

Tweede Kamerleden
Woordvoerders Wonen

datum
22 april 2025
kenmerk
25.159

Betreft: Initiatiefwet huurbevrozing 2025

Geachte Kamerleden,

Aanstaande woensdag behandelt u de initiatiefwet De Hoop (Wet bevrozing huren 2025) waarmee de huren in 2025 worden bevroren en verhuurders worden gecompenseerd. We roepen u op deze kans aan te grijpen om een nieuwe huurexpositie te voorkomen, de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren én tegelijkertijd de investeringscapaciteit van verhuurders op peil te houden.

De wet speelt nadat de coalitie bij de voorjaarsnota aangaf de huurprijzen in de sociale sector te willen bevroren in 2025 en 2026. Het is goed dat een hoge huurstijging voor sociale huurders hoe dan ook wordt voorkomen. Toch verdient de initiatiefwet voor huurbevrozing uw steun. De initiatiefwet is op drie punten beter dan het coalitievoorstel. *Ten eerste* is er sprake van huurbevrozing in alle sectoren. Ook in de middenhuur en de vrije sector zijn dit jaar hoge huurstijgingen mogelijk, terwijl de aanvangshuren hier al hoog zijn. *Ten tweede* regelt de wet expliciet structurele financiële compensatie voor corporaties middels een vrijwaring van de vennootschapsbelasting (VPB) én geeft de memorie van toelichting een goede invulling voor compensatie van private verhuurders. *Ten derde* gaat dit voorstel niet gepaard met het aantasten van de bescherming van huurders in de middenhuur, waar de coalitie wél voor kiest met het verzwakken van de Wet betaalbare huur.

In deze brief gaan we eerst in op de noodzaak voor huurbevrozing. Vervolgens staan we stil bij de compensatie die nodig is om betaalbaar huren én investeren in volkshuisvesting hand in hand te laten gaan. Daarnaast schetsen wij een beeld voor een robuust langetermijnbeleid voor de jaarlijkse huurverhoging. Om te voorkomen dat we steeds van jaren met enorme huurverhogingen naar noodzakelijke ingrijpen als een huurbevrozing bewegen.

Huurders in de knel

De cijfers uit het recent gepubliceerde Woon-onderzoek onderstrepen de financiële noodzaak voor een pas op de plaats. Van de 1,4 miljoen hurende huishoudens met een relatief laag inkomen (de passend toewijzen doelgroep) is de gemiddelde netto huurquote 26,1% en de netto woonquote maar liefst 39,5%¹. In de private huurmarkt wonen vaak huurders met iets hogere inkomens maar door de hoge huren is de woonquote hier met gemiddeld 41,9% ook te hoog. Dat laat zien dat betaalbaarheid in verschillende huursegmenten onder druk staat. Uit de kernpublicatie blijkt dat bijna een kwart van de huurders aangeeft de woonlasten met moeite te kunnen betalen².

¹ Kernpublicatie Woon-onderzoek 2024, pagina 24 tabel 2.1. Zie: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2025/04/10/kernpublicatie-van-het-woon-24>

² Kernpublicatie Woon-onderzoek 2024, pagina 26.

Een maximale huurverhoging van respectievelijk 5% (sociale huur), 7,7% (middenhuur) en 4,1% (vrije sector) hakt er voor veel huurders dan ook hard in. De gepensioneerde huurders (alleen in de corporatiesector gaat het al om zo'n 760.000 huishoudens³) zien hun pensioen niet of nauwelijks geïndexeerd worden waardoor er steeds meer van het pensioen opgaat aan de huur. Reparatiestappen die de afgelopen jaren in de huurtoeslag en de inkomens en uitkeringen zijn gedaan om koopkracht te verbeteren worden voor een groot deel weer teniet gedaan.

Voor huurders komt de forse huurstijging van 2025 bovenop de hoogste huurverhoging in dertig jaar tijd. De Woonbond ontvangt dan ook veel meldingen van huurders die zich ernstig zorgen maken over het betalen van de huur en andere vaste lasten. Hieronder een korte weergave van de type meldingen die we ontvangen:

'Ik ben 70 plus en bijna € 900,- nu kwijt aan huur terwijl ik AOW met een klein pensioentje heb. Die gaan bijna geheel op aan woon-, e.a. vaste lasten.'

'Als ik straks 5% huur verhoging krijgen staan we op straat.'

'Ik vind het echt een forse verhoging voor een sociale huurflat waar alleen studenten inwonen. Ik heb momenteel ook een heel laag inkomen door een burn-out en moet alles bijlenen van de overheid als studentenlening.'

'Wij hebben een modaal inkomen en wij betalen nu al 901 euro aan huur. Het wordt alleen maar duurder. Wij komen net rond met alle vaste lasten.'

'Door het niet ontvangen van een geïndexeerd pensioen wordt het voor mij lastig te blijven huren. het bedraagt inmiddels 60% van mijn inkomen.'

'Mijn huur is nu 1666 euro en kan het niet meer betalen, maar er is ook geen ander huis beschikbaar... wat moet ik doen?'

'Ik krijg steeds meer het gevoel dat ik mij uit de naad werk alleen maar om mijn vaste laste te kunnen betalen. In plaats het gevoel te hebben te werken om een leuk/gezellig en zorgeloos leven te hebben. Ik houd geen geld over om te sporten, een dagje weg of op vakantie te gaan. En ik bouw ook niks op voor in de toekomst'

'Mijn huur van een sociale huurwoning is nu 900 euro en niet meer te betalen.'

