

Vergaderjaar 2025–2026

36 800 XXII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2026

D

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 22 mei 2026

Inleidende opmerkingen

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over het wetsvoorstel tot Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (XXII) voor het jaar 2026. We danken de leden voor hun inbreng en gaan graag in op de in het verslag gestelde vragen.

In deze nota zijn de vragen en opmerkingen uit het verslag integraal opgenomen in cursieve tekst en de beantwoording van de vragen in gewone typografie. Daarbij is de volgorde van het verslag aangehouden.

1. Inleiding

*De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de aanbieding van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor 2026. Deze leden hebben enkele vragen gericht op de uitvoering.*

*De leden van de **SP**-fractie hebben kennisgenomen van de begroting van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 2026 en de bijhorende stukken. Zij hebben hier nog een aantal vragen over. Verder hebben de leden van de **SP**-fractie een aantal vragen over de recente ontwikkelingen met betrekking tot de Wet betaalbare huur.*

2. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van CDA

*De leden van de fractie van het **CDA** ontvangen signalen uit de regio dat het organiseren van evenementen steeds complexer wordt door een aantal factoren. Twee van deze factoren zijn oplopende kosten en een*

grotere regeldruk.¹ Deze leden zien dat de Omgevingswet het doel had om regels inzichtelijker te maken en voor snellere besluitvorming te zorgen. Ook roept de Omgevingswet bestuursorganen op om rekening te houden met de bevoegdheden van andere bestuursorganen en zodoende bijvoorbeeld vergunningverlening af te stemmen. Tegelijkertijd zien deze leden dat organisatoren van evenementen sinds de inwerkingtreding juist meer regeldruk, onduidelijkheid en kosten voor bijvoorbeeld (natuur)onderzoeken en risicoplannen ervaren.

Daarnaast constateren deze leden dat overheden naar elkaar wijzen op het gebied van regelgeving voor vergunningverlening voor evenementen. Deze leden horen uit de praktijk dat gemeenten, veiligheidsregio's, provincies en het Rijk naar elkaar verwijzen. Daarom maken deze leden zich zorgen over de uitvoering van de regelgeving op het gebied van de organisatie van evenementen.

Deze leden vragen daarom aan de regering of zij de bovenstaande signalen herkent en de beschreven zorgen deelt. Kan de regering aangeven in hoeverre zij in de uitvoering van deze begroting wil inzetten op de versimpeling van de regeldruk voor de organisatie van lokale en regionale evenementen? Daarbij vragen deze leden aan de regering om aan te geven welke middelen zij hiervoor gereserveerd heeft in de voorliggende begrotingsstaten. In hoeverre heeft de regering hiervoor een verantwoordelijk ministerie aangewezen, nu de landelijke regelgeving voor evenementen is versnipperd over bijvoorbeeld de Omgevingswet, Wet veiligheidsregio's en de Wet publieke gezondheid?

Dit kabinet zet zich in voor een slagvaardige overheid, het verminderen van regeldruk en vereenvoudigen van regelgeving, zoals het in zijn coalitieakkoord heeft aangegeven. De regels voor evenementen zijn onder andere afhankelijk van de omvang van het evenement, de locatie waar het evenement plaatsvindt en de risico's voor de openbare orde en veiligheid. In hoofdzaak wordt een evenement gereguleerd via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), waarin regels staan die betrekking hebben op de openbare orde en veiligheid waarvoor de burgemeester verantwoordelijk is.

Voor evenementen gelden daarnaast, net als voor elke andere bedrijfsmatige activiteit, regels vanuit verschillende belangen en bestuursorganen. Zo vraagt de Omgevingswet om een decentrale en integrale afweging van de verschillende belangen zoals brandveiligheid en toegang voor de hulpdiensten, geluidoverlast voor omwonenden, inzameling van afvalstoffen, verkeer en invloed op beschermde natuur. In het omgevingsplan kan de gemeente aangeven waar evenementen ruimtelijk mogelijk zijn en welke regels daar gelden. Hierdoor is er lang niet altijd een omgevingsvergunning verplicht voor evenementen en kan er vooraf voor organisaties meer duidelijkheid zijn over wat er mogelijk is. Gemeenten worden vanuit het ministerie ondersteund bij het anders werken met de mogelijkheden van de Omgevingswet.

De Omgevingswet, in werking getreden op 1 januari 2024, bundelt en vereenvoudigt de verschillende wet- en regelgeving voor de fysieke leefomgeving en maakt deze regels ook voor iedereen zichtbaar in het digitaal stelsel Omgevingswet. De Wet publieke gezondheid en de Wet veiligheidsregio's zijn net als de Omgevingswet beide ook het resultaat van eerdere integraties van verschillende wetten. Door de integratie van

¹ Zoals bijvoorbeeld blijkt uit onderzoek van de Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen: S. Huisman, «Dorpsfeesten onder druk door regeldruk ondanks waarde voor dorpsbewoners», lvkk.nl 6 november 2025.

regelgeving en het digitaal zichtbaar maken wordt ook duidelijker waar er stapeling van regels van verschillende overheidslagen heeft plaatsgevonden. Zoals hiervoor ook aangegeven heeft dit kabinet stevige ambities ten aanzien van vereenvoudiging van regels en vermindering van regeldruk. Hierbij wordt ook gekeken naar de stapeling van regels onder de Omgevingswet. Op dit moment verkent de Staatssecretaris Koninkrijksrelaties en Slagvaardige Overheid, in samenspraak met de Minister van Economische Zaken en Klimaat, hiervoor de mogelijkheden. Ik verwijs ook naar de beantwoording van de Staatssecretaris Koninkrijksrelaties en Slagvaardige Overheid van 15 april 2026 op vragen uit de Tweede Kamer over regeldruk bij paasvuuractiviteiten.²

De regering heeft in de voorliggende begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geen middelen gereserveerd voor het verminderen van de regeldruk voor evenementen. Wel zet het kabinet in op vermindering van regeldruk zoals in het coalitieakkoord vermeld. Eind juni 2026 zal de Staatssecretaris Koninkrijksrelaties en Slagvaardige Overheid hierover de Tweede Kamer nader informeren.

3. Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

*De leden van de fractie van de **SP** maken zich zorgen over de toenemende wooncrisis. Het aandeel sociale huurwoningen blijft continu dalen, de prijzen van koopwoningen blijven hard stijgen en huurders betalen jaarlijks forse huurverhogingen. Toch worden weinig middelen vrijgemaakt om woningcorporaties te helpen met de bouw van sociale huurwoningen en om huurstijgingen te beperken. Hoe reflecteert de regering hierop?*

Het kabinet deelt de zorgen van de SP-fractie over de gevolgen van de wooncrisis. In het coalitieakkoord zijn daarom afspraken gemaakt om de komende jaren meer nieuwe woningen toe te voegen met als doel 100.000 woningen per jaar. Het kabinet vindt dat de woningcorporaties hier een belangrijk aandeel in moeten hebben. Daarom blijft het kabinet vasthouden aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) waarin is vastgelegd dat woningcorporaties uiterlijk in 2029 jaarlijks 30.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan realiseren. De laatste cijfers laten zien dat de sector goed op weg is om dit doel te kunnen realiseren. Tegelijkertijd onderkent het kabinet ook dat er maatregelen nodig zijn om corporaties voldoende financiële slagkracht te geven om aan de NPA-opgave te voldoen. Dit is hard nodig omdat de laatste financiële doorrekening die in januari 2026 met de Tweede Kamer is gedeeld³ nog liet zien dat er sprake is van een financieel tekort van ruim € 19 miljard. In het coalitieakkoord zijn daarom verschillende maatregelen afgesproken die bijdragen aan meer financiële slagkracht voor woningcorporaties. Zo komt er een structurele faciliteit in de vennootschapsbelasting oplopend naar € 325 miljoen per jaar, krijgen corporaties meer mogelijkheden om niet-DAEB⁴ te realiseren en kijkt het kabinet naar de mogelijkheden om meer passende huurgelden te vragen voor huishoudens die dit kunnen betalen. De Tweede Kamer zal vóór aankomende zomer via een brief geïnformeerd worden over de doorwerking van deze maatregelen op het financiële beeld van de NPA. Naar verwachting kan de NPA met dit pakket in theorie op sectorniveau weer financieel haalbaar worden, maar vraagt dit wel een zeer grote inspanning van de sector op het vlak van onderlinge solidariteit tussen corporaties en regio's. Het kabinet heeft zorgen of deze

