

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Huurbevroezing corporatiewoningen 2025/2026

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 3-06-2025
Notanummer	: 2025-490
Datum	: 3-06-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 5 - Brief regio huurbevroezing concept.docx,Antwoordbrief Huurbevroezing corporatiewoningen.docx,Brief huurbevroezing PA_Gemeente Deventer.pdf,Brief huurbevroezing woondeal_Gemeente Deventer.pdf

Parafering

27-05-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie27-05-2025: Wethouder

Agendering

* 27-05-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 28-05-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

3-06-2025

B & W d.d.: 3-06-2025

Besluit

1. De antwoordbrief huurbevroezing corporatiewoningen vast te stellen en te versturen aan de corporaties
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

In de Voorjaarsnotabesprekingen heeft het kabinet besloten in 2025 en 2026 de huren van sociale huurwoningen te bevrozen. De gezamenlijke Deventer corporaties hebben per brief aan de gemeente aangegeven wat hiervan de gevolgen zijn voor de uitvoering van de prestatieafspraken in Deventer en de Woondeal in de Stedendriehoek. Bijgaand vindt u de brieven van de corporaties aan de gemeente Deventer en de Regio Stedendriehoek. Als reactie op de brief van de corporaties is een antwoordbrief en tevens een raadsmededeling opgesteld. Daarnaast is vanuit de Regio Stedendriehoek is een gezamenlijke brief opgesteld aan de Minister van VRO (zie bijlagen).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een goed woon- en leefklimaat voor onze huidige en toekomstige inwoners.

Kader

- * Prestatieafspraken Deventer 2025
- * Woonvisie Deventer 2024
- * Woondeals Stedendriehoek en West-Overijssel 2025
- * Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Betrokken partijen en participatie

n.v.t.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

1.1 Hiermee maakt u aan de corporaties duidelijk hoe u staat tegenover de huurbevriezing 2025/2026

Daarnaast geeft u aan dat u de komende periode met de corporaties in overleg wilt blijven over de gevolgen voor Deventer.

2.1 Hiermee informeert u de raad over huurbevriezing 2025/2026 en de lokale gevolgen en ontwikkelingen op dit onderwerp

Financiële consequenties en dekking

n.v.t.

Openbaarmaking en communicatie

In de antwoordbrief en raadsmededeling wordt verwezen naar de brief van de Regio Stedendriehoek aan de Minister van VRO. Deze brief wordt/is besproken in het AB Regio Stedendriehoek van 28 mei.

Aanpak en uitvoering

De antwoordbrief huurbevriezing corporatiewoningen wordt verstuurd aan de corporaties en de raadsmededeling wordt aan de raad aangeboden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Huurbevriezing corporatiewoningen 2025/2026		
Nummer	2025-490	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-RE-RO	Datum	3-06-2025

Inleiding

In de Voorjaarsnotabesprekingen heeft het kabinet besloten in 2025 en 2026 de huren van sociale huurwoningen te bevriezen. De gezamenlijke Deventer corporaties hebben per brief aan de gemeente aangegeven wat hiervan de gevolgen zijn. Bijgaand vindt u de brieven van de corporaties aan de gemeente Deventer en de Regio Stedendriehoek aan en treft u de antwoordbrief vanuit het college.

Kader

- * Prestatieafspraken Deventer 2025
- * Woonvisie Deventer 2024
- * Woondeals Stedendriehoek en West-Overijssel 2025
- * Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Kern van de boodschap

Het college constateert met de corporaties dat de woningbouwproductie en de verduurzaming van sociale huurwoningen door de huurbevriezing in het gedrang komen. Daarnaast zien we dat, op de manier waarop de maatregelen worden voorgesteld, dit de betaalbaarheid van wonen uiteindelijk niet dichterbij zal brengen. Het college is samen met de corporaties in overleg over hoe hierin verder in te handelen. De huidige situatie heeft gevolgen voor de prestatieafspraken 2026. Hoe de prestatieafspraken er voor 2026 uit komen te zien wordt de komende periode nader bepaald.