De meldingen zijn van huurders uit verschillende huursegmenten. Van gepensioneerden tot student of starter. En illustreren dat opnieuw een forse huurverhoging voor grote problemen gaat zorgen.

Huurtoeslag helpt onvoldoende en niet iedereen

Wijzen op de huurtoeslag biedt huurders onvoldoende soelaas. Die vergoedt de huurverhoging maar deels. En huurders die (net) geen huurtoeslag ontvangen, betalen de volle mep terwijl ze ook bij eerdere betaalbaarheidsreparaties zoals de eenmalige huurverlaging in 2023 buiten de boot vielen. Bovendien is het onverstandig de afhankelijkheid van de huurtoeslag te vergroten en de huren hoog op te laten lopen.

Het is dus terecht dat er een huurbefriezing op tafel ligt. Daarbij moet er echter wel oog zijn voor de investeringscapaciteit van corporaties. Op dat aspect schiet het coalitievoorstel tekort.

³ https://aedesdatacentrum.nl/viewer?workspace_guid=8443e503-e66e-4d7b-911d-ed394a6658e5

Compensatie verhuurders

De Woonbond staat achter de structurele compensatie voor corporaties die in het wetsvoorstel wordt voorgesteld door de VBP voor corporaties af te schaffen. Dit zorgt voor een structurele verbetering van de investeringscapaciteit. Op deze manier kunnen corporaties blijven inzetten op voldoende nieuwbouw en verduurzaming. Bovendien was het altijd al vreemd dat een sector zonder winsttoegemerk ongeveer een miljard aan winstbelasting betaalt.

De gekozen oplossing voor de private huursector met een fonds voor verduurzaming en nieuwbouw koppelt de compensatie aan het aanjagen van maatschappelijke wenselijke doelen. Ook dit is een prima manier om verhuurders te compenseren.

Langetermijn: Tijd voor gematigd en robuust huurbeleid

Het huurbeleid kenmerkt zich door veel onrust het afgelopen decennium. We bewegen van enorme pieken in de huurstijging (2013, 2014, 2024) na jaren van reparatie of schadebeperking door huurbevrozing of verlaging (2021, 2023). Onderstaande grafiek geeft een beeld van de huurontwikkeling bij corporaties en hun sociale huurwoningen (exclusief huurharmonisatie).



Bron: CBS (jaartallen 2015 t/m 2024) en Companen Analyse huurbeleid (jaren 2013 en 2014)

Bij de herijking van de Nationale Prestatieafspraken heeft de Woonbond ingezet op een gematigd huurbeleid waar verhuurders en huurders mee uit de voeten zouden kunnen. We betreuren dat de minister en corporaties destijds onvoldoende oog hebben gehad voor de leefwereld van de huurders waar een huurverhoging van maximaal 5% er enorm inhakt. Ondanks een door de Kamer breed gesteunde motie om weer om tafel te gaan en ook steun van huurders voor de Woontopafspraken te krijgen, is dit niet gebeurd⁴. Met de initiatiefwet De Hoop ligt er alsnog een politieke kans de huurexplorie in alle sectoren te voorkomen én de investeringscapaciteit van corporaties op peil te houden en beleid te maken dat goed is voor huurders en corporaties.

Wat de Woonbond betreft is het voor de lange termijn nodig om huurders en verhuurders duidelijkheid te geven. De Woonbond is voor de lange termijn voor één wettelijk maximum en een overzichtelijk huurbeleid in alle sectoren. Dat zou bijvoorbeeld inflatievolgend zijn, met een 'cap' (bijvoorbeeld van 3,5%) om enorme pieken in uitzonderlijke jaren te voorkomen. Een dergelijk overzichtelijk systeem beschermt huurders, maakt het makkelijker om een huurverhoging te controleren en zorgt ervoor dat verhuurders voorspelbare huurinkomsten hebben. Door met een duidelijke cap en gematigd huurbeleid te werken voorkomen we dat we van hoge huurstijging in het ene jaar, naar reparatiewerk via huurverlagingen of bevrozingen lopen in het volgende jaar.

⁴ <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/moties/detail?id=2025Z02664&did=2025D06046>

Korte termijn: voorkom de huurexplosie en investeer in volkshuisvesting

Op de korte termijn moet voorkomen worden dat huurders in de verschillende sectoren verder financieel in de knel komen en tegelijkertijd moet er ook worden geïnvesteerd in een grotere sociale huursector. De initiatiefwet biedt daar met huurbevriezing een goede route voor die alle huurders helpt zonder dat dit tot extra wachttijd voor woningzoekenden zal leiden. Doordat verhuurders worden gecompenseerd is de impact op nieuwbouw en verduurzaming er niet of nauwelijks. Dat is een wezenlijk verschil met het coalitievoorstel waarbij er geen structurele compensatie is. Bovendien geeft deze wet de Kamer de kans om huurbevriezing te waarderen zonder dat hier een aantasting van de Wet betaalbare huur aan vastkleeft. We roepen u dan ook op om de initiatiefwet te omarmen en de betaalbaarheid van huren in Nederland te verbeteren en de investeringscapaciteit van corporaties op peil te houden.

Met vriendelijke groet,



Zeno Winkels
Directeur Woonbond