

Aan de leden van de raad

Datum : 20 mei 2025
Zaaknummer : 4563700
Contactpersoon : Joseph Dommeck
Telefoonnummer : 06-41271710

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over gevolgen huurbevriezing voor de Arnhemse woningbouw

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Brandts, Groot en Van Engelenburg van de fracties D66, Arnhem Centraal en VVD hebben ons bij brief, ingekomen op 22 april jl., schriftelijk [vragen](#) gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem over de gevolgen van de huurbevriezing voor de Arnhemse woningbouw.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Is het college het met de indieners eens dat het bevroren van huren zonder investeringen in de sociale sector een enorme impact heeft op de ambities van de woningbouwcorporaties met betrekking tot nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad?*

Dit zijn we met u eens. We vinden dat het Rijk met een volwaardige oplossing moet komen voor corporaties, nu het ervoor heeft gekozen om de huren te bevroren. Het beheersen van woonlasten is belangrijk en kan op diverse manieren geregeld worden, maar mag niet ten koste gaan van de noodzakelijk investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van sociale huurwoningen. Deze investeringen zijn essentieel om te voorzien in de woonbehoefte van huidige bewoners, woningzoekenden en de toekomstige generatie. Het bevroren van huren mag dan ook niet leiden tot het uit- of afstellen van deze opgaven.

2. *Welk tekort aan investeringsruimte zien de Arnhemse woningcorporaties op dit moment? Wat is de invloed van de recent aangekondigde maatregelen vanuit het Rijk hierop?*

De Arnhemse corporaties voorzagen al eerder een toekomstig probleem met hun investeringsruimte. Dat wordt door de huurbevriezing verergerd en versneld, waardoor ze hun aangegeven geplande activiteiten op korte termijn niet meer kunnen voortzetten zonder een passende compensatie. De precieze omvang van het tekort kunnen we niet presenteren, omdat de financiën van corporaties niet openbaar beschikbaar zijn.



Datum: 20 mei 2025
Zaaknummer: 4563700
Pagina: 2

3. *Heeft het college zicht op de gevolgen van de huurbevriezing in 2025 en 2026 voor de bouw- en verduurzamingsplannen van de Arnhemse corporaties? Tot hoeveel minder sociale huurwoningen of verduurzaamde woningen leidt dit naar verwachting in Arnhem?*

Volgens de corporaties leidt de huurbevriezing tot een tekort aan investeringsvermogen. Hierdoor kan de bouw van ongeveer 2.500 nieuwbouwwoningen de komende tien jaar mogelijk niet doorgaan, indien er geen adequate compensatie wordt geboden. Dat is ongeveer de helft van de Arnhemse nieuwbouwopgave. Dit effect kan zelfs groter zijn, omdat corporaties in veel projecten een deel van de woningen afnemen of ontwikkelen. Als zij in deze projecten moeten vertragen of zich moeten terugtrekken, kan dit ook gevolgen hebben voor de voortgang van het overige deel van het bouwprogramma. Wat de precieze impact is op de particuliere sociale huurwoningen, is op dit moment nog niet duidelijk.

In het scenario dat door de corporaties is geschetst, waarin 2.500 nieuwbouwwoningen vervallen, blijft de verduurzamingsaanpak vooralsnog ongewijzigd. Tegelijkertijd geven zij aan dat het vertragen van verduurzaming ook als maatregel wordt overwogen, om toch nieuwbouw mogelijk te maken. In dat geval zou een oplossing voor huishoudens met hoge energielasten verder uit zicht raken. Ook verwachten de corporaties dat het onderhoudsniveau onder druk komt te staan. Samenvattend verwachten de corporaties dat zij, bij het uitblijven van compensatie, genoodzaakt zijn om een mix van deze maatregelen te treffen, waaronder het verminderen van nieuwbouw, het temporiseren van verduurzaming en het beperken van onderhoud.

4. *Wat is de impact van de huurbevriezing op de lopende Arnhemse prestatieafspraken?*

Volgens de corporaties maakt de huurbevriezing de prestatieafspraken onuitvoerbaar. Er zal echter eerst meer duidelijkheid moeten komen vanuit het kabinet over de vorm van de huurbevriezing en over een structurele compensatieregeling voor corporaties. Als we dat weten, kunnen we definitief zeggen of de prestatieafspraken nog uitvoerbaar zijn.

5. *Welke gevolgen heeft de huurbevriezing voor de ambities uit de Arnhemse Woonvisie? Bijvoorbeeld op het gebied van versnelling verduurzaming en gebiedsgerichte nieuwbouw?*

In de prestatieafspraken maken we afspraken met corporaties over de uitvoering van de Woonvisie. Als deze prestatieafspraken niet meer uitvoerbaar zijn, dan kunnen we minder ambities uit de Woonvisie realiseren.

6. *Hoe zorgt het college dat woningbouwplannen in Arnhem geen vertraging oplopen als gevolg van de huurbevriezing en mogelijk mindere realisatie van sociale huurwoningen?*

De huurbevriezing leidt volgens de corporaties tot vertragingen in de woningbouwplannen. De enige manier om te borgen dat projecten geen vertraging oplopen is door de huurbevriezing terug te draaien of volledig te compenseren. Daarom is het van belang dat het kabinet snel met een oplossing komt.



Datum: 20 mei 2025
Zaaknummer: 4563700
Pagina: 3

Mocht een oplossing vanuit het kabinet achterwege blijven, dan zullen we in gesprek moeten met de corporaties over een verantwoorde prioritering tussen een mix van verduurzaming, nieuwbouw en de fasering van lopende projecten.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch