

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

**Titel:** Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

## ∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Direct belanghebbenden zijn huurders van sociale huurwoningen, woningcorporaties en gemeenten. Indirect belanghebbenden zijn woningzoekenden in het goedkope segment, omdat zij er belang bij hebben dat woningcorporaties voldoende investeringscapaciteit hebben om betaalbare woningen te kunnen bouwen.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), de Woonbond en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) beschikken over de meeste relevante kennis en ervaring met dit vraagstuk.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Aedes en de VNG hebben samen met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 ondertekend. Hieruit volgen de meeste wijzigingen uit het voorstel. De Woonbond en de Aw zijn geïnformeerd over de voorgenomen wijzigingen. Het schrappen van de mogelijkheid om lokaal een andere maximale huursomstijging af te spreken volgt logisch uit de eerdere NPA.

## 1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?

De voorgestelde wijzigingen zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Zonder deze afspraken is er onduidelijkheid en discussie over bijvoorbeeld de jaarlijkse maximale huursomstijging. Om die reden is nu afgesproken de genoemde wijziging bij wet vast te leggen. De afspraken zorgen ook voor voldoende financiële ruimte die woningcorporaties nodig hebben om bij te dragen aan de beschikbaarheid van woningen. Daarnaast geeft de afspraak over het verplichte format het benodigde inzicht in de nieuwbouwplannen. Het schrappen van de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken en de verplichting die de minister van VRO heeft om jaarlijks deze ruimte vast te stellen sluit aan bij de huidige (en gewenste) praktijk.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

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. Stabiël 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.

c) Wat is de omvang van het probleem?

Onduidelijkheid en onvoorspelbaarheid in het huurbeleid kan grote gevolgen hebben, waarmee de doelstellingen omtrent het bouwen van nieuwe woningen en verduurzamen van bestaande woningen in gevaar kan brengen. Dat treft vele huurders en woningzoekenden. Ook worden er veel afspraken gemaakt over nieuwbouw. Het wetsvoorstel voorziet in het verplicht gebruik maken van een format bij de lokale prestatieafspraken, zodat de monitoring eenvoudiger wordt. Dit zal bij alle lokale prestatieafspraken worden toegevoegd.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

De voorgestelde wijzigingen worden grotendeels al in de praktijk uitgevoerd. De wettelijke verankering zorgt voor stabiliteit en duidelijkheid.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Om de grote opgave van de woningnood aan te kunnen pakken is stabiliteit en duidelijkheid nodig. Daarom hebben Aedes, VNG en het ministerie van VRO de afspraak gemaakt de wijzigingen in de wet te verankeren. Hiermee wordt ad hoc beleid met grote gevolgen zo veel mogelijk voorkomen.

## 2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Het beleidsdoel is om woningcorporaties, verhuurders en huurders duidelijkheid en stabiliteit te bieden. Het biedt woningcorporaties tevens langjarig stabiele financiële slagkracht om bij te dragen aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen. Het doel van het wettelijk verankeren van de maximale jaarlijkse huursomstijging is om woningcorporaties en huurders duidelijkheid en zekerheid te geven over de jaarlijkse huurverhoging. Hierdoor kunnen huurders, verhuurders en woningcorporaties beter meerjarig vooruitkijken. Voor het verplichten van het format voor de nieuwbouwafspraken bij de lokale prestatieafspraken is het doel om de plannen op eenduidige manier in beeld te brengen. De NPA bevatten wederkerige en ambitieuze afspraken, die erop zijn gericht dat partijen alles in het werk stellen om de gestelde doelen binnen de termijn te halen. Er moet vertrouwen zijn dat ieder de afspraken nakomt, en daarvoor is zoveel mogelijk voor elk van de overeengekomen gekomen opgaven afgesproken wat de bijdrage is die elke partij levert. Zijn er gewijzigde omstandigheden, dan moet er worden bijgestuurd om de doelen te halen. En komt de nakoming in de knel, dan is afgesproken dat partijen elkaar informeren. Om dit alles mogelijk te maken is een duidelijke en eenvormige monitoring nodig. Voor het schrappen van het onderscheid tussen huishoudens die AOW-gerechtigd zijn en huishoudens die dat niet zijn is het doel vereenvoudiging en het in lijn brengen van de Woningwet met de wijzigingen in de Wet op de Huurtoeslag. Voor de hogere huurprijsgrens voor woningen met een A+-label of hoger is het doel om corporaties investeringsruimte te bieden, terwijl het de huurders geen hogere maandlasten oplevert omdat hun energielasten omlaaggaan. Voor het schrappen van de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken geldt ten slotte dat de voorgenomen wijziging aansluit op de huidige praktijk, waarbij er lokaal afspraken gemaakt worden over de maximale jaarlijkse huursomstijging. Het is niet wenselijk dat daar lokaal van kan worden afgeweken. Daarom wordt de verplichting voor de minister om jaarlijkse lokale afwijkingsruimte vast te stellen geschrapt.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Het voorstel draagt bij aan het doel om in toegang tot een woning te voorzien (*SDG 11: toegang tot adequate woning*), omdat woningcorporaties met dit voorstel voldoende financiële slagkracht krijgen om nieuwe betaalbare woningen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. Ook krijgen woningcorporaties hiermee voldoende financiële slagkracht om bij te dragen aan de leefbaarheid in wijken (*SDG 11: veilige, inclusieve gezonde steden en dorpen*).

