

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/ATR4187/2025-U158

Uw referentie

Datum

16 oktober 2025

Onderwerp

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

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 18 september 2025 is de voorgenomen *Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035* voor advies voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De adviestermijn van ATR loopt tot en met 31 oktober 2025.

Het voorliggende wetsvoorstel bevat maatregelen om duidelijkheid en stabiliteit in huurbeleid voor het goedkope segment te realiseren. De voorstellen komen (deels) voort uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035. Het wetsvoorstel bevat de volgende onderdelen:

1. Wettelijke vastlegging berekeningswijze maximale huursomstijging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging: De berekening van de maximale jaarlijkse huursomstijging en maximaal toegestane huurverhoging per individuele woning wordt in de Woningwet opgenomen. Voor de maximale jaarlijkse huursomstijging is gekozen voor het gemiddelde van de inflatie over de voorgaande drie kalenderjaren. Het percentage van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per woning bedraagt de maximale huursomstijging plus 0,5 procentpunt. Deze maximale individuele huurstijging geldt voor sociale huurwoningen van corporaties en private verhuurders.
2. Verplicht format nieuwbouwafspraken: In het wetsvoorstel wordt een verplicht format voorgeschreven voor nieuwbouwplannen in lokale prestatieafspraken.
3. Schrappen onderscheid AOW-gerechtigd en niet-AOW-gerechtigd bij woningtoewijzing: 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. De Woningwet wordt in lijn gebracht met deze wijzigingen in de Wet op de Huurtoeslag.
4. Hogere huurprijsgrens passend toewijzen voor woningen met A+-label of hoger: Voor huishoudens met een laag inkomen wordt een hogere huurgrens ingesteld voor woningen met een A+-label of beter. Hiermee kunnen die woningen vaker worden toegewezen aan mensen met lagere inkomens. Deze wijziging geldt alleen voor nieuwe toewijzingen.

Contact:

Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

5. Schrappen mogelijkheid lokaal afwijken maximale huursomstijging: In de Woningwet is nu opgenomen dat de Minister van VRO jaarlijks een bandbreedte voor een lokaal hogere huursomstijging (maximaal 1 procentpunt) kan vaststellen. Deze mogelijkheid wordt met het voorstel geschrapt.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. *Nut en noodzaak*

Het voorstel bevat een aantal maatregelen met verschillende doeleinden. Voor de hogere huurprijsgrens voor woningen met een A+-label of hoger is het doel om corporaties investeringsruimte te bieden, terwijl het huurders met lagere inkomens de kans geeft om in een energiezuinige woning te wonen. Voor het verplichten van het format voor nieuwbouwafspraken bij de lokale prestatieafspraken is het doel duidelijke en eenvormige monitoring. Met het schrappen van het onderscheid tussen huishoudens die wel of niet AOW-gerechtigd zijn, wordt de Woningwet in lijn gebracht met eerdere wijzigingen in de Wet op de Huurtoeslag. Voor het schrappen van de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken geldt dat er landelijk afspraken gemaakt worden over de maximale jaarlijkse huursomstijging. Het is volgens het voorstel niet wenselijk dat daar lokaal van kan worden afgeweken. Daarom wordt de verplichting voor de minister om jaarlijkse lokale afwijkingsruimte vast te stellen geschrapt. Het college heeft bij de onderbouwing van nut en noodzaak van deze maatregelen geen opmerkingen.

Het wettelijk verankeren van de maximale jaarlijkse huursomstijging en individuele huurstijging beoogt voorspelbaarheid van het huurbeleid en matiging van de huurstijging met behoud van voldoende investeringsruimte voor woningcorporaties. Woningcorporaties moeten hiermee volgens het voorstel kunnen voldoen aan de in de NPA vastgelegde afspraken over de bouw van sociale huurwoningen, verduurzaming en behoorlijk onderhoud. Het college onderkent dat het wettelijk vastleggen van de (systematiek van) maximale huurstijgingen bijdraagt aan voorspelbaar huurbeleid. De memorie van toelichting benoemt echter ook dat in de NPA is afgesproken dat ieder jaar wordt bezien wat de maximale huursomstijging is en wat dat betekent voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Als 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'. Dit lijkt te suggereren dat de in de wet vastgelegde systematiek alsnog jaarlijks veranderd kan worden. Dit kan de effectiviteit van de maatregel (het zorgen voor duidelijkheid en stabiel huurbeleid) ondergraven.

1.1 Het college adviseert de effectiviteit van de wettelijke vastlegging van de huursomstijging nader te onderbouwen door in te gaan op de genoemde jaarlijkse gesprekken over de investeringscapaciteit.

