

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

1251

Vragen van de leden **De Hoop** (GroenLinks-PvdA) en **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het ontbreken van de huurdersbelangen bij de Woontop* (ingezonden 20 december 2024).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 10 februari 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1024.

Vraag 1

Deelt u de mening dat het te betreuren is dat de Woonbond haar handtekening niet heeft gezet onder de afspraken op de Woontop?

Antwoord 1

Ik betreur dat de Woonbond ervoor heeft gekozen om de afspraken op de Woontop, waaronder de Nationale prestatieafspraken (NPA), niet te ondertekenen. Een gezamenlijke aanpak is van groot belang voor de volkshuisvestelijke opgave in den brede.

Vraag 2

Kunt u aangeven welke pogingen het kabinet heeft genomen tussen 20 november 2024 (de datum waarop de Woonbond de onderhandelingen staakte) en 11 december 2024 (de datum van de Woontop) om te zorgen dat de Woonbond ook de afspraken alsnog konden steunen?

Antwoord 2

In de beschreven periode zijn blijvend pogingen gedaan om er alsnog met de Woonbond uit te komen wat betreft de NPA, dit is gedaan vanwege het belang om tot gezamenlijke afspraken te komen met alle betrokken partijen voor de aanpak van de volkshuisvestelijke opgave. Helaas heeft dit er niet toe geleid dat de Woonbond de NPA heeft ondertekend. Op 10 december liet de Woonbond weten ook de Woontop-afspraken niet te ondertekenen, vanwege hun besluit de NPA niet te ondertekenen.

Vraag 3

Klopt het dat u niet lager wilde gaan dan 4,5% huurverhoging in de sociale sector in 2025?

Antwoord 3

Ik begrijp de vraag zo, dat deze is gericht op de afspraak over de maximale huursomstijging van 4,5%. Het klopt dat ik het niet gewenst achtte de maximale huursomstijging lager vast te stellen dan 4,5%. In de afgelopen jaren zijn meerdere maatregelen genomen om de betaalbaarheid voor huurders van woningcorporaties te verbeteren. In de NPA van 2022 is eerder met Aedes, VNG en de Woonbond afgesproken een systematiek te hanteren voor '23, '24 en '25 waarbij de huursom stijgt met de CAO-loonontwikkeling -0,5%. Dit zou voor '25 leiden tot een huursomstijging van circa 6,1%. Vanwege de voorziene huurstijging in 2025 hebben we in de hernieuwde Nationale prestatieafspraken besloten de eerder bestaande afspraak die ook is vastgelegd in het hoofdlijnenakkoord los te laten en de huren aanvullend op de eerdere afspraken te matigen. Een lagere huursomstijging dan 4,5% is ongewenst omdat dit de investeringsruimte van woningcorporaties zodanig zou beknotten dat de haalbaarheid van de afspraken voor de benodigde toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen buiten beeld zou raken (zie ook mijn antwoord op vraag 13). Bij een maximale huursomstijging van 4,5% is er ruimte om lokaal afspraken te maken over de huurverhoging.

Vraag 4

Recent zijn de huurstijgingen voor volgend jaar bekend gemaakt.¹ Waarom bent u uiteindelijk terechtgekomen op 5% in de sociale sector in plaats van 4,5%?

