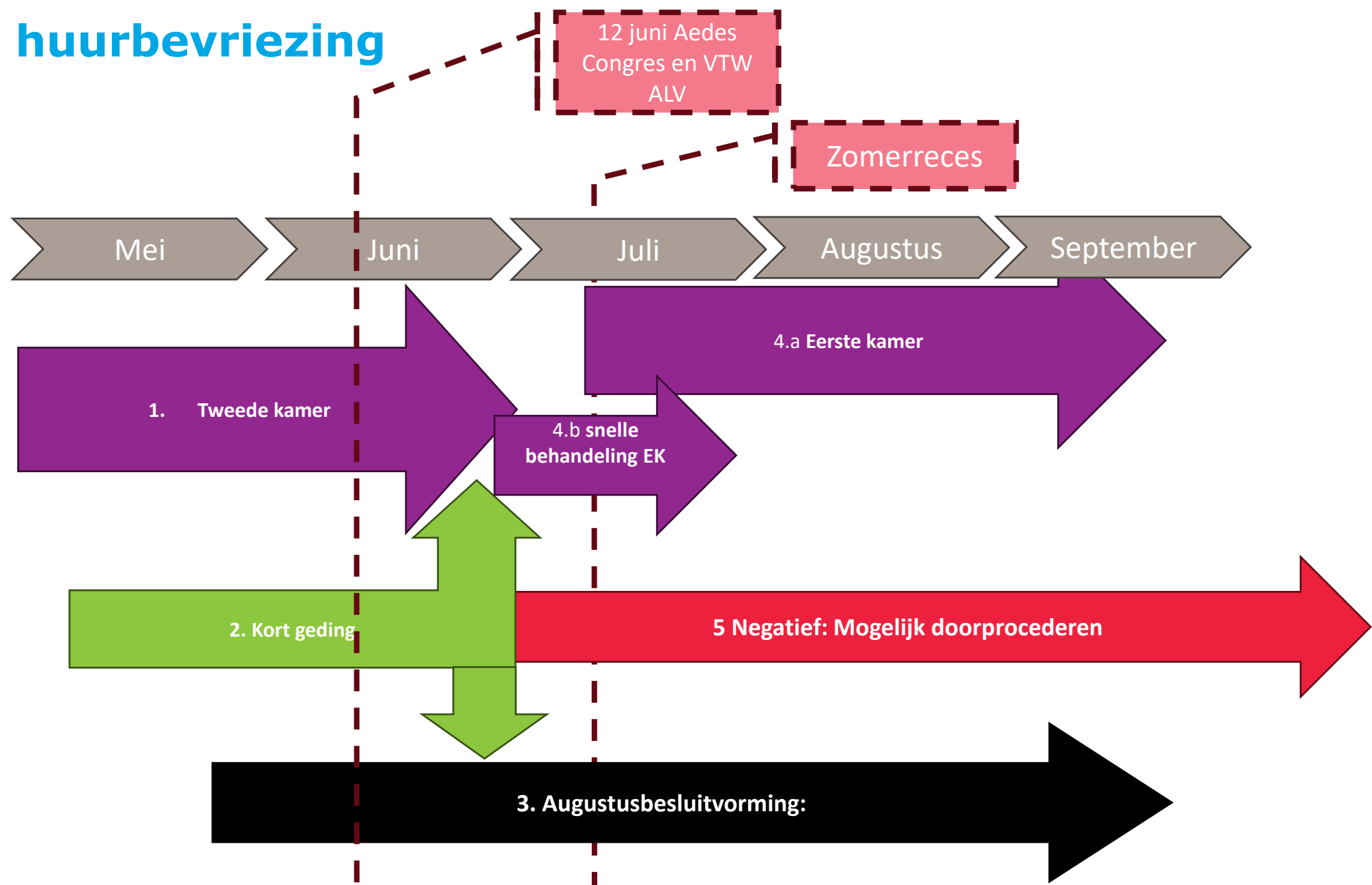
- **Huurprolongatie doorvoeren:** met voorbereiding uitvoering druk uitoefenen
- **Reactie op WSW-brief:** impact op nieuwbouw en renovatie (in euro's/aantallen), bijsturen van meerjarenbegrotingen
- **Lokale prestatieafspraken en herijking woondeals:** inzichtelijk maken lokale en regionale impact, aan tafel blijven en opschorten van afspraken

