37 037 **Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de nationale prestatieafspraken 2025-2035**

Nr. 5 **VERSLAG**
Vastgesteld, 26 november 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave **Blz**

I. Algemeen 2
1. Inleiding 2
2. Hoofdlijnen van het voorstel 3
2.1 Wettelijk vastleggen berekeningswijze maximale huursomstijging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging 3
Systematiek berekening maximale jaarlijkse huursomstijging 4
Toegestane huurverhoging per woning 4
2.2 Verplicht format voor nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken 5
2.3 Schrappen onderscheid AOW-gerechtigd en niet-AOW-gerechtigd bij woningtoewijzing 6
2.4 Hogere huurprijsgrens bij passend toewijzen voor woningen met A+-label of hoger 6
2.5 Schrappen mogelijkheid lokaal afwijken van maximale huursomstijging 7
4. Regeldrukgevolgen 8
6. Financiële gevolgen 8
7. Evaluatie 8
8. Advies en consultatie 9
Gevolgen regeldruk 9
8.2 Advies van de Autoriteit woningcorporaties 9
8.3.1 Wettelijk vastleggen berekeningswijze maximale huursomverhoging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging 9
Wettelijk maximum 10
8.3.2 Verplicht format voor nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken 10

I. Algemeen

1. Inleiding

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden steunen het wettelijk vastleggen van de huurverhogingssystematiek, omdat huurders, verhuurders en woningcorporaties gebaat zijn bij voorspelbaarheid. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de PRO-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden hebben hierbij enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben nog een aantal vragen voor de regering.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden vinden het een goede zaak dat er opnieuw Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn gemaakt en hechten eraan dat deze afspraken zorgvuldig worden uitgevoerd en wettelijk worden verankerd. Zij hebben nog enkele vragen.
De leden van de CDA-fractie wijzen op het feit dat het goed zou zijn om het systeem voor passend toewijzen tegen het licht te houden, met het oog op het sterker maken van kwetsbare wijken, waar de motie Grinwis/Steen om heeft gevraagd. Deze leden vragen naar de voortgang van uitvoering van deze motie. Zij onderstrepen het belang dat corporaties in gemengde wijken maatwerk kunnen bieden.

De leden van de BBB-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het belang van voorspelbaar huurbeleid voor huurders en verhuurders. Tegelijkertijd hebben zij vragen over de gevolgen voor de betaalbaarheid van woningen, de investeringsruimte van woningcorporaties, regionaal maatwerk en de administratieve lasten.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben hierover vragen.
Zij wijzen erop dat in de NPA de ambitie is uitgesproken om al vanaf 2027 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar te realiseren. In hoeverre is deze ambitie nog realistisch? En in hoeverre biedt het voorliggende wetsvoorstel daarvoor aanvullende kansen?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het onderliggende wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het belang van stabiel en voorspelbaar huurbeleid. Woningcorporaties vormen een belangrijk fundament van de volkshuisvesting en moeten goede en betaalbare woningen leveren. Met de NPA worden afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw, betaalbare huren, verduurzaming, onderhoud en leefbaarheid. Om die taken te blijven uitvoeren hebben woningcorporaties voldoende investeringscapaciteit nodig. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben in dat licht nog enkele vragen aan de regering over dit wetsvoorstel.
Deze leden lezen in de memorie van toelichting dat met dit wetsvoorstel aan een belangrijke voorwaarde wordt voldaan voor voldoende investeringscapaciteit voor woningcorporaties, en dat zij daarmee meer kunnen bouwen, en kunnen werken aan de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen, alsmede de leefbaarheid vergroten. Zij vragen zich af of de regering daarmee de effecten van dit wetsvoorstel niet groter maakt dan ze zijn. Dit

wetsvoorstel is een stap in de goede richting, maar nog lang niet voldoende. Erkent de regering dat er veel meer nodig is om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren, zeker op de lange termijn? Welke stappen zet deze regering nog meer om de investeringscapaciteit te vergroten? Werkt zij al aan de praktische uitwerking van een herbestedingsreserve als fiscale regeling in de vennootschapsbelasting, zodat die snel kan worden ingevoerd als daarvoor de financiële ruimte is gevonden?