Antwoord 4

Recent zijn alleen de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhogingen van 2025 voor de verschillende huurprijssegmenten bekend gemaakt. Hoe hoog de huurverhogingen feitelijk gaan uitvallen, is nu nog niet bekend. Dat is afhankelijk van wat verhuurders aan huurverhoging gaan voorstellen voor het sociale segment en wat verhuurders met hun huurders hebben afgesproken in contracten (in het bijzonder voor contracten in het midden- en hoogsegment). Daarnaast mag de huur niet verhoogd worden boven de maximale huurprijs die voor een woning geldt, op basis van het woningwaarderingstelsel. Deze factoren bepalen dus met welk percentage de huur van een woning daadwerkelijk verhoogd kan worden. In de Nationale prestatieafspraken 2025 met Aedes en VNG van 11 december 2024 is afgesproken dat de maximale huursomstijging voor 2025 op 4,5% wordt vastgesteld. De maximale huursomstijging is de maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie voor al hun woningen in het sociale segment. De huurstijging mag op individueel woningniveau maximaal 0,5%-punt hoger liggen dan de maximale huursomstijging. Deze regeling biedt corporaties de ruimte om gemiddeld de maximale huursomstijging toe te passen maar tegelijkertijd bij sommige woningen een lagere huurstijging te hanteren – bijvoorbeeld bij woningen met een slechte energieprestatie of bij huurders waarvoor de corporatie, gezien het inkomen of de situatie van de huurders, maatwerk wil bieden. – Zo was de maximale huursomstijging voor woningcorporaties in 2024 5,3% (cao-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt) en de maximaal toegestane huurverhoging voor individuele woningen in het sociale segment 5,8% (cao-loonontwikkeling). Voor 2026 en volgende jaren is afgesproken dat de maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie) gelijk wordt gesteld aan de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren (voor 2026: 2023, 2024 en 2025) en dat de maximale huurstijging op individueel woningniveau 0,5%-punt hoger dan de maximale huursomstijging blijft.

Vraag 5

Welke afspraken zijn er nu gemaakt over de maximale huurverhogingen?

Antwoord 5

Zie het antwoord bij vraag 4.

¹ NOS, 17 december 2024, «Huren volgend jaar flink omhoog, middenhuur mag het hardst stijgen», nos.nl/artikel/2548719-huren-volgend-jaar-flink-omhoog-middenhuur-mag-het-hardst-stijgen

Vraag 6

Waarom vindt u een huurstijging van 7,7% in de middenhuur te verantwoord?

Antwoord 6

Een maximale huurverhoging van 7,7% is fors. Daar ben ik mij van bewust. Deze maximaal toegestane huurverhoging voor middenhuurwoningen volgt uit de Wet betaalbare huur die in het voorjaar van 2024 is aangenomen door uw Kamer. Dit maximale percentage is gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling. Daarmee wordt geborgd dat de hoogte van de 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%.

Daarbij merk ik op dat dit maximale percentage alleen geldt voor huurcontracten die op of na 1 juli 2024 zijn afgesloten met een aanvangshuur in het middensegment. Hoe hoog de huurverhoging voor huurders in een middenhuurwoning feitelijk uitvalt, hangt bovendien 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%. Daarnaast 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 op basis van het woningwaarderingsstelsel zijn per 1 januari 2025 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 7

Waarom is het te verantwoorden dat huurders in de gereguleerde sector een veel hogere huurstijging krijgen dan huurders in de vrije sector?

Antwoord 7

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 6 heb aangegeven, volgt het maximaal toegestane huurverhogingspercentage voor de middenhuur uit de recent aangenomen Wet betaalbare huur. Het maximaal toegestane huurverhogingspercentage voor de vrije sector volgt uit een andere wet, de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten. De rekenmethode voor het huurverhogingspercentage verschilt per wet en dus per segment. Dit verschil is het resultaat van politieke afwegingen tijdens de behandeling van elk van deze wetsvoorstellen. Zo is met betrekking tot de rekenmethode voor de maximale huurverhogingen in de vrije sector door uw Kamer een amendement² aangenomen, dat bepaalt dat hiervoor de laagste van ofwel de cao-loonontwikkeling of de inflatie wordt gevolgd.

Voor de investeringsbereidheid van verhuurders is het van belang dat de jaarlijks toe te passen maximale huurverhoging voorzienbaar is. Daarom is het wenselijk om een duidelijke en stabiele systematiek te (blijven) hanteren. Voor huurders met een laag inkomen die wonen in een gereguleerde huurwoning wordt de huurstijging deels gecompenseerd via een hogere huurtoeslag.