² Antwoord op vragen van het lid Boelsma-Hoekstra over het bericht dat een eeuwenoude paasvuurtraditie stopt door regeldruk | Tweede Kamer der Staten-Generaal

³ Kamerstukken II 2025/2026 29 453, nr. 582

⁴ Diensten van Algemeen Economisch Belang

gevraagde inspanning op het vlak van solidariteit reëel is en wil daarom in overleg met de sector nader kijken wat haalbaar is en onder andere binnen de Taskforce Versnelling Woningbouw bezien wat er in de fiscaliteit en het huurbeleid eventueel nog nodig is.

Daarnaast ziet het kabinet dat er voor de langere termijn, vooral voor na de huidige NPA-periode, een groot vraagstuk ligt over het verdienmodel van de corporatiesector. Het stelsel loopt op het eind van de huidige NPA-periode tegen zijn absolute financiële grenzen aan. Dit vereist fundamentele keuzes over de toekomstige opgaven van corporaties en de wijze waarop die gefinancierd zouden moeten worden. Het kabinet gaat daarom een adviescommissie instellen die advies gaat uitbrengen over de wijze waarop het verdienmodel van corporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven. De Tweede Kamer zal dit najaar worden geïnformeerd over de samenstelling en taakopdracht van de adviescommissie.

Recent is de maximale huurverhoging voor 2026 bekend gemaakt.⁵ Wat deze leden betreft zijn deze huurverhogingen van 4,1% voor sociale huur tot wel 6,1% voor middenhuur erg hoog.

Waarom is de regering akkoord gegaan met deze hoge huurverhoging? Acht de regering deze huurverhoging passend, gelet op de hoge huurverhogingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden?

De maximaal 4,1% huurverhoging voor het sociale segment is conform de Nationale Prestatie Afspraken 2025–2035⁶ die mijn ambtsvoorganger op de Woontop 2024 heeft gemaakt met de Vereniging Nederlandse Gemeenten en Aedes, de vereniging van woningcorporaties. In het coalitieakkoord 2026–2030 is afgesproken dat het kabinet de NPA en andere uitkomsten van de Woontop doorzet. Daarom heeft mijn ambtsvoorganger de maximaal toegestane huurverhoging voor het sociale segment per 1 juli 2026 conform de Nationale Prestatieafspraken 2025–2035 vastgesteld op 4,1%, te weten de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren (voor 2026: 3,6%) + 0,5%, en heb ik geen reden gezien om een ander percentage vast te stellen. Ik vind het namelijk van belang dat de ontwikkeling van de huurprijzen voorzienbaar en over langere termijn stabiel is.

De maximaal toegestane jaarlijkse huurverhogingen per 1 januari 2026 voor het middensegment en het geliberaliseerde segment staan in de wet gedefinieerd.⁷ Voor de middenhuur geldt een maximaal huurverhogingspercentage van de cao-loonontwikkeling (5,1%) plus 1 procentpunt. Daarmee komt het maximale huurverhogingspercentage voor het middensegment op 6,1% voor 2026. Voor de geliberaliseerde huur geldt een maximaal huurverhogingspercentage van het laagste percentage van ofwel de cao-loonontwikkeling of de inflatie, plus 1 procentpunt. Aangezien de cao-loonontwikkeling (5,1%) hoger lag dan de inflatie (3,4%), wordt bij de inflatie 1 procentpunt opgeteld. Daarmee komt het maximale huurverhogingspercentage voor het geliberaliseerde segment voor 2026 uit op 4,4%.