2. Hoofdlijnen van het voorstel

2.1 Wettelijk vastleggen berekeningswijze maximale huursomstijging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering met Aedes, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verder wil spreken over een plafond bij een huursomstijging boven de vier procent. Hoe verhoudt dit zich tot het doel van dit wetsvoorstel om langjarig zekerheid te bieden? Wat betekent dit wetsvoorstel, in samenhang met de Wet betaalbare huur, voor de investeringsbereidheid van private verhuurders in het lage segment, gelet op de stapeling van maatregelen voor deze groep?

De leden van de PRO-fractie vinden het goed dat de berekeningswijze wordt veranderd. De bestaande systematiek, waarbij de maximale huurstijging vast werd berekend op basis van de inflatie van het voorgaande jaar, was onwenselijk. Enorme uitschieters in de inflatie, zoals we de afgelopen jaren hebben gezien door oorlogen en andere crises, zorgden voor grote uitschieters en hogere huren voor huurders. Het wettelijk vastleggen van de systematiek voor de maximale huurverhoging op basis van de inflatie vermindert de onzekerheid bij huurders, en bij woningcorporaties.

Deze leden vragen de regering echter wat zij doet als de huurverhoging ook op basis van deze nieuwe systematiek tot onacceptabele gevolgen leidt. Hoe kan de regering ingrijpen op het moment dat de systematiek tot een huurverhoging leidt die voor huurders niet te behappen is? Waarom neemt de regering niet de suggestie over van zowel de Woonbond als de woningcorporaties om in te grijpen als de huurverhoging op basis van deze systematiek boven de vier procent uitkomt? De leden van de PRO-fractie wijzen erop dat ook de VNG de suggestie heeft gedaan om in te grijpen in uitzonderlijke sociaaleconomisch ontwrichtende omstandigheden. Waarom heeft de regering deze mogelijkheid niet in het wetsvoorstel ingebouwd? Hoe zou zo'n mogelijkheid er uit kunnen zien? Hoe worden huurders beschermd tegen hoge huurstijgingen? Welke zekerheid krijgen huurders wanneer de inflatie weer piekt? Deze leden dringen erop aan dat dit alsnog wettelijk geborgd moet worden, en vragen de regering hoe en wanneer dit alsnog gebeurt.

Zij lezen in de memorie van toelichting dat de regering aanknopingspunten ziet om met Aedes, de Woonbond en VNG verder in gesprek te gaan over de voorgestelde mogelijkheid om de maximale huursomstijging afwijkend vast te stellen wanneer deze volgens de systematiek boven vier procent uitkomt. Wat is de stand van zaken van dit overleg en tot welke uitkomsten heeft het inmiddels geleid? Welke punten vragen nog nadere uitwerking of besluitvorming?

De leden van de PRO-fractie willen voorkomen dat de voortgang van het voorliggende wetsvoorstel wordt vertraagd, maar hechten tevens aan wettelijke verankering van het expliciete weegmoment. Kan de regering toezeggen het expliciete weegmoment op te nemen in dit, of in een volgend daarvoor geschikt, wetsvoorstel en dit voorstel uiterlijk op een door haar te noemen datum bij de Kamer in te dienen?

De leden van de PRO-fractie wijzen erop dat een dergelijke waarborg onderdeel was van het akkoord van Woonbond en Aedes. Deze leden vinden het van enorm belang dat er met het middenveld, huurders en woningcorporaties gezamenlijk afspraken zijn gemaakt over

