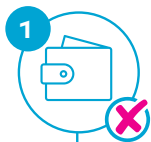


Huurbevriezing 2025 en 2026: waarom dat geen goed idee is



Nu maandelijkse meevaller, na 2 jaar nadelig voor uw portemonnee

De huur wordt 2 jaar niet verhoogd. Hiermee bespaart u ongeveer €17 per maand. Dit lijkt goed, maar hierdoor is er minder geld voor onderhoud en energiezuinig maken van uw woning. En dat leidt weer tot hogere energierekeningen en minder wooncomfort. Wat u nu bespaart, kan u later meer kosten.

Het geld van corporaties zit in de woningen

Woningcorporaties maken geen winst. Hun vermogen zit in de woningen die zij verhuren. 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.



Minder huurinkomsten = minder nieuwbouw en minder duurzame woningen

Met de huur die corporaties ontvangen, betalen ze hun dagelijkse kosten en een deel van het onderhoud aan hun woningen. Maar er is ook geld nodig voor het energiezuinig maken van woningen en het bouwen van nieuwe woningen. Dat geld moeten corporaties dus lenen.

De hoogte van het bedrag dat corporaties mogen lenen, hangt af van de inkomsten uit huur. Hoe lager de huur die corporaties kunnen vragen, hoe minder geld ze kunnen lenen. En hoe minder geld ze kunnen lenen, hoe minder corporaties kunnen uitgeven aan het energiezuinig maken van woningen en nieuwbouw.

Door de huurbevriezing lopen corporaties de komende 2 jaar in totaal bijna €2.000.000.000 (2 miljard) mis. En die gemiste inkomsten tellen door in de jaren daarna. Dat betekent dat corporaties in totaal 40% minder geld kunnen lenen en dus minder kunnen 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. En omdat in veel nieuwbouwprojecten huur- én koopwoningen samen worden gebouwd, moeten ook veel andere nieuwbouwprojecten worden geschrapt (of uitgesteld).



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. De overheid bespaart hierdoor €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 bevroren van huren nadelig. Want voor huurders betekent het minder onderhoud en isolatie en voor woningzoekenden komen veel minder woningen beschikbaar. We kunnen de komende jaren 40% minder investeren, ofwel 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?

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. 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.



vereniging van
woningcorporaties

