

32847 Integrale visie op de woningmarkt
Nr. 1375 Brief van de minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 juli 2025

Hierbij informeer ik uw Kamer over enkele actualiteiten in het woonbeleid. In deze brief zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

- Actualiteiten in de corporatiesector
- Flexwonen
- Digitalisering en informatievoorziening volkshuisvesting
- Bibob-toets bij huisvestingsvergunningen tegen criminaliteit
- Nieuwbouwtoewijzing en lokale woningzoekenden
- Grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten
- Wonen in toercaravans
- Openbaarmaking resultaten pilot Eerlijk te Huur
- Indexaties en vaststellingen binnen de huurtoeslag en het huurprijsbeleid
- Jaarlijkse huurprijsverhogingen in het vrije segment
- Huisvesting voor mensen met een beperking

Actualiteiten in de corporatiesector

Inzicht in realisatie door woningcorporaties

In de Nationale prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 is afgesproken dat woningcorporaties uiterlijk vanaf 2029 structureel 30.000 woningen per jaar bouwen. De woningbouwproductie van woningcorporaties neemt al enkele jaren toe en in de meest recente update van het dashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart (PWIK) is zichtbaar dat corporaties op weg zijn om het doel uit de NPA te halen. Op basis van de harde plannen in de prognoses van woningcorporaties leveren zij in 2025 zo'n 25.000 sociale huurwoningen op en zijn er de komende jaren voldoende plannen om structureel naar een realisatie van 30.000 woningen per jaar toe te werken.

Een voorgenomen plan betekent niet automatisch dat een woning daadwerkelijk wordt gebouwd. Door belemmeringen in de woningbouw, zoals schaarste van grond of capaciteit kan het voorkomen dat een voorgenomen plan niet tot realisatie komt.

Tevens ligt er een verantwoordelijkheid bij woningcorporaties om de begrotingen zo realistisch als mogelijk in te vullen. De afgelopen jaren hebben woningcorporaties gemiddeld zo'n 60% van hun voorgenomen plannen gerealiseerd. Uit de opgegeven investeringsvoornemens blijkt dat van de €56,6 miljard aan investeringsvoornemens, zo'n €37,4 miljard bestaat uit zachte plannen waarvan realisatie nog niet verzekerd is. Zoals de Autoriteit woningcorporaties (Aw)¹ ook al aangaf, maakt een niet realistische begroting het lastig om te sturen op de woningbouw en ontstaat er een vertekend beeld van de financiële positie van woningcorporaties. Ik wil graag beter inzichtelijk maken in hoeverre het een woningcorporatie lukt om de begrote nieuwbouwaantallen te realiseren. Daarom is er naast landelijke cijfers, nu ook op het dashboard PWIK voor afzonderlijke woningcorporaties inzichtelijk gemaakt in hoeverre het hen is gelukt om realistisch te begroten de afgelopen jaren. Deze informatie kan worden gebruikt bij de totstandkoming van lokale afspraken over de woningbouwrealisatie. Ik moedig woningcorporaties aan om kritisch hun begrotingen te bekijken in hoeverre de woningbouwplannen nog realistisch zijn en waar nodig te actualiseren.

Aanvullende financiële ruimte

Naast de verantwoordingsinformatie, zijn in het dashboard PWIK ook de cijfers van de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) meegenomen. De IBW wordt jaarlijks gepubliceerd ten behoeve van de lokale prestatieafspraken. De IBW wordt met behulp van de meest actuele macro-economische factoren per corporatie indicatief berekend. De jaarlijkse IBW geeft aan hoeveel corporaties nog aanvullend kunnen lenen bovenop de reeds ingerekende investeringsvoornemens. Daarbij is het belangrijk te noemen dat de IBW niet direct inzicht geeft in wat corporaties op dit moment extra zouden moeten doen, maar wel in welke aanvullende financiële ruimte er nog is om opgaven te realiseren; nu en in de komende jaren. De eerder voorgenomen huurbevriezing voor 2025 en 2026 is niet in de berekening van de IBW 2025 meegenomen.