De maximale individuele huurstijging (huursomstijging + 0,5%) gaat ook gelden voor sociale huurwoningen van private verhuurders. Dit zorgt volgens de toelichting voor gelijke behandeling van huurders. De toelichting vermeldt dat ook private verhuurders voldoende investeringsruimte dienen te behouden om te voorzien in de benodigde uitgaven voor noodzakelijk onderhoud of stijgende financieringslasten. Het voorstel benoemt dat de maatregel een 'fair balance' is met de 'effecten van de maatregel voor de private verhuurders'. Deze effecten voor private verhuurders zijn in het voorstel niet gespecificeerd. Onduidelijk blijft of private verhuurders

daadwerkelijk voldoende investeringsruimte behouden. Het college wijst in dit kader op de stapeling van maatregelen voor private verhuurders (onder andere box 3 belasting en Wet betaalbare huur) en het mogelijke risico op 'uitponding' van (sociale) huurwoningen. Het college heeft in eerdere adviezen gewezen op deze stapeling en op de mogelijke negatieve effecten hiervan.¹ Particuliere verhuurders lijken niet betrokken geweest bij de NPA of het voorliggende wetsvoorstel (zie adviespunt toetsvraag 3). Verder verdient het aanbeveling om in de geplande evaluatie de effecten voor private verhuurders expliciet mee te nemen.

1.2 Het college adviseert de effecten van het voorstel voor private verhuurders in beeld te brengen en daarbij expliciet aan te geven welke gevolgen de stapeling van recente maatregelen heeft op de 'uitponding' van huurwoningen.

2. Minder belastende alternatieven

Het college constateert dat met het verplichte format, het opnemen van de jaarlijkse huurprijsstijgingen in de wet en de wijzigingen in het passend toewijzen zoveel mogelijk aangesloten wordt bij bestaande procedures en werkwijzen.

Ten aanzien van het schrappen van de maatregel om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken, ziet het college aanleiding voor een aandachtspunt. De memorie van toelichting benoemt dat het schrappen van deze afwijkingsbevoegdheid aansluit bij de huidige praktijk, waarbij de Minister van VRO afgelopen jaren steeds een minimale afwijkingsmogelijkheid van 0,1 procentpunt heeft vastgesteld. Ook benoemt het voorstel dat onder andere in de huurprijs, via het WWS en het meetellen van de WOZ-waarde daarin, al rekening wordt gehouden met lokale verschillen. Mocht de investeringscapaciteit bij de maximale huursomstijging alsnog onvoldoende zijn voor een specifieke woningcorporatie, dan dient dit volgens het voorstel in de regio met samenwerkende woningcorporaties te worden opgelost of gebruik te worden gemaakt van projectsteun. Projectsteun is echter een relatief zwaar middel vanuit regeldrukperspectief.² Instandhouding van de lokale mogelijkheid tot een hogere maximale huursomstijging is mogelijk minder belastend, als er minder vaak gebruik zal worden gemaakt van (onderlinge) projectsteun.

2.1 Het college adviseert de mogelijkheid te behouden voor een hogere, lokale huursomstijging. Wanneer hier niet voor wordt gekozen, dient het voorstel toe te lichten wat dit betekent voor potentiële (onderlinge) projectsteunaanvragen en de regeldrukeffecten hiervan.

3. Werkbaarheid

In 2022 hebben Aedes, VNG, Woonbond en VRO de eerste Nationale prestatieafspraken (NPA) ondertekend. De nieuwe (herijkte) NPA zijn ook door deze partijen ondertekend met uitzondering van de Woonbond. De toelichting bij het wetsvoorstel maakt niet duidelijk of en op welke wijze huurders zijn betrokken bij de voorbereiding van het voorstel. Dit geldt ook voor private verhuurders. Als deze verhuurders niet zijn geconsulteerd, is het van belang dat dit alsnog gebeurt, mede gelet op de (onduidelijke) effecten van het voorstel op hun investeringscapaciteit.

3.1 Het college adviseert in de toelichting te verduidelijken op welke wijze (vertegenwoordiging van) huurders en private verhuurders zijn geconsulteerd.

¹ Zie <https://www.adviescollegeregeldruk.nl/documenten/2023/03/29/atr-advies-wetsvoorstel-betaalbare-huur> en <https://www.adviescollegeregeldruk.nl/actueel/nieuws/2025/08/25/voorstel-aanpassing-huurregelgeving-onvoldoende-onderbouwd>

² Zie <https://www.adviescollegeregeldruk.nl/documenten/2025/09/05/atr-advies-modernisering-projectsteun-volkshuisvesting-2015>

4. Gevolgen regeldruk

De toelichting bevat een summiere regeldrukanalyse. Het verplichte format bij de lokale prestatieafspraken voor nieuwbouw zorgt voor 'enige extra regeldruk voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties'. 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. Een kwantificering van de regeldruk ontbreekt echter.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukeffecten in beeld te brengen en in de toelichting op te nemen conform de Rijksbrede methodiek.

Dictum

Gelet op het voorgaande is het eindoordeel van ATR bij de voorgenomen Wijziging Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035:

Niet indienen / vaststellen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.

Het college vraagt in dit advies opnieuw aandacht voor de gevolgen van stapeling van maatregelen voor de particuliere huurmarkt. Het voorstel bevat geen onderbouwing van deze effecten.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaat ervan uit dat in de toelichting bij het voorstel wordt toegelicht op welke wijze u met de voorgenoemde adviespunten rekening hebt gehouden. Verder verzoeken wij u een eventueel aangepast voorstel aan ATR toe te zenden, zodat het college kan bepalen of een aanvullende zienswijze opportuun is.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris