

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1061

Vragen van de leden **Welzijn, Omtzigt** (beiden Nieuw Sociaal Contract), **Mooiman** en **Wilders** (beiden PVV) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Maximale huurverhoging vanaf 1 januari 2025: 4,1% voor vrije sector en 7,7% voor middenhuur»* (ingezonden 19 december 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 januari 2025).

Vraag 1

Klopt het dat de maximale huurstijging voor de middenhuur volgend jaar 7,7% bedraagt?¹

Antwoord 1

Ja. Dat is de uitkomst van wat in de Wet betaalbare huur² is vastgelegd omtrent de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor de middenhuur. Hiervoor is wettelijk vastgelegd dat de cao-loonontwikkeling leidend is. Verhuurders mogen 1% optellen bij dit percentage. Van december 2023 tot december 2024 was de cao-loonontwikkeling 6,7%. Daarom is de maximale huurverhoging in 2025 7,7%. Dit maximale percentage geldt voor zelfstandige woningen, studio's en appartementen met een huurcontract van 1 juli 2024 of later en:

- een aanvangshuur in 2024: boven € 879,66 en niet meer dan € 1.157,95; of,
- een aanvangshuur in 2025: boven € 900,07 en niet meer dan € 1.184,82.

Vraag 2

Zo ja, bent u het ermee eens dat een huurstijging van 7,7% voor de middenhuur niet draaglijk is voor deze huishoudens, mede omdat veel huishoudens al moeite hebben met het betalen van hun huur door hoge kosten van levensonderhoud?

¹ Rijksoverheid.nl, 17 december 2024, «Maximale huurverhoging vanaf 1 januari 2025: 4,1% voor vrije sector en 7,7% voor middenhuur», www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/12/17/maximale-huurverhoging-vanaf-1-januari-2025-41-procent-voor-vrije-sector-en-77-procent-voor-middenhuur

² Vierde lid artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Antwoord 2

Nee. Een maximale huurverhoging van 7,7% is fors. Daar ben ik mij van bewust. Ik heb echter geen concrete aanwijzingen dat de huurstijging voor huishoudens ondragelijk zou zijn. Daarbij wil ik de belangrijke kanttekening plaatsen dat deze 7,7% de maximaal toegestane huurverhoging voor middenhuurcontracten betreft.

Dit percentage geldt alleen voor huurcontracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten met een beginhuurprijs in het middensegment (zie ook mijn antwoord op vraag 6). Hoe hoog de huurverhoging voor huurders in een middenhuurwoning feitelijk uitvalt, hangt af van wat er over de jaarlijkse huurverhoging in hun huurcontract is afgesproken. De afspraak uit het huurcontract geldt namelijk, tenzij die hoger uitkomt dan 7,7%; dan wordt de huurverhoging afgetopt op 7,7%.

Bovendien mag de huur door de jaarlijkse huurverhoging niet uitstijgen boven de maximale huurprijsgrens op basis van het aantal woningwaarderingspunten van de woning. Dus als de huidige huurprijs al op of dicht onder de maximale huurprijsgrens van de woning ligt, wordt de huurverhoging ook afgetopt. De maximale huurprijsgrenzen worden per 1 januari 2025 immers niet geïndexeerd met 7,7%, maar met de inflatie van juli 2023 tot juli 2024, te weten 2,32%.

In sommige gevallen kan de huurverhoging feitelijk op 7,7% uitkomen, maar de verwachting is dat de feitelijke huurverhoging voor een groot deel van de huurders van een middenhuurwoning lager zal uitvallen dan 7,7%.

Vraag 3

Deelt u de mening dat een dergelijke hoge huurstijging haaks staat op de ambitie uit het hoofdlijnenakkoord over lastenverlichting voor middeninkomens?

Antwoord 3

Nee. De maximale huurverhoging voor middenhuurwoningen is gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling. Door een koppeling aan de cao-loonontwikkeling is in de wet geborgd dat de hoogte van huurstijging niet sterk uit de pas loopt met de inkomensontwikkeling, wat de betaalbaarheid ten goede komt.

De cao-loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024 was ruim, namelijk 6,7%. Ook de lonen van middeninkomens zullen over het algemeen zijn gestegen. Voor middeninkomens die geen inkomen uit loon ontvangen zal de inkomensontwikkeling mogelijk minder hoog zijn. Evenwel geldt ook hier dat het slechts een maximumpercentage betreft. De daadwerkelijk toegepaste verhoging zal naar verwachting lager uitvallen, gelet op de redenen die ik in mijn antwoord op vraag 2 uiteen heb gezet.