Uit de landelijke optelsom van de IBW 2025 blijkt dat corporaties voor de sociale huur (DAEB) met een bedrag van € 21,5 miljard iets minder aan aanvullende leencapaciteit hebben voor nieuwbouw in

¹ Kamerstukken II 2024/25, 29 453, nr. 576

vergelijking met vorig jaar. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere rente en door hogere investeringsvoornemens van woningcorporaties. Voor de middenhuur (niet-DAEB) is er landelijk een aanvullende leencapaciteit van € 7,5 miljard voor nieuwbouw beschikbaar, dit is iets lager dan vorig jaar. Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door een hogere rentestand.

In de berekening van de IBW is geen rekening gehouden met het Duurzaam Prestatiemodel (DPM)², er is van uit gegaan dat corporaties maximaal lenen tot de financiële grenswaarde die de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hanteren, terwijl de instandhoudingsopgave tot 2039 kan worden gefinancierd. Ook is de IBW ongelijk verdeeld over corporaties. In de berekeningen voor de NPA is wel rekening gehouden met het DPM en met dat er sprake is van ongelijke verdeling. Het is dus niet zo dat het tekort op de opgave van 5,3 miljard euro kan worden opgelost met de aanvullende financiële ruimte zoals die nu is berekend.

Inzet op administratieve lastenvermindering bij woningcorporaties

In mijn brief van 10 december 2024³ heb ik u geïnformeerd over een tweetal maatregelen om de administratieve lasten bij woningcorporaties te verminderen. De eerste betreft het versimpelen van de regels voor de waardering van het corporatiebezit in de jaarrekening. Hiertoe werk ik momenteel aan een voorstel tot wijziging van de Woningwet en bijbehorende lagere regelgeving. De openbare internetconsultatie van dit wetsvoorstel is reeds afgerond en ik verwacht het voorstel in het najaar aan uw Kamer te kunnen sturen.

De tweede maatregel betreft het voornemen tot het verhogen van de grens voor de OOB-status (Organisatie van Openbaar Belang) voor woningcorporaties van 5.000 naar 20.000 verhuureenheden (vhe). De OOB-status stelt aanvullende eisen aan de jaarrekeningcontrole door de accountant. Uit een onderzoek naar de proportionaliteit van de grens van 5.000 vhe is gebleken dat de grens kan worden verhoogd zonder dat dit tot grotere risico's leidt. Door de OOB-grens te verhogen beoog ik voor een aanzienlijke

² Het Duurzaam Prestatiemodel (DPM) is een rekenmodel dat inzicht geeft hoe we op de lange termijn tegelijkertijd de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven in Nederland en de financiële- en volkshuisvestelijke continuïteit van woningcorporaties waarborgen.

³ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1236

groep woningcorporaties de regeldruk rondom de accountantscontrole te verminderen. Op dit moment bereid ik, in samenwerking met de minister van Financiën, de benodigde wijziging van het Besluit toezicht accountantsorganisaties voor. De beoogde inwerkingtredingsdatum is 1 januari 2026.

Flexwonen

Bij de beantwoording van Kamervragen van de leden Inge van Dijk en Vedder⁴ heb ik aangegeven dat ik samen met het ministerie van Financiën, de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en de markt het ontwikkelen van hypotheeklen voor verplaatsbare woningen verder ga onderzoeken. Dit om te bezien of er binnen een verantwoorde kredietverlening drempels weg te nemen zijn die het onnodig complex maken om voor een verplaatsbare woning een hypotheek te verkrijgen. Deze verkenning is inmiddels afgerond.

Het belangrijkste verschil tussen dit type woningen en 'reguliere' woningen is dat de woning in veel gevallen maar een beperkte tijd mag staan op de grond waarop deze wordt neergezet. Deze tijdelijkheid brengt financiële onzekerheid met zich mee voor de woningeigenaar en kredietaanbieder en is een groot knelpunt voor de financiering van een flexkoopwoning. De waarde van de woning is door mogelijke verplaatsing onzekerder dan een reguliere koopwoning. Dit maakt ook de waarde van het onderpand onzeker, wat een sterke belemmering is voor de vestiging van een hypotheek voor een langere periode dan de tijdelijke plaatsing. Financiering van flexwoningen in het koopsegment op tijdelijke grond is op dit moment nauwelijks mogelijk.

Samen met NHG hebben we daarom verkend of onder bepaalde voorwaarden financiering van deze flexwoningen op grotere schaal mogelijk is te maken. Voorwaarden die vanuit NHG, kredietaanbieders en de ministeries van Financiën en VRO als belangrijk worden aangegeven zijn de aanwezigheid van eigen grond in een gemeente, een locatie die tenminste vijftien jaar beschikbaar is met een garantie van de gemeenten op een nieuwe locatie voor de woning om onzekerheid te verminderen. Door deze voorwaarden worden de (vermogens)risico's voor de consument beperkt bij het kopen van een flexwoning.

