



Huurbevriezing zet corporaties onder grote druk

Datum: 15 mei 2025

De voorgenomen huurbevriezing heeft ingrijpende gevolgen voor de corporatiesector en huurders. In deze signaalrapportage brengt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de gevolgen van de huurbevriezing in beeld en geeft zij 3 signalen af aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Deze signaalrapportage sluit af met de inzet van de Aw op de voorgenomen huurbevriezing.

1. Nationale ambities door huurbevriezing niet meer haalbaar

De huurbevriezing verkleint de investeringsruimte van corporaties met ruim € 35 miljard in de periode 2025–2034. Realisatie van de afgesproken 270.000 nieuwe sociale huurwoningen is daardoor niet meer reëel.

In de doorrekening van de Aw, volgens de systematiek die ook gebruikt is voor doorrekening van de Nationale prestatieafspraken, vermindert de

huurbevriezing de investeringsruimte van corporaties sterk. In enkele regio's kunnen de ambities van de Nationale prestatieafspraken gerealiseerd worden, maar samengenomen over heel Nederland is volgens deze berekening ruim 30% van de opgave uit de Nationale prestatieafspraken (€ 35 miljard) financieel niet haalbaar.

Zowel VRO als Aedes hebben deze systematiek gebruikt om het effect van de huurbevriezing in beeld te brengen. Ze hebben daarbij andere cijfers gepresenteerd. VRO heeft aangegeven dat € 35 miljard (30%) van de opgave uit de Nationale prestatieafspraken voor 2025-2034 nu financieel niet haalbaar is, waar voor de huurbevriezing deze opgave financieel wel haalbaar was.

Aedes nam ook het effect op de resterende investeringsruimte na 2034 mee en kwam daarmee op een effect op de investeringsruimte van € 49 miljard. Beide getallen komen overeen met het beeld dat de Aw heeft over het effect van de huurbevriezing op de investeringsruimte.

Hoe de huurbevriezing uitpakt, verschilt tussen regio's. In enkele regio's zou de opgave uit de Nationale prestatieafspraken rekenkundig nog steeds financieel haalbaar zijn. Maar in meerdere regio's, zoals Haaglanden en Groningen-Assen, is de financiële haalbaarheid van de opgave meer dan gehalveerd. Dit maakt het noodzakelijk om nieuwe afspraken te maken met de sector over haalbare ambities en condities.

2. Huurbevriezing heeft negatieve impact op wooncondities, met name voor huurder met laagste inkomen

Met de huurbevriezing komen de condities voor goed wonen in gevaar. Er komen minder woningen beschikbaar en de

woningen zullen minder goed onderhouden worden. Als gevolg van huurbevriezing zullen corporaties ook moeten bezuinigen op verduurzaming en onderhoud. Dit heeft voornamelijk gevolgen voor de oudere woningen van slechte kwaliteit, met de laagste huren. Deze worden hoofdzakelijk bewoond door de huurders met de laagste inkomens. Een afname van verduurzaming en verwachte oplopende kosten voor energie de komende jaren hebben juist voor de kwetsbare huurders een negatieve impact.

In tabel 1 staat het gemiddelde effect op de woonlasten per maand na 2 jaar huurbevriezing. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de doelgroep voor passend toewijzen, de overige corporatiedoelgroep en midden- en hogere inkomens.

Tabel 1: Effect van de huurbevriezing voor huurders naar inkomensgroep

	Aantal huishoudens	Gemiddeld huurniveau (januari 2025)	Effect 2 jaar huurbevriezing per maand
Doelgroep passend toewijzen¹	1.050.000	€ 569	Voor huurtoeslag: € 48
			Na huurtoeslag: € 21
Overige corporatiedoelgroep²	670.000	€ 618	Voor huurtoeslag: € 52
			Na huurtoeslag: € 42
Midden- of hoger inkomen (boven grens corporatiedoelgroep)	320.000	€ 667	Maximaal € 200 ³

Bron: WoON2024, bewerking Aw

¹ De passendheidsgrenzen zijn in 2025 als volgt. Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 28.375. Eenpersoons ouderenhuishoudens: € 27.775. Meerpersoonshuishoudens tot AOW: € 38.500. Meerpersoons ouderenhuishoudens: € 37.350

² De grenzen voor de corporatiedoelgroep zijn in 2025 als volgt. Eenpersoonshuishoudens: tot € 49.669. Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: tot € 54.847

³ Het effect bij de doelgroep van de inkomensafhankelijk huurtoeslag hangt af van de mate waarin corporaties dit toepassen en of de huidige huur al ligt op het niveau van de maximale huur. Daarom is hier het maximale effect aangegeven, met de aanname dat de corporatie de maximale huurverhoging zou willen geven en er nog ruimte is tot de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Het effect is het kleinst bij de huishoudens uit de doelgroep voor passend toewijzen. Door eerdere betaalbaarheidsmaatregelen betalen zij al een lagere huur. Daarnaast leidt de lagere huur ook tot een lagere huurtoeslag.

