

Woensdag 7 mei spraken Liesbeth Spies en Egbert de Vries, voorzitters van Aedes en de VTW over de aangekondigde huurbevriezingen.

VTW-Podcast hosts Frank Roerdinkholder en Valerie Ketjen gingen uitgebreid met hen in gesprek over de gevolgen van de huurbevriezingen en de reacties van Aedes, vereniging voor woningcorporaties en de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De podcast luistert u via Spotify, Apple podcasts of de [website van de VTW](#). Lees verder voor een korte, bondige samenvatting.

Huurbevriezingen zijn in strijd met de Nationale Prestatieafspraken

De huurbevriezing die de coalitie 16 april 2025 aankondigde en door het kabinet in de voorjaarsnota 2025 werd opgenomen, is in strijd met de nationale prestatieafspraken die in december 2024 werden gemaakt tussen de minister van Volkshuisvesting, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes.

Investeringscapaciteit corporaties verdamp

De huurbevriezing heeft grote financiële gevolgen voor woningcorporaties. Tegenover 1 euro huurinkomst staat ongeveer 30-35 euro leencapaciteit. Door de huurbevriezingen 2025 – 2026 zal in een keer 30-40% van de investeringscapaciteit van corporaties tot en met 2034 verdampen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) meldde dat meer dan de helft van alle corporaties de komende vier jaar al financieel in zwaar weer dreigt te komen.

Lokale afspraken, regiodeals en totale woningbouwopgave onder druk

Het WSW gaf in haar brief van 6 mei aan dat 140 van de 265 corporaties in 2029 niet zal voldoen aan de norm van 1,4 voor hun ICR (Interest Coverage Ratio). De enorme duikvlucht van de verhouding tussen inkomsten en de rente die corporaties over hun leningen betalen, heeft veel grotere negatieve gevolgen voor hun investeringscapaciteit. Ze zullen daardoor 180.000 minder nieuwe woningen kunnen bouwen of 1.6 miljoen woningen minder kunnen verduurzamen.

Ook bouw van woningen in middensegment en vrije sector op losse schroeven

Ook de bouwcoalities zoals we die zijn gaan noemen zijn geschrokken. Behalve corporaties, zijn ook commerciële (bouw)partijen en vastgoedinvesteerdere betrokken bij gebiedsontwikkeling, waarbij ze samengestelde projecten

realiseren die deels uit sociale huurwoningen bestaan, en voor het andere deel uit woningen in de middenhuur en vrije sector. Maar dat hele mandje staat onder druk. Als de corporatie haar 'deel' van een gecombineerd project namelijk niet meer kan financieren, komen ook de bouw van die andere woningen in gevaar. De huurbevriezingen beperken dus niet alleen de investeringsprogramma's van de corporaties. Het zet lokale prestatieafspraken, de regiodeals onder druk en maakt de nationale prestatieafspraken onhaalbaar.

Onvoorspelbaarheid, geschonden vertrouwen en onzekerheid bij investeerders

De huurbevriezing is niet alleen in strijd met de nationale prestatieafspraken. Het leidt ook tot onzekerheid en geschonden vertrouwen bij investeerders. En aan onzekerheid hebben investeerders en financiers een bloedhekel. Dit kabinetsbeleid laat zien hoe onbetrouwbaar in dit geval de overheid is. En als investeerders aan één ding een hekel hebben, dan is het geschonden vertrouwen en investeringonzekerheid. Hoe meer rust, reinheid, regelmaat, hoe saai, hoe beter dat voor de volkshuisvesting zou zijn. En daar zet het kabinet met deze huurbevriezingen een dikke vette streep door.

Noodzaak van een wettelijk verankerd inflatie-volgend huurbeleid

Hieruit blijkt de noodzaak van het wettelijk verankeren van een inflatie-volgend huurbeleid, waarin je het gemiddelde over drie jaar pakt. Dat doet namelijk serieus iets met de voorspelbaarheid. Komende maand staat de wet versterking regie op de volkshuisvesting op de planning in de Kamer, inclusief die wettelijke verankering van dat inflatie-volgende huurbeleid.

Aedes zet juridische stappen

Aedes heeft de minister en het kabinet gesommeerd om het besluit om in 2025 en 2026 de huren te bevriezen, binnen twee weken terug te draaien. "Als ze dat niet doen, dan zien we ons genooddaakt om naar de rechter te stappen. Niet omdat we dat fijn vinden, niet omdat we dat graag willen, niet omdat we op deze manier tegenover elkaar willen komen te staan. Maar omdat het echt fundamenteel zo ingrijpend is en de investeringscapaciteit en het eigendom van corporaties raakt." zegt Liesbeth Spies. Meer dan 200 corporaties hebben zich al bij de juridische procedure van Aedes aangesloten. Aedes roept alle corporaties die zich hier nog niet voor hebben aangemeld maar wel mee willen doen zich alsnog te melden.

Prioriteiten stellen: kijk naar wat nog wel kan

Aedes en de VTW benadrukken de maatschappelijke opgaven van corporaties, zoals het bieden van betaalbare en kwalitatieve woningen in goede buurten. En

het belang voor corporaties ondanks financiële uitdagingen daarin te blijven investeren. Ga als corporatie met je raad van commissarissen het gesprek aan over wat er nog wel kan en wat niet meer kan. De prioriteiten zullen, afhankelijk van de specifieke omstandigheden per corporatie verschillen.

Solidariteit: onderling en met huurders en woningzoekenden

Het gesprek over solidariteit van corporaties onderling was al een gevoelig onderwerp, en wordt door de huurbevriezing alleen maar moeilijker. Maar laten we in ieder geval schouder aan schouder staan in de strijd tegen dit domme besluit, en ons samen hard maken voor de huurders en woningzoekenden.

Want het laatste wat we willen, is dat onze huurders en onze woningzoekenden het slachtoffer worden van dit domme en ondoordachte beleid. We kunnen niet op onze handen gaan zitten. We moeten scherp aan de wind blijven varen en blijven kijken naar wat WEL kan.

Dank aan Liesbeth Spies en Egbert de Vries voor het openhartige gesprek. Meer informatie en alle afleveringen van de VTW podcast vindt u op de website van de VTW.

www.vtw.nl/podcasts