### 3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

#### [Toelichting](#)

#### Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Het meest kansrijke aangrijpingspunt is om de berekening van de maximale huursomstijging en huurverhoging wettelijk te verankeren. Huurinkomsten zijn de belangrijkste inkomstenbron van woningcorporaties en geven daarmee richting aan de investeringscapaciteit die zij hebben om de woningvoorraad te verduurzamen en uit te breiden. Om nieuwbouwplannen eenvoudiger te kunnen monitoren en in beeld te brengen, is het meest kansrijke aangrijpingspunt om een format te verplichten bij de lokale prestatieafspraken, zodat nieuwbouwplannen eenduidiger in beeld worden gebracht.

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Met Aedes en de VNG is gesproken over de wijze waarop de maximale huursomstijging en huurverhoging wordt berekend. Er is hierbij rekening gehouden met de benodigde investeringscapaciteit voor woningcorporaties om bij te dragen aan de woningbouwopgave en een manier om de huurders tegen hoge uitschieters in de huurprijs te beschermen. Om de nieuwbouwplannen goed te kunnen monitoren, is gekozen voor het verplichten van een format bij de lokale prestatieafspraken.

- c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

In de NPA 2025-2035 ([Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)) is beschreven waarom voor elke wijziging is gekozen.

## 4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Voor huurders in het goedkope segment is het gevolg een stabiele huurverhoging zonder uitschieters, waar zij zich jaarlijks op voor kunnen bereiden. Dit voorstel biedt woningcorporaties voldoende financiële investeringsruimte om betaalbare woningen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. Het verplichte format bij de lokale prestatieafspraken voor nieuwbouw zorgt ervoor dat de nieuwbouwplannen goed gemonitord kunnen worden. Ook zorgt het schrappen van het onderscheid bij de inkomensgrenzen voor passend toewijzen van AOW-gerechtigde huishoudens en huishoudens die dat niet doen voor vereenvoudiging. Ook is het gevolg van deze wijzigingen dat de minister van VRO niet meer jaarlijks de maximale lokale afwijking van de maximale huursomstijging hoeft vast te stellen.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Er wordt een Uitvoerbaarheidstoets decentrale overheden uitgevoerd. Daarnaast wordt advies gevraagd aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). Dit wordt parallel aan de internetconsultatie uitgevoerd.

## 5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

### Hulpvragen

- a) Wat is het voorstel?

De berekening voor de maximale jaarlijkse huursomstijging (gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar) en de maximale huurstijging voor individuele contracten (maximale huursomstijging + 0,5%) wordt in de wet vastgelegd. Ook wordt het verplicht om een format te gebruiken bij de lokale prestatieafspraken om de nieuwbouwplannen eenvoudiger te kunnen monitoren. Het onderscheid tussen de verschillende inkomensgrenzen bij passend toewijzen voor AOW-gerechtigde huishoudens en niet-AOW-gerechtigde huishoudens wordt geschrapt. De grenzen voor een- en meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd gaan voor alle huishoudens gelden. Voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt de passend toewijzen huurgrens met € 26,25 (prijspeil 2025) verhoogd. Naast deze wijzigingen wordt voorgesteld om de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken te schrappen.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- brede maatschappelijke impact?

Het voorstel draagt bij aan de financiële slagkracht van woningcorporaties, zodat zij bij kunnen dragen aan de grote woningbouwopgave en verduurzaming van bestaande sociale huurwoningen. Dit is van groot belang voor woningzoekenden en zittende huurders en heeft grote maatschappelijke impact, gegeven de grote woningschaarste. Tegelijkertijd wordt met dit voorstel stabiliteit en duidelijkheid geboden aan huurders wat betreft huurprijsverhogingen. Daarover zijn in de NPA afspraken gemaakt, die met dit voorstel wettelijk worden verankerd.

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.

De voorgestelde wijzigingen zijn doeltreffend en doelmatig: de voorstellen zullen gericht bijdragen aan de geschetste doelen, terwijl hiervoor tegelijk geen betere alternatieven voorhanden zijn. De wijze van toezicht en handhaving verandert door dit voorstel niet.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

De inflatie is op voorhand niet te voorspellen. Het is daarom ook niet uitgesloten dat huurverhogingen plots aan de hoge kant kunnen zijn. Om uitschieters zoveel mogelijk te voorkomen, is gekozen voor een gemiddelde van drie jaar. Zo wordt een eventuele uitschieter in de inflatie in een enkel jaar gedempt door de inflatie in de andere twee jaar.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

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.