Ik hecht eraan te benadrukken dat de genoemde percentages de maximaal toegestane huurverhoging betreffen. De feitelijke huurverhoging hangt af van welke huurverhoging de verhuurders voorstellen in het sociale

⁵ «Maximale huurverhoging 2026 in sociale sector 4,1%, middenhuur 6,1% en vrije sector 4,4%», volkshuisvestingnederland.nl, 15 december 2025.

⁶ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1237.

⁷ In artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (lid 3 voor het geliberaliseerde segment, lid 4 voor het middensegment).

segment (waarbij voor woningcorporaties geldt dat de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie niet hoger mag zijn dan 3,6%, de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren) en van welke huurverhoging de verhuurder met de betreffende huurder in het huurcontract voor het middensegment of geliberaliseerde segment heeft afgesproken. De feitelijke huurverhoging zal in individuele gevallen, en naar verwachting (conform voorgaande jaren) ook landelijk gezien, lager uitvallen dan het toepasselijke maximum.

De regering kondigt aan om tijdelijke huurcontracten voor studenten weer toe te staan. Hoe wil de regering voorkomen dat studenten geen vaste huurcontracten kunnen afsluiten, als verhuurders voornamelijk tijdelijke huurcontracten willen afsluiten?

Het is een misvatting dat er nu geen tijdelijke huurcontracten voor studenten mogelijk zijn. Dat kan volgens de huidige regelgeving voor studenten die niet al ingeschreven staan in de gemeente waar zij dat tijdelijke huurcontract aan willen gaan. Dit creëert ongelijkheid tussen studenten die al in de gemeente wonen en studenten die van daarbuiten naar de stad zouden willen verhuizen. De voorgestelde maatregel is erop gericht een eerlijk speelveld te creëren voor beide groepen studenten en tegelijk voornamelijk particuliere verhuurders iets meer flexibiliteit te geven als zij tot verhuur aan studenten over gaan. Het doel is niet het voorkomen van het afsluiten van vaste huurcontracten, maar de optie te bieden om ook tijdelijke huurcontracten aan te bieden. Dit kan de verhuurder van een studentenwoning er van overtuigen een studentenwoning opnieuw te verhuren aan studenten in plaats van te verkopen. Circa 50% van de studentenhuisvesting wordt door particuliere verhuurders geregeld.

Daarnaast wil de regering de minpunten voor woningen zonder buitenruimte afschaffen, waardoor verhuurders hogere huren mogen aanvragen voor woningen zonder tuin of balkon. Ook wordt een Waardering Onroerende Zaak (WOZ)-opslag geïntroduceerd, waardoor huren met tientallen euro's kunnen worden verhoogd. Acht de regering het wenselijk dat huurprijzen voor kwalitatief slechtere woningen hoger worden?

