

Aan het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening
t.a.v. Minister M. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Bezoekadres
Raiffeisenstraat 18
5611 CH Eindhoven
Postadres
Postbus 985
5600 AZ EINDHOVEN

onderwerp	datum
Regionale reactie "Huurbevriezing 2025"	16 mei 2025

Geachte Minister Keijzer,

"Bescherming van vandaag mag kansen van morgen niet blokkeren".

De voorgenomen huurbevriezing in de Voorjaarsnota heeft een grote impact op onze regio, de regio Zuidoost-Brabant. Middels deze brief bieden wij, vanuit de regio Zuidoost-Brabant inzicht in de regionale impact van deze voorgenomen huurbevriezing. We hopen dat u hiermee als minister geïnspireerd en versterkt bent in de behandeling bij de Vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 22 mei 2025. En dat u in deze commissievergadering tot oplossingsvoorstellen komt om de gecreëerde problematiek teniet te doen. We zien uw voorstel graag tegemoet zodat wij onze doelstelling weer kunnen oppakken.

Aanleiding

Het besluit om de huren van sociale huurwoningen voor twee jaar te bevriezen heeft een enorme impact op de regio Zuidoost-Brabant. Net als op andere plekken in het land, geldt voor onze dertien woningcorporaties dat hun investeringscapaciteit drastisch wordt beperkt. Duizenden sociale huurwoningen kunnen niet worden gebouwd in onze regio. Een regio waar dit effect een uitzonderlijk grote weerslag kent, gezien de verhoogde woningbouwopgave die de Brainportregio kent. Want om de groei van de unieke microchipsector in Nederland mogelijk te maken, is investeren in het leefklimaat van de Brainportregio van cruciaal belang.

Met de Mainportstatus van de Brainportregio en het recente convenant Beethoven (2024) hebben Rijk en regio gezamenlijk het belang van investeren in onze regio erkend. Onderdeel van convenant Beethoven is de 'Regeling versnelling woningbouw'. Om de versnelling voor elkaar te krijgen, zijn we het afgelopen jaar samen met uw vertegenwoordigers hard aan het werk geweest om een succesvolle regeling in te richten en ten uitvoer te leggen. Het besluit om de huren voor twee jaar te bevriezen voegt hier een extra uitdaging aan toe, terwijl de woningbouwopgave - waar wij gezamenlijk de schouders onder zetten - onverminderd hoog blijft.

Een dak boven je hoofd is een primaire levensbehoefte. De hele regio Zuidoost-Brabant ervaart de gevolgen van het huidige woningtekort en de druk op de betaalbaarheid van het wonen. Daarom begrijpen wij vanuit de regio de intentie achter de huurbevriezing die in de Voorjaarsnota is afgesproken voor 2025 en 2026. Maar de maatregel die vandaag voor verlichting moet zorgen, mag niet de deur sluiten voor de woningzoekenden van morgen. Met de voorgenomen huurbevriezing wordt het fundament onder de woningbouw ernstig aangetast. Met het bevroren van de huren lijkt het erop dat er tijdelijk een probleem wordt aangepakt. Structurele ontwikkeling komt echter onder hoge druk te staan. Voor de Brainportregio – 21 gemeenten en 13 woningbouwcorporaties – betekent deze huurbevriezing een directe bedreiging: de investeringscapaciteit van woningcorporaties neemt fors af, met stagnatie van woningbouw, krapte op de woningmarkt en een rem op de economische groei van de Brainportregio tot gevolg. Als deze maatregel zonder adequate compensatie wordt ingevoerd, valt de investeringscapaciteit van onze woningcorporaties weg en daarmee eveneens de uitvoering van de gezamenlijke regionale woningbouwopgave.