3. Beleidswijzigingen zoals de huurbevrozing, leiden ertoe dat bereidheid investeren daalt

De investeringsbereidheid van corporaties daalt niet alleen door de rechtstreeks financiële impact van de huurbevrozing. Grote en plotselinge beleidswijzigingen van

de Rijksoverheid leiden tot onzekerheid bij corporaties. Die onzekerheid maakt dat zij vanuit verantwoord risicomanagement buffers inbouwen, die ten kosten gaan van de investeringsbereidheid.

Woningcorporaties zijn immers zelfstandige organisaties met een eigen verantwoordelijkheid voor de financiële continuïteit, die zowel door bestuur als door een Raad van Commissarissen bewaakt wordt. Het verleden leert dat in de woningbouwontwikkeling een korte periode van remmen een jarenlang herstel kan vragen.

Duurzaam prestatiemodel

Om te komen tot een maximale investeringsinzet van corporaties en daarmee ambities uit de Nationale prestatieafspraken haalbaar te maken, is er een Duurzaam Prestatiemodel (DPM). Met het DPM is in 2023-2024 door het ministerie van VRO, Aedes, WSW en de Aw gewerkt aan een set van afspraken tussen de corporatiesector en Rijksoverheid, over wanneer corporaties wel en niet kunnen investeren. Hierin sprak de corporatiesector af dat corporaties geen hogere buffers aanhouden dan nodig is voor de eigen volkshuisvestelijke continuïteit⁴. Resteren er nog middelen na de eigen opgave? Dan worden deze besteed aan de opgaven van andere corporaties binnen de regio met tekorten. Zijn er binnen de regio niet voldoende middelen beschikbaar, dan wordt dit landelijk opgepakt via solidariteit of projectsteun.

Met de huurbevrozing is de doelstelling van het DPM verstoord. Daarmee is op dit moment niet te verwachten dat corporaties nog vol inzetten op de opgave van nieuwbouw en verduurzaming. De toegenomen onzekerheid is ook een belemmering voor het organiseren van solidariteit tussen corporaties. Dit levert boven op het rekenkundige verlies van de investeringsruimte een extra nog niet in te schatten verlies op.

⁴ Binnen het DPM wordt met volkshuisvestelijke continuïteit bedoeld dat de corporatie de eigen voorraad kwantitatief en kwalitatief in stand kan houden..

Inzet Aw

Een aanzienlijk aantal corporaties moet nu al gaan bijsturen om financieel gezond te blijven. De Aw verwacht dat ook een deel van de corporaties die nog niet op korte termijn de financiële normen overschrijdt, bij zal gaan sturen om de financiële continuïteit op langere termijn zeker te stellen. Ook verwacht de Aw dat een aantal corporaties een uitgangspositie heeft en verplichtingen is aangegaan, dat een meerjarige overschrijding van de financiële normen niet te voorkomen is.

De Aw ziet dat ongeveer 60 corporaties al in 2026 de norm overschrijden. WSW heeft berekend dat na de huurbevriezing zo'n 140 corporaties in jaar 5 van hun huidige begroting de norm voor de Interest Coverage

Ratio (ICR) overschrijden. WSW heeft deze corporaties gevraagd een nieuwe begroting in te dienen.

De Aw zal het toezicht intensiveren bij corporaties die in 2025 of 2027 al in overschrijding dreigen. Als bijsturing uitblijft of onvoldoende blijkt, zijn aanvullende maatregelen nodig. Dit kan uiteindelijk leiden tot verscherpt toezicht.

Deze intensivering betekent dat de Aw met een groot deel van deze corporaties vanwege het hoge risico de komende weken in gesprek gaan. Doel hiervan is om scherp in beeld te krijgen hoe het effect van de huurbevriezing zich in de praktijk doorvertaalt, hoe corporaties voornemens zijn om bij te sturen en welke volkshuisvestelijke keuzes zij maken.

Dit is een publicatie van Inspectie Leefomgeving en Transport | Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag | 088 489 00 00 | www.ilent.nl | [@InspectieLenT](https://twitter.com/InspectieLenT)

De Inspectie Leefomgeving en Transport werkt aan veiligheid, vertrouwen en duurzaamheid in transport, infrastructuur, milieu en wonen.