

Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die dezen zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is naar aanleiding van de Nationale prestatieafspraken 2025-2035 enkele wijzigingen door te voeren in de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 44, eerste lid, wordt een zin toegevoegd, luidende:

De in de eerste zin bedoelde afspraken omvatten in ieder geval afspraken omtrent de bouw van woningen overeenkomstig het bij ministeriële regeling voorgeschreven model.

B

Artikel 46, tweede lid, eerste zin, wordt als volgt gewijzigd:

1. "artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag" wordt vervangen door "artikel 46a, eerste lid";
2. "artikel 14 van die wet" wordt vervangen door "dat lid";
3. "artikel 20, tweede lid, van die wet" wordt vervangen door "artikel 46a, tweede lid,".

C

Onder vernummering van artikel 46a tot artikel 46b wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 46a

- 1, De in artikel 46, tweede lid, bedoelde inkomensgrens is:
 - a. voor een eenpersoonshuishouden: € 28.375, en
 - b. voor een meerpersoonshuishouden: € 38.500.
2. De in artikel 46, tweede lid, bedoelde maximale huurprijs is, als het huishouden van de huurder, afgezien van eventuele onderhuurders en personen die tot diens huishouden behoren:
 - a. uit een of twee personen bestaat: € 682,95 dan wel € 708,70 voor woongelegenheden met een energielabel waarop als klasse is vermeld A+ of beter, en
 - b. uit drie of meer personen bestaat: € 731,93 dan wel € 757,18 voor woongelegenheden met een energielabel waarop als klasse is vermeld A+ of beter.
- 3.. Bij ministeriële regeling worden met ingang van 1 januari van elk jaar de bedragen, genoemd in:
 - a. het eerste lid, gewijzigd met de factor, bedoeld in artikel 10.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat in het tweede lid van dat artikel voor "Consumentenprijsindex Alle Huishoudens, afgeleid" wordt gelezen "Consumentenprijsindex Alle Huishoudens", en

b. het tweede en derde lid, gewijzigd met het percentage van de huurprijsontwikkeling, zoals die naar redelijke verwachting in het tijdvak dat loopt van 1 juli van het voorafgaande kalenderjaar tot 1 juli van het kalenderjaar zal plaatsvinden.

D

Artikel 54, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste zin wordt "vermeerderd met een bij ministeriële regeling bepaald percentage" vervangen door "vermeerderd met (het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de zevenendertigste tot en met de tweede aan het eerstgenoemde jaar voorafgaande maand/het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de negenveertigste tot en met de veertiende aan het eerstgenoemde jaar voorafgaande maand), waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de «Consumentenprijsindex Alle Huishoudens» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van de tweede aan het eerstgenoemde jaar voorafgaande maand, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd".

2. De tweede zin vervalt.

Artikel II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 10, tweede lid, komt te luiden:

2. Het maximale huurverhogingspercentage in enig jaar is gelijk aan het in artikel 54, eerste lid, van de Woningwet bedoelde percentage vermeerderd met een half procentpunt. In afwijking van de eerste zin kan bij ministeriële regeling het bedrag van de maximale huurverhoging voor een zelfstandige woning worden vastgesteld in het geval dat het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners:

1°. niet hoger is dan € 57.143 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel niet hoger is dan € 66.126 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners en de geldende huurprijs niet hoger is dan het in die regeling genoemde bedrag,

2°. hoger is dan € 57.143 doch niet hoger dan € 67.366 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 66.126 doch niet hoger dan € 89.821 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

3°. hoger is dan € 67.366 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 89.821 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners.

Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in de tweede zin, met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met de procentuele wijziging per 1 januari van het peiljaar van het bedrag, genoemd in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

B

In de artikelen 13, vijfde lid, en 14, tweede lid, onderdeel a, onder 2, wordt "artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°" vervangen door "artikel 10, tweede lid, tweede zin, onder 1° dan wel onder 3°".

Artikel III

De Wet op de huurtoeslag wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 14 vervalt.

B

Artikel 27 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "de bedragen, genoemd in de artikelen 13, eerste lid, onderdeel a (maximale huurgrens), en 14, eerste lid (norminkomen)" vervangen door "het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a (maximale huurgrens)" en wordt "Alle huishoudens afgeleid" vervangen door "Alle huishoudens, afgeleid".

2. Het tweede lid vervalt onder vernummering van het derde tot en met achtste lid tot tweede tot en met zevende lid.

3. Het vierde lid (nieuw) komt te luiden:

4. De bedragen, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden naar boven afgerond op hele eurocenten. De bedragen, bedoeld in het derde lid, worden naar boven afgerond op een veelvoud van € 25.