Regionale uitzonderlijkheid: groei van de Brainportregio

Naast de algemene zorgen, die voor elke regio gelijk zijn, kampt de Brainportregio met een uitzonderlijke groeiopgave, wat zich ook vertaalt in een uitzonderlijke woningbouwopgave. Met het ondertekenen van Convenant Beethoven (2024) heeft het Rijk deze unieke economische positie van de Brainportregio onderstreept en erkent zij daarmee de essentiële ruimtelijke schaa sprong voor werken en wonen als noodzakelijk voor de verdere economische ontwikkeling, de economische veiligheid van Nederland en de strategische autonomie van Europa (Convenant Beethoven, 2024).

Het Rijk heeft met het ondertekenen van het convenant ook de gezamenlijke intentie uitgesproken om de groei van de microchipsector in Nederland te versterken en het zwaartepunt van deze groei in de Brainportregio te accommoderen. Onderdeel van Convenant Beethoven is 'Regeling versnelling woningbouw'. Deze regeling heeft als hoofddoel de woningbouw in de Brainportregio te versnellen met 17.000 woningen en 2.280 studenteenheden t.o.v. de vastgestelde Woondeal-ambitie van 45.130 woningen, wat bijdraagt aan de eerder genoemde economische groei en strategische autonomie van de regio en Nederland als geheel. Hiervoor heeft het Rijk, naast €61,25 miljoen door private partner en €61,25 miljoen door gemeenten, €122,5 miljoen beschikbaar gesteld.

Regionale impactanalyse

De impact van de huurprijsbevriezing heeft tevens invloed op de ontwikkeling van betaalbare woningen en vrije sector woningen. De Brainportregio staat voor een forse opgave: het realiseren van 62.130 woningen én 2.280 studenteneenheden, met een uiterlijke startbouwdatum in 2030. In de regionale ontwikkelstrategie is een doorkijk opgenomen naar de periode tot 2040, waarbij in totaal 100.000 woningen in de regio worden gerealiseerd. In de Woondeal 2023 is met elkaar bepaald dat er wordt gestreefd naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad, en dat twee derde van de woningbouwopgave (studenteneenheden uitgezonderde categorie) moet worden gerealiseerd in het betaalbare segment.

De resterende een derde mag bestaan uit vrije sector woningen. Dit betekent in het scenario 'Woondeal en Beethoven' dat er 41.420 betaalbare woningen gebouwd moeten worden, waarvan 18.639 sociale huurwoningen, bij grote voorkeur gerealiseerd door corporaties (toegelaten instellingen).

Onze dertien woningcorporaties hebben 15.563 woningen opgenomen in hun eigen begrotingen tot en met 2034. Er was zelfs ruimte voor extra woningen. We waren dus een flink eind op weg om onze ambitieuze regionale opgave in het sociale segment op te pakken. Beethoven zou bovendien voor versnelling zorgen. Nu blijkt uit een gezamenlijke regionale doorrekening dat het maximaal haalbare aantal daalt tot circa 12.750 woningen.

Door de huurbefriezing zijn verschillende woningcorporaties in onze regio door de toezichthouder WSW gevraagd om bij sturen. Als zij niet bijsturen, komen zij binnen vijf jaar in de problemen. Niet alles is nog langer mogelijk. Dit betekent dat zij de investeringen al op korte termijn fors neerwaarts moeten bijstellen.

Zelf voor onze meest krachtige woningcorporaties is het einde van de financiële mogelijkheden in zicht. Als een project niet past in hun begroting, dan is het voor hen onlogisch om te starten met dat project. De doorlooptijd van nieuwe projecten bedraagt vaak zo'n zes à zeven jaar. Concreet betekent dit dat woningcorporaties geen nieuwe projecten zullen starten, omdat er geen financiële ruimte voor is. Ook wanneer op een later moment tot compensatie voor de huurbefriezing wordt besloten is deze achterstand moeilijk weer in te halen. De doorlooptijd wordt namelijk niet korter. De actie van nu, betekent een dip in nieuwe woningen over zes à zeven jaar.

