

Tweede Kamer  
Woordvoerders Wonen

**datum**  
4 september 2024

## **Betreft: Torenhoge huurverhoging 2024, voorkom nóg hogere huurverhoging in 2025!**

Beste Kamerleden,

Vandaag meldt het CBS<sup>1</sup> de grootste huurstijging in 30 jaar. Volgend jaar dreigt een nóg hogere huurverhoging voor huurders in de sociale huursector. Aan de hand van de meest recente raming van het CPB<sup>2</sup> is 6,6% loonstijging de basis voor de huurstijging in 2025 voor de sociale sector.

Op zich is een huurverhoging onder de CAO-loonverhoging een goede rem waarbij de lonen gemiddeld meer stijgen dan de huren. Niet voor niets sloten we hier als Woonbond een akkoord over met de overheid en woningcorporaties. Maar voor 2024 waarschuwden we al dat grote uitschieters voor problemen zorgen. De huren gaan te fors omhoog terwijl lang niet iedereen de inkomensontwikkeling heeft om dat bij te benen. Nu dreigt er voor het tweede jaar op een rij een piek te zijn, waardoor huurders veel meer huur betalen. Dat moet voorkomen worden door een extra rem op de huurstijging. En dat kan ook.

Voor de vrije sector heeft de Tweede Kamer namelijk al ingegrepen. Daar gold eerst helemaal geen wettelijk maximum voor de jaarlijkse huurverhoging. Eerder dit jaar besloot u dat het maximum bestaat uit het inflatiecijfer + 1% òf de gemiddelde loonstijging + 1%. De laagste van die twee geldt.

### **Ook voor sociale huursector moet laagste van inflatie of loonstijging gelden**

Niets doen is sowieso geen optie. Het CPB voorspelt dat zonder ingrijpen de armoede toeneemt. De Woonbond roept de politiek dan ook op: heb oog voor Nederlanders die het water al aan de lippen staat en bescherm alle huurders tegen een huurstijging van meer dan 6%. Kies er daarom voor om diezelfde systematiek die nu voor de vrije sector geldt, ook voor de sociale huursector te laten gelden. Want de ongelijke maatstaf tussen beide sectoren deugt niet.

### **Minder huurmatiging dan afgesproken**

In de afgesproken Nationale Prestatie Afspraken was in totaal 1 miljard euro<sup>3</sup> gereserveerd voor huurmatiging, hierbij werd uitgegaan van een verschil van 7,5% tussen huurbeleid dat inflatie zou volgen en huurbeleid dat CAO-lonen zou volgen met een afslag van 0,5%. Aan de hand van de meest

<sup>1</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/36/grootste-huurstijging-in-ruim-30-jaar>

<sup>2</sup> <https://www.cpb.nl/augustusraming-2024-cmev-2025>

<sup>3</sup> <https://aedes.nl/media/document/doorrekening-effecten-nationale-prestatieafspraken-voor-corporaties>

recente CPB-raming is het verschil over de jaren 2023, 2024 en 2025 slechts 3,7%. Deze afspraak kost de corporaties vooralsnog minder dan de helft dan destijds afgesproken, zodoende hebben de corporaties de financiële middelen van deze afspraak beschikbaar. Indien er in 2025 wordt gekozen voor inflatievolgend minus 0,5% zou de huurverhoging in 2025 3,1% zijn en zou er nog steeds ruimschoots binnen de afspraak gebleven worden om 1 miljard euro beschikbaar te stellen voor huurmatiging (respectievelijk 6,9% huurmatiging in plaats van 7,5%). Dat is dus veel meer in de geest van de afspraken om huurders te ontzien.

### **Effect huurtoeslag**

De hogere huur wordt voor huurders met huurtoeslag maar voor een deel gecompenseerd door de huurtoeslag. Deze armere huurders gaan er met een forse huurstijging op achteruit, terwijl tegelijkertijd het benodigde huurtoeslagbudget omhoog gaat. Door niet in te grijpen neemt dus zowel de druk op de schatkist, als op de portemonnee van huurders toe.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels  
Algemeen directeur