

Vergaderjaar 2025–2026

27 926

Huurbeleid

Nr. 401

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 september 2025

Met de Voorjaarsnota 2025 zijn afspraken gemaakt over een incidentele verhoging van de huurtoeslag in 2026 en een huurbevriezing in 2025 en 2026 voor huurders in sociale huurwoningen. Op 3 juni 2025 heb ik uw Kamer geïnformeerd dat ik het wetsvoorstel voor de huurbevriezing niet indien (Kamerstuk 27 926, nr. 395). Dit heb ik besloten vanwege het advies van de Raad van State, politieke ontwikkelingen en de gewenste stabiliteit in de volkshuisvesting. Het wegvallen van de huurbevriezing heeft als gevolg dat de reeds ingeboekte structurele besparing op de huurtoeslag, die samenhangt met de huurbevriezing, niet zal optreden. Dit betekent dat de eenmalige verhoging van de huurtoeslag in 2026 eveneens niet door kan gaan. Naar aanleiding van deze ontwikkelingen heeft uw Kamer meerdere moties aangenomen. Met deze brief geef ik namens het Kabinet een reactie op deze moties.

Ontwikkeling huur- en woonlasten voor komend jaar

Verschillende moties (Beckerman c.s.¹, Ergin² en El Abassi³) verzoeken het Kabinet om met Prinsjesdag huurders met lage en middeninkomens tegemoet te komen voor stijgende huur- en woonlasten middels een verhoging van de huurtoeslag of een gerichte koopkrachtmaatregel. De moties wijzen onder andere op de relatief hoge huurstijging in 2025 en veronderstellen dat de koopkracht zal verslechteren waardoor de bestaanszekerheid onderdruk komt te staan. Huurdersorganisaties onderschrijven dit en benoemen daarnaast dat huurders er bekaaid vanaf komen nu de huurbevriezing en de eenmalige verhoging van de huurtoeslag niet doorgaan, hetgeen ook naar voren kwam in een gesprek hierover met de Woonbond. Het kabinet erkent het belang van betaalbaar

¹ Kamerstukken II 2024/2025, 36 725 XXII, nr. 12

² Kamerstukken II 2024/2025, 36 725, nr. 17

³ Kamerstukken II 2024/2025, 32 847, nr. 1366

wonen, maar ziet gezien het koopkrachtbeeld geen aanleiding om nu aanvullende maatregelen te nemen ter verbetering van de huurlasten.

Het koopkrachtbeeld voor 2026 is positief en evenwichtig. De meeste mensen gaan erop vooruit en de armoede daalt. Dit komt vooral doordat de lonen naar verwachting sterker stijgen dan de prijzen (inflatie). Overigens worden in 2026 verschillende wijzigingen in de huurtoeslag doorgevoerd die de betaalbaarheid van huurlasten verbeteren. Deze wijzigingen vloeien voort uit de vorig jaar aangenomen wetswijzigingen^{4, 5}. Volgend jaar wordt de eigen bijdrage verlaagd met € 7,58 waardoor nagenoeg alle huurtoeslagontvangers erop vooruitgaan. Ook komt er een grotere groep huurders in aanmerking voor huurtoeslag: huishoudens met een huur hoger dan € 900,07 (prijspeil 2025) kunnen vanaf 2026 ook recht krijgen op huurtoeslag. Deze huishoudens kunnen er tot ruim € 6.000 per jaar op vooruit gaan. Dit zijn vaak huishoudens met de minste financiële ruimte. Verder wordt de leeftijdsgrens voor het verkrijgen van volledig recht op huurtoeslag verlaagd van 23 naar 21 jaar, waarmee een harmonisatie met de leeftijdsgrens van het wettelijk minimumloon wordt bewerkstelligd. Tot slot wordt de inkomensafhankelijke afbouw van de huurtoeslag minder steil waardoor de meeste huishoudens minder huurtoeslag verliezen wanneer het huishouden komen toeneemt. Dit betekent dat (meer) werken meer gaat lonen.