5. Proces en tijdlijn

vereniging van
woningcorporaties



Tijdelijk huurbetwaring



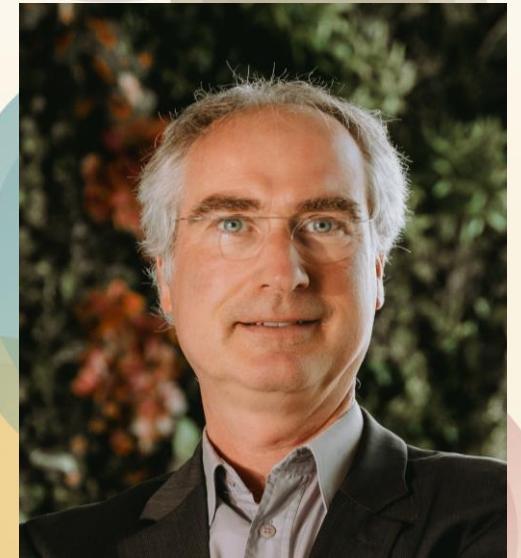
12 juni scenario's en dilemma's bespreken

We zetten de meest realistische scenario's en bijbehorende dilemma's voor u op een rij en werken deze de komende weken voor zover mogelijk uit.

12 juni gaan Aedes en de VTW hierover met hun leden in gesprek tijdens hun congres en ALV.

6. Drie perspectieven voor toezichthouders

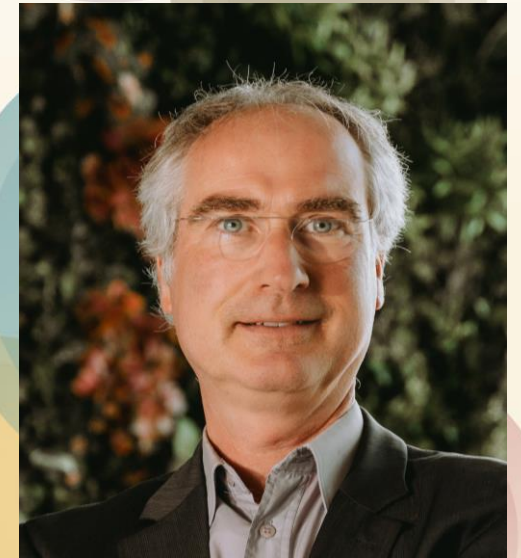
- Belang huurder en woningzoekende in beeld
- Samen sterk – zoek elkaar op:
juridische procedure. Inzichtelijk maken wat
NIET meer kan
regionaal overleg en samenwerking
- 60% kan nog WEL – niet op de handen zitten.



Egbert de Vries - voorzitter VTW

7. Ondersteuning door de VTW

- 12 juni ALV in Amersfoort
- 1 juli VTW Webinar Aw + WSW
- Zomer 2025: VTW handreiking Begroting

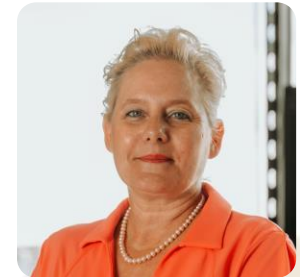


Egbert de Vries - voorzitter VTW

Vragen?

Huurbevriezingen 2025 – 2026

Bronia Vermaas-van de Bilt, directeur VTW
Jeff van As, Belangenbehartiger Aedes
Egbert de Vries, voorzitter VTW





vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties



Dank voor uw deelname!

Uw PE-punt wordt automatisch bijgeschreven.

Graag tot 12 juni op de ALV in Amersfoort

Meld u direct aan via:

<https://leden.vtw.nl/login>