4. In het vijfde lid (nieuw) wordt "eerste tot en met vijfde lid" vervangen door "eerste tot en met vierde lid" en vervalt "maximale inkomensgrenzen,".

Artikel IV

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel V

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Het bestrijden van de woningnood is één van de belangrijkste opgaven van dit moment: er zijn veel meer woningen nodig en deze woningen dienen ook voor het gemiddelde huishouden betaalbaar te zijn. Bij het vervullen van deze grote opgave is het dan ook belangrijk te voorzien in voldoende goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Woningcorporaties vormen een belangrijk fundament van de volkshuisvesting doordat zij voorzien in goede en betaalbare woningen. De productie van betaalbare huurwoningen moet substantieel omhoog. Stabiel en voorspelbaar huurbeleid is van groot belang voor de investeringsruimte die woningcorporaties nodig hebben om deze nieuwe woningen te bouwen. Ook huurders hechten aan een voorspelbare huurontwikkeling.

Het is om die reden nodig om duidelijkheid en stabiliteit te scheppen in het huurbeleid voor woningcorporaties, verhuurders en huurders. Dit wetsvoorstel voorziet in een aantal maatregelen om deze duidelijkheid en stabiliteit voor het goedkope segment te realiseren. Hiermee zorgen we tevens dat aan een belangrijke voorwaarde is voldaan voor voldoende investeringscapaciteit voor woningcorporaties, waarmee zij kunnen werken aan het verhogen van het aantal beschikbare sociale huurwoningen en aan de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Dit wetsvoorstel voorziet in een berekening van de maximale huursomstijging en jaarlijkse huurprijsverhoging, het verplicht gebruik van een format bij de lokale prestatieafspraken om nieuwbouwplannen eenduidig in beeld te brengen en het schrappen van het onderscheid tussen de verschillende inkomensgrenzen bij passend toewijzen voor huishoudens die een AOW-uitkering ontvangen en huishoudens die dat niet ontvangen. Daarnaast wordt voorgesteld om in het kader van passend toewijzen (aan huishoudens met een laag inkomen) een hogere huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger vast te stellen. Ten slotte wordt met dit wetsvoorstel voorgesteld de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken te schrappen, tezamen met de verplichting voor de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: Minister van VRO) om de bovengrens voor die lokale afwijking jaarlijks vast te stellen. Op deze punten is een wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag nodig.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 is voor het eerst op nationaal niveau afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen sociale huurwoningen, de betaalbaarheid en de verduurzaming van sociale huurwoningen en de leefbaarheid. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA) 2022, ondertekend door de toenmalige Minister voor VRO, Aedes, de Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG). De NPA 2022 zijn in december 2024 herijkt. Dit leidde tot Nationale Prestatieafspraken voor de periode 2025-2035, deze zijn ondertekend door de Minister van VRO, Aedes en de VNG. Zonder deze afspraken is er onduidelijkheid en ruimte voor discussie over de te nemen maatregelen, betaalbaarheid en investeringscapaciteit. De hernieuwde afspraken zorgen voor meer scherpheid in de onderlinge samenwerking tussen partijen, waardoor strakker op realisatie kan worden gestuurd en gemonitord. Bij het afsluiten van de NPA in 2022 was geconstateerd dat de financiële continuïteit van woningcorporaties op de langere termijn een aandachtspunt was. Hierover zijn opnieuw afspraken gemaakt in de NPA 2025-2035. De partijen hebben in de NPA afgesproken dat een aantal afspraken wettelijk verankerd wordt, omdat dit meer zekerheid op de lange termijn biedt. Het merendeel van voorliggende wijzigingen is dan ook onderdeel van de hernieuwde NPA. Zodoende hebben woningcorporaties langjarig meer zekerheid over hun financiële positie, die nodig is om de grote investeringen te doen die van hen worden verwacht.

De voorgestelde wijzigingen scheppen duidelijkheid aan de woningcorporatiesector en huurders over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de investeringsruimte om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en bestaande sociale huurwoningen te verbeteren.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

2.1 Wettelijk vastleggen berekeningswijze maximale huursomstijging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging

De maximale huursomstijging houdt in dat het totaal van de huuropbrengsten per jaar van de door een woningcorporatie verhuurde zelfstandige huurwoningen jaarlijks met niet meer dan het wettelijk voorgeschreven percentage mag stijgen. De maximaal toegestane huurverhoging ziet op de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per individuele woning. Voorliggend voorstel ziet op de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in het lage segment en voor woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woningen. Door het in de wet vastleggen van de (berekening van de) jaarlijkse huursomstijging en de maximale huurverhoging per woning voor het lage segment, krijgen verhuurders en huurders voor lange termijn meer duidelijkheid en zekerheid over de jaarlijkse huurverhoging.