Voor de maatregel die het geheel ontbreken van buitenruimte aangaat, geldt dat sinds de invoering van de Wet betaalbare huur de minpunten zijn afgeschaft voor woningen zonder privé-buitenruimte, zolang zij wel beschikken over gezamenlijke buitenruimte. Helaas zien we dat in de dichtbebouwde binnensteden, en vooral in het geval een woning gesplitst wordt (woningvorming), het niet altijd mogelijk is buitenruimte te creëren voor de huurder. Dat terwijl de voorraad wel beter benut wordt. Bij deze woonruimten is het ook niet mogelijk gezamenlijk buitenruimte te creëren. Daarom worden de minpunten voor het ontbreken van buitenruimte afgeschaft. Dat gaat om vijf minpunten, ter waarde van circa € 33 huur per maand. Ik erken dat het wenselijker is dat woonruimten over buitenruimte beschikken, daarom wordt buitenruimte ook nog steeds stevig gewaardeerd in het WWS waardoor hiervoor een positieve prikkel blijft bestaan. Tegelijkertijd zie ik dat er een woningtekort is. Het creëren van meer huurwoningen, bijvoorbeeld door in de bestaande voorraad te splitsen of transformeren, kan door deze minpunten soms minder aantrekkelijk of rendabel zijn vanwege een lagere maximale huurprijs door het noodgedwongen ontbreken van buitenruimte. Ik acht het op dit moment van groter belang dat gestimuleerd wordt die extra woonruimte te creëren. Het afschaffen van deze minpunten helpt daarbij.

Voor de woningen die in aanmerking komen voor de WOZ-prijsoplag geldt dat dit middenhuurwoningen zijn die vanuit hun oorspronkelijke puntenaantal tot de vrije sector zouden behoren. Dit komt in deze gevallen voornamelijk omdat zij op basis van hun WOZ-waarde veel kwaliteitspunten behalen (WWS-punten). Locatie speelt een belangrijke rol in de rubriek punten uit WOZ-waarde. Omdat het onwenselijk is gevonden huurwoningen vooral op basis van hun locatie te kunnen laten liberaliseren, is in het verleden de WOZ-cap ingesteld, waarmee meer nadruk wordt gelegd op de fysieke staat van de woonruimte, in plaats van waar deze gelegen is. Met de voorgestelde maatregel krijgen verhuurders van deze woning wel het recht een hogere huurprijs te vragen (de hoogte is per woning verschillend), maar liberaliseert deze woning niet. Dat is belangrijk omdat de huurder zo toegang houdt tot huurprijsbescherming. Enerzijds kan de verhuurder dus een hogere huurprijs vragen, waarbij volledig rekening wordt gehouden met de locatie van de huurwoning. Anderzijds wordt de huurder beschermd tegen de huurprijs die gevraagd zou worden voor deze huurwoning die gelegen is op een gewilde locatie in een krappe markt. Daarmee vind ik een balans tussen beide belangen.

In hoeverre verwacht de regering dat deze versoepelingen het aantal woningen voor studenten en woningen in de vrije sector zal laten toenemen? Kan zij dit onderbouwen?

In het ontwerp van deze wijzigingen is zo veel mogelijk rekening gehouden met het behouden van huurwoningen in de gereuleerde sector. Er zal dus een beperkt aantal liberalisering van huidig gereuleerde huurwoningen zijn. Tegelijkertijd zal het makkelijker worden voor verhuurders om in het gereuleerde segment te (blijven) verhuren. De wijzigingen komen dus uiteindelijk ten goede aan het aantal verhuurde woningen in het gereuleerde segment en dragen bij aan het verminderen van het uitponden van huurwoningen.

Ten aanzien van uitpodingen geldt dat er geen pasklaar antwoord is op de vraag welk effect een dergelijke wijziging in regelgeving heeft op de beslissing van een individuele verhuurder die overweegt te verkopen. De beweegreden van een verhuurder om te verkopen is namelijk van veel factoren afhankelijk. Zo zijn persoonlijke beweegredenen en marktomstandigheden ook van grote invloed. Wel zie ik verscheidene signalen, bijvoorbeeld uit het weegmoment van mijn voorganger en uit een recente steekproef van Vastgoed Belang, dat verhuurders het ontbreken van tijdelijke contracten en het niet volledig kunnen doorrekenen van de WOZ-waarde in de huurprijs als obstakel zien om te (blijven) verhuren. Deze maatregelen dragen vooral bij aan het voorkomen van uitpodingen en niet zozeer aan het creëren van nieuwe huurwoningen.

