

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	Telefoon:	Bijlagen:
-	28 april 2025	0086218052	Henk Lahuis	06 108 43 911	2

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen PvdA Beetsterzwaag, 27 mei 2025
Gevolgen bevrozing sociale huur voor woningzoekenden Verzonden op: 28 mei 2025
en sociale huurders in Opsterland

Geachte raad,

Op 28 april 2025 ontvingen wij een aantal schriftelijke vragen van de PvdA over de gevolgen van de bevrozing van de sociale huur voor woningzoekenden en sociale huurders in Opsterland. In deze brief zullen eerst informatie geven over de huurbevrozing en de reacties vanuit de markt en vervolgens de gestelde vragen beantwoorden.

Achtergrond informatie rondom huurbevrozing

Het Rijk heeft bij de voorjaarsnota aangekondigd een huurbevrozing in te willen voeren voor sociale huren. Dit betekent dat corporaties in 2025 en 2026 de huurprijzen van hun woningen niet mogen verhogen. Het Rijk wil met deze maatregel huurders beschermen tegen hoge huurstijgingen in een tijd dat alle woonlasten sterk stijgen.

Ortec Finance heeft een financiële doorrekening gemaakt van de gevolgen voor de gezamenlijke corporaties omtrent de huurbevrozing in 2025 en 2026 (**zie bijgevoegde bijlage**, Bron: www.ortecfinance.com > 'Huurbevrozing is zonder passende compensatie dramatisch voor corporatiefinanciën, investeringscapaciteit en de huurders van de toekomst'). De benodigde investering om de in december 2024 afgesproken 271.600 sociale huurwoningen te bouwen in de periode 2025 tot en met 2035 bedraagt 110,4 miljard euro (afgesproken in de Nationale prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes als vertegenwoordiger van de woningbouwcorporaties en de VNG). Ortec heeft berekend dat corporaties een bedrag van 105,2 miljard zouden kunnen lenen om sociale huurwoningen te kunnen bouwen. De huurbevrozing van 2025 en 2026 zorgt er voor dat de gezamenlijke corporaties 48,8 miljard minder te besteden hebben dan de eerst berekende 105,2 miljard euro. De beoogde compensatie van het Rijk voor de huurbevrozing van 1,1 miljard is dan ook een druppel op de gloeiende plaat. De enige mogelijkheid volgens Ortec om nog enigszins genoemde tekorten weg te werken (bij het vasthouden aan de huurbevrozing in 2025 en 2026) is het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor corporaties. Dat levert de corporaties ruim 40 miljard op.

In reactie op deze aankondiging heeft de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) op 17 april 2025 een brief gericht aan de Minister VRO, mevrouw M.C.G. Keijzer en de Gedeputeerde van Fryslân, de heer A. Kooistra. In deze brief geven de corporaties een gezamenlijk statement omtrent de huurbevriezing (zie **bijgevoegde bijlage**). WoonFriesland is geen lid van de VFW.

Corporaties geven vanuit VFW verband aan dat huurbevriezing ten koste gaat van huurders en woningzoekenden. Hoewel huurbevriezing sympathiek klinkt voor huurders, heeft het enorme gevolgen voor de sociale huursector in Fryslân. De VFW geeft aan dat huurbevriezing het onmogelijk maakt om de huidige woondeals (1.400 sociale huurwoningen in Zuidoost Fryslân in de periode tot en met 2030) uit te voeren of een bijdrage te leveren aan de herijking van de woondeals die momenteel plaatsvindt in Friesland. De VFW geeft aan uit het provinciale overleg te stappen als er geen goede oplossing komt. De insteek voor de VFW was samenwerking, maar de regering zet volgens de VFW corporaties op deze manier volledig buitenspel.

Beantwoording vragen

Vraag 1 Wat vindt het college van het feit dat, naar aanleiding van de onderhandelingen over de voorjaarsnota in de LC van 24 april jl. WoonFriesland heeft aangekondigd 1.000 woningen minder te kunnen bouwen? Of 3.000 woningen niet te kunnen verduurzamen?

Het bevroren van de sociale huren in 2025 en 2026 heeft grote impact op de financieringscapaciteit van corporaties. Deze maatregel zal ook invloed hebben op de bestaande afspraken uit de Nationale prestatieafspraken tussen Rijk, corporaties en gemeenten. Het eenzijdig door het Rijk invoeren van huurbevriezing schendt het vertrouwensbeginsel. Deze handelswijze van het Rijk schendt wat ons college betreft dan ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dat het Rijksbeleid verstrekken gevolgen heeft voor de bouw van sociale huurwoningen door WoonFriesland (maar ook voor Elken) is duidelijk.

Vraag 2 Wat betekent dit voor de prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en de woningcorporaties? Zijn deze onder voorbehoud dat de corporaties voldoende inkomsten genereren om hieraan te voldoen?

Wat dit betekent voor de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties, met name op de langere termijn, moet de komende maanden duidelijk worden. In de prestatieafspraken staat altijd een voorbehoud dat corporaties voldoende middelen moeten hebben om afspraken na te kunnen komen.

Vraag 3 Wat zijn de gevolgen voor de geplande woningbouw door WoonFriesland in Opsterland?

Wat de gevolgen zijn voor de geplande woningbouw door WoonFriesland in Opsterland is vooralsnog onbekend. Dit is ook afhankelijk of het Rijk compenserende maatregelen treft.

Vraag 4 Wat zijn de gevolgen voor de geplande verduurzaming van de bestaande woningen van de woningcorporaties?

Dat het Rijksbeleid verstrekken gevolgen heeft voor de geplande verduurzaming van de bestaande woningen door woningcorporaties is duidelijk. Welke gevolgen dat zijn voor WoonFriesland in Opsterland is vooralsnog onduidelijk.

Vraag 5 Op welke manier is het college in gesprek met de corporaties om de gevolgen van deze huurbevriezing en daarmee inkomstenderving bij de woningcorporaties te minimaliseren?

Ons college voert constructieve gesprekken met de corporaties over de prestatieafspraken. Zolang er geen duidelijkheid is hoe het Rijk de gevolgen van de huurbevriezing van 2025 en 2026 gaat minimaliseren, is de wijze om de gevolgen van de huurbevriezing te beperken nog geen onderdeel van de gesprekken met de corporaties.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,



Sandra van 't Hooge

de burgemeester



Andries Bouwman