In de jaren voorafgaande aan 2023 was de maximale huursomstijging gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar (van december tot december). De Minister van VRO stelde, op basis van artikel 54, eerste lid, van de Woningwet, de maximale huursomstijging vast gelijk of lager dan de inflatie. Uitschieters in de inflatie konden daarom zorgen voor uitschieters in de maximale huursomstijging (gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per woningcorporatie). Omdat de inflatie in 2022 sterk hoger lag dan eerder, is in 2023, 2024 en 2025 afgeweken van koppeling aan de inflatie door de huursomstijging tijdelijk te koppelen aan de CAO-loonontwikkeling. Inflatievolgend huurbeleid maakt dat de maximale huursomstijging ieder jaar opnieuw onzeker is en sterk kan variëren. Bovendien was niet vastgelegd hoe de maximale huursomstijging en maximaal toegestane huurverhoging ieder jaar tot stand kwam. Dit zorgt voor onzekerheid voor verhuurders en huurders. Er wordt daarom voorgesteld om de berekening van de maximale jaarlijkse huursomstijging en maximaal toegestane huurverhoging per woning in de wet op te nemen. Met het wettelijk verankeren van de systematiek van de maximale jaarlijkse huursomstijging van woningcorporaties en de maximale jaarlijkse huurverhoging per woning voor alle verhuurders in het lage segment is er een door de Tweede en Eerste Kamer gedragen systematiek die de jaarlijkse onzekerheid tegengaat. Daar hebben verhuurders en huurders baat bij.

Systematiek berekening maximale jaarlijkse huursomstijging

Tot 2023 stelde de Minister van VRO jaarlijks de maximale huursomstijging vast op een percentage gelijk of gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar (voorafgaande december tot december). Deze wijze van berekening kon in perioden van (sterk) fluctuerende inflatie zorgen voor grote uitschieters, wat de stabiliteit en voorspelbaarheid niet ten goede kwam. Daarom is bijvoorbeeld in de NPA 2022 afgesproken de huursomstijging te koppelen aan de loonontwikkeling. In 2025 is gekozen voor een percentage van 4,5% omdat de systematiek opnieuw tot een uitschieter zou leiden. In dit voorstel is voor de berekening van de maximale jaarlijkse huursomstijging gekozen voor het gemiddelde van de inflatie over de voorgaande drie kalenderjaren, voorafgaande december tot december (december t-4 tot december t-1), zodat een meer stabiele huurontwikkeling ontstaat. Door uit te gaan van de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar kunnen huurders rekenen op meer stabiliteit in hun huurstijgingen. Ter illustratie betekent dit voorstel dat de maximale huursomstijging voor 2027 gelijk zal zijn aan het gemiddelde van de inflatie van december 2023 tot december 2026. Met het kiezen voor de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren stijgen de inkomsten van woningcorporaties uiteindelijk geleidelijk mee met de kosten en wordt rekening gehouden met de grote opgave waar woningcorporaties voor staan en de langetermijninvesteringsruimte die zij nodig hebben om aan die opgave te kunnen voldoen.

Toegestane huurverhoging per woning

Het percentage van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per woning (artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) zal gelijk worden gesteld aan het percentage van de maximale huursomstijging, plus 0,5 procentpunt.¹ De maximale individuele huurstijging geldt ook voor woningen in het lage segment van private verhuurders. Dit zorgt voor een gelijke behandeling van verhuurders en huurders in het lage segment, ongeacht of de woning van een woningcorporatie of private verhuurder wordt gehuurd. De maximale jaarlijkse huurverhoging voor het lage segment geldt ook voor woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woningen, ongeacht wie de verhuurder is.

¹ N.B. Consequentie daarvan is dat dan ook het maximale huurverhogingspercentage voor het lage segment per kalenderjaar zal gaan gelden (want gekoppeld aan het percentage van de maximale huursomstijging), en niet meer van 1 juli tot 1 juli. Ook dat is een gelijkschakeling, want voor het midden- en geliberaliseerde segment geldt het maximale huurverhogingspercentage al per kalenderjaar. Verschuiving van de werkingsperiode naar kalenderjaar maakt niet uit voor de datum waartegen verhuurders de huur jaarlijks (willen) verhogen, die ingangsdatum kan op 1 juli blijven liggen.

