

MEMO aan Raad

Aan : De raad van gemeente Noordoostpolder

Van : Toon van Steen

Datum : 15 juni 2025

Onderwerp : huurbevriezing van de baan

Inleiding

Demissionair minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft het wetsvoorstel tot huurbevriezing in de sociale huursector voor de jaren 2025 en 2026 ingetrokken. Dit besluit volgt op het negatieve advies van de Raad van State, gebrek aan politieke steun en de recente val van het kabinet-Schoof.

Inhoud en achtergrond van het voorstel

Het wetsvoorstel beoogde een tweejarige huurbevriezing in de sociale huursector, waarbij er in 2025 en 2026 geen huurverhogingen zouden plaatsvinden. Dit was een uitdrukkelijke wens van de PVV tijdens de onderhandelingen over de voorjaarsnota.

Het plan stuitte echter direct op stevige kritiek van meerdere partijen. Woningcorporaties die wezen op miljardenverliezen aan investeringscapaciteit voor nieuwbouw en verduurzaming, de Raad van State die het voorstel juridisch en financieel onhoudbaar achtte. Ook minister Keijzer zelf had van begin af aan twijfels bij de uitvoerbaarheid en doelmatigheid.

Door het wegvallen van de PVV als coalitiepartner en het gebrek aan een meerderheid in de Staten-Generaal, was er geen draagvlak meer voor het voorstel.

Gevolgen

Huurverhoging voor huurders van een sociale huurwoning gaat nu dus wel door. Per 1 juli 2025 mogen de huren in de sociale huursector alsnog worden verhoogd. Maximaal gemiddeld 4,5% bij woningcorporaties. Door het niet doorgaan van de huurbevriezing behouden corporaties hun structurele inkomsten en kunnen zij investeringen in nieuwbouw en verduurzaming voortzetten. Aedes en 230 corporaties (waaronder Mercatus) hebben het kort geding tegen de Staat dat gepland stond op 4 juni ingetrokken. Ook voor de huurders van Mercatus gaat nu de huur per 1 juli 2025 met 4,5% stijgen. Dat heeft Mercatus reeds aangekondigd.

Mercatus

Het college heeft Mercatus gevraagd om een extra toelichting op de (financiële) gevolgen. Hoewel nu wellicht minder relevant, maar nog steeds relevant met het oog op de toekomst, hieronder de toelichting om zo in ieder geval wat meer inzicht te hebben in de systematiek van Mercatus. Dat er als gevolg van de huurbevriezing minder woningen gebouwd zouden kunnen worden komt vooral door de ICR (Interest Coverage Ratio). De ICR is één van de vier financiële ratio's waarop het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (de financieel toezichthouder voor woningcorporaties) hun risicobeoordeling voor corporaties baseren. De ICR stelt vast hoe vaak je met het geld dat binnenkomt (zoals de huur die door huurders wordt overgemaakt) je de rente kunt betalen die je verschuldigd bent (omdat je geld geleend hebt). Als het Rijk dus de inkomsten bevriest maar de overige operationele kosten (en te betalen rente op nieuwe leningen) stijgen wel dan daalt de ICR. Mercatus geeft hierover zelf aan dat door de twee jaren van huurbevriezing de jaarlijkse netto kasstroom van Mercatus (huur minus onderhoud en bedrijfslasten) € 3 miljoen lager zal wordenuitkomt. De verhouding tussen de netto kasstroom en de rente-uitgaven (de ICR) is een belangrijk toetsingscriterium. De norm hiervoor is 1,4. Door de huurbevriezing zakt dit kengetal gemiddeld met 0,4- 0,5. Mercatus heeft een ambitieus investeringsprogramma voor renovatie en nieuwbouw in de komende 10 jaar, maar zou zonder de huurbevriezing deze hele periode boven de normen blijven. Door de verminderde huurinkomsten zakt volgens het model Mercatus vanaf 2029 onder de ICR grens van 1,4. Nieuwe leningen zijn dan niet meer borgbaar door het WSW.

Met een minder groot investeringsprogramma (900 i.p.v. 1100 nieuwbouwwoningen) stijgt het leningvolume van Mercatus en daarmee hun rente-uitgaven minder hard. Als ze daarnaast hun kasstroom op peil brengen door lagere onderhoudskosten en/of hogere huurprijzen bij mutatie, kunnen ze weer voldoen aan de externe normen.

Conclusie

Met de intrekking van het wetsvoorstel komt er duidelijkheid: de huurbevriezing is van de baan en dus mogen de sociale huren per 1 juli stijgen binnen de wettelijk vastgestelde maxima. Voor gemeente en corporatie betekent dit dat afspraken en plannen voor aantallen nieuwbouw en verduurzaming niet hoeven te worden herzien of opgeschort en we dus samen ongewijzigd door kunnen blijven gaan om woningzoekenden in de Noordoostpolder snel aan een passende woning te helpen.