Vraag 8

Klopt het dat er nog vele miljarden ontbreken om alle gestelde doelen met betrekking tot aantallen en betaalbaarheid te halen?³

² Kamerstukken II, 2023/2024, 36 511, nr. 14

³ FD, 12 december 2024, «Nog veel «losse eindjes» na Mona Keijzers woontop», fd.nl/samenleving/1540027/experts-zien-nog-veel-losse-eindjes-aan-mona-keijzers-woontop-akkoord?utm_campaign=fd-ochtendnieuwsbrief&utm_content=1352427_51472_20241213&utm_medium=email&utm_source=nieuwsbrief&utm_term=A

Antwoord 8

In aanloop naar de Woontop is de financiële haalbaarheid van de totale woningbouwopgave getoetst⁴. De beschikbare middelen voor de komende vijf jaar zijn grotendeels toereikend om de meest directe kosten te dekken, op voorwaarde dat gemeenten 50% cofinancieren. Hierbij zijn nog onzekerheden die kunnen leiden tot extra kosten op projectniveau.

Samen met medeoverheden ben ik verantwoordelijk om woningbouw financieel haalbaar te maken. De Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget zijn de financiële instrumenten waarmee ik bijdraag. Ik ga samen met de partijen kijken hoe die onzekerheden kleiner en/of beheerst kunnen worden.

Ten aanzien van de corporatiesector geldt dat de gemaakte afspraken in de NPA⁵ op landelijk niveau financieel haalbaar zijn. Uit de financiële doorrekening van de NPA blijkt namelijk dat er op sector niveau voldoende investeringsruimte is om de afgesproken opgave te kunnen realiseren. In sommige regio's komen de financiële grenzen van woningcorporaties bij volledige realisatie van de opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming in zicht, soms al in dit decennium, terwijl andere regio's voldoende financiële middelen hebben. De financieel tekorten op regionaal niveau tellen in de periode 2025 t/m 2034 op tot in totaal € 5,2 miljard. Een groot deel van deze regionale tekorten kan met aanvullende regionale of provinciale solidariteit tussen corporaties worden opgevangen. In een beperkt aantal regio's zal hoogstwaarschijnlijk landelijke samenwerking nodig zijn om de opgave volledig te kunnen realiseren en de tekorten op te vangen.

Vraag 9

Kunt u uiteenzetten hoeveel geld er waarvoor nodig is en wat de gevolgen zijn als dat geld er niet komt vanuit gemeenten?

Antwoord 9

Ik zie het als een gedeelde verantwoordelijkheid om woningbouw financieel haalbaar te maken. Daarom draag ik via regelingen zoals de realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget bij aan de woningbouw. Op deze manier verlaag ik het publiek tekort als gevolg van woningbouw voor medeoverheden.

Gemeenten hebben invloed op de omvang van het tekort. Lokale beleidskeuzes hebben impact op de financiële haalbaarheid. Het gaat dan bijvoorbeeld over locatiekeuze en ambities voor groen, voorzieningen, parkeeroplossingen én het woonprogramma. Het is daarom belangrijk dat zij zelf ook financieel verantwoordelijk zijn voor het dekken van het publieke tekort.

Vraag 10

Vanaf wanneer kan de woningbouwopgave gaan stokken als er geen extra geld komt?

Antwoord 10

Zoals ik bij het antwoord op vraag 9 aangaf hebben verschillende keuzes invloed op het tekort van een project. Ik verwacht dat wanneer er onvoldoende geld is om tekorten te dekken dat gemeenten en ontwikkelaars andere keuzes moeten gaan maken in projecten, bijvoorbeeld het aanpassen van het woonprogramma of het bijstellen van het ambitieniveau van de openbare ruimte. Zonder bijstelling zullen de plannen niet van de grond komen en als andere plannen niet naar voren gehaald kunnen worden loopt de woningbouw vertraging op. Het is zeer project afhankelijk wat de exacte mogelijkheden zijn voor bijsturing en een jaartal waarop als gevolg van financiële tekorten de woningbouw gaat teruglopen is dan ook niet te geven.

Vraag 11

In welke regio's zijn de tekorten het grootst?