Nadere toelichting

Met het akkoord op de voorjaarsnota heeft het kabinet de Nationale Prestatieafspraken (NPA) eenzijdig ontbonden. De langjarige afspraken tussen overheid en woningcorporaties over onder andere nieuwbouw, verduurzaming én betaalbaarheid van huurders staan hiermee per direct onder druk. Geplande investeringen in nieuwbouw en verduurzaming komen door de huurbevriezing onder druk te staan. De corporaties moeten toekomstige nieuwbouwprojecten opnieuw doorrekenen en kunnen minder nieuwbouwwoningen toevoegen aan de stad. Daarnaast kunnen zij niet alle verduurzamingsplannen uitvoeren. Dit raakt dan ook direct de woningzoekenden en huurders in Deventer hard. Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een huis, stijgt al jaar op jaar en loopt hierdoor verder op. Zittende huurders moeten langer wachten op maatregelen die hun energielasten structureel omlaag brengen, terwijl de energiekosten stijgen. Middels een brief van het Algemeen Bestuur van de regio Stedendriehoek hebben wij de Minister dan ook verzocht om af te zien van het besluit tot huurbevriezing en om het voorgenomen wetsvoorstel in te trekken. Deze treft u in de bijlage.

Corporaties zijn verplicht per 1 juli een bod op de Woonvisie uit te brengen. Wij beschouwen met de corporaties de toegezonden brief voor dit jaar als bod. De verwachting is niet dat de besluitvorming rondom de voorgenomen huurbevriezing en bijkomende compenserende maatregelen voor 1 juli is afgerond. Samen met de

corporaties bepalen wij de komende periode hoe verder te handelen.

Gemeente Deventer
T.a.v. de heer R.S. de Geest
Grote Kerkhof 1
7411 KT DEVENTER

Datum 2 mei 2025

behandeld door Annelies Barnard
Doorkiesnummer 088-1110193
kenmerk AB
onderwerp Huurbevriezing 2025/2026

Geachte heer de Geest, beste Rob,

Het zal je niet zijn ontgaan. De voorjaarsnota die het kabinet heeft goedgekeurd, maken de afspraken (NPA) die de rijksoverheid, de VNG en de woningcorporaties samen hebben gemaakt onuitvoerbaar. Dit heeft ook consequenties voor de uitvoerbaarheid van de prestatieafspraken in Deventer. Wij willen deze graag waarmaken maar moeten dat wel kunnen blijven doen!

Het kabinet wil in 2025 en 2026 de huren van sociale huurwoningen bevriezen. Dat lijkt een mooi gebaar richting mensen die in sociale huurwoningen wonen, maar in de praktijk is dit besluit niet sociaal, niet doordracht en vooral: niet houdbaar. Wij voorzien dat de wooncrisis hierdoor alleen maar groter wordt.

Nieuwbouw en verduurzaming onder druk

Door dit besluit verdampt tot 2030 bijna 50 miljard aan investeringscapaciteit voor de sector. Daar kan de voorgestelde compensatie van 1,1 miljard vanuit het Rijk niet tegenop. Ook voor de corporaties in Deventer betekent dit dat onze investeringscapaciteit tussen de 20% en 40% afneemt.

Geplande investeringen in nieuwbouw en verduurzaming komen door de huurbevriezing onder druk te staan. We moeten toekomstige nieuwbouwprojecten opnieuw doorrekenen en kunnen minder nieuwbouwwoningen toevoegen aan de stad. Daarnaast kunnen wij ook niet meer al onze verduurzamingsplannen uitvoeren. Dit raakt dan ook direct de woningzoekenden en huurders in Deventer hard. Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een huis, stijgt al jaar op jaar en loopt hierdoor verder op.

Ook voor onze huurders is het geen goed nieuws! Zij moeten langer wachten op maatregelen die hun energielasten structureel omlaag brengen. Terwijl de energiekosten stijgen. De hogere kosten voor huurders wegen niet op tegen het tijdelijke voordeel van de huurbevriezing en de eenmalige boodschappenbonus (die uit de huurtoeslag wordt betaald).