Vraag 4

Bent u bereid om aanvullende maatregelen te nemen om deze huurstijging te beperken, vooral gezien het belang van betaalbaarheid voor middeninkomens?

Antwoord 4

Nee, het kabinet heeft op dit moment geen voornemens tot aanvullende maatregelen die er concreet op zijn gericht deze huurstijging te beperken. Het maximaal toegestane huurverhogingspercentage volgt uit de in het voorjaar van 2024 aangenomen Wet betaalbare huur. Een eventuele wens om tot een lager maximumpercentage te komen vraagt een wetswijziging. Ik kan dus niet zonder wetswijziging ingrijpen in huurcontracten.

Zoals in vraag 2 aangegeven ben ik mij er bewust van dat een maximaal toegestane huurverhoging van 7,7% fors is. In het antwoord op vraag 2 licht ik ook toe dat de daadwerkelijk toegepaste verhoging naar verwachting lager zal uitvallen.

Bovendien is het van belang voor de investeringsbereidheid van verhuurders dat de jaarlijks toe te passen huurverhoging voorzienbaar is. Daarom is het van belang om een duidelijke en stabiele systematiek te hanteren.

Vraag 5

Wilt u bewerkstelligen dat in 2025 de huurstijging voor de middenhuur lager vastgesteld wordt bij wijze van overgangsmaatregel, bijvoorbeeld door dit met verhuurders af te spreken, net zoals u met de woningbouwcorporaties een lagere huurstijging heeft afgesproken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Nee. Voor het lage (sociale) segment heb ik de vrijheid en bevoegdheid om met woningcorporaties afspraken te maken over de maximale huurverhoging in dat segment. De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor het lage (sociale) segment wordt bij ministeriële regeling vastgesteld.³ De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging voor het midden- en hoge (vrije) segment staan echter in de wet. Daarmee is ervoor gezorgd dat de jaarlijkse huurverhogingsruimte transparant en stabiel is. Dit komt de investeringsbereidheid van beleggers ten goede. Voor een andere systematiek is een wetswijziging vereist. Ik ben op dit moment niet voornemens om de systematiek te wijzigen. Ik licht dit verder toe in mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 6

Klopt het dat de genoemde huurstijging uitsluitend van toepassing is op contracten die na 1 juli 2024 zijn afgesloten in het middenhuursegment?

Antwoord 6

Ja, dat is correct. De maximaal toegestane huurverhoging van 7,7% in 2025 geldt enkel voor huurcontracten voor zelfstandige woningen, studio's en appartementen met een huurcontract van 1 juli 2024 of later en:

- een aanvangshuur in 2024: boven € 879,66 en niet meer dan € 1.157,95; of,
- een aanvangshuur in 2025: boven € 900,07 en niet meer dan € 1.184,82.

Als een huurcontract vóór 1 juli 2024 is afgesloten met een huurprijs boven de toenmalig geldende liberalisatiegrens, dan is sprake van een vrijesector-huurcontract. Voor deze contracten geldt een maximale huurverhoging van 4,1%.

Vraag 7

Deelt u de mening dat mensen die minder dan een half jaar geleden een huurcontract afgesloten hebben, eigenlijk gewoon de helft van de huurstijging zouden moeten hebben, namelijk 3,9% of wellicht op 4,1% omdat dat ook de huurstijging in de private sector is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb toegelicht, volgt dit maximaal toegestane huurverhogingspercentage uit de in het voorjaar van 2024 aangenomen Wet betaalbare huur. Bij de behandeling van wet is de jaarlijkse huurverhoging expliciet en uitgebreid besproken. Ik vind het niet wenselijk om middels de beantwoording van schriftelijke vragen te speculeren over wijzigingen aan deze systematiek. Daarmee wekken we ook richting huurders als verhuurders een beeld van een weinig koersvaste en betrouwbare overheid. De werking van de jaarlijkse huurverhoging kan worden meegenomen in de evaluatie van Wet betaalbare huur, voorzien in 2027. Dan hebben we ook een beter beeld van de daadwerkelijke huurverhoging die heeft plaatsgevonden.