betaalbaarheid en investeringsruimte in het huurakkoord. Zij zien dit akkoord als een belangrijk ankerpunt voor stabiel en maatschappelijk gedragen huurbeleid. Waarom is het huurakkoord van Aedes en Woonbond niet volledig overgenomen in de wetgeving? De leden van de PRO-fractie vragen de regering per ontbrekend onderdeel van het huurakkoord aan te geven welke belemmeringen zij ziet en hoe zij daaraan alsnog uitvoering wil geven.
Deze leden wijzen erop dat in de vrije sector een andere systematiek geldt – namelijk dat de huurprijzen in de vrije sector niet harder mogen stijgen dan de cao-lonen óf de inflatie, door het amendement De Hoop c.s. – en in de middenhuur weer een andere systematiek. Zij verzoeken de regering om inzichtelijk te maken wat al deze verschillende regels concreet betekenen voor mensen die huren. Kan de regering, bijvoorbeeld in een tabel, inzichtelijk maken per segment hoe een gemiddelde huurprijs zal stijgen volgens al deze verschillende systematieken?
De leden van de PRO-fractie vragen wat de gevolgen zijn van dit wetsvoorstel voor de sociale huurwoningen die worden verhuurd door andere verhuurders dan woningcorporaties. Hoe voorkomt de regering dat de huurverhoging voor sociale huurwoningen afhankelijk is van het type verhuurder? Biedt het huurregister mogelijkheden om dit alsnog uitvoerbaar en controleerbaar te regelen?

De leden van de SGP-fractie zijn groot voorstander van het wettelijk verankeren van de maximale huursomstijging, temeer omdat dit duidelijkheid geeft aan verhuurders en huurders. De voorgestelde berekening kan er echter wel voor zorgen dat de maximale huursomstijging niet aansluit bij de meest recente inflatiecijfers. Deze leden wijzen bijvoorbeeld op de situatie waarin er twee jaar sprake is van een hoge inflatie, gevolgd door een jaar met lage inflatie. De hoge inflatie in de twee jaren telt relatief zwaar mee in de maximale huursomstijging, terwijl de beleving van bijvoorbeeld huurders kan zijn dat de inflatie laag is. Voorziet de regering hier risico’s?

Systematiek berekening maximale jaarlijkse huursomstijging
De leden van de BBB-fractie begrijpen de keuze om de maximale huursomstijging te baseren op de gemiddelde inflatie over drie jaar. Daarmee kunnen sterke jaarlijkse schommelingen worden beperkt. Tegelijkertijd constateren deze leden dat deze systematiek ertoe kan leiden dat de huurverhoging bij een dalende inflatie nog enige tijd relatief hoog blijft.
Kan de regering met concrete rekenvoorbeelden aangeven hoe de voorgestelde systematiek uitpakt wanneer de inflatie gedurende meerdere jaren eerst sterk stijgt en vervolgens snel daalt? Hoe voorkomt de regering dat huurders bij sterk dalende inflatie nog meerdere jaren relatief hoge huurverhogingen krijgen als gevolg van het driejaarsgemiddelde?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering inzichtelijk kan maken wat de maximale huursomstijging zou zijn als de afgelopen tien jaar gewerkt zou zijn met de voorgestelde berekeningswijze. En kan dat afgezet worden tegenover de daadwerkelijke stijging?

