

Huurbevriezing 2025 en 2026: waarom dat geen goed idee is

Meevaller in maandelijkse huur, maar grote nadelen

De huur wordt 2 jaar niet verhoogd. Als u huurtoeslag ontvangt, wordt die daardoor lager. Gemiddeld besparen huurders ongeveer €17 per maand, ook huishoudens die dat niet per se nodig hebben. We snappen dat lagere huur welkom is. Maar wij vinden dat het kabinet betere maatregelen moet nemen om mensen financieel te helpen. En de huurbevriezing heeft grote nadelen.

Minder huurinkomsten = minder nieuwbouw en minder woningen isoleren

Met de huur die corporaties ontvangen, betalen ze hun dagelijkse kosten en het onderhoud aan hun woningen. Maar er is ook geld nodig om nieuwe woningen te bouwen en om huizen energiezuinig te maken. Als corporaties minder huur binnen krijgen, kunnen ze daar veel minder aan doen. Door de huurbevriezing lopen corporaties de komende 2 jaar bijna €2.000.000.000 (2 miljard) mis. En die gemiste inkomsten tellen door in de jaren daarna. Als je dat doorberekent, kunnen corporaties in de komende jaren 40% minder geld (= bijna €49 miljard) investeren in nieuwe woningen, onderhoud en energiezuinig maken van woningen.

Langere wachttijden voor woningzoekenden

Minder nieuwe huizen bouwen betekent langere wachttijden voor mensen die een huis zoeken, zoals uw kinderen of kleinkinderen. Mensen die zorg nodig hebben, moeten ook langer wachten op een passende woning.

Overheid komt beloftes niet na

Het kabinet heeft beloofd samen met woningcorporaties en bouwbedrijven de woningnood aan te pakken. Met de huurbevriezing verbreekt het kabinet die afspraken en maken ze het probleem juist erger. Woningcorporaties kunnen hun afspraken over nieuw te bouwen, te isoleren en onderhouden woningen niet nakomen.

Voordeel voor de overheid

Voor huurders met huurtoeslag levert de huurbevriezing ongeveer €17 per maand op. Omdat u minder huur betaalt, ontvangt u ook minder huurtoeslag. Zo heeft de overheid zelf voordeel bij de huurbevriezing: zij bespaart €800 miljoen per jaar aan huurtoeslag. Een deel van dit geld wordt gebruikt voor een eenmalige boodschappenbonus, maar de rest gaat naar de schatkist.

“Natuurlijk zijn wij voor betaalbare huren voor mensen die het financieel lastig hebben. Daarom hebben corporaties er de afgelopen jaren voor gezorgd dat huurders een steeds kleiner deel van hun inkomen aan huur kwijt zijn. Om de mensen te steunen die het echt nodig hebben, is het bevriezen van huren echter niet slim. Voor huurders betekent het minder onderhoud en isolatie. Voor woningzoekenden komen veel minder woningen beschikbaar. We kunnen de komende jaren 180.000 minder nieuwe woningen bouwen, waar mensen met smart op zitten te wachten. Of 1.600.000 minder huizen isoleren, terwijl daardoor de energierekening van huurders daalt.”

Liesbeth Spies, Aedesvoorzitter

Hoe kan het dat €2 miljard minder huurinkomsten leidt tot 40% minder investeringscapaciteit?

Corporaties moeten lenen voor die investeringen. Vergelijk het met een hypotheek. Je kunt een huis van tonnen kopen als je iedere maand genoeg inkomen hebt om de rente (en de aflossing) van de lening te betalen. Als je iets meer inkomen krijgt, kun je een veelvoud van dat bedrag extra lenen. Voor corporaties is de maandelijkse huur het 'inkomen'. Daarmee betalen zij de rente van (toekomstige) leningen waarmee ze investeren in renovatie, het energiezuinig maken van woningen en het bouwen van nieuwe huizen.

Het geld van corporaties zit in de woningen

Woningcorporaties maken geen winst. Hun geld zit in de woningen die zij beheren. Dit 'vermogen in stenen' kunnen ze niet uitgeven, maar ze kunnen er wel leningen mee afsluiten. En die hebben ze hard nodig. Want alleen de inkomsten uit huur zijn niet voldoende voor de vele taken die corporaties hebben: nieuwe woningen bouwen, bestaande woningen onderhouden en energiezuinig maken, en zorgen voor leefbare wijken.