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb toegelicht, zal de feitelijke huurverhoging in 2025 voor de meeste huurders in het middensegment lager uitvallen dan 7,7% doordat er in het huurcontract een lagere huurverhoging is afgesproken en doordat de bescherming van de maximale huurprijsgrens van de woning geldt (de maximale huurprijsgrens van de woning is afhankelijk van het puntenaantal van de woning volgens het woningwaarderingssysteem⁴).

³ Dat is bepaald in het tweede lid van artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

⁴ Maximale huurprijsgrenzen zelfstandige woningen per 1 januari 2025 | Publicatie | Rijksoverheid.nl

Vraag 8

Klopt het dat de koppeling aan het driejaarsgemiddelde vanaf 2026 alleen geldt voor sociale huur en niet voor de middenhuur?

Antwoord 8

Ja, de afspraak van de koppeling van de maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie) aan het driejaarsgemiddelde van de inflatie vanaf 2026 in de Nationale prestatieafspraken 2024 met Aedes en VNG⁵ geldt voor corporatiehuurwoningen in het sociale segment; de daarvan afgeleide maximaal toegestane huurverhoging per individuele woning (+ 0,5 procentpunt) zal gelden voor alle huurwoningen in het sociale segment, ongeacht wie die woning verhuurt. De maximaal toegestane huurverhoging voor individuele woningen in de middenhuur is in de wet vastgelegd.

Vraag 9

Kunt u verkennen of dit driejaarsgemiddelde ook van toepassing kan zijn voor de middenhuur en daarover binnen twee maanden aan de Kamer rapporteren?

Antwoord 9

Zie mijn antwoord op vraag 10.

Vraag 10

Bent u bereid opnieuw na te denken over een structurele oplossing ten aanzien van de systematiek van de huurverhogingen van het middenhuursegment?

Antwoord 10

Het maximaal toegestane huurverhogingspercentage volgt uit de wet. Een eventuele wens om tot een lager maximumpercentage te komen vraagt dus een wetswijziging.

Op dit moment heb ik geen voornemen om de huurverhogingsystematiek voor middenhuurwoningen, zoals die in het voorjaar van 2024 door beide Kamers is aangenomen, aan te passen. Het is voor de investeringsbereidheid van belang dat investeerders uit kunnen gaan van een begrijpelijke en stabiele huurverhogingsystematiek. Bovendien is het niet de verwachting dat de daadwerkelijk toegepaste huurverhoging 7,7% zal betreffen, zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb toegelicht. Door de maximale huurverhoging voor middenhuurwoningen te koppelen aan de cao-loonontwikkeling is ook in de wet geborgd dat de hoogte van huurstijging niet sterk uit de pas loopt met de inkomensontwikkeling. Ik zie dus geen aanleiding om de systematiek te wijzigen, nu het maximale huurverhogingspercentage door een hoge cao-loonontwikkeling voor 2025 relatief hoog uitvalt.

De werking van de jaarlijkse huurverhoging voor middenhuurwoningen kan wel worden meegenomen in de evaluatie van Wet betaalbare huur, voorzien in 2027.

Vraag 11

Kunt u een doorrekening maken hoe de nu voorziene huurstijgingen doorwerken in de koopkrachtplaatjes?

Antwoord 11

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 2 heb toegelicht, weet ik niet welke huurstijgingen zijn te voorzien. De wet stelt enkel een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. De feitelijke huurverhoging hangt af van de afspraak in het huurcontract en van de huurverhogingsruimte tot de maximale huurprijsgrens van de woning bij het puntenaantal van de woning en zal dus van geval tot geval verschillen. Maar een afgesproken huurverhoging die hoger uitvalt dan 7,7%, wordt op 7,7% afgetopt. Ik kan dan ook geen doorrekening maken van de effecten in de koopkrachtplaatjes.

⁵ Zie Kamerstukken II 2024/25, 29 463, nr. 574.

Vraag 12

Kunt u voor de middeninkomensgroepen het effect via een rekensom tonen?
Kunt u uitgaan van een inkomen van 60.000 euro, een alleenverdienende leraar en een huur van 1.100 euro?

Antwoord 12

Zie het antwoord op vraag 11.

Vraag 13

Wilt u deze vragen met spoed één voor één en vóór kerst beantwoorden?

Antwoord 13

Ik heb de vragen zo snel als mogelijk en zo veel als mogelijk één voor één beantwoord.