Deze situatie is cru, omdat de dertien corporaties in onze regio beschikken over een goede gezamenlijke financiële uitgangspositie. Een positie die met veel moeite is opgebouwd over decennia. Deze positie wordt de komende jaren volledig opgebruikt. Hierna zijn de mogelijkheden van onze corporaties volledig uitgeput. Zij zijn dan alleen nog in staat tot het minimale. Al voor de huurbefriezing ontbrak het aan een duurzaam prestatie-model in de corporatiesector, maar dat wordt nu nog verder ondermijnd.

Impact op woningbouw in alle segmenten

De woningcorporaties in Zuidoost-Brabant spelen een cruciale rol in de realisatie van betaalbare woningen, essentieel voor zowel de maatschappelijke opgave als de economische kracht van de regio. Corporaties financieren hun nieuwbouw- en verduurzamingsopgave onder meer via de inkomsten uit huren. Door het bevroren van de huren dalen de financiële ratio's (ICR en LTV) onder de toezichtsnormen. Niet alleen vermindert de toekomstige investeringscapaciteit en daarmee de bouwcapaciteit drastisch; ook lopende projecten komen onder druk te staan.

De gevolgen van deze maatregel beperken zich niet tot sociale huur. Wanneer corporaties uit gemengde woningbouwprojecten (met sociale, midden- en vrijesectorwoningen) moeten afhaken, komen hele projecten stil te liggen. Hierdoor worden ook woningen in het midden- en hogere segment niet gerealiseerd. De woningmarkt raakt verder oververhit, nieuwe inwoners en potentieel nieuwe werknemers vinden moeilijker huisvesting, en de economische ontwikkeling van de regio vertraagt.

De zorgen die wij uiten worden breed gedragen in de voltallige sector. Zo waarschuwt *Aedes* voor het wegvallen van cruciale investeringen, wijst *VNG* op het risico voor de uitvoeringskracht van gemeenten en onderstreept *Neprom* dat het investeringsklimaat voor nieuwbouw met de huurprijsbevrozing ernstig wordt verstoord.

Een klap voor toekomstige huurders en kopers – een klap voor de Brainportregio

Onze woningcorporaties zijn de ruggengraat van de bouwproductie in het sociale segment. Hun investeringen helpen eveneens de gemengde woningbouwprojecten op gang, inclusief woningen in het middensegment en de vrije sector. Zonder de investeringen van de corporaties komen volledige projecten stil te liggen.

Wij onderschrijven het belang van betaalbare woonlasten voor huishoudens in financiële problemen. De Brainportregio zet zich actief in om bestaanszekerheid te versterken. Betaalbaarheid mag echter niet ten koste gaan van beschikbaarheid. Juist deze beschikbaarheid staat voor onze volgende generaties onder druk. Zonder nieuwe woningen blijven problemen in de toekomst bestaan – en worden ze groter. We nodigen uit tot een stevige samenwerking met ons als regio, zodat we samen op zoek kunnen naar structurele oplossingen die de woningmarkt duurzaam versterken.

Met vriendelijke groet,



Suzan van de Goor – Gelens
Voorzitter Stuurgroep Woondeal Zuid Oost Brabant,

METROPOOL

REGIO

EINDHOVEN

Mede namens:

Gemeente Asten
Gemeente Bergeijk
Gemeente Best
Gemeente Bladel
Gemeente Cranendonck
Gemeente Deurne
Gemeente Eersel
Gemeente Eindhoven
Gemeente Geldrop – Mierlo
Gemeente Gemert – Bakel
Gemeente Heeze – Leende
Gemeente Helmond
Gemeente Laarbeek
Gemeente Nuenen c.a.
Gemeente Oirschot
Gemeente Reusel – De Mierden
Gemeente Someren
Gemeente Son en Breugel
Gemeente Valkenswaard
Gemeente Veldhoven
Gemeente Waalre
Provincie Noord Brabant
Woonbedrijf
Woonpartners
Wocom
Sint Trudo
Volksbelang
Compaen
Bergopwaarts
Woningbelang
Woningstichting de Zaligheden
Goed Wonen
'thuis
Helpt Elkander
Wooninc