



woondealpartners [provincie, gemeenten en marktpartijen]

t.a.v.

.....

Oosterhout, 25 April 2025

Betreft: Impact aangekondigde huurbevriezing 2025 - 2026 op woondeals Stedelijke Regio Breda - Tilburg (SRBT)

Beste,

De afgelopen twee jaar hebben overheden, corporaties en marktpartijen hard gewerkt om de afspraken uit de Woondeals te realiseren en de woningnood gezamenlijk aan te pakken. Ondanks dat we nog niet klaar zijn, boeken we zichtbaar vooruitgang en is er onderling vertrouwen. We streven samen naar hetzelfde doel: snel meer betaalbare woningen realiseren. Starters en woningzoekenden met een middeninkomen moeten een betere kans krijgen. In de Nationale Prestatieafspraken zijn deze afspraken verder uitgewerkt en heeft ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid in de uitvoering.

40% minder investeringscapaciteit

Met de huurbevriezing van twee jaar ontnemt het kabinet woningcorporaties een essentieel deel van hun financiële slagkracht. Hierdoor kunnen corporaties minder investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbare wijken. Voor de corporaties van de Stedelijke Regio SRBT betekent dit:

Woningcorporatie	Lagere operationele kasstroom komende 10 jaar (na effect VPB)	Afname investeringsruimte
Alwel *	66,5 miljoen	333 miljoen
Bazalt Wonen	43 miljoen	146 miljoen
Casade	60 miljoen	204 miljoen
Laurentius	26,3 miljoen	110 miljoen
Leystromen	36,9 miljoen	125,9 miljoen
Land van Altena	5,5 miljoen	12 miljoen
TBV Wonen	45 miljoen	150 miljoen
Thuisvester *	52 miljoen	216 miljoen
Tiwos	37 miljoen	106 miljoen
Woonvizioer	15 miljoen	45 miljoen
Wonenbregburg	106 miljoen	238 miljoen
* 2 corporaties zijn actief in twee regio's		
Alwel - Totale impact over 2 regio's is € 114 miljoen lagere operationele kasstroom en € 571 miljoen afname investeringscapaciteit		
Thuisvester -Totale impact over 2 regio's is € 63 miljoen lagere operationele kasstroom en € 263 miljoen afname investeringscapaciteit		

Dit betekent een totale impact van 1,9 miljard euro, wat neerkomt op ongeveer **6.650** minder nieuwe woningen of ongeveer **22.500** woningen die we niet kunnen verduurzamen. Dit is onverenigbaar met de Nationale Prestatieafspraken waarin alle partijen samen met het Rijk afspraken maakten om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren, waarvan 30.000 sociale huurwoningen. Ook bouwers en ontwikkelaars zullen de grote gevolgen merken van de verminderde investeringscapaciteit.

Zorgen over toekomst van volkshuisvesting

Wij maken ons grote zorgen over wat dit betekent voor de toekomst van volkshuisvesting. Zonder huurverhoging in 2025 en 2026 verdampt tot 2035 een significant bedrag aan investeringscapaciteit

voor de woonregio. Dit houdt in dat er minder investeringsruimte is voor de realisatie van benodigde huurwoningen, ondanks de oplopende grote vraag. Of er kunnen minder woningen verduurzaamd worden, terwijl de energiekosten voor huurders stijgen. Met als gevolg structureel hogere gebruikslasten voor huurders.

Funest voor de mensen die al jaren wachten

Als onze huurinkomsten twee jaar lang bevroren worden, verdampt onze investeringsruimte en komen deze plannen direct onder druk te staan. Dat is niet alleen frustrerend, het is ook funest voor de vele mensen die nu al jaren wachten op een betaalbare woning. In relatie tot de enorme opgave vinden we het als samenwerkende corporaties onbegrijpelijk en onacceptabel dat de coalitie eenzijdig deze afspraken opzegt, met alle gevolgen van dien.

Ondersteun ons!

Wij vragen u om ons hierin te ondersteunen door bij de herijking van de woondeal expliciet richting het Rijk kenbaar te maken welke impact de huurbevrozing heeft op de realisatie van de betaalbare woningen voor onze regio.

Met dringende groet,

Samenwerkingsverband Stedelijke Regio Breda - Tilburg
Ondertekenende woningcorporaties

Alwel

Tonny van de Ven, raad van bestuur

Bazalt Wonen

Han Jetten, directeur/bestuurder

Casade

Hassan Najja, directeur/bestuurder

Laurentius

Lucas de Boer, directeur/bestuurder

Leystromen

Marie-Therese Dubbeldam, directeur/bestuurder

Land van Altena

Benno Gruijters, directeur-bestuurder a.i.

TBV Wonen

Paul Kouijzer, directeur/bestuurder

Thuisvester

Pierre Hobbelen, directeur/bestuurder

Tiwos

René Scherpenisse, directeur/bestuurder

Woonvizio

Ellen van Beijsterveldt, directeur/bestuurder

WonenBreda

Caroline Timmermans, directeur/bestuurder