De maximale huursomstijging beperkt de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie per jaar; de maximale huursomstijging heeft dus macro-effect per woningcorporatie en heeft geen directe werking voor individuele huurders. De maximaal toegestane huurverhoging per woning heeft wél directe werking voor individuele huurders. Deze maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per woning – die 0,5 procentpunt hoger ligt dan de maximale huursomstijging – biedt woningcorporaties ruimte binnen de maximale huursomstijging om bij sommige woningen een lagere huurstijging te hanteren – bijvoorbeeld bij woningen met een slechte energieprestatie of bij huurders waarvoor de woningcorporatie, gezien het inkomen of de situatie van de huurders, maatwerk wil bieden – en bij andere woningen een hogere huurstijging (maar niet hoger dan de maximale huursomstijging + 0,5 procentpunt) te hanteren, zonder met de gemiddelde huurstijging per woningcorporatie de maximale huursomstijging te overschrijden.

2.2 Verplicht format voor nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken

Ieder jaar, uiterlijk voor 1 december, maken woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties lokale prestatieafspraken over de inzet en investeringen die woningcorporaties gaan doen om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren. Vóór 1 juli van ieder jaar moet de woningcorporatie aan de gemeente en huurdersorganisatie een 'bod' voorleggen: een overzicht van voorgenomen werkzaamheden. Dit bod is het startpunt voor het maken van de daadwerkelijke prestatieafspraken. De lokale prestatieafspraken richten zich op de opgaven zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie (na inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting: het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma) en de NPA. De realisatie van deze afspraken, waaronder de plannen voor de nieuwbouw, vergt goede monitoring, evaluatie en bijsturing. Daarvoor is een zoveel mogelijk eenduidige dataverzameling nodig. Als instrument hiervoor wordt voorgesteld een format voor te schrijven voor het overzicht van de in die lokale prestatieafspraken overeengekomen nieuwbouwplannen. Hiermee worden de nieuwbouwplannen op eenduidige manier in beeld gebracht, wat bijdraagt aan het vertrouwen dat de afspraken worden nageleefd, aan duidelijkheid over wat men van elkaar mag verwachten en wordt het gemakkelijker om elkaar te houden aan de gemaakte afspraken.

2.3 Schrappen onderscheid AOW-gerechtigd en niet-AOW-gerechtigd bij woningtoewijzing

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties minimaal 95% van hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat houdt in dat de huurprijs van de woning passend moet zijn in relatie tot het inkomen van de beoogde huurder(s). Dit geldt voor sociale huurwoningen tot een huurprijs tot de DAEB-huurgrens (prijsspeil 2025: € 900,07) en waarvoor huurtoeslag mogelijk is.

Voor het passend toewijzen aan lage inkomens gelden nu vier inkomensgrenzen, te weten:

- Eenpersoonshuishouden zonder AOW-uitkering;
- Meerpersoonshuishouden zonder AOW-uitkering;
- Eenpersoonshuishouden met AOW-uitkering;
- Meerpersoonshuishouden met AOW-uitkering.

Met ingang van 1 januari 2025 maakt de Wet op de huurtoeslag voor inkomensgrenzen geen onderscheid meer tussen AOW-gerechtigde huishoudens en niet-AOW-gerechtigde huishoudens. Deze wijziging heeft gezorgd voor een vereenvoudiging in de uitvoering en voor meer begrijpelijkheid voor de huurtoeslagontvanger. Dit wetsvoorstel laat het onderscheid tussen huishoudens met AOW en huishoudens zonder AOW ook voor het passend toewijzen vervallen. Als gevolg van het voorstel blijven er twee grenzen over: één voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens. De inkomensgrenzen worden vastgesteld op de nu geldende grenzen voor niet-AOW-gerechtigde huishoudens. De grens voor niet-AOW gerechtigden ligt hoger dan de inkomensgrens van AOW-gerechtigde huishoudens, wat betekent dat meer huishoudens tot de passend toewijzen doelgroep zullen gaan behoren en als mogelijk gevolg heeft dat meer woningzoekenden enkel in aanmerking komen voor huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen volgens passend toewijzen.

