

Minister van VRO mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 17 september 2025 heeft het Ministerie van VRO een wetsvoorstel in consultatie gebracht ter wijziging van de Woningwet. De voorgestelde wijziging is de verwerking van de voorstellen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035. Met deze brief wil het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), haar visie op de voorgestelde wijzigingen kenbaar maken.

De wet in consultatie stelt voor om de huurverhoging te baseren op het gemiddelde van de inflatie van de voorgaande drie jaren in plaats van de huidige werkwijze waarbij de minister de huurverhoging elk jaar apart vaststelt. Hiermee beoogt het ministerie een stabiel en voorspelbaar huurbeleid te realiseren mede ten behoeve van corporaties. WSW is sterk voorstander van een stabiel en voorspelbaar huurbeleid, en juicht de wettelijke verankering dan ook toe. Maar WSW voorziet ook dat de voorgestelde methodiekwijziging daar niet toe zal leiden. In deze brief lichten we onze zorgen graag toe.

De huurontwikkeling blijft (langer) achter bij de stijging van de uitgaven

De werkwijze zoals voorgesteld in de conceptwet heeft effect op het vermogen van de sector om macro-economische schokken, zoals renteontwikkelingen en inflatie, op te kunnen vangen. Sinds 2020 hebben verschillende ingrepen in het huurprijsbeleid plaatsgevonden met gevolgen voor de financiële ruimte van de sector om aan de opgave te voldoen en de capaciteit om in te spelen op macro-economische schokken.¹

WSW waardeert de inzet van de minister om de huurverhoging structureel te regelen, maar ziet dat de methodiek van het driejaarsgemiddelde negatieve impact heeft op de financiële ruimte van corporaties. Het driejaarsgemiddelde maakt bijvoorbeeld dat wanneer er sprake is van hoge inflatie, en de bouw- en renovatiekosten van corporaties stijgen, de huren niet direct mee kunnen stijgen. Corporaties moeten inflatieontwikkelingen hierdoor zelf als het ware voorfinancieren. Het gat dat hierdoor ontstaat tussen de (investerings-)uitgaven en de huurkasstroom, de belangrijkste inkomstenbron van corporaties, heeft direct effect op de financiële ruimte. Dit geldt zowel voor de kasstromen, als de leencapaciteit van corporaties. Dat is financiële ruimte die nodig is om te kunnen voldoen aan de afspraken uit de NPA op het gebied van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming.

¹ Zie Bijlage 1.

Beperking van de robuustheid van het stelsel bij macro-economische schokken

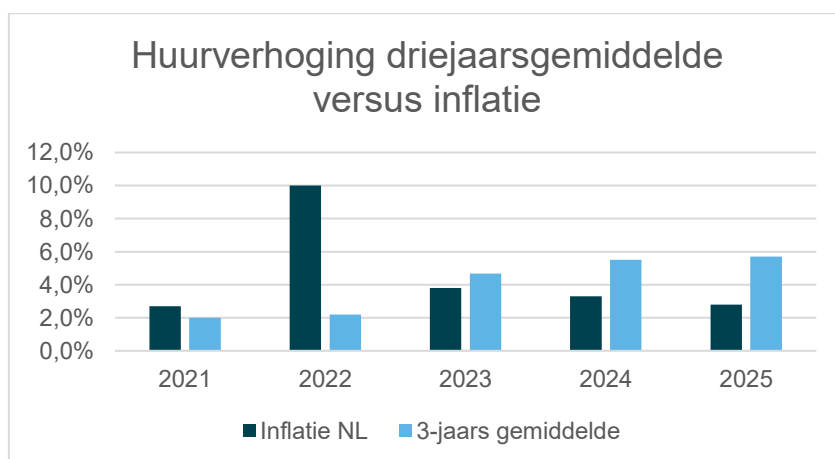
Het driejaarsgemiddelde heeft ook effect op de buffers van de sector. In 2024 herijkten de Aw en WSW de grenswaarden van de financiële ratio's. Daarbij werden de buffers in het stelsel om onvoorziene omstandigheden op te kunnen vangen, bepaald op basis van onderzoek naar macro-economische risico's. In dit onderzoek werd geconcludeerd dat met de gehanteerde financiële ratio's, de stelselbuffers nog ruimte houden om naast macro-economische risico's ook andere risico's op te kunnen vangen.

Als we echter doorrekenen wat het effect zou zijn van het invoeren van het driejaarsgemiddelde op de buffers, zien we dat de marge die eerder in het stelsel zat opgesoupeerd wordt door de hierboven beschreven effecten van een hoge inflatie. De robuustheid van de buffers neemt daardoor af, terwijl de buffers juist in de prognosejaren met een hoog ambitieniveau vanuit de NPA, belangrijk zijn om met vertrouwen financiering aan te kunnen trekken als corporatie.

Effecten op de huurder en de politiek

Hoewel de voorgestelde werkwijze beoogt een stabiel en voorspelbaar huurbeleid te bewerkstelligen, zijn de effecten op de sector en de huurders zodanig dat WSW zich zorgen maakt of deze methodiekwijziging wel het gewenste effect heeft. Het beleid zal namelijk ook effect hebben op de bestedingsruimte van de huurder. Hogere inflaties zullen immers in latere jaren nog relatief lang leiden tot bovengemiddelde huurverhogingen. WSW maakt zich zorgen dat met de toepassing van dit voorstel, huurbeleid wederom politiek ter discussie kan komen te staan. De wettelijke verankering beoogt dit juist te voorkomen.