Toegestane huurverhoging per woning
De leden van de BBB-fractie constateren dat geen afzonderlijke wettelijke bovengrens wordt opgenomen voor de maximale huursomstijging. Aedes en de Woonbond hebben voorgesteld dat afwijking van de gekozen systematiek mogelijk wordt wanneer de uitkomst boven de vier procent uitkomt. De regering ziet aanknopingspunten om hierover verder in gesprek te gaan, maar neemt deze mogelijkheid niet op in het wetsvoorstel. Waarom kiest de regering ervoor deze mogelijkheid niet direct wettelijk te regelen? Onder welke omstandigheden vindt de regering de uitkomst van de voorgestelde systematiek te hoog voor huurders?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering heeft gekozen voor een plus van 0,5 procent op de maximale huurstijging per woning. Waar is dit percentage op gebaseerd? Waarom is bijvoorbeeld niet voor een lager of hoger percentage gekozen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering om te onderbouwen waarom ervoor is gekozen individuele huurverhoging te maximeren op de maximale huursomstijging + 0,5 procentpunt. Het wordt deze leden uit de memorie van toelichting niet duidelijk waarom voor 0,5 procentpunt is gekozen. Kan de regering dit toelichten?
Zij merken op dat er tussen Aedes en de Woonbond ook een akkoord is gesloten over de jaarlijkse huurverhoging en het voorkomen van hoge pieken. De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat in het voorstel van Aedes en Woonbond is opgenomen dat als het driejaarsgemiddelde van de inflatie boven de vier procent komt, dat er dan een expliciet weegmoment voor de regering volgt om hierop te interveniëren. Deze leden vragen aan de regering waarom dit niet is overgenomen in het wetsvoorstel. Zo'n interventiemogelijkheid geeft een aanvullende noodzakelijke waarborg voor huurders bij zeer hoge inflatie. In de memorie van toelichting lezen zij wel dat de regering aanknopingspunten ziet om met Aedes, de Woonbond en de VNG door te spreken over deze mogelijkheid. Kan de regering aangeven wat de stand van zaken van dit overleg is en waartoe dit inmiddels heeft geleid? Welke onderdelen vragen nog nadere uitwerking of besluitvorming? De leden van de ChristenUnie-fractie willen niet dat het voorliggende wetsvoorstel vertraging oploopt, maar hechten ook aan wettelijke verankering van het expliciete weegmoment. Kan de regering toezeggen dit expliciete weegmoment bij uitzonderlijk hoge inflatie op te nemen in dit wetsvoorstel, of in een volgend daarvoor geschikt wetsvoorstel? Als het niet meer in voorliggend wetsvoorstel op kan worden genomen, in welk wetsvoorstel is de regering dan bereid het wel op te nemen en op welke termijn kunnen we dat tegemoetzien?
Deze leden merken op dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aangeeft dat de kosten van woningcorporaties aanzienlijk harder kunnen stijgen dan de algemene prijsinflatie en dat hierdoor structureel druk kan komen op hun financiële ruimte. Kan de regering kwantificeren hoe de onderhouds-, bouw-, personeels- en financieringskosten van woningcorporaties zich gedurende de afgelopen tien jaar hebben ontwikkeld ten opzichte van de consumentenprijsindex?

2.2 Verplicht format voor nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken
De leden van de D66-fractie zijn positief over het beter inzichtelijk maken van de nieuwbouwplannen van woningcorporaties. Hoe kan het voorgestelde format ook worden benut om knelpunten bij woningbouwprojecten vroegtijdig te signaleren en weg te nemen?

De leden van de CDA-fractie hebben ook vragen over inzicht in de voortgang van nieuwbouw. Deze leden vragen of de regering kan duiden hoe het voorgeschreven format meer inzicht gaat geven in zowel het planningsproces, oorzaken van vertraging en versnelling, maar ook simpelweg in het aantal afgesproken te bouwen woningen. Zij vragen ook naar de mogelijke extra administratieve lastendruk die hierdoor kan ontstaan. De leden van de CDA-fractie vragen ook hoe er in het format onderscheid wordt gemaakt tussen woningen voor doelgroepen en hoe deze gegevens inzichtelijk worden gemaakt voor bijvoorbeeld gemeenten en corporaties.

Het wetsvoorstel introduceert een verplicht format voor nieuwbouwafspraken die worden gemaakt tussen gemeenten en woningcorporaties. De leden van de BBB-fractie steunen betere monitoring wanneer dit helpt om woningen daadwerkelijk sneller te realiseren. Nieuwe verantwoordingsverplichtingen mogen echter geen doel op zichzelf worden.

Hoeveel extra administratieve tijd en kosten verwacht de regering jaarlijks voor woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties als gevolg van het verplichte format? Hoe wordt voorkomen dat vooral kleinere gemeenten en kleinere woningcorporaties relatief zwaar worden belast door deze verplichting?
Kan de regering toezeggen dat voor het format zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van gegevens die gemeenten en woningcorporaties al moeten aanleveren en dat geen dubbele gegevensuitvraag ontstaat?