2.4 Hogere huurprijsgrens bij passend toewijzen voor woningen met A+-label of hoger

De afgelopen jaren zijn de energieprestaties van (doorgaans nieuwe) sociale huurwoningen van woningcorporaties veelal sterk verbeterd, met een lager energieverbruik tot gevolg. Deze energiezuinige woningen zijn echter vaak niet beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen omdat woningcorporaties deze woningen, onder andere vanwege de hogere investeringen die worden gedaan, willen verhuren voor een huurprijs boven de aftoppingsgrens van passend toewijzen. Voor woningen met een A+-label en hoger zal deze aftoppingsgrens met € 26,25 (prijsspeil 2025) worden verhoogd. Daarmee worden twee nieuwe (extra) huurprijsgrenzen voor

passend toewijzen geïntroduceerd: voor éénpersoonshuishoudens voor woningen met een A+-label of hoger en voor meerpersoonshuishoudens voor woningen met een A+-label of hoger. De nieuwe (hogere) bedragen worden op moment van inwerkingtreding van deze wet en vervolgens jaarlijks geïndexeerd volgens de geldende indexeringssystematiek voor de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, dus met de verwachte huurontwikkeling over twaalf maanden.

Deze nieuwe (extra) huurprijsgrenzen voor passend toewijzen hebben tot gevolg dat woningen met een A+-label en hoger vaker kunnen worden toegewezen aan de passend toewijzen-doelgroep (lage inkomens). Omdat deze huishoudens bij energiezuinige woningen vrijwel zeker met lagere energiekosten te maken krijgen, blijft de woning die ze krijgen toegewezen voor hen beter betaalbaar dan woningen met lager energielabel dan A+, ondanks de opslag van € 26,25 (prijsspeil 2025) op de huurprijsgrens. Woningcorporaties kunnen met deze wijziging meer huurinkomsten genereren voor de meest energiezuinige woningen, omdat zij voor woningen met een A+-label een hogere huurprijs kunnen vragen (mits dat past binnen de maximale huurprijs volgens het WWS). Hiermee neemt hun investeringsruimte toe om bij te kunnen dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Deze wijziging geldt alleen voor nieuwe toewijzingen, niet voor lopende huurcontracten van woningen met een A+-label of hoger.

2.5 Schrappen mogelijkheid lokaal afwijken van maximale huursomstijging

In 2020 is in de Woningwet opgenomen dat de Minister van VRO jaarlijks de bandbreedte voor een lokaal hogere huursomstijging (maximaal 1 procentpunt, conform het Sociaal Huurakkoord 2018) vaststelt. Het uitgangspunt daarvan was dat binnen de kaders van de nationale regelgeving ruimte wordt geboden voor lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid. Zoals Aedes en de Woonbond ook in het Sociaal Huurakkoord 2018 schreven zijn er verschillen in de lokale woningmarkt. Deze lokale verhoging kon bijvoorbeeld worden ingezet indien zodanige investeringen in beschikbaarheid of herstructurering nodig waren dat een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit zou leiden. Dit kon resulteren in een verschillend huurprijsbeleid per gemeente.

In het licht van de huidige praktijk, waarin middels de NPA landelijk afspraken worden gemaakt over het huurprijsbeleid en betaalbaarheid, en waarbij een beroep wordt gedaan op onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties, is deze differentiatie in het huurbeleid niet langer gepast. Daarom wordt de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken en de verplichting die de Minister van VRO heeft om jaarlijks de maximale ruimte vast te stellen geschrapt. Het schrappen van deze lokale afwijkingsmogelijkheid zorgt voor gelijkheid voor alle woningcorporaties en hun huurders: de maximale huursomstijging en de maximale huurverhoging per woning is overal gelijk, ongeacht in welke gemeente de woning staat. In de huurprijs is, via het WWS en het meetellen van de WOZ-waarde daarin, al rekening gehouden met lokale verschillen. Mocht het zo zijn dat de investeringsopgave groot is en de investeringscapaciteit bij de maximale huursomstijging onvoldoende is voor een specifieke woningcorporatie, dan wordt ervan uitgegaan dat dit in de regio met samenwerkende woningcorporaties wordt opgelost. Voor de situaties waarin dat niet lukt wordt het instrument projectsteun gemoderniseerd (voorstel is in internetconsultatie, tot en met 31 augustus 2025).² Dit schrappen van de afwijkingsbevoegdheid sluit aan de huidige praktijk, waarbij de Minister van VRO afgelopen jaren steeds een minimale afwijkingsmogelijkheid van 0,1 procentpunt heeft vastgesteld.