⁴ Kamerstukken II 2023/24, Aanhangsel, nr. 2563,

Ondanks positieve intenties van enkele gemeentes is gebleken dat het nu niet mogelijk is om flexwoningen in de koopsector onder deze voorwaarden op schaalbare wijze te realiseren.

Digitalisering en informatievoorziening volkshuisvesting

Op 24 oktober 2024 heeft uw kamer in de motie Welzijn (Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 36) mij gevraagd om een digitaliseringsstrategie voor het volkshuisvestingsbeleid te ontwikkelen alsmede de daarvoor noodzakelijke informatievoorziening. Daarom heb ik recent een tweejarig programma opgestart dat de informatievoorziening voor het volkshuisvestingsbeleid zal inrichten. Dit programma beoogt nog in 2025 een digitaliseringsstrategie voor de volkshuisvesting te formuleren. Deze zal nauw aansluiten bij de bestaande digitalisering in de bouwketen en het programma Zicht op Nederland. Het programma zal ook de samenwerking tussen de verschillende data science teams vormgeven. Ik wil u jaarlijks hierover informeren via de rapportages van de CIO BZK/VRO. In goed overleg met mijn collega's, medeoverheden en de markt werk ik daarnaast toe naar een samenhangend ecosysteem voor integraal, datagedreven werken aan de maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Daartoe wil ik de vele lopende initiatieven met elkaar verbinden. Zo is er niet alleen oog voor technologie, maar ook voor de menselijke en organisatorische veranderingen die digitalisering behoeft. Daarover informeer ik u nader na de zomer. Door meer van elkaar te leren, voorkomen we onnodig dubbel werken, kunnen we de kansen van digitalisering sneller volledig benutten, en kunnen we provincies, gemeenten en burgers meer handelingsperspectief bieden. Daarmee is deze motie afgedaan.

Motie lid Welzijn over de Bibob-toets bij huisvestingsvergunningen tegen criminaliteit

Naar aanleiding van berichtgeving over hypotheekfraude heeft uw Kamer middels een motie van het lid Welzijn c.s.⁵ de regering verzocht om gemeenten via de reguliere bestuurlijke gesprekken erop te wijzen dat zij bij het verlenen van een verhuurvergunning onder de Huisvestingswet 2014 direct een Bibobtoets kunnen uitvoeren om ondermijning en criminaliteit voor te zijn. De Wet Bibob biedt bestuursorganen bij het beoordelen van een vergunningaanvraag een extra weigerings- of intrekingsgrond. Een

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1299

vergunning kan worden geweigerd of ingetrokken indien er een ernstig gevaar bestaat dat deze wordt gebruikt om uit strafbare feiten verkregen vermogen te benutten of om strafbare feiten te plegen. Dit geldt ook voor vergunningen die in het kader van de Huisvestingswet 2014 worden verleend (de zogenaamde “huisvestingswetvergunningen” en niet “verhuurvergunningen” zoals de motie onverhoopt vermeldt). Een vergunning in het kader van de Wet goed verhuurderschap wordt daarentegen wel een “verhuurvergunning” genoemd. Ook bij verhuurvergunningen kan overigens een Bibob-toets plaatsvinden.

Om gemeenten te helpen bij het ten volste benutten van het instrumentarium dat zij hebben om ondermijnende criminaliteit in verhuurde woningen op te sporen en aan te pakken, heb ik – in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Justitie en Veiligheid – een uitgave uitgebracht waarin het bestaande instrumentarium (waaronder begrepen ook de Bibobtoetsing in de Huisvestingswet 2014) onder de aandacht wordt gebracht en waarin handvatten worden geboden door relevante achtergrondinformatie en modeldocumenten aan te reiken.⁶ In navolging op de publicatie van deze uitgave, is afgelopen maart ook een webinar georganiseerd voor gemeenten. Daarmee is deze motie afgedaan.