2.3 Schrappen onderscheid AOW-gerechtigd en niet-AOW-gerechtigd bij woningtoewijzing
De leden van de SGP-fractie lezen dat het schrappen van het onderscheid in inkomensgrenzen ertoe leidt dat meer huishoudens tot de doelgroep voor passend toewijzen gaan horen. In welke mate stijgt deze doelgroep? En in hoeverre zorgt dit voor extra druk op de sociale huurmarkt?

2.4 Hogere huurprijsgrens bij passend toewijzen voor woningen met A+-label of hoger
De leden van de D66-fractie vinden het belangrijk dat ook huishoudens met een laag inkomen profiteren van verduurzaming. Kan de regering inzichtelijk maken wat de voorgestelde maatregel betekent voor de totale netto woonlasten van verschillende typen huishoudens, rekening houdend met huurtoeslag, energielasten en servicekosten?

De leden van de PRO-fractie zien dat het wetsvoorstel extra ruimte biedt bij passend toewijzen voor woningen met label A+ of hoger, maar vragen waarom dit niet is gedaan voor label A. Ook die woningen brengen lagere energielasten en kwaliteit met zich mee.

De leden van de PVV-fractie willen aan de regering vragen hoe wordt gemonitord of genoemde nieuwe (extra) huurprijsgrenzen voor passend toewijzen tot gevolg hebben dat woningen met een A+-label en hoger vaker worden toegewezen aan de passend toewijzen-doelgroep (lage inkomens).

De leden van de BBB-fractie begrijpen de gedachte achter een hogere huurprijsgrens voor woningen met energielabel A+ of hoger. Een lagere energierekening kan een hogere kale huur gedeeltelijk compenseren. Deze leden vinden echter dat uiteindelijk de totale woonlasten van een huishouden bepalend moeten zijn. Waarop is de verhoging van de huurprijsgrens met 27,40 euro gebaseerd? Kan de regering inzichtelijk maken hoe dit bedrag zich verhoudt tot de gemiddelde werkelijke besparing op het energieverbruik van verschillende soorten huishoudens? Hoe voorkomt de regering dat een huishouden wel een hogere huur betaalt vanwege een goed energielabel, maar in de praktijk onvoldoende bespaart op de energierekening om die hogere huur te compenseren? Heeft de regering de samenloop onderzocht tussen deze hogere huurprijsgrens, de waardering van het energielabel binnen het woningwaarderingsstelsel en eventuele servicekosten, bijvoorbeeld voor zonnepanelen?
Zo ja, kan de regering de financiële gevolgen voor huurders inzichtelijk maken?

De leden van de SGP-fractie wijzen erop dat het energielabel al meegenomen wordt in de berekening van de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS). Op die wijze geldt voor een beter energielabel al een hogere maximale huur. Met dit wetsvoorstel komt daar nog een bedrag bovenop doordat ook de huurprijsgrenzen verhoogd worden. Ontstaat hierdoor niet de situatie dat een energielabel van A+ of hoger twee keer meegenomen wordt in de maximale huurprijs? Waarom wordt de maximale huurverhoging op basis van een energielabel niet alleen mogelijk gemaakt via het woningwaarderingsstelsel?

Deze leden zijn voorstander van het harmoniseren van inkomensgrenzen. Het schrappen van het onderscheid daarin tussen AOW-gerechtigden en niet-AOW-gerechtigden past daarbij. Met de extra grenzen voor woningen met een A+-label of hoger worden er echter weer twee extra grenzen ingevoerd. Staat dit niet haaks op het voornemen tot uniformering?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom alleen is gekozen voor een hogere huurprijsgrens bij passend toewijzen voor woningen met een A+-label. Waarom is niet ook gekozen voor extra ruimte bij passend toewijzen voor woningen met label A? Met deze stap kan rekening gehouden worden met de lagere energielasten en kwaliteit van woningen en ontstaat extra investeringsruimte. Dit is ook in lijn met het voorstel van Aedes en de Woonbond. Kan de regering toelichten waarom dit voorstel niet is overgenomen en welke mogelijkheden er zijn om dit alsnog te regelen?

