



Datum

7 februari 2025

Kenmerk

BBPZ/LSpi/RBos/25-012

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie voor VRO

Onderwerp

Debat over de uitkomsten van de Woontop en de stijging van de huren

Geachte Kamerleden,

Op 12 februari aanstaande debatteert u over de Woontopafspraken en de huurverhoging in 2025. Twee relevante vraagstukken die nauw met elkaar in verbinding staan. Op de Woontop en in de herijking van de Nationale Prestatieafspraken 2025-2034 hebben corporaties zich gecommitteerd aan een enorme en noodzakelijke volkshuisvestelijke opgave op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid en zijn afspraken gemaakt over hoe deze versneld gerealiseerd kunnen worden. In deze brief gaan we nader in op de huurverhoging voor 2025, de betaalbaarheid van huren in de corporatiesector, de Woontop en de relatie met de Nationale Prestatieafspraken (NPA).

Gematigde huurstijging in 2025

Op basis van de eerder gemaakte afspraken tussen Rijk, VNG, Woonbond en Aedes zou dit jaar de gemiddelde huurverhoging bij corporaties maximaal 6,2% (cao -0,5%) mogen zijn. Kabinet, corporaties en gemeenten hebben ervoor gekozen om die afspraak open te breken en de gemiddelde maximale huursomstijging te beperken tot 4,5% voor 2025. Dat is 1,7% lager. Daarbij heeft bijna driekwart van de huurders recht op huurtoeslag; ongeveer tweederde van de huurverhoging wordt voor hen direct gecompenseerd door een toename van huurtoeslag, net als bij elke andere huurverhoging. De gemiddelde netto toename van de huur blijft daarmee onder de 10 euro per maand voor deze groep. Ook is door intensivering van de huurtoeslag door het kabinet de betaalbaarheid verbeterd en zal die in 2026 verder verbeteren door de extra 500 miljoen die dan structureel beschikbaar komt.

Om het risico van een hoge huurstijging na een jaar met hoge inflatie te beperken, hebben we afgesproken dat vanaf 2026 de maximale jaarlijkse huursomstijging gekoppeld wordt aan een driejaarsgemiddelde van de inflatie. Huurders weten hierdoor beter en eerder waar ze aan toe zijn en de betaalbaarheid verbetert. Corporaties kunnen rekenen op meer stabiele inkomsten en kunnen voldoende investeren in nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van woningen. Dit komt zowel woningzoekenden als zittende huurders ten goede. Volgens ons zijn dit goede afspraken, omdat ze stabiliteit en rust voor onze huurders en corporaties geven.

Betaalbaarheid

Corporaties 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%, een half procent onder de loonontwikkeling.

Sinds 2020 was de inflatie 21% en de lonen en uitkeringen stegen met 19%. De huren van corporaties stegen in dezelfde periode met slechts 9%, voor zittende huurders zelfs maar met 7%¹. Bovendien werd van die huurstijging voor veel huurders een groot deel gecompenseerd door de huurtoeslag. Ter vergelijking: het CBS becijferde dat in diezelfde periode de huren in de vrije sector bijna 20% stegen.

Ook investeerde de overheid veel in extra huurtoeslag. Met deze inspanningen op het vlak van betaalbaarheid is het aandeel van de huur in de inkomens van huurders sterk gedaald. Dit ging wel ten koste van de inkomsten van woningcorporaties. Sinds 2020 zijn deze ca. € 1,7 mld. achtergebleven op de ontwikkeling van de inflatie². Dit staat gelijk aan de ruimte die vrijkwam als gevolg van afschaffing van de verhuurderheffing. Verdere bijdragen van corporaties aan betaalbaarheid zouden ten koste gaan van andere belangrijke doelstellingen, zoals de bouw van sociale huurwoningen en het verduurzamen en verbeteren van bestaande huurwoningen.

Corporaties staan voor betaalbare huren, maar huren kunnen geen sluitpost zijn voor inkomens- en armoedeproblemen. Het Nibud heeft het effect van de maximale huursomstijging van 4,5% in 2025 doorgerekend voor 24 huishoudtypes. Uit dit onderzoek (bijgevoegd bij deze brief) blijkt dat de meeste huurders van woningcorporaties volgend jaar een iets kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur. Bij twee derde van de huishoudens is de stijging van het inkomen of de uitkering groter dan de huuraanpassing, waarmee de huurquote verbetert. Bij ouderen (gepensioneerden) stijgt de huurquote soms licht (0,1-0,4%), maar dat komt primair omdat de pensioenen veel minder worden geïndexeerd dan de lonen. Het zou onuitlegbaar zijn als dit via de huren moet worden opgelost.

Het Nibud stelt ook vast dat de huurquotes sinds 2022 fors zijn gedaald bij alle 24 huishoudtypes, variërend van 1% tot 9%. Tevens constateert Nibud, rekening houdend met de afgesproken huurverhoging, dat met deze huurquotes de huren goed betaalbaar zijn en de betaalbaarheid in 2025 naar verwachting verder verbetert.

Tenslotte: corporaties 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 300 euro is de gemiddelde netto-huur voor huurders met huurtoeslag momenteel circa 310 euro per maand.

¹ Ook als je verder terugkijkt zie je een dergelijk beeld. Sinds 2014 was de inflatie 31% en stegen de lonen en uitkeringen met 34%. Huren van corporaties stegen sindsdien met 22%, voor zittende huurders zelfs maar met 17%.

² Bij een gemiddelde huur van € 610 p.m. en ca. 2,1 mln. sociale huurwoningen van woningcorporaties bedraagt de totale huursom € 15,4 mld. Had de huur sinds 2020 inflatie gevolgd dan was deze uitgekomen op € 17,1 mld. Een verschil van € 1,7 mld.

Woontop

Met de Woontopafspraken werken we aan het realiseren van meer betaalbare woningen. De afspraak over minimaal 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar in de nieuwbouw is essentieel om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Want daar is grote behoefte aan getuige de enorme wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting moeten deze betaalbaarheidsdoelstellingen landen in de woningbouwprogrammering van Rijk, provincie en gemeente.

Een afwijking hiervan kan in het kader van gebiedsdifferentiatie passend zijn, maar een afwijking dient altijd te gebeuren in overleg met de regio en met inachtneming van de regionale norm van 30% sociale huur in de nieuwbouw. Met een stevige doorzettingsmacht, een duidelijke definitie van sociale huur, het verruimen van het werkgebied van corporaties én het versnellen van beroepsprocedures moet de Regiewet borgen dat deze betaalbare woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Alleen dan kunnen we samen versnellen en zorgen dat we vanaf 2029, en liefst al vanaf 2027, 30.000 sociale huurwoningen per jaar bouwen. Uiteindelijk zijn deze woningen de beste verzekering dat we ook op de lange termijn betaalbaar wonen realiseren voor al die woningzoekenden, ouderen, jongeren, urgenten en andere aandachtsgroepen.

Er zijn goede afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het afgeven van voldoende vergunningen, het vereenvoudigen van wetgeving, het beschikbaar stellen van meer locaties en de bouw van middenhuur woningen. Het blijft essentieel dat we dit voortvarend en gezamenlijk oppakken. Geen enkele partij gaat deze woningen alleen realiseren. Dat vereist ook van de politiek consistentie en druk op de uitvoering van deze afspraken. Als we aan één poot gaan zagen, houden de andere het ook niet.

Versnellen bouw en verduurzaming

Door lopende projecten te versnellen, de bestaande voorraad beter te benutten, tijdelijke woningen te plaatsen en meer locaties beschikbaar te stellen, kunnen er op korte termijn al meer sociale huurwoningen worden gebouwd. De afspraken van de Woontop ondersteunen daarbij de NPA. Ook zijn in de NPA-afspraken gemaakt over verbetering van de leefbaarheid, verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad, zodat onze huurders een comfortabelere en duurzamere woning krijgen.

Tot slot

De betaalbaarheid voor huurders bij corporaties is de afgelopen jaren verbeterd, de huurquotes zijn gedaald. In de NPA hebben we een evenwichtig huurbeleid afgesproken, waarmee de betaalbaarheid in de corporatiesector ook de komende jaren is geborgd. Tegelijkertijd staan corporaties de komende tien jaar aan de lat voor een investeringsopgave van ruim 110 miljard aan nieuwbouw, verduurzaming en woningverbetering.

Uit de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken blijkt dat het overgrote deel van de opgave financieel haalbaar is. Zeker de komende jaren kan in alle regio's volop worden geïnvesteerd. Desalniettemin resteert er een financieel tekort van ongeveer 5 miljard euro tot en met 2034. Uit de Aedes-Benchmark blijkt daarnaast dat corporaties op elke woning 11 euro per maand toeleggen. Dat is niet houdbaar en daarmee komt op de langere termijn het duurzaam prestatie-model onder druk te staan. Voor nu is er een wankel evenwicht gevonden tussen maximale volkshuisvestelijke prestaties en de investeringsruimte, maar een ingreep in het overeengekomen huurbeleid zal deze balans verstoren.

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