De betaalbaarheid van huurlasten is de afgelopen jaren verbeterd

In de afgelopen jaren is de huurtoeslag vaker verhoogd. De eigen bijdrage is in 2023 verlaagd met € 16,94 en in 2024 met € 37,72, in totaal bijna € 55 per maand. Dit telt op tot een verhoging van de huurtoeslag van ruim € 650 per jaar voor vrijwel alle huurtoeslagontvangers. Tegelijkertijd was het huurbeleid in de afgelopen jaren sterk gericht op de betaalbaarheid van huurlasten. Denk hierbij aan de gematigde huurontwikkeling in 2024 en de huurverlaging in 2021 en 2023. Deze maatregelen werken structureel door voor zittende huurders en hebben geleid tot een daling van de huurquote. Hierdoor is de betaalbaarheid van huren in de afgelopen jaren verbeterd.

De gemiddelde huurquote van huurders in sociale huurwoningen van een woningcorporaties is gedaald van 22,2% in 2018 naar 19,2% in 2023⁶. Huurders zijn dus een minder groot deel van hun maandelijkse inkomen kwijt aan huur. Voor huurders in sociale huurwoningen van private verhuurders is de gemiddelde huurquote gedaald van 24,2% naar 21,4%. Deze dalende trend zette in 2024 door, mede door de verlaging van de eigen bijdrage in de huurtoeslag met € 37,72 per maand. Het Kabinet zet zich ook in voor een betaalbare huurontwikkeling in de aankomende jaren. Zo is in de Nationale Prestatie Afspraken met woningcorporaties afgesproken dat de huursomstijging in het laag gereguleerde segment gemaximeerd is op het driejaarlijkse gemiddelde van de inflatie. Dit leidt tot een verbetering van de betaalbaarheid van huren aangezien de inkomensontwikkeling naar verwachting hoger is. Zoals gebruikelijk stijgt de huurtoeslag mee met de huurontwikkeling.

⁴ Wijziging van de Wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag, de Wet op de huurtoeslag en enkele andere wetten ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling. Kamerstukken II 2024/2025, 36 608, nr. 3

⁵ Wijziging van de Wet op de huurtoeslag (vereenvoudiging van de huurtoeslag). Kamerstukken II 2022/2023, 36 311, nr.3

⁶ Thuisgeven, IBO Huursector 2025.

Huurtoeslagontvangers krijgen circa 50% van de jaarlijkse huurstijging vergoed via de huurtoeslag. Ook het Nibud⁷ laat zien dat de betaalbaarheid van huren in 2025 verbetert, ondanks de relatief hoge maximaal toegestane huurstijging dit jaar.

Op basis van de bovenstaande feiten concludeert het Kabinet dat er geen noodzaak is voor aanvullende maatregelen ter verbetering van de betaalbaarheid van huurlasten. Daarmee zijn de moties van de leden Beckerman c.s., Ergin en El Abassi afgedaan.

Begroting van VRO

Met de Voorjaarsnota 2025 is een structurele besparing op de huurtoeslag van € 492 miljoen verwerkt op de begroting van VRO. Dit is het inverdieneffect op de huurtoeslag als gevolg van de beoogde huurbevriezing van 2025 en 2026. De gewijzigde motie van het lid Grinwis c.s.⁸ vraagt duidelijkheid over het structurele tekort op de begroting van VRO dat is ontstaan als gevolg van het niet doorgaan van de huurbevriezing. Zonder huurbevriezing zal dit inverdieneffect op de huurtoeslag namelijk niet optreden.

Het kabinet heeft besloten dat naast het wegvallen van de huurbevriezing ook de eenmalige verhoging van de huurtoeslag in 2026 en de investering in de sociale huur geen doorgang vinden. Beide maatregelen waren onderdeel van de Voorjaarsnota 2025 en voor beide maatregelen was circa € 1 miljard gereserveerd. De dekking voor deze maatregelen hing samen met het inverdieneffect op de huurtoeslag. Na het schrappen van deze maatregelen resteert een structureel tekort op de begroting van VRO vanaf 2030 van € 492 miljoen. Dit wordt binnen de totale rijksbegroting opgelost en komt dus niet ten laste van de begroting van VRO. Daarmee is de motie van het lid Grinwis c.s. afgedaan.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

⁷ Huurverhoging sociale huur blijft betaalbaar in 2025. (11 februari 2025). NIBUD.

⁸ Kamerstukken II 2024/2025, 36 708, nr. 27