Deze leden maken zich zorgen dat met deze versoepelingen het aantal kwalitatief goede woonruimtes voor studenten niet toe zal nemen, maar dat pandjesbazen slechte woningen voor hogere huren met tijdelijke contracten kunnen verhuren? In hoeverre kan de regering zich vinden in deze zorgen? Kan zij dit toelichten?

Het wel of niet verstrekken van een tijdelijk huurcontract heeft in beginsel niets te maken met de kwaliteit van de woonruimte. De kwaliteit van de woonruimte wordt uitgedrukt in WWS-punten. De contractsoort staat daar los van. Een kwalitatief slechte woonruimte krijgt minder WWS-punten en daarmee een lagere maximale huurprijs, ongeacht of deze via een vast of tijdelijk contract verhuurd wordt. Bij deze zorgen van de SP merk ik op dat het van belang is dat studenten zich realiseren dat zij rechten hebben als het gaat om de hoogte van de huurprijs. Een onzelfstandige woonruimte, vaak een kamer in het geval van studenten, heeft altijd een gereuleerde

huurprijs. Studenten kunnen een puntentelling uitvoeren voor hun kamer met de Huurprijscheck voor onzelfstandige woonruimten van de Huurcommissie om in te zien wat die maximale huurprijs mag zijn. Als die niet in verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte, kunnen zij een lagere huurprijs afdwingen, bijvoorbeeld via de Huurcommissie.

Deelt de regering de mening van deze leden dat de beste manier om de woningvoorraad voor studenten te verruimen is door met woningcorporaties gericht op studenten, zoals DUWO en SSH&, samen te werken, middelen vrij te maken en meer sociale huurwoningen te bouwen?

De regering onderschrijft het belang van samenwerking met zowel woningcorporaties gericht op studentenhuysvesting, zoals DUWO en SSH&, als particuliere verhuurders om het aanbod van betaalbare studentenwoningen te vergroten. De Rijksoverheid werkt daarom samen met woningcorporaties, vertegenwoordigers van particuliere verhuurders en andere partijen binnen het Landelijk Platform Studentenhuisvesting en heeft samen met hen het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting opgesteld. Samen met deze partijen wordt ingezet op 60.000 extra betaalbare studentenwoningen in 2030, daarbij is het belangrijk dat er naast zelfstandige eenheden ook onzelfstandige eenheden worden gerealiseerd. Om dit te realiseren stelt het kabinet via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen € 20 miljoen aan middelen beschikbaar in de vorm van objectsubsidies, voor studenten en overige aandachtsgroepen en met extra nadruk op de bouw van onzelfstandige eenheden.

Deze leden merken op dat de Wet betaalbare huur ook als gevolg had dat huurders hun particuliere huurwoning konden overkopen voor een voordelige prijs. Dit blijkt uit onderzoek van het Kadaster.⁸ Gemiddeld betaalden deze kopers 130.000 euro minder voor een oud huurhuis.⁹ Acht de regering de verkoop van huurwoningen van slechte kwaliteit voor een voordelige prijs, die overgenomen worden door hun bewoners, waardoor deze woningen niet meer op de huurmarkt belanden voor een hoge prijs, een positieve ontwikkeling?

Als voor een verhuurder en een zittende huurder het overkopen van de woonruimte een wenselijke ontwikkeling is, staat dit hun vrij met elkaar overeen te komen. Er gaat op die manier ook geen woonruimte verloren. De reden waarom ik mij wel zorgen maak over de gestegen uitpondcijfers is dat deze de voorraad betaalbare huurwoningen verder onder druk zet. Daarom is het van belang te kijken naar maatregelen die bijdragen aan behoud van een voldoende grote voorraad (midden)huurwoningen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

⁸ «Investeerders 2^e kwartaal 2025: minder woningen voor verhuur», kadaster.nl, 28 augustus 2025.

⁹ «Aantal verkochte huurwoningen blijft stijgen, «goed voor starters»», nos.nl, 27 november 2025.