3. Verhouding tot hoger recht en andere wetgeving

In dit kader is van belang dat huurprijsregulering een maatregel is die verplichtingen oplegt met betrekking tot het eigendomsrecht van verhuurders. De voorgestelde maximering van de huurprijsstijging tot 0,5% boven de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar is een vorm van inmenging in het eigendomsrecht van de verhuurders, dat wordt beschermd door artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Op zichzelf bezien bestaan er voor overheden mogelijkheden om in het kader van hun volkshuisvestingsbeleid (en inkomensondersteuningsbeleid) in te grijpen op het eigendomsrecht van verhuurders. Een dergelijk ingrijpen dient naar vaste jurisprudentie gerechtvaardigd te zijn, waarbij dit ingrijpen een legitiem doel moet dienen en proportioneel moet zijn. Daarbij zijn de noodzakelijkheid en effectiviteit van de regulering van belang. Ook mag deze regulering niet verder gaan dan nodig, waarbij een zorgvuldige afweging van betrokken belangen moet plaatsvinden. Er moet sprake zijn van een 'fair balance' tussen het algemeen belang en de lasten voor de verhuurders.

² Zie [Overheid.nl | Consultatie Modernisering projectsteun](https://overheid.nl/consultatie/modernisering-projectsteun)

De voorgestelde maatregel dient een legitiem doel, is noodzakelijk in een democratische samenleving en bereikt het beoogde effect. Tot op heden is de minister bevoegd de maximale huursomstijging en huurstijging vast te stellen. De voorgestelde maatregel wordt nu al in de praktijk toegepast. Het voorstel wijzigt de verankering in de wet, wat de kenbaarheid en voorspelbaarheid vergroot. De voorgestelde maatregel beoogt de huurontwikkeling voor verhuurders én huurders voldoende voorspelbaar te maken en tegelijk de bestaanszekerheid van huurders te bewaken door de stijging van de huren te matigen. Tegelijk borgt de maatregel dat woningcorporaties voldoende investeringsruimte behouden om te voorzien in de in de NPA afgesproken aantallen nieuw te realiseren sociale huurwoningen, in de afgesproken maatregelen voor verduurzaming van hun bezit én om te voorzien in behoorlijk onderhoud. De urgentie van het behalen van deze doelen is gelegen in het zo snel mogelijk voldoen aan de grote volkshuisvestelijke opgave en daarmee in te lopen op het tekort aan betaalbare woningen. Hiermee is het algemene belang gediend, alsook in het bijzonder de belangen van potentiële huurders. Alternatieve maatregelen voor het behalen van voornoemde doelen (voorspelbaarheid van de huren, matiging van de huurstijging met behoud van voldoende investeringsruimte) zijn niet voorhanden.

De voorgestelde maatregel is verder voorzien bij wet en voorzienbaar in haar toepassing, en voldoet aan het vereiste van een 'redelijk evenwicht' tussen het nagestreefde doel en de belangen van de verhuurders. Hiervoor is van belang dat woningcorporaties door deze maatregel niet onevenredig worden getroffen in hun mogelijkheden om aan hun taken en doelstellingen te voldoen, nu zij voldoende beschikbare investeringsruimte behouden om te voldoen aan de opgave uit de NPA.

De voorgestelde maatregel geldt eveneens voor private verhuurders. Ook voor hen geldt dat de maatregel voldoende voorzienbaar is en zij dus kunnen anticiperen op de effecten ervan, en dat zij daarnaast beschikbare investeringsruimte behouden om te voorzien in de benodigde uitgaven zoals voor noodzakelijk onderhoud of stijgende financieringslasten. Het hierboven omschreven zwaarwegende algemene belang dat met de voorgestelde maatregel is gediend, maakt dat er daarmee ook 'fair balance' is met de effecten van de maatregel voor de private verhuurders.

Wet op de huurtoeslag

De inkomensgrenzen met betrekking tot passend toewijzen zijn nu nog geregeld in de Wet op de huurtoeslag. Als gevolg van dit wetsvoorstel worden die inkomensgrenzen overgeheveld naar de Woningwet. De inkomensgrenzen met betrekking tot passend toewijzen blijven gelijk aan de nu nog in de Wet op de huurtoeslag vastgelegde inkomensgrenzen en zullen jaarlijks worden aangepast op de wijze zoals nu in de Wet op de huurtoeslag is geregeld.

4. Uitvoeringsgevolgen voor gemeenten, woningcorporaties en huurders

Het verplichte format bij de lokale prestatieafspraken voor nieuwbouw zorgt voor enige extra regeldruk voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties, en zorgt er tegelijkertijd voor dat de nieuwbouwplannen goed gemonitord kunnen worden. De lokale prestatieafspraken worden al gemaakt. Het verplichte format dat als gevolg van dit wetsvoorstel aanvullend moet worden ingevuld, geeft daarmee geen of zeer minimale extra regeldruk.