In de onderstaande grafiek laten we zien wat de effecten van dit systeem zouden zijn geweest als we het enkele jaren geleden hadden ingevoerd. De grafiek toont de inflatieontwikkeling per jaar vergeleken met het driejaarsgemiddelde ervan, zonder verder rekening te houden met de werkelijke huurverhogingen. In de methodiek is zichtbaar dat de hoge inflatie uit 2022 in de jaren erna doorwerkt en daardoor en meerdere jaren leidt tot inhaaleffecten, terwijl de reguliere inflatie al normaliseert. In het jaar 2025 is het verschil tussen de werkelijke inflatie en het achterlopende driejaarsgemiddelde relatief groot.



We hebben gezien hoe in 2024, na enkele jaren van achterblijvende huurstijging, het CBS kopte dat er sprake was van de “Grootste huurstijging in 30 jaar”.² Terwijl met de huurstijging van 2024 de sector pas net begonnen is met het inlopen van misgelopen inkomsten uit de jaren 2022/2023, waarin de huurder is beschermd voor de effecten van de hoge inflatie. Afgelopen jaar zagen we met name bij de huurbevriezing dat in de politieke opinie deze nuance niet terugkwam, omdat dit niet aansluit bij de belevingswereld van de huurders.

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de psychologische effecten van leven met geldzorgen. De vraag of je aan het eind van de maand je huur nog wel kan betalen, heeft impact op het vermogen van mensen om na te denken over de lange termijn.³ Organisaties als Stichting MIND vragen aan de Kamer om rekening te houden met deze belevingswereld bij het ontwikkelen van armoede- en schulden beleid.⁴ De nadruk wordt gelegd op het belang van duidelijkheid en voorspelbaarheid. MIND haalt in deze oproep ook het voorbeeld aan over de onzekerheid rondom de huurbevriezing afgelopen jaar.

Dan kan een driejaarsgemiddelde in eerste instantie als meer stabiliteit klinken. Maar als dit in de praktijk betekent dat de huren soms harder stijgen dan het inkomen, vergroot dit toch de psychische druk, er blijft immers minder geld over aan het eind van de maand dan het jaar daarvoor. Het is dan ook aannemelijk, dat met de breed gedragen politieke wens om de bestaanszekerheid van mensen te vergroten, in tijden van lage inflatie deze werkwijze wederom ter discussie kan komen te staan.

Aanbeveling WSW: Inflatievolgend huurbeleid geeft meer zekerheid

WSW is voorstander van een in de wet verankerd inflatievolgend huurbeleid omdat de huurstijging meer in de pas loopt bij de stijging van de uitgaven, de stelselbuffers robuuster zijn en er minder druk vanuit de maatschappij zal zijn om de huurverhogingen te beperken. Zoals aangegeven past dit onzes inziens ook beter bij de belevingswereld van de huurder. Dit mede omdat de verhoging van de lonen/uitkeringen daar meer bij in de pas loopt. Hiermee heeft de sector een stabiele en voorspelbare inkomstenbron en kan de sector nu en in de toekomst voldoen aan de afspraken die in de NPA gemaakt zijn.

Tot slot een overweging die wat WSW betreft meegenomen zou kunnen worden bij de ontwikkeling van het verdere huurbeleid. In het kader van voorspelbaarheid voor de huurder, is het te overwegen om alle aanpassingen die effect hebben op de beleving van de huurder te doen op 1 moment in het jaar. Stabiliteit en voorspelbaarheid zijn van groot belang voor huurders van corporaties. In de huidige werkwijze verandert het financiële plaatje van huurders twee keer per jaar. Bij het aanpassen van de uitkeringen per 1 januari op basis van de inflatie

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/36/grootste-huurstijging-in-ruim-30-jaar>

³ <https://www.movisie.nl/artikel/vicieuze-cirkel-tussen-bestaanszekerheid-slechte-gezondheid-doorbreken>

⁴ https://mindplatform.nl/media/8374/download/250522-szw-MIND%20inbreng%20CD%20Armoede-%20en%20Schuldenbeleid.pdf?v=1&_gl=1*1lgpqw*_up*MQ..*_ga*MTk4NTA1MDM3OS4xNzYxMjk2OTM0*_ga_ESNZW2EJ32*czE3NjEyOTY5MzQkbzEkZzEkdDE3NjEyOTY5MzQkajYwJGwwJGgw

én bij de aanpassing van de huur per 1 juli. WSW geeft de voorkeur aan dit samen te voegen naar één moment.

We hopen dat de minister bij de verdere vormgeving van dit wetsvoorstel onze aanbevelingen meeneemt. Indien er behoefte is aan verdere toelichting, is WSW daar altijd toe bereid.

Met vriendelijke groet,
Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Rob Rötscheid MFE
Bestuursvoorzitter

Bijlage 1 Overzicht van wijzigingen in huurbeleid sinds 2020

- **2021 Bevriezing en verlaging van huren:** Vanwege de COVID-19 pandemie zijn de huren dit jaar bevroren. Dit betekende dat er dat jaar geen huurverhogingen mochten plaatsvinden
- **2021 Eenmalige huurverlaging:** Voor huurders met een relatief hoge huur werd de huur verlaagd. De impact hiervan was groter dan voorzien.
- **2023 Loskoppelen huurstijging van inflatie:** De huurstijging werd gekoppeld aan de CAO loonontwikkeling. Daarmee verminderde de stijging met 0,5%. Deze maatregel leidde in feite tot vertraging in de compensatie van de toen hoge inflatie.
- **2023 Huurverlaging voor specifieke groepen:** Een regeling werd getroffen waarbij huurders met een laag inkomen en een hoge huur in aanmerking konden komen voor een eenmalige huurverlaging
- **2025 voorgestelde invoering van het drie-jaarsgemiddelde**