Motie lid Wijen-Nass over nieuwbouwtoewijzing en lokale woningzoekenden

De motie van het lid Wijen-Nass verzoekt de regering om in gesprek te gaan met gemeenten en daarbij aandacht te vragen voor de toewijzing van de nieuwbouwwoningen, concreet op het punt dat gemeenten ook rekening houden met lokale woningzoekenden die geen voorrang hebben op basis van een kernbinding.⁷ Sinds 1 januari 2024 is het mogelijk om op basis van de Huisvestingswet 2014 een huisvestingsvergunning verplicht te stellen voor nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs van ten hoogste € 405.000,-.⁸ Hierbij geldt wel dat in beginsel slechts bij vijftig procent van deze te verlenen vergunningen voorrang mag worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of de woningmarktregio⁹. Ik verwacht dat

⁶ Publicatie Rijksoverheid ‘Ondermijnende criminaliteit in de verhuurbranche’

⁷ Kamerstukken II 2024/25, 34 682, nr. 204

⁸ Artikel 7, eerste en tweede lid van de Huisvestingswet 2014

⁹ Artikel 14, tweede en derde lid van de Huisvestingswet 2014

gemeenten hierbij een gedegen afweging maken tussen de belangen van alle woningzoekenden. Ik verwacht dat gemeenten zodra zij een huisvestingsverordening gaan wijzigen of opstellen zij ook kijken of het past binnen de lokale woningzoekenden die niet voldoen aan de criteria van maatschappelijke binding wel toegang blijven houden tot een nieuwbouwwoning. Tijdens mijn gesprekken met gemeenten zal ik hen ook wijzen op deze mogelijkheid van de Huisvestingswet 2014. Ik beschouw hiermee deze motie als afgedaan.

Motie lid Van Kent over grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten

Tijdens het tweeminutendebat Arbeidsmigratie op 19 februari 2025 is een motie van het lid Van Kent aangenomen, die de regering verzoekt om met een plan van aanpak te komen teneinde de bouw van grootschalige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten tegen te gaan.¹⁰ Het lid Van Kent geeft in de overwegingen van deze motie aan dat “in onder andere Horst aan de Maas, Boxtel, Bergen op Zoom, Zandstraat, Riel en andere plekken zeer grootschalige projecten in voorbereiding zijn waar arbeidsmigranten op basis van logies op elkaar gepropt worden gehuisvest” en dat “meer huisvestingslocaties leiden tot meer arbeidsmigranten”.

In de brief van 14 november 2024 heeft de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) toegelicht dat het kabinet toe werkt naar een gericht en selectiever arbeidsmigratiebeleid.¹¹ Het is belangrijk om grip te krijgen op arbeidsmigratie. Daarnaast voert het demissionair kabinet de adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (hierna: het Aanjaagteam) uit het rapport ‘Geen tweederangsburgers’ van 2020 onverkort uit. Ook op het gebied van huisvesting verdienen arbeidsmigranten geen tweederangs behandeling: we moeten voorkomen dat zij onder erbarmelijke omstandigheden worden gehuisvest, met onvoldoende huurbescherming. De minister van SZW en ik delen dan ook de zorgen over situaties waarin arbeidsmigranten niet menswaardig worden gehuisvest en de opvatting dat er grip moet komen op arbeidsmigratie, die ten grondslag liggen aan de motie.

Veel van de misstanden rondom de huisvesting van arbeidsmigranten vinden hun oorsprong in het tekort aan

¹⁰ Kamerstukken II 2024/25, 26 448, nr. 811.

¹¹ Kamerstukken II 2024/25, 29 861, nr. 150.

woonruimten. Grootschalige huisvestingslocaties dragen, naast andere huisvestingsvormen, bij aan het terugdringen van het tekort aan huisvesting. Bovendien ziet het demissionair kabinet dat deze locaties vaak voldoen aan kwaliteitsnormen en er goede voorzieningen voor de bewoners zijn. De grootschaligheid maakt het ook eenvoudiger om beheer en toezicht te organiseren op deze locaties. Er zijn dus ook vele voordelen van grootschalige huisvestingslocaties. Dit hebben de minister van SZW en ik ook gezien op werkbezoeken aan verschillende grootschalige huisvestingslocaties, zoals onlangs in Honselersdijk in de gemeente Westland. Op de locatie in Honselersdijk hebben bewoners een eigen slaapkamer, kunnen ze gebruik maken van goede voorzieningen en is er beheer aanwezig op het terrein.