Met dit voorstel wordt een extra huurprijsgrens geïntroduceerd voor woningen met een A+-label. Dit betekent dat woningcorporaties een extra huurprijscategorie moeten bijhouden. De introductie hiervan zal enige, doch zeer beperkte regeldruk creëren.

5. Toezicht en handhaving

Het toezicht op de woningcorporatiesector blijft volgens de geldende wet- en regelgeving bestaan. Het wetsvoorstel brengt hier geen wijzigingen in aan.

6. Financiële gevolgen

Het pakket over het huurbeleid zoals opgenomen in de NPA 2025-2035 bevat de volgende samenhangende maatregelen:

- De maximale huursomstijging voor 2025 wordt verlaagd naar 4,5% en maximale huurverhoging per woning naar 5% (4,5% + 0,5 procentpunt);
- Vanaf 2026 wordt de jaarlijkse maximale huursomstijging gekoppeld aan het driejaarlijkse gemiddelde van de inflatie (dec t-4 tot dec t-1); de maximale jaarlijkse huurverhoging per woning wordt/blijft maximale huursomstijging + 0,5 procentpunt.

- De grens voor passend toewijzen wordt vanaf 2026 verhoogd met € 26,25 (prijsspeil 2025) voor woningen met een A+-label;
- De inkomensgrenzen voor het passend toewijzen worden voor huishoudens die een AOW-uitkering ontvangen gelijkgetrokken met de inkomensgrens voor huishoudens die geen AOW-uitkering ontvangen.

Dit pakket heeft op drie manieren effect op de huurtoeslag:

- De verlaging van de huurverhoging in 2025 ten opzichte van de afspraken uit NPA 2022 en aanpassing van de systematiek vanaf 2026 zorgen voor een besparing op de huurtoeslag van € 81 miljoen in 2025 aflopend naar € 13 miljoen in 2034. Dit resulteert in een cumulatieve besparing van circa € 305 miljoen tussen 2025-2034;
- De verhoging van de huurgrens voor energiezuinige woningen voor passend toewijzen zorgt vanaf 2026 voor een intensivering op de huurtoeslag die oploopt naar € 19 miljoen in 2034. Dit leidt tot een cumulatieve intensivering van circa € 94 miljoen tussen 2026-2034. De hoogte van de intensivering is afhankelijk van de mate waarin het aantal A+-woningen toeneemt;
- De doelgroep voor passend toewijzen wordt iets groter omdat de inkomensgrenzen voor mensen die een AOW-gerechtigde leeftijd hebben gelijk worden getrokken aan de inkomensgrenzen voor mensen die geen AOW-gerechtigde leeftijd hebben. Het effect hiervan is naar verwachting zeer beperkt omdat de inkomensgrenzen voor niet-AOW'ers maar een fractie hoger waren dan voor AOW'ers.

In het jaar 2032 zijn de jaarlijkse besparing en de intensivering, uitgaande van het scenario waarin de doestelling rondom woningbouw en verduurzaming worden behaald, op de huurtoeslag ongeveer even groot. Daarna is er zonder interventie sprake van een structurele intensivering.

Voor woningcorporaties zijn de huurinkomsten de belangrijkste bron van de investeringscapaciteit. Woningcorporaties zijn daarmee sterk afhankelijk van de huurinkomsten. Met de voorgestelde systematiek voor de maximale huursomstijging volgen de huurinkomsten geleidelijk de inflatie, waarmee gestegen kosten op de lange termijn gedekt worden door de huurinkomsten. In de NPA is afgesproken dat ieder jaar wordt bezien wat de maximale huursomstijging is en wat dat betekent voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Indien de maximale huursomstijging op basis van de inflatie van de voorgaande drie jaar de investeringscapaciteit sterk onder druk zet, zal daarover in gesprek gegaan worden met Aedes, VNG en de Woonbond.

7. Evaluatie

Het voorstel wordt binnen vijf jaar na inwerkingtreding geëvalueerd. Hierin wordt in ieder geval meegenomen of de wijze waarop de maximale huurverhoging tot stand komt passend is om in het lokale gesprek voldoende differentiatie in het huurbeleid aan te brengen, conform de afspraak uit de NPA. Tevens zal worden geëvalueerd of de wijze waarop de maximale huursomstijging tot stand komt voldoende stabiliteit, langjarige zekerheid en investeringscapaciteit biedt en wat de effecten zijn van de opslag op de huurprijsgrenzen voor woningen met een A+-label of hoger.

8. Advies en consultatie

Deze paragraaf wordt uitgewerkt na de internetconsultatie.

