

Aan:
het Ministerie van Volkhuysvesting en
Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA 's-GRAVENHAGE



Assen, 7 mei 2025
Ons kenmerk 18/4.1/2025000606
Behandeld door thema Ruimte en Wonen
Onderwerp: Drenthe roept op tot volledige heroverweging huurbevriezing

Geachte mevrouw Keijzer,

Het kabinet heeft in het kader van de Voorjaarsnota besloten tot een huurbevriezing voor 2025 en 2026 voor sociale huurwoningen. Dit terwijl circa vijf maanden geleden met alle partijen op de Woontop afspraken gemaakt zijn over een evenwichtige balans tussen betaalbare huren en investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. De effecten van het eenzijdige besluit van de tweejarige huurbevriezing voor Drenthe en de Drentse woonopgave zijn groot.

Investeringscapaciteit

Door de huurbevriezing verdampt er ruim € 1,2 miljard aan investeringsvermogen van woningcorporaties in Drenthe. Dat betekent dat woningcorporaties ongeveer 4.500 nieuwbouwwoningen niet langer kunnen bouwen. Of dat zij 40.000 woningen niet kunnen verduurzamen. Dit zorgt ervoor dat onze inwoners nog langer moeten wachten op een woning en huurders op een goed geïsoleerde woning. Daarmee worden de problemen op de Drentse woningmarkt alleen maar groter. Dat komt bovenop het feit dat er in onze woondealregio's al geen volledige dekking van projecten was; bijvoorbeeld in de woondeal regio Groningen-Assen was al een tekort geconstateerd van € 594 miljoen.¹

¹ Onderzoek haalbaarheid Nationale prestatieafspraken, Ortec Finance & ABF research, december 2024



Herstructureringsopgave en woonlasten

In Drenthe ligt een grote opgave in de bestaande voorraad van woningen. In 2021 is onderzoek gedaan naar de vernieuwing van de woningvoorraad in Noord-Nederland. In dit rapport is geconcludeerd dat als de huidige trend zich doorzet, de kwaliteit van woningen in het Noorden ver achterblijft met de rest van Nederland. In Drenthe komt dit neer op een opgave met een totale waarde van € 1,2 miljard. Dit zijn voor een groot deel wijken en gebieden met daarin corporatiewoningen. Corporaties kunnen door de huurbevriezing niet meer investeren in de verduurzaming en modernisering van deze woningen. Dit leidt in de toekomst tot hogere woonlasten, omdat de energierekening van de huurders niet daalt. Het effect daarvan is nog grotere verschillen in energielasten en verborgen energiearmoede. De huurbevriezing sorteert daarmee niet het gewenste effect; de huurders krijgen te maken met lagere huurlasten maar hogere energielasten. Vooral in Drenthe waar het aandeel jaren '50, '60 en '70 woningen hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Regionale woondeals en ambities

De nationale woonopgave is groot en urgent. In Drenthe pakken wij onze verantwoordelijkheid om een belangrijke bijdrage te leveren aan deze opgave. Wij hebben daarover serieuze en zorgvuldige afspraken gemaakt met het Rijk. Zo spraken wij door middel van de Regionale Woondeals af dat we in Drenthe tot en met 2030 16.200 woningen realiseren. Los daarvan hebben wij in Drenthe de ambitie om meer woningen te realiseren, op termijn 45.000. Deze ambities lopen spaak als er geen investeringsruimte is voor corporaties.

Wanneer eenzijdig besloten wordt tot het overgaan tot deze maatregel is het moeilijk voor ons om met elkaar tot afspraken te komen en gezamenlijk aan de woonopgave te werken. Dit roept vragen op over de houdbaarheid van de nationale en lokale prestatieafspraken en over nut en noodzaak voor toekomstige afspraken zoals een herijking van de Woondeals.

Voorwaarden bij reeds verstrekte rijkssubsidies

Er zijn de afgelopen jaren voor verschillende woningbouwprojecten in Drenthe Woningbouwimpuls (WBI), regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur (WOKT) en andere subsidies verstrekt. Aan deze subsidies zijn voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld over betaalbaarheid of de termijn tot realisatie. Deze projecten bevatten veelal corporatiewoningen, waarvan de vraag is of de corporaties hun investering binnen deze projecten nog kunnen doen. Dat leidt tot vraagtekens over de realiseerbaarheid van deze projecten binnen de gestelde eisen.

Oproep

De nationale woonopgave vraagt om betrouwbare samenwerking en consistent beleid. Alleen dan kunnen de (Drentse) woondeals overeind blijven en kunnen wij onverminderd door met het realiseren van onze noodzakelijke woonambities.

De Drentse woningcorporaties, bouwpartners, gemeenten en provincie roepen dan ook gezamenlijk op om het besluit tot huurbevriezing terug te draaien. Neem de vastgelegde afspraken serieus en houd deze in stand. Laat onze inwoners, zowel huurders en woningzoekenden niet in de kou staan!

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
mede namens de Drentse gemeenten, Woonservice, Domesta, Woonborg, Woonconcept, SEW Woningcorporatie, Actium, Woningstichting De Volmacht en Lefier,



, voorzitter

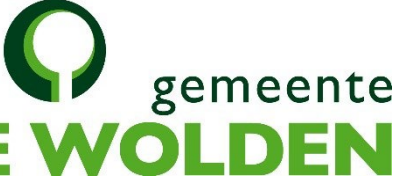


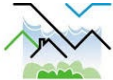
, secretaris

Afschrift aan Provinciale Staten

<i>provincie</i> Drenthe	Yvonne Turenhout
	Ivo Berghuis
 Gemeente Assen	Cor Staal

	Henk Zwiep
	Steven Stegen
	Albert-Jan Jakobs
	Niek Wind
	Robin van Ulzen
	Rieja Raven
	Kirsten Ipema

 gemeente Tynaarlo	Jurryt Vellinga
 gemeente DE WOLDEN	Gerrie Hempen
 Gemeente Westerveld	Renate den Hollander
 WOON SERVICE	Bothilde Buma
 Domesta	Esther Borstlap
 woonborg	Annemarieke Nagel
 WOON CONCEPT	Marcel van Halteren
 SEW woningcorporatie	Michiel Veenstra

	Melanie Maatman
 Woningstichting De Volmacht	Jaap Boekholt
	Elles Dost