Gemeenten kunnen op basis van de lokale situatie een afweging maken welke vormen van huisvesting in de gemeente nodig zijn, hierbij aansluitend op onder andere de aantallen arbeidsmigranten die in de gemeente werken en het type bedrijvigheid. Zij kunnen in hun beleidsvoornemens voor nieuwe huisvestingslocaties ook rekening houden met de beoogde verblijfsduur van arbeidsmigranten en zorgdragen voor daarbij passende mogelijkheden voor ontmoeting en inbedding in de bredere samenleving. Verschillende wethouders hebben, in navolging op de motie van het lid Van Kent, bij het kabinet aangegeven dat grootschalige huisvestingslocaties in hun gemeente van cruciaal belang zijn om de leefomstandigheden van arbeidsmigranten te verbeteren en problemen in stadswijken te voorkomen. Zij benadrukken dat het de werkgelegenheid is die arbeidsmigranten aantrekt en dat huisvesting slechts een gevolg is, geen oorzaak. Het demissionair kabinet deelt deze mening en vindt daarom dat een generieke aanpak om de bouw van grootschalige huisvestingslocaties tegen te gaan niet het juiste middel is om grip te krijgen op arbeidsmigratie en de misstanden op het gebied van huisvesting aan te pakken, zoals de motie voorstelt. Daarom zien de minister van SZW en ik geen aanleiding om gericht te sturen op de omvang van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten, maar willen wij gemeenten de vrijheid laten om te bepalen wat in de lokale context het meest passend is, zolang de huisvesting maar kwalitatief goed is. Het demissionair kabinet blijft zich wel richten op maatregelen voor een selectiever en gericht arbeidsmigratiebeleid en het opvolgen van de aanbevelingen van het Aanjaagteam.

Wonen in een toercaravan

Vanuit de woonwagengemeenschap is verschillende keren gevraagd om het wonen in een toercaravan (net als vroeger) toe te staan. Enerzijds, omdat het past bij de cultuur van woonwagebewoners. Anderzijds, omdat het vooral voor starters in de gemeenschap een betaalbaar alternatief zou zijn in plaats van een reguliere woonwagen.

Het Besluit Bouwwerken en Leefomgeving (Bbl) kent op dit moment op onderdelen aparte eisen voor woonwagens. Die eisen blijken dusdanig dat daarmee indirect het wonen in een toercaravan, die gekwalificeerd kan worden als bouwwerk, niet toegestaan is omdat een toercaravan niet aan een aantal eisen voldoet. Ik ben aan het inventariseren op welke onderdelen het Bbl knelt en welke wijziging van het Bbl nodig is. Daarover ben ik in gesprek met verschillende vertegenwoordigers van de woonwagengemeenschap en kijk ik ook naar hoe dit voor de woonschepen is geregeld. Ik zal uw Kamer voor het einde van dit jaar informeren over de resultaten.

Openbaarmaking resultaten pilot Eerlijk te Huur

In het 30-leden-debat over discriminatie op de woningmarkt van 26 maart 2025 werd de evaluatie van de gemeente Rotterdam betreffende de pilot Eerlijk te Huur besproken. Ik heb toen aangegeven dat ik het gesprek met de gemeente aan zou gaan en zou vragen of zij de resultaten openbaar maakt. Graag informeer ik u dat de gemeente de evaluatie inmiddels openbaar heeft gemaakt. De evaluatie is op 24 april 2025 gepubliceerd en is te vinden op de website van de gemeenteraad van Rotterdam (<https://gemeenteraad.rotterdam.nl/Reports/Item/b46a9a0c-e8a5-4d4f-8f0f-34dd5d9dcd37>).

Moties Grinwis c.s. en Welzijn c.s. over indexaties en vaststellingen binnen de huurtoeslag en het huurprijsbeleid

Het woningmarktbeleid kent meerdere grenzen die jaarlijks geïndexeerd worden. Daarnaast zijn er verschillende regels omtrent de jaarlijkse maximale huur(som)stijging. Het is belangrijk dat beide zaken op elkaar zijn afgestemd, dit komt de begrijpelijkheid van beleid ten goede. Uw Kamer heeft hier aandacht voor gevraagd via de motie van het lid Grinwis c.s.¹² en de motie van het lid Welzijn c.s.¹³. Naar aanleiding van deze moties licht ik toe hoe de verschillende inkomens- en huurgrenzen nu jaarlijks geïndexeerd

¹² Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1258

¹³ Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1280

worden, hoe de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging wordt bepaald en welke vereenvoudiging mogelijk is.