9. Inwerkingtreding

De beoogde inwerkingtredingsdatum is 1 januari 2027.

II. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

In de NPA 2025-2035 is vastgelegd dat in er een format wordt voorgeschreven voor de nieuwbouwopgave die wordt vastgelegd in de gemeentelijke prestatieafspraken. Hiermee wordt monitoring, evaluatie en bijsturing eenvoudiger.

Aan artikel 444, eerste lid, van de Woningwet wordt een zin toegevoegd die voorziet in de opdracht om bij ministeriële regeling het bedoelde format vast te stellen dat bij de gemeentelijke prestatieafspraken moet worden gebruikt voor zover het de nieuwbouwopgave betreft.

Onderdeel B

Artikel 46 van de Woningwet ziet onder meer op het passend toewijzen van de woningen van woningcorporaties. De regeling van het passend toewijzen sluit aan bij de inkomens- en huurprijsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag. In de NPA 2025-2035 is afgesproken dat de inkomens- en huurprijsgrenzen voor passend toewijzen in de Woningwet zullen worden vastgelegd. De voorgestelde wijzigingen van artikel 46 en het voorgestelde artikel 46a van de Woningwet strekken daartoe.

Onderdeel C

Het voorgestelde artikel 46a van de Woningwet bevat de bedragen van de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen aan lage inkomens; die bedragen zijn gelijk aan het norminkomen voor niet-AOW'ers die nu nog in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag zijn opgenomen (het voorgestelde eerste lid) en de bedragen voor de huurprijsgrenzen voor passend toewijzen aan lage inkomens die nu nog als aftoppingsgrenzen zijn vastgelegd in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag (het voorgestelde tweede lid).

In het voorgestelde derde lid zijn de indexeringswijzen van de inkomensgrenzen en de huurprijsgrenzen die nu nog zijn vastgelegd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag overgenomen.

Omwille van de samenhang van het bepaalde in het voorgestelde artikel 46a (nieuw) met artikel 46 van de Woningwet wordt voorgesteld om het geldende artikel 46a te vernummeren tot artikel 46b van de Woningwet.

Onderdeel D

In artikel 54 van de Woningwet is de maximale huursomstijging geregeld. Die houdt in dat de totale huuropbrengsten van de woningcorporatie ieder jaar maar beperkt mogen stijgen. De maximale stijging wordt jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld. In de NPA 2025-2035 is afgesproken die berekening van de jaarlijkse stijging in de Woningwet vast te leggen. Dat geschiedt door de voorgestelde wijziging van de eerste zin. Hiermee wordt de in paragraaf 2.1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting beschreven berekeningswijze vastgelegd. In de tweede zin van artikel 54 van de Woningwet is voorzien in de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging overeen te komen – binnen de bij ministeriële regeling bepaalde bandbreedte. Die mogelijkheid wordt geschrapt.

Artikel II

Onderdeel A

Zoals in het algemeen deel van deze memorie van toelichting is toegelicht, wordt voorgesteld de berekeningswijze van de maximale huurprijsstijging voor huurwoningen in het lage segment vast te leggen in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). Die berekeningswijze is vastgelegd in de eerste zin van het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Daarnaast is het de bedoeling om de bestaande mogelijkheid om bij ministeriële regeling een hogere maximale huurprijsstijging toe te staan in kader van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH). Daarin is voorzien in de tweede zin met subonderdelen van het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

De laatste zin van het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw is gelijklopend aan de geldende laatste zin van artikel 10, tweede lid, van de Uhw (zoals dat komt te luiden met ingang van 1 januari 2026).

Onderdeel B

Dit betreft aanpassing van verwijzingen naar artikel 10, tweede lid, van de Uhw die voortvloeien uit de voorgestelde nieuw tekst van artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Artikel III

Onderdeel A

Artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag (hierna: Wht) heeft alleen nog een functie voor de toewijzing door woningcorporaties van hun huurwoningen in het lage segment. Met dit wetsvoorstel worden die inkomensgrenzen vastgelegd in artikel 46a van de Woningwet. Artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag kan als gevolg daarvan geschrapt worden.

Onderdeel B

De voorgestelde wijzigingen van artikel 27 van de Wht vloeien voort uit het schrappen van artikel 14 van die wet. Hierbij is rekening gehouden met de wijzigingen van artikel 27 die met ingang van 1 januari 2026 worden doorgevoerd door artikel II, onderdeel E, van de Wet van 18 december 2024 tot 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 (Stb. 2024, 426).

Artikel IV

Bij het vaststellen van de inwerkingtredingsdatum zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,