2.5 Schrappen mogelijkheid lokaal afwijken van maximale huursomstijging
De leden van de CDA-fractie lezen dat de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging af te spreken zal verdwijnen. Tegelijk lezen deze leden in de financiële doorrekening dat voor ruim 18 miljard euro investeringsruimte herverdeeld zal moeten worden tussen corporaties. Zij lezen daarbij dat de regering aangeeft dat in die mate herverdelen niet realistisch is, omdat het benodigde bedrag twee keer zo groot is als bij de herijking van de afspraken in 2024, de solidariteit grotendeels vrijwillig is georganiseerd, en de verplichte projectsteun dit niet voldoende kan opvangen. De leden van de CDA-fractie vragen naar de inzet van de regering om te voorkomen dat het verdwijnen van de lokale afwijkmogelijkheid de investeringscapaciteit voor de bouwopgave van corporaties aantast. Deze leden vragen welke mogelijkheden tot aanvullende maatregelen de regering voor ogen heeft.
Zij lezen dat de regering bereid is om verder te spreken met Aedes en de Woonbond over hun voorstel om bij een huursomstijging van vier procent te kunnen ingrijpen. De leden van de CDA-fractie vragen of er een tijdspad komt voor deze gesprekken, zodat duidelijk is wanneer er hierover duidelijkheid komt. Deze leden zijn ook benieuwd naar hoe de balans gevonden wordt tussen betaalbaarheid voor huurders en het belang van blijven investeren in nieuwbouw. Zij lezen dat dezelfde organisaties een voorstel tot verruiming van de differentiatie in individuele huurverhogingen hebben gedaan. Daarom vragen de leden van de CDA-fractie of de regering duidelijk wil maken welke mogelijkheden dit kan bieden, en daarbij ook in te gaan op de mogelijke nadelen voor huurders met al hoge lasten.

De leden van de BBB-fractie hebben vragen over het schrappen van de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken. De woningmarkt verschilt sterk tussen gemeenten en regio's. Een woningcorporatie in Oost-Groningen, Zeeland of Limburg kan met andere omstandigheden te maken hebben dan een woningcorporatie in Amsterdam of Utrecht. Waarom vindt de regering het wenselijk om deze mogelijkheid tot lokaal maatwerk volledig te schrappen? Op welke wijze heeft de regering onderzocht of het schrappen van deze mogelijkheid in bepaalde regio's tot problemen met de investeringscapaciteit kan leiden? Kan de regering de uitkomsten van dit onderzoek per regio inzichtelijk maken? De regering wijst als alternatieven onder meer op samenwerking tussen woningcorporaties en het verlenen van projectsteun. Waarom zijn deze routes volgens de regering beter dan een beperkte mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen?

De leden van de SGP-fractie wijzen erop dat er lokaal grote verschillen kunnen bestaan in volkshuisvestelijk beleid en de benodigde middelen die daarvoor bijvoorbeeld bij woningcorporaties noodzakelijk zijn. De mogelijkheid om lokaal af te wijken van de

maximale huursomstijging onderkent dit en biedt mogelijkheden voor een aangepaste maximale huursomstijging. Deze leden zijn dan ook nog niet overtuigd van de noodzaak om deze mogelijkheid te schrappen. Erkent de regering dat deze mogelijkheid juist kansen biedt voor extra investeringen in bepaalde regio's of gemeenten? En dat deze mogelijkheid recht doet aan lokale verschillen en uitdagingen? Is de regering bereid deze mogelijkheid in stand te houden?

4. Regeldrukgevolgen
De leden van de BBB-fractie constateren dat het verplichte format voor nieuwbouwafspraken gevolgen kan hebben voor de administratieve lasten van gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze leden vinden het belangrijk dat nieuwe regels aantoonbaar bijdragen aan de woningbouw en niet vooral leiden tot extra overleg en rapportage. Kan de regering de verwachte regeldruk als gevolg van het verplichte format uitsplitsen naar gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties? Kan de regering daarbij apart inzicht geven in de gevolgen voor kleine gemeenten en kleine woningcorporaties? Op welke wijze wordt na de inwerkingtreding gecontroleerd of de werkelijke administratieve lasten overeenkomen met de vooraf gemaakte inschatting?

