

De maximale huurverhoging in de vrije sector verandert (weer), wat is dit keer het effect?

Huurverhoging en de wet

Sinds 1 mei 2021 heeft de Wet maximering huurprijshoogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, een initiatiefwet van het Tweede Kamerlid Nijboer (PvdA), ervoor gezorgd dat de huurstijging in de vrije sector voor drie jaar lang gemaximeerd wordt op 'inflatie (CPI) +1%'. Voorheen waren er geen duidelijke afspraken met betrekking tot huurverhoging. In contracten werd een prijsindexatie opgenomen, veelal inflatie, maar soms ook een vast percentage. Hier moest deze wet verandering in aanbrengen.

In 2022 heeft Nederland te maken gehad met een ongekend hoge inflatie, waardoor eind 2022 al snel duidelijk werd dat de huurverhoging op basis van inflatie een huurverhoging van meer dan 10% voor huurders zou opleveren. 8 december 2022 stemde de Tweede Kamer in met het voorstel om cao-loonontwikkeling óf inflatie te hanteren voor de

huurverhoging. Het laagste percentage van de twee zou de basis voor de huurverhoging vormen. De huurverhoging in de vrije sector mocht daarom 4,1% omhoog (3,1% cao-loonontwikkeling +1%). Wanneer inflatie de basis was geweest, was de huurverhoging 10,7% geweest (9,7% inflatie + 1%).

De Wet maximering huurprijshoogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt echter maar voor 3 jaar, tot 1 mei 2024. De Wet is geëvalueerd en het kabinet wil de wet verlengen tot en met 2027. De verlenging bleek echter niet enkel een verlenging: de Wet gaat bij huurverhoging nu nog enkel uit van cao-loonontwikkeling + 1% en de inflatie wordt losgelaten. In de sociale sector wordt tevens uitgegaan van cao-loonontwikkeling als uitgangspunt voor de huurverhoging. Hier komt echter geen +1% bij, maar wordt uitgegaan van cao-loonontwikkeling +0%.

Tijdslijn regelgeving

1 mei 2022	20 december 2022	19 januari 2024	???
Initiatiefwet maximering huurprijshoogingen Henk Nijboer: huurverhoging wordt gekoppeld aan inflatie +1%. De wet geldt voor 3 jaar (tot 1 mei 2024).	De Eerste Kamer neemt aanvulling van de Wet maximering huurprijshoogingen aan: huurverhoging wordt gekoppeld aan inflatie óf cao-loonontwikkeling +1% (de laagste van de twee).	De verlenging van de Wet maximering huurprijshoogingen is akkoord bevonden in de ministerraad. De Wet verandert tevens dat huurverhoging enkel gebaseerd wordt op ontwikkeling cao + 1% (inflatie wordt losgelaten).	Gezien de hoge cao-loonontwikkeling in 2023 en huidige lage inflatie is het de vraag of de overheid niet weer opnieuw ingrijpt.



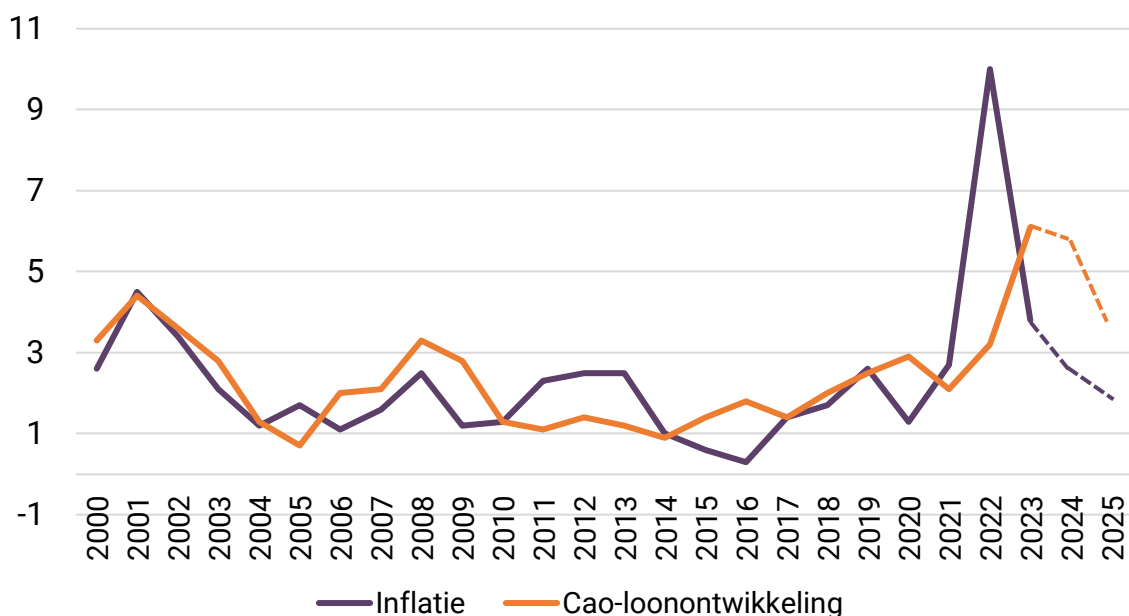
De inflatie en cao-lonen maken een grotendeels vergelijkbare, maar vertraagde, ontwikkeling door

Als we kijken naar de cijfers van het CBS over de ontwikkeling van inflatie en het cao-loon valt meteen wat op. De gemiddelde ontwikkeling in procenten vanaf 2000 tot en met het jaar 2023 is nagenoeg gelijk. De inflatie nam gemiddeld per jaar 2,31% toe, de cao-loonontwikkeling was ieder jaar 2,27%. Afgerond dus beide 2,3%.

Wanneer het jaar met een recordinflatie niet wordt meegenomen (2022) en gekeken wordt naar de ontwikkeling tussen 2000 en 2021, blijkt dat de inflatie gemiddeld met 1,91% per jaar steeg en het cao-loon met 2,10%. Een periode van hoge inflatie wordt veelal gevolgd door een periode van hogere lonen. Dit is tevens terug te zien in de voorspellingen van de Nederlandsche Bank in onderstaande grafiek. De stippellijnen laten de verwachting voor komende jaren zien, waarin inflatie zich op een veel lager niveau bevindt dan de loonontwikkeling.



Ontwikkeling inflatie en cao in % (inclusief verwachtingen DNB)



Op de korte termijn hogere huren, op de lange termijn maakt het weinig verschil

Op basis van de ontwikkeling van inflatie en cao-loonontwikkeling, kunnen we een aantal voorbeelden schetsen. Uitgangspunt is een woning met een huur van €800,- per maand. In deze voorbeelden is uitgegaan van een huurprijsverhoging per 1 juli in het jaar waarin de huurovereenkomst in gaat. Bij een ingangsdatum van het huurcontract op 1 januari 2021, wordt de huur op 1 juli dus geïndexeerd met het inflatie of cao-loonontwikkeling cijfers van het jaar ervoor.

Er is hier geen rekening gehouden met ingrijpen van de politiek (zoals aftopping van de hoge inflatie in 2022). Uit deze voorbeelden blijkt dat met name huurders met een relatief nieuw contract erbij gebaat waren geweest als de cao-loonontwikkeling gebruikt werd als uitgangspunt voor huurverhoging. Bij een contract dat is ingegaan in 2021, scheelt dat op maandbasis bijna €50,-. Hoe ouder het contract, hoe minder groot het verschil is. Dit heeft uiteraard alles te maken met de hoge inflatie in 2022.

Wat is de huur begin 2024?

Ingangsdatum contract	Huur	Huidige huur o.b.v. inflatie	Huidige huur o.b.v. cao
1 januari 2021	€800,- p. maand	€915,51 p. maand	€867,38 p. maand
1 januari 2016	€800,- p. maand	€997,39 p. maand	€949,20 p. maand
1 januari 2011	€800,- p. maand	€1.074,79 p. maand	€1.006,53 p. maand
1 januari 2006	€800,- p. maand	€1.164,64 p. maand	€1.120,93 p. maand
1 januari 2001	€800,- p. maand	€1.334,08 p. maand	€1.304,19 p. maand



Op de korte termijn hogere huren, op de lange termijn maakt het weinig verschil

Hetzelfde voorbeeld kan worden gemaakt aan de hand van de ramingen van de Nederlandsche Bank.

Aan de hand van deze cijfers kan worden berekend wat de huur begin 2027 zal zijn op basis van inflatie en cao-loonontwikkeling. Hier is de verwachte ontwikkeling van het

cao-loon in 2024 en 2025 voor gebruikt. De oplettende lezer zal het niet verbazen, in dit scenario wordt de huur hoger. Dit geldt voor de kortlopende contracten alsmede voor de langlopende contracten.

Wat is de huur begin 2027 o.b.v. najaarsraming DNB?

<i>Ingangsdatum contract</i>	<i>Huur</i>	<i>Huidige huur o.b.v. inflatie</i>	<i>Huidige huur o.b.v. cao</i>
1 januari 2021	€800,- p. maand	€999,37 p. maand	€1,008,74 p. maand
1 januari 2016	€800,- p. maand	€1,006,92 p. maand	€1.103,90 p. maand
1 januari 2011	€800,- p. maand	€1.173,24 p. maand	€1.170,57 p. maand
1 januari 2006	€800,- p. maand	€1.271,32 p. maand	€1.303,61 p. maand
1 januari 2001	€800,- p. maand	€1.456,28 p. maand	€1.516,74 p. maand



Huurverhoging
vrije sector

Is het positief voor de huurders dat huurverhoging nu wordt gekoppeld aan de cao-loonontwikkeling?

Nee, absoluut niet. Maakt het op de lange termijn veel uit of we cao of inflatie volgen? Het antwoord is opnieuw, nee. Daarom vraag ik mij af waarom er zoveel veranderd wordt als het gaat om het uitgangspunt van huurindexering. Het maakt namelijk op lange termijn niets uit.

De gemiddelde ontwikkeling van zowel inflatie als cao ligt na ruim 20 jaar op 2,3%. Moet een langjarig gemiddelde niet de basis zijn van de huurverhoging? Dan weten alle partijen waar ze op kunnen rekenen.



Lieke Korthout
Head of Research