Inflatie en kosten stijgen

De inflatie steeg tussen 2019 en 2024 met 23,6%, terwijl de huren met 15,9% stegen. Een gat van bijna 10%. Corporaties teren hiermee dus al bijna zes jaar in op hun reserves. Want ook de kosten stijgen hard. Bouwkosten, grondprijzen en loonstijgingen van zowel eigen personeel als die van leveranciers. De nu aangekondigde huurbevriezing zorgt voor een desastreuze inkomstenderving daarbovenop.

Opschorten prestatieafspraken

Met het akkoord op de voorjaarsnota heeft het kabinet de NPA eenzijdig ontbonden. De langjarige afspraken tussen overheid en woningcorporaties over onder andere nieuwbouw, verduurzaming én betaalbaarheid van huurders staan hiermee per direct onder druk. Het Rijk laat hiermee zien een onbetrouwbare gesprekspartner te zijn.

Ook in Deventer hebben wij met elkaar en met onze huurdersverenigingen prestatieafspraken gemaakt. Wij willen deze graag blijven realiseren maar als gevolg van de ontstane situatie moeten wij onze deelname aan de lopende en komende prestatiesafspraken opschorten. Wij blijven in gesprek en blijven naar vermogen presteren in lijn met de lopende prestatieafspraken. Afhankelijk van de definitieve besluitvorming over de huurbevriezing in 2025 en 2026 en bijbehorende compensatie kunnen wij onze ambities en plannen gaan doorrekenen. Vanuit de financiële werkelijkheid die dan ontstaat gaan we graag met de gemeente en huurdersvertegenwoordigers in gesprek over de prestatieafspraken voor 2026 en navolgende jaren. Ondertussen blijven wij in gesprek en kijken wij ook uit naar de aanstaande themabijeenkomst.

Corporaties zijn verplicht per 1 juli een bod op de Woonvisie uit te brengen. Wij beschouwen deze brief voor dit jaar als ons bod. We verwachten namelijk niet dat de besluitvorming rondom de voorgenomen huurbevriezing en bijkomende compenserende maatregelen voor 1 juli is afgerond.

Samen sterk voor het wonen in Deventer

Met deze brief brengen we de gevolgen van de landelijke politieke ontwikkelingen en de consequenties daarvan voor de inwoners van Deventer expliciet onder je aandacht. Onze mogelijkheden om lokaal te presteren worden hierdoor ernstig geschaad. Dat willen wij niet en daarom verzetten we ons hier, samen met alle andere corporaties, tegen.

Wij vragen jou om ons hierin te ondersteunen door expliciet richting het Rijk kenbaar te maken welke impact de huurbevriezing heeft op de realisatie van de betaalbare woningen voor onze stad.

In het belang van de burgers, onze huurders en woningzoekenden in de stad, hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,

Rentree	De Marken	Woonbedrijf ieder1	DUWO	Woonzorg Nederland
Jaap Huibers	Erwin van Proosdij	Annelies Barnard	Linda Cents	Cees van Boven

Gemeente Deventer
T.a.v. wethouder de heer R.S. de Geest
Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer

Datum 30 april 2025

behandeld door Annelies Barnard
Doorkiesnummer 088-1110193
kenmerk AB
onderwerp Huurbevriezing 2025/2026

Geachte heer De Geest,

Het zal u niet zijn ontgaan. De voorjaarsnota die het kabinet heeft goedgekeurd, maken de afspraken die de rijksoverheid, de VNG en de woningcorporaties samen hebben gemaakt de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) onuitvoerbaar. Dit heeft ook consequenties voor de uitvoerbaarheid van de Woondeal in de Stedendriehoek. De corporaties willen deze graag waarmaken maar moeten dat wel kunnen. Het kabinet wil in 2025 en 2026 de huren van sociale huurwoningen bevriezen. Dat lijkt een mooi gebaar richting mensen die in sociale huurwoningen wonen, maar in de praktijk is dit besluit niet sociaal, niet doordracht en vooral: niet houdbaar. Wij voorzien dat de wooncrisis hierdoor alleen maar groter wordt.