Algemeen

Binnen het huurprijsbeleid en de huurtoeslag bestaan verschillende huur- en inkomensgrenzen. Deze grenzen worden jaarlijks volgens de wettelijk voorgeschreven indexeringsregels geïndexeerd door het ministerie van VRO. Door deze indexaties stijgen de grenzen mee met de relevante prijsontwikkelingen, dit maakt dat beleid consistent is over de jaren. Deze indexaties zorgen er bijvoorbeeld voor dat de huurtoeslag meestijgt met de gemiddelde huurontwikkeling en dat de inkomensgrenzen voor het toewijzen van woningen door woningcorporaties meestijgen met de inkomensontwikkeling.

De verschillende grenzen worden zo veel mogelijk op dezelfde manier geïndexeerd en zijn in principe te herleiden naar drie prijsontwikkelingen: de ontwikkeling van de AOW-uitkering¹⁴, de inflatie¹⁵ en de gerealiseerde huurontwikkeling in het lage segment¹⁶. Hierbij is bewust onderscheid gemaakt tussen huurgrenzen en inkomensgrenzen omdat de jaarlijkse ontwikkeling van huren en inkomens erg kan verschillen. Daarnaast wordt de jaarlijkse huurprijsstijging met een maximum gereguleerd, dit is niet hetzelfde als indexatie.

Indexatie van inkomensgrenzen (in de huurtoeslag en het huurprijsbeleid)

De onderstaande tabel 1 toont de inkomensgrenzen die gehanteerd worden binnen de huurtoeslag en het huurprijsbeleid. Daarnaast

¹⁴ Het betreft de verhouding van de belastbare jaarbedragen AOW inclusief vakantiegeld voor het berekeningsjaar, tot de jaarbedragen van het voorgaande berekeningsjaar. Deze bedragen worden jaarlijks aangeleverd door het ministerie van SZW. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens.

¹⁵ De verhouding van het gemiddelde van de consumentenprijsindex alle huishoudens (niet-afgeleid) van de achttiende tot en met de zevende aan het kalenderjaar voorafgaande maand, tot het gemiddelde van de consumentenprijsindexcijfers van de dertigste tot en met de negentiende aan het berekeningsjaar voorafgaande maand zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

¹⁶ De huurprijsontwikkeling, zoals die naar redelijke verwachting in het tijdvak dat loopt van 1 juli van het aan het berekeningsjaar voorafgaande jaar tot 1 juli van het berekeningsjaar zal plaatsvinden. Nagenoeg alle verhuurders verhogen de huren aan het begin van het tijdvak op 1 juli. Dit is de huurontwikkeling op 1 juli in het gereguleerde segment (sinds 1 juli 2024: het lage segment) exclusief harmonisatie zoals die gepubliceerd wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

staat de actuele hoogte van de inkomensgrens en de methode van indexatie.

Tabel 1. Inkomensgrenzen huurtoeslag en huurprijsbeleid.

Omschrijving	Huishoudtype	Hoogte 2025	Indexatie
Minimum-inkomensijkpunt huurtoeslag	Eenpersoons	€ 22.700	Ontwikkeling AOW-uitkering
	Meerpersoons	€ 30.450	Ontwikkeling AOW-uitkering
Referentie- inkomensijkpunt huurtoeslag	Eenpersoons	€ 32.625	Ontwikkeling AOW-uitkering
	Meerpersoons	€ 42.475	Ontwikkeling AOW-uitkering
Woning toewijzen aan DAEB-doelgroep	Eenpersoons	€ 49.669	Ontwikkeling AOW-uitkering
	Meerpersoons	€ 54.847	Ontwikkeling AOW-uitkering
Inkomensafhankelijke huurverhoging	Eenpersoons (laag, ≤)	€ 57.143	Ontwikkeling AOW-uitkering (jaar t-1)
	Eenpersoons (hoog, >)	€ 67.366	Ontwikkeling AOW-uitkering (jaar t-1)
	Meerpersoons (laag, ≤)	€ 66.126	Ontwikkeling AOW-uitkering (jaar t-1)
	Meerpersoons (hoog, >)	€ 89.821	Ontwikkeling AOW-uitkering (jaar t-1)
Passend toewijzen aan lage inkomens door woningcorporaties	Eenpersoons, niet aow	€ 28.375	Inflatie juli-juli

		€	
	Meerpersoons, niet aow	38.50 0	Inflatie juli-jui
		€	
	Eenpersoons, aow	27.77 5	Inflatie juli-jui
		€	
	Meerpersoons, aow	37.35 0	Inflatie juli-jui
Grens middeninkomen voor toewijzen middenhuur		€	
	Eenpersoons	67.36 6	Ontwikkeling AOW- uitkering (jaar t-1)
		€	
	Meerpersoons	89.82 1	Ontwikkeling AOW- uitkering (jaar t-1)

Het minimum-inkomensijckpunt is de inkomensgrens tot waar de minimale eigen bijdrage geldt en huishoudens dus de maximale huurtoeslag ontvangen. Vanaf dit punt bouwt de huurtoeslag af als het inkomen stijgt. De minimum-inkomensijckpunten in de huurtoeslag worden jaarlijks vastgesteld op basis van de hoogte van de AOW-uitkering¹⁷.

Vervolgens wijzigen de referentie-inkomensijckpunten met het percentage waarmee de actuele minimum-inkomensijckpunten afwijken van die van het voorgaande jaar¹⁸. Deze referentie-inkomensijckpunten worden nog tot en met 2025 gebruikt voor de inkomensafhankelijke opbouw van de eigenbijdrage. In feite stijgen de inkomensijckpunten mee met de ontwikkeling van de AOW-uitkering. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. De netto-koppeling van de AOW aan het netto referentieminimumloon maakt dat de ontwikkeling van de inkomensijckpunten in de huurtoeslag vergelijkbaar is met de (statische) inkomensontwikkeling van de huurtoeslagdoelgroep.

¹⁷ Lid 1 van artikel 17 Wet op de huurtoeslag.

¹⁸ Lid 5 van artikel 27 Wet op de huurtoeslag. De referentie-inkomensijckpunten worden nu nog gebruikt voor de parabolische inkomensafhankelijke opbouw van de eigen bijdrage (basishuur). In 2026 wordt deze vervangen voor een lineaire inkomensafhankelijke afbouw van het huurtoeslagbedrag. De referentie-inkomensijckpunten blijven behouden voor de indexatie van verschillende inkomensgrenzen buiten de huurtoeslag. Afwijking van reguliere kan als de inkomensstijging rond de referentie-inkomensijckpunten afwijkt van de AOW-ontwikkeling.

De inkomensgrenzen binnen het huurprijsbeleid worden geïndexeerd met de procentuele ontwikkeling van het referentie-inkomensijkpunt voor meerpersoonshuishoudens. Dit zijn de inkomensgrenzen voor het toewijzen van woningen door woningcorporaties aan de doelgroep (DAEB-toewijzen), de inkomensgrenzen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor huurders met een hoog (midden)inkomen en de grens voor middeninkomens voor toewijzing in de middenhuur.

Alleen de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen door woningcorporaties aan huishoudens met een laag inkomen worden op een andere manier geïndexeerd, namelijk met inflatie over de voorafgaande periode juli tot juli. Deze inkomensgrenzen en de bijbehorende indexatiesystematiek zijn bij de introductie van passend toewijzen gelijkgesteld aan de in 2020 vervallen maximum-inkomensgrenzen in de huurtoeslag.

Indexatie van huurgrenzen (in de huurtoeslag en het huurprijsbeleid)

De onderstaande tabel 2 toont de huurgrenzen die gehanteerd worden binnen de huurtoeslag en het huurprijsbeleid. Daarnaast staat de actuele hoogte van de huurgrenzen en de methode van indexatie.

Tabel 2. Huurgrenzen huurtoeslag en huurprijsbeleid.

Omschrijving	Huurgrens	Hoogte 2025	Indexatie
Huurgrenzen huurtoeslag	Maximum huurgrens	€ 900,07	Inflatie juli-juli
	Aftoppingsgrens laag	€ 682,96	Gerealiseerde huurontwikkeling
	Aftoppingsgrens hoog	€ 731,93	Gerealiseerde huurontwikkeling
	Kwaliteitskortingsgrens	€ 477,20	Gerealiseerde huurontwikkeling
	Minimum normhuurijkpunt	€ 238,01	Gerealiseerde huurontwikkeling
	Referentie normhuurijkpunt	€ 483,78	Gerealiseerde huurontwikkeling
	DAEB-huurgrens (ook middenhuurgrens)	€ 900,07	Inflatie juli-juli