⁴ Kamerstukken II, 2024/2025, 32 847, nr. 1237

⁵ Kamerstukken II, 2024/2025, 29 453, nr. 574

Antwoord 11

Ten aanzien van de corporatiesector geldt dat ruim € 105 miljard van de sociale huur opgave van ruim € 110 miljard in de periode tot en met 2034 financieel haalbaar is. Dit betekent dat 95% van de volkshuisvestelijke opgave haalbaar is. De grootste regionale tekorten (in absolute zin) doen zich voor in de regio's Haaglanden (tekort van € 1.091 miljoen), Groningen-Assen (tekort van € 594 miljoen), Metropool Regio Amsterdam (tekort van € 473 miljoen), Regio Utrecht/U16 (tekort van € 449 miljoen) en de regio Eemsdelta (tekort van € 391 miljoen).

Zoals hiervoor bij het antwoord op vraag 8 is aangegeven kan een groot deel van de regionale tekorten opgevangen worden met aanvullende regionale en of provinciale solidariteit tussen corporaties. In een beperkt aantal regio's zal hoogstwaarschijnlijk landelijke samenwerking nodig zijn om de opgave volledig te kunnen realiseren en de tekorten op te vangen.

Vraag 12

Wat is de omvang van het tekort in 2035, als er geen extra geld bijkomt?

Antwoord 12

Zie antwoord bij vraag 11.

Vraag 13

Kunt u aangeven hoeveel groter het tekort zou zijn als er voor 2025 inflatievolgend huurbeleid zou worden gevolgd, en de huurprijzen verder conform de Woontopafspraken zouden verlopen, in plaats van de afgesproken huurverhoging in 2025?

Antwoord 13

In de vernieuwde NPA is zoals hiervoor aangegeven voor 2025 een maximale huursomstijging van 4,5% afgesproken. Indien voor 2025 gekozen zou worden voor een maximale huursomstijging op basis van de inflatie over 2024, zijnde 3,1%⁶, dan zouden de regionale tekorten in 2034 aanzienlijk oplopen. Het financieel tekort, zonder bovenregionale solidariteit, zou dan namelijk met € 2 miljard toenemen en uitkomen op € 7,2 miljard.

Vraag 14

Klopt het dat de voorgestelde wijzigingen in de Nationale Prestatieafspraken in het huurbeleid op termijn leiden tot méér in plaats van minder huurinkomsten?⁷

Antwoord 14

Zonder de nieuwe overeengekomen prestatieafspraken zou de huurverhoging van 2025 plaatsvinden op basis van de huurverhogingsafspraken uit de NPA van 2022 en het hoofdlijnenakkoord. In de NPA uit 2022 en het hoofdlijnenakkoord was namelijk afgesproken dat de maximale huursomstijging van corporaties in de periode 2023 t/m 2025 gebaseerd zou worden op de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Voor 2025 zou dat een maximale huursomstijging van 6,2% hebben betekend (6,7% loonontwikkeling minus 0,5%). De hernieuwde NPA zorgt zodoende voor een aanzienlijk lagere huursomstijging. Deze lagere huursomstijging werkt ook door in de jaren daarna. Zittende huurders profiteren door deze afspraak ook in de jaren daarna van deze lagere huurstijging in 2025.

Voor de periode na 2025 is de afspraak gemaakt om de jaarlijkse huursomstijging te koppelen aan het driejaars-gemiddelde van de prijsinflatie in plaats van het te koppelen aan enkel de prijsinflatie van het voorgaande jaar. Dit zorgt voor een meer stabiele huurontwikkeling voor huurders en biedt corporaties, door de wettelijke verankering, meer zekerheid voor hun huurbeleid. Bij een jaarlijks afnemende prijsinflatie zorgt de gehanteerde systematiek voor iets hogere jaarlijkse huurverhogen (en daarmee voor hogere huurinkomsten voor corporaties) ten opzichte van de situatie indien alleen de prijsinflatie van het voorgaande jaar zou zijn gehanteerd. In het driejaars-gemiddelde werkt de hogere inflatie van voorgaande jaren dan