6. Financiële gevolgen
De Aw verwacht dat de kosten van woningcorporaties de komende jaren harder stijgen dan de inflatie. De leden van de VVD-fractie vinden dat de oplossing daarvoor eerst moet liggen bij kostenbeheersing binnen de sector en bij hogere huren voor huurders die dat kunnen dragen, en niet bij extra rijksmiddelen. Wanneer ontvangt de Kamer de uitkomsten van de aangekondigde onderzoeken naar de stijgende onderhoudskosten? Is de regering bereid de verkoop van sociale huurwoningen aan zittende huurders in te zetten om de financiële positie van corporaties te versterken? Wanneer ontvangt de Kamer het wetsvoorstel voor de verplichte inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning, en is de regering bereid daarin geen uitzonderingen op te nemen?

De leden van de BBB-fractie vinden het belangrijk dat maatregelen om huurders te beschermen niet uiteindelijk leiden tot minder nieuwbouw, minder onderhoud of minder verduurzaming. Kan de regering inzichtelijk maken hoeveel investeringsruimte woningcorporaties naar verwachting behouden na invoering van de voorgestelde systematiek? Wat betekent de verwachte ontwikkeling van de investeringsruimte voor de woningbouwopgave uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035? Wat gebeurt er als de bouw-, onderhouds- en financieringskosten meerdere jaren harder stijgen dan de consumentenprijsindex? Op welk moment grijpt de regering in om te voorkomen dat woningbouwprojecten door een gebrek aan investeringsruimte niet doorgaan?
Kan de regering afzonderlijk inzichtelijk maken welke financiële gevolgen het wetsvoorstel kan hebben voor woningcorporaties in plattelandsgebieden, krimpregio's en regio's waar projecten door hun kleinere schaal of door marktomstandigheden moeilijker rond te rekenen zijn?

7. Evaluatie
De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering waarom ervoor is gekozen om de voorgestelde wijzigingen binnen vijf jaar na inwerkingtreding te evalueren en niet bijvoorbeeld binnen twee of drie jaar.

De leden van de BBB-fractie constateren dat de wet binnen vijf jaar wordt geëvalueerd. Gezien de huidige woningnood vinden deze leden vijf jaar een lange periode wanneer de

voorgestelde maatregelen onbedoeld leiden tot minder investeringen, hogere woonlasten of grotere regionale verschillen. Hoe worden de effecten van de wet in de tussenliggende jaren gemonitord, in het bijzonder ten aanzien van de huurontwikkeling, de investeringscapaciteit van woningcorporaties en de nieuwbouwproductie? Welke indicatoren en grenswaarden gebruikt de regering om te bepalen of de voorgestelde systematiek ongewenste gevolgen heeft? Is de regering bereid de Kamer eerder dan bij de wettelijke evaluatie te informeren wanneer blijkt dat de systematiek aantoonbaar leidt tot minder woningbouw, sterk oplopende woonlasten of grote regionale verschillen?

8. Advies en consultatie

Gevolgen regeldruk

De leden van de BBB-fractie constateren dat het Adviescollege toetsing regeldruk aandacht heeft gevraagd voor de gevolgen van het wetsvoorstel voor de regeldruk. In hoeverre heeft de regering de opmerkingen van het Adviescollege toetsing regeldruk over het verplichte format voor nieuwbouwafspraken verwerkt? Kan de regering per adviespunt aangeven of en, zo ja, op welke wijze dit advies is overgenomen? Waarom heeft de regering eventuele minder belastende alternatieven voor het verplichte format niet in het wetsvoorstel opgenomen?

8.2 Advies van de Autoriteit woningcorporaties

De leden van de D66-fractie lezen dat de kosten van woningcorporaties harder stijgen dan de algemene prijsinflatie. Wanneer verwacht de regering het aangekondigde onderzoek naar kostenbeheersing binnen de corporatiesector af te ronden en hoe worden de uitkomsten betrokken bij het borgen van de financiële haalbaarheid van de woningbouw- en verduurzamingsopgave?