Nieuwbouw en verduurzaming onder druk

Door dit besluit verdampt tot 2030 bijna 50 miljard aan investeringscapaciteit voor de sector. Daar kan de voorgestelde compensatie van 1,1 miljard vanuit het Rijk niet tegenop. Ook voor de corporaties in de Stedendriehoek betekent dit dat hun investeringscapaciteit met 40% afneemt. Geplande investeringen in nieuwbouw en verduurzaming komen hiermee onder druk te staan. Toekomstige nieuwbouwprojecten moeten opnieuw doorgerekend worden. Dit raakt ook de woningzoekenden en huurders in de Stedendriehoek hard. In onze regio zijn bijna 21.000 huishoudens actief op zoek naar een huis. Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een huis, stijgt al jaar op jaar en loopt hierdoor verder op.

Ook voor onze huurders is het geen goed nieuws! Zij moeten wachten op maatregelen die hun energielasten structureel omlaag brengen. Terwijl de energiekosten stijgen. De hogere kosten voor huurders wegen niet op tegen het tijdelijke voordeel van de huurbevriezing en de eenmalige boodschappenbonus (die uit de huurtoeslag wordt betaald).

Inflatie en kosten stijgen

De inflatie steeg tussen 2019 en 2024 met 23,6%, terwijl de huren met 15,9% stegen. Een gat van bijna 10%. Corporaties teren hiermee dus al bijna zes jaar in op hun reserves. Want ook de kosten stijgen hard. Bouwkosten, grondprijzen en loonstijgingen van zowel eigen personeel als die van leveranciers. De nu aangekondigde huurbevriezing zorgt voor een desastreuze inkomstenderving daarbovenop.

Afspraak blijkt geen afspraak

Met het akkoord op de voorjaarsnota heeft het kabinet de NPA eenzijdig ontbonden. De langjarige afspraken tussen overheid en woningcorporaties over onder andere nieuwbouw, verduurzaming én betaalbaarheid van huurders staan hiermee per direct onder druk. Het Rijk laat hiermee zien een onbetrouwbare gesprekspartner te zijn. De NPA vormt de basis voor de regionale woondeals. De corporaties in de Stedendriehoek willen weliswaar graag de opgave van de woondeals realiseren maar zij moeten dit ook kunnen waarmaken. Als gevolg van het eenzijdig opzeggen van de afspraken willen wij u informeren dat wij onze deelname aan de lopende en komende Woondeal moeten opschorten. Wij blijven in gesprek maar kunnen geen afspraken maken.

Samen sterk voor het wonen in de Stedendriehoek

Wij maken ons ernstig zorgen over de bestaanszekerheid van huurders én de kansen van woningzoekenden in onze regio. Wij vragen u om ons hierin te ondersteunen door expliciet richting het Rijk kenbaar te maken welke impact de huurbevriezing heeft op de realisatie van de betaalbare woningen voor onze regio.

Wil de rijksoverheid deze mensen écht helpen, onderzoek dan maatregelen die aan de inkomenskant zitten en schaf de vennootschapsbelasting (VPB) af voor woningcorporaties. De woningcorporaties willen bouwen, verduurzamen en investeren in wijken, buurten en huurders. Laat ons ons werk doen!

Namens de Samenwerkende Woningcorporaties Stedendriehoek (SWS),

met vriendelijke groet

Woonbedrijf ieder1



J.L. Barnard

Directeur-bestuurder

SWS

Rentree, De Marken, Woonbedrijf ieder1, IJsseldal Wonen, Viverion, Triada, Veluwonen, Ons Huis, De Woonmensen, De Goede Woning, Mooiland,

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

Woningcorporaties Deventer
t.a.v. bestuurders

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-BLD-R/123287-2025
zaaknummer

uw referentie

3 juni 2025
datum

contactpersoon

Huurbevriezing 2025/2026
onderwerp

Geachte bestuurders van de in Deventer werkzame woningcorporaties,

Op 2 mei ontvingen wij de brief van de gezamenlijke corporaties Rentree, De Marken, Woonbedrijf ieder1, DUWO en Woonzorg Nederland over de gevolgen van de huurbevriezing.

Het college van Deventer herkent de gevolgen en deelt de zorgen die u beschrijft. De ingreep die het Rijk doet met de huurbevriezing heeft hoe dan ook gevolgen voor de slagkracht van corporaties en daarmee voor onder meer de productie en verduurzaming van betaalbare sociale huurwoningen, en beiden zijn hard nodig. Met u constateren wij dat deze ingreep, hoe gunstig deze op dit moment ook lijkt voor huurders, zonder wezenlijke flankerende maatregelen de crisis op de woningmarkt verder vergroot. Daarnaast beïnvloedt het de toekomstige energielasten voor huurders negatief.

Met u beschouwen wij uw brief als bod voor de prestatieafspraken. Wij zullen de komende periode samen stevig in overleg blijven over de gevolgen en over wat er moet en wat er kan in de sociale huursector in Deventer. Middels een brief van het Algemeen Bestuur van de regio Stedendriehoek hebben wij de Minister verzocht om af te zien van het besluit tot huurbevriezing en om het voorgenomen wetsvoorstel in te trekken.

Met vriendelijke groet,
de gemeentesecretaris van Deventer,

de burgemeester van Deventer,

J.P. Wassens

R.C. König

Post- en bezoekadres
Zutphenseweg 6
7418 AJ Deventer

info@regiostedendriehoek.nl
www.regiostedendriehoek.nl

Kenmerk:
Plaats, datum: Deventer, 19 mei 2025
Behandeld door:
Onderwerp: Verzoek om af te zien van besluit tot huurbevriezing en
het wetsvoorstel in te trekken

Geachte Minister,

Uw coalitie heeft in de recente voorjaarsnota besloten de huren voor de sociale sector te bevriezen. Een maatregel die sympathiek lijkt voor de laagste inkomens, maar vergaande gevolgen heeft voor het investeringsvermogen van de corporaties.

Eerder hebben we afspraken gemaakt met het rijk om de woningbouw aan te jagen in de Woondeal, de Woontop en de Nationale Prestatieafspraken. Het genoemde besluit werkt averechts voor versnelling, realisatie en vergroten van het aandeel betaalbare woningen en de verduurzaming van bestaande woningen. Het leidt er toe dat investeringsruimte van corporaties verdwijnt, concrete bestaande projecten van corporaties gewoonweg geen financieringsgoedkeuring meer krijgen van RvC of accountant, daarmee ook gemengde projecten met marktpartijen onzeker worden of dat er sociale woningbouw worden geschrapt om projecten uitvoerbaar te krijgen. Zie ook de [signaalrapportage](#) van de Autoriteit woningcorporaties.

Gevolgen voor de woondeal in de Stedendriehoek

Woningbouwplannen zullen als gevolg van dit besluit niet uitgevoerd worden, vertragen of tot stilstand komen. Een eerste analyse van de woningbouwplannen van de provincie Gelderland geeft aan dat het effect voor de regio Stedendriehoek is dat circa 3.500 geplande woningen uit de woondeal niet gebouwd kunnen worden. Inmiddels heeft ook de WSW een aantal officiële meldingen gedaan naar corporaties in de regio dat ze met de voorgestelde huurbevriezing in het vooruitzicht vanaf 2029 geen investeringsruimte meer hebben en vanuit de WSW geen goedkeuring meer gegeven kan worden op nieuwe investeringen.

De huurbevriezing lijkt een mooi gebaar van de coalitie aan de laagste inkomens, maar wordt bekostigd via de bedrijfsvoering van corporaties. Naast het feit dat dit een oneigenlijke manier is om publieke afspraken te bekostigen, is precies ook de groep laagste inkomens de dupe van deze maatregelen. Zij zullen langer moeten wachten op een sociale woning, bestaande voorraad wordt minder verduurzaamd en kan minder goed worden onderhouden.

Voor wat betreft het ondersteunen van de laagste inkomens en verlaging van woonlasten heeft het kabinet directe mogelijkheden in de vorm van huurtoeslag of samen met corporaties vol in te zetten op het verduurzaming van de bestaande voorraad.

Wij verzoeken u om af te zien van het besluit tot huurbevriezing en het voorgenomen wetsvoorstel in te trekken. Als dit niet mogelijk is verzoeken we om corporaties structureel en volledig te compenseren om de geplande woningbouw en de verduurzaming uit te kunnen voeren.

Hoogachtend,



Algemeen Bestuur van Regio Stedendriehoek

Ineke Lijnema
Secretaris

Ron König
Voorzitter