⁶ Prijsinflatie over de periode december 2023 t/m december 2024

⁷ <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2024D49131>

namelijk nog door. Daar staat echter tegenover dat het driejaars-gemiddelde juist gunstig uitpakt voor huurders indien de prijsinflatie de komende jaren gaat toenemen. Het driejaars-gemiddelde zorgt dan namelijk voor lagere huurverhogingen (en voor lagere huurinkomstenstijging voor corporaties) ten opzichte van de situatie indien de hogere prijsinflatie van het voorgaande jaar als grondslag voor de huurverhogingen zou zijn gehanteerd. De verwachting is dat de gekozen driejaars-gemiddelde huurverhogingssystematiek over een langere periode, uitgaande van een stabiel prijsinflatieniveau, niet voor meer of minder huurinkomsten zorgt voor de corporaties. In beide gevallen wordt immers uitgegaan van prijsinflatie als basis voor de huurverhogingen. Daarnaast is in de NPA afgesproken dat woningen met een goed energielabel (label A+ of beter) een hogere passend toewijzen grens krijgen. Voor dergelijke woningen wordt de passendheidsgrens opgehoogd met € 25. Deze maatregel zorgt er op termijn voor dat corporaties meer huurinkomsten kunnen ontvangen voor de woningen die zij via nieuwbouw aan de woningvoorraad toevoegen of via verduurzaming aanpakken. Deze verhoging, die geen invloed heeft op zittende huurders, is mogelijk zonder de betaalbaarheid van deze woningen te verslechteren, omdat de woonlasten door het betere energielabel lager zijn dan bij andere woningen.

Vraag 15

Zo ja, kunt u aangeven waarom u in de externe communicatie⁸ wél de lagere verhoging in 2025 vermeld heeft maar niet veranderingen ten aanzien van passend toewijzen die op termijn tot méér huurinkomsten leiden?

Antwoord 15

De afspraak over het passend toewijzen is opgenomen in de kamerbrief over de Nationale prestatieafspraken⁹. Ook is het opgenomen in de infographic die is gepubliceerd op www.volkshuisvestingnederland.nl.

Vraag 16

Hoe past het op termijn extra verhogen van de huren in de ambitie om de bestaanszekerheid van Nederlanders te verbeteren?

Antwoord 16

Het is van groot belang dat mensen betaalbaar kunnen wonen. Om uitvoering te geven aan dat wat in het regeerprogramma is vastgelegd richt ik mij op het vergroten van de bestaanszekerheid door te zorgen voor betaalbaar wonen. Zoals in mijn antwoord op vraag 14 omschreven is de huurstijging in de Nationale prestatieafspraken gematigd. De maatregel in het passend toewijzen levert op termijn een verhoging op van de huren voor de huishoudens die een A+ (of hoger) woning huren. Echter, de woonlasten zullen voor die groep naar verwachting gelijk blijven of zelfs omlaaggaan. Immers, de verduurzamingsmaatregelen in die woningen leiden tot lagere energielasten voor die huishoudens.

De Nationale prestatieafspraken houden een noodzakelijk en ambitieus investeringsprogramma in voor woningcorporaties, om te zorgen voor een snelle toevoeging van nieuwe sociale huurwoningen. Deze investeringen zijn haalbaar met de Nationale prestatieafspraken. Er is niet voor gekozen de afspraken voor betaalbaarheid verder uit te breiden, omdat dan de haalbaarheid van de totale volkshuisvestelijke opgave uit beeld raakt.

Vraag 17

Wat gaat u doen om te voorkomen dat alleen huurders moeten opdraaien voor de bouw van extra sociale huurwoningen zoals dat nu wel het geval is?

Antwoord 17

Zoals ik ook in mijn antwoorden op de vragen 8 en 9 heb aangegeven ben ik medeverantwoordelijk om woningbouw financieel haalbaar te maken. De Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls, de borging van lening aan

⁸ Volkshuisvesting Nederland, 11 december 2024, «Kabinet, Aedes en VNG: 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar», <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/12/11/kabinet-aedes-en-vng-30.000-nieuwe-sociale-huurwoningen-per-jaar>

⁹ Kamerstukken II, 2024/2025, 29 453, nr. 574

woningcorporaties en het Gebiedsbudget zijn de financiële instrumenten waarmee ik ook bijdraag aan de realisatie van sociale huurwoningen. Het is dus niet zo dat de bouw van nieuwe sociale huurwoningen alleen worden bekostigd met huuropbrengsten.