De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering of zij nadere toelichting kan geven inzake de opmerking dat de lokale afwijkmogelijkheid in de praktijk vrijwel niet wordt ingezet door woningcorporaties. Daarnaast vragen deze leden aan de regering wanneer de Kamer de resultaten van het onderzoek naar de kostenbeheersing binnen de sector kan verwachten.

De leden van de BBB-fractie constateren dat de Aw erop wijst dat de kosten van woningcorporaties aanzienlijk harder kunnen stijgen dan de gemiddelde prijsinflatie. Een koppeling aan de consumentenprijsindex kan daardoor structureel druk zetten op de financiële ruimte van woningcorporaties. Hoe beoordeelt de regering de waarschuwing van de Aw dat de kosten van woningcorporaties harder kunnen stijgen dan de consumentenprijsindex? Kan de regering inzichtelijk maken hoe groot het verschil tussen de inkomsten- en kostenontwikkeling van woningcorporaties de komende jaren naar verwachting zal zijn?
Bij welke ontwikkeling van de investeringscapaciteit acht de regering aanvullende maatregelen noodzakelijk? Hoe voorkomt de regering dat de gekozen systematiek op papier zorgt voor betaalbare huren, maar in de praktijk leidt tot minder nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming?

8.3.1 Wettelijk vastleggen berekeningswijze maximale huursomverhoging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging

De leden van de D66-fractie lezen dat de regering aanknopingspunten ziet in het gezamenlijke voorstel van Aedes en de Woonbond om bij een driejaarsgemiddelde van de inflatie boven de vier procent een afwijkingsmogelijkheid te introduceren. Hoe kan een dergelijk weegmoment worden vormgegeven waarbij zowel de betaalbaarheid voor huurders

als de investeringszekerheid voor woningcorporaties wordt geborgd? Wanneer verwacht de regering de gesprekken hierover af te ronden?

De leden van de JA21-fractie vragen waarom de regering de gevolgen van verdere huurprijsbegrenzing voor particuliere verhuurders als ondernemersrisico beschouwt. Als een verhuurder bij vertrek van de huurder verkoopt, verdwijnt immers ook voor de volgende woningzoekende een betaalbare huurwoning. Hoeveel particuliere huurwoningen in het lage segment verwacht de regering tot 2030 door uitponding te verliezen en hoeveel daarvan schrijft zij toe aan dit voorstel in samenhang met de Wet betaalbare huur? Als de regering dat niet heeft onderzocht, op grond waarvan acht zij deze verdere begrenzing dan verantwoord?

Wettelijk maximum
De leden van de PVV-fractie lezen dat de regering stelt dat wanneer de inflatie hoog is een verdere inperking van de toegestane huurverhoging immers direct zorgt voor een vermindering van de investeringsruimte van woningcorporaties. Deze leden vragen aan de regering hoe in dat licht moet worden gekeken naar woningcorporaties die niet hun (bouw)doelen halen, terwijl ze wel de financiële middelen hebben om deze doelen te halen. Deelt de regering de mening van de leden van de PVV-fractie dat het goed is om te kijken naar de investeringsruimte van woningcorporaties, maar dat moet worden voorkomen dat “investeringsruimte” een te dominante positie krijgt ten opzichte van de stijgende huurlastendruk voor huurders die vaak ook te maken hebben met andere stijgende kosten? Daarnaast willen deze leden aan de regering vragen wat de stand van zaken is (en eventueel uitkomsten) met betrekking tot het te houden gesprek met Aedes, Woonbron en VNG inzake het scheppen van een mogelijkheid voor de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om in te grijpen bij uitzonderlijke sociaaleconomisch ontwrichtende omstandigheden.

8.3.2 Verplicht format voor nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken
De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering wat wordt verstaan onder “opgaven voor specifieke aandachtsgroepen als onderdeel van de nieuwbouwafspraken” en hoe deze zaken worden meegenomen bij de vormgeving van het format.

De voorzitter van de commissie,
Bromet

De adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans