



Datum

31 maart 2025

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/25-031

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal

t.a.v. de vaste Kamercommissie voor FIN, cc VRO

Onderwerp

Debat over hoge inflatie in Nederland

Geachte Kamerleden,

Op woensdag 2 april debatteert u over de hoge inflatie in Nederland. Aedes vereniging van woningcorporaties constateert dat het kabinet in de brief van 14 maart 2025 (Kamerstuk 36600-49) als hoofdconclusie trekt dat inflatie in de kern wordt bepaald door de mate van balans tussen vraag en aanbod in de economie, en dat monetair en begrotingsbeleid hier primair invloed op hebben. Wij roepen de Kamer op om vast te houden aan deze benadering, en niet mee te gaan in al te gemakkelijke (en incorrecte) beweringen dat de inflatie gedreven zou worden door huurverhogingen.

Immers:

- a. Als woningcorporaties marktconform zouden handelen, zou het woningtekort leiden tot de pan uitrijzende corporatiehuren. Corporaties doen dit gelukkig niet, want zij zijn volkshuisvesters met een sociaal hart. Daarom vragen zij slechts zo'n tweederde van de mogelijke huur en hebben zij de huren in de afgelopen jaren gematigd. Dit heeft juist een dempend effect gehad op de inflatie.
- b. Veel publicaties in de media overschatten het aandeel van de huren in de inflatie.
- c. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is een balans gevonden tussen investeren in betaalbaarheid (beheerste huurontwikkeling en energiezuinige woningen) enerzijds en investeren (in nieuwbouw en verduurzaming) anderzijds. Deze balans luistert nauw. Hieronder lichten we deze punten kort toe.

Ad a: Huurmatiging heeft de inflatie juist gedempt

Woningcorporaties investeerden de afgelopen jaren fors in betaalbaarheid:

- In 2021 zijn de huren bevroren en is een eenmalige huurverlaging toegepast voor zo'n 250.000 huishoudens in een sociale huurwoning die relatief te duur woonden.
- In 2023 was de gemiddelde huurstijging met 0,1% minimaal, mede door een nieuwe huurverlaging van gemiddeld bijna 60 euro voor 600.000 huishoudens. Voor andere huishoudens werden de huren in dat jaar niet met de inflatie (10%) verhoogd, maar met ongeveer 2,4%, meer dan een half procent onder de loonontwikkeling.

Zoals het kabinet aangeeft zijn de huurprijzen in de periode 2021–2024 aanmerkelijk minder hard gestegen dan het algemene prijspeil, dat op 1 januari 2025 22% hoger lag dan 1 januari 2021. In deze periode stegen de huurprijzen met 11,6%. Daarmee heeft het huurbeleid van corporaties in tijden van extreem hoge inflatie juist een dempend effect gehad op de inflatie. Woningcorporaties vragen gemiddeld slechts circa 65% van de maximaal toegestane huur, om woningen betaalbaar te kunnen verhuren. Mede daardoor ligt de gemiddelde huur op dit moment op zo'n 610 euro. Met een gemiddelde huurtoeslag voor huurders van circa 250 euro is de gemiddelde netto-huur voor huurders met huurtoeslag momenteel circa 360 euro per maand.

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 zijn in december 2024 tussen Rijk, VNG en Aedes nieuwe afspraken gemaakt over de huren. In 2025 is de maximale huursomstijging met 4,5% een stuk minder hoog dan de eerder afgesproken 6,2%. Vanaf 2026 wordt de maximale huurontwikkeling gekoppeld aan het driejaarsgemiddelde van de inflatie. Hiermee blijven de inkomsten van corporaties in de pas lopen met hun kosten maar worden tegelijkertijd uitschieters van het ene op het andere jaar voorkomen. Dit nieuwe huurbeleid vergroot daarnaast de voorspelbaarheid van de huurontwikkeling voor woningcorporaties en huurders en heeft een dempend effect op de volatiliteit van de inflatie.

Ad b: Overschatting aandeel van prijsontwikkeling van huurwoningen in de inflatie

Sommige media beweren ten onrechte dat de huren een gewicht van 22% in de inflatie hebben. In het 'inflatiemandje' dat het CBS hanteert voor de berekening van de consumentenprijsindex (CPI) heeft de ontwikkeling van de 'werkelijke woninghuur' echter een gewicht van slechts ca. 7%. Degenen die van 22% uitgaan, hebben de 'toegerekende huur eigen woning' meegeteld. Deze heeft een gewicht van 15% in het inflatiemandje van het CBS, schrijft ook het kabinet in haar brief van 14 maart jl..

De toegerekende huur eigen woning is echter een soort fictieve huurwaarde van koopwoningen. In het inflatiecijfer wordt dus een fictieve stijging van de prijs van woonconsumptie door huiseigenaren verondersteld die op gekunstelde wijze wordt gebaseerd op de huurontwikkeling. Daaraan de conclusie verbinden dat deze 15% ook wordt veroorzaakt door de huurontwikkeling is misleidend en gaat volledig voorbij aan de werkelijke situatie op de koopwoningmarkt.

Ad c: Balans tussen betaalbaarheid, bestrijding woningcrisis en energiezuinigheid

In de NPA voor de periode 2025-2035 is een nauw luisterende balans gevonden tussen het betaalbaar houden van huren en voldoende investeringsruimte voor andere belangrijke doelstellingen, zoals de bouw van sociale huurwoningen en het verduurzamen (en ook langs deze weg betaalbaar maken) en verbeteren van bestaande huurwoningen. Met deze afspraken is een totaal investeringsbedrag gemoeid van circa 110 miljard euro tot 2035 (prijspeil 2025). Nog verdere bijdragen van corporaties aan betaalbaarheid gaan ten koste van deze opgave. Mede omdat ook de kosten voor bijvoorbeeld onderhoud of personeel voor corporaties harder zijn gestegen dan de inflatie.

Corporaties hebben de afgelopen jaren fors geïnvesteerd om juist de energievraag voor huishoudens terug te brengen. Deze investeringen in het isoleren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad kunnen niet worden gedragen uit de huuropbrengsten en om ook in de toekomst verdere reductie van energielasten en -verbruik te realiseren, moeten de huren wel de kosten volgen.

We hebben de afgelopen jaren vooral een sterke, ver boven inflatoire, stijging van energiekosten en -belasting gezien, waarbij de overheid zelf de sleutel in handen heeft om de lastendruk via de energierekening te verlichten.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet

Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies

Voorzitter