Passend toewijzen aan lage inkomens door woningcorporaties ¹⁹	Huurgrens 1-2 personen	€ 682,96	Gerealiseerde huurontwikkeling
	Huurgrens 3 of meer personen	€ 731,93	Gerealiseerde huurontwikkeling
WWS	WWS max. huurprijsgrenzen ²⁰		Inflatie juli-juli
	Middenhuurgrens zelfstandige woningen	€ 900,07	Huurprijsgrens bij 143 WWS-punten
	Liberalisatiegrens (huurgrens) zelfstandige woningen	€ 1.184,82	Huurprijsgrens bij 186 WWS-punten

Bij de indexatie van de huurgrenzen wordt onderscheid gemaakt tussen de huurgrenzen uit de huurtoeslag en de huurgrenzen die van toepassing zijn bij nieuwe verhuringen. Een belangrijk uitgangspunt van de huurtoeslag is dat de inkomensondersteuning voor wonen meestijgt met de daadwerkelijke woonlasten. Daarom worden de huurgrenzen in de huurtoeslag (aftoppingsgrenzen, kwaliteitskortingsgrens, normhuurijkpunten) geïndexeerd met de gerealiseerde huurontwikkeling in het lage segment²¹. De huurgrenzen volgen in feite de huurontwikkeling in het lage gereguleerde segment zoals die een half jaar geleden heeft plaats gevonden. Op deze manier blijven de huurgrenzen gelijk op lopen met het gemiddelde huurniveau en blijft ook het huurtoeslagbedrag in verhouding tot de woonlasten constant.

De huurgrenzen die van toepassing zijn bij nieuwe verhuringen worden veelal geïndexeerd op basis van de inflatie²². Dit geldt bijvoorbeeld voor de maximale huurprijsgrenzen op basis van het

¹⁹ Deze huurgrenzen zijn gelijk aan de toepasselijke aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag.

²⁰ Vier tabellen: maximale huurprijsprijsgrenzen voor zelfstandige woningen, voor onzelfstandige woningen (kamers), voor woonwagens en voor standplaatsen

²¹ Lid 3 artikel 27 Wet op de huurtoeslag. Indexatie met het percentage van de huurprijsontwikkeling, zoals die naar redelijke verwachting in het tijdvak dat loopt van 1 juli van het aan het berekeningsjaar voorafgaande jaar tot 1 juli van het berekeningsjaar zal plaatsvinden. Nagenoeg alle verhuurders verhogen de huren aan het begin van het tijdvak op 1 juli. Het betreft de huurstijging in het gereguleerde segment (sinds 1 juli 2024: het lage segment) exclusief harmonisatie. Het betreft de huurontwikkeling zoals die gepubliceerd wordt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

²² De verhouding van het gemiddelde van de consumentenprijsindex alle huishoudens (niet-afgeleid) van de achttiende tot en met de zevende aan het kalenderjaar voorafgaande maand, tot het gemiddelde van de consumentenprijsindexcijfers van de dertigste tot en met de negentiende aan het kalenderjaar voorafgaande maand zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

woningwaarderingsstelsel (WWS), dat dient als maximering/begrenzing van de aanvangshuur maar ook voor lopende huurcontracten in het lage en middenhuursegment. De maximale huurprijs die een verhuurder mag vragen voor een specifieke woning stijgt dus (bij een gelijkblijvend WWS-puntenaantal) mee met het algemene prijspeil. De maximum DAEB-huurgrens (afbakening lage gereguleerde segment; is ook het bedrag van de middenhuurgrens) en de liberalisatiegrens (afbakening hoge gereguleerde segment - middenhuur - bij nieuwe verhuringen) worden ook geïndexeerd met de inflatie.

De aftoppingsgrenzen zijn een uitzondering op het hierboven beschreven onderscheid. De aftoppingsgrenzen zijn namelijk onderdeel van de huurtoeslag maar worden ook gebruikt als maximumhuurgrens voor het passend toewijzen van woningen door corporaties aan huishoudens met een laag inkomen. Door de bijbehorende indexatie op basis van de gerealiseerde huurontwikkeling in het lage gereguleerde huursegment heeft het huurprijsbeleid doorwerking op de hoogte van de aanvangshuren voor passend toewijzen. Dit is niet het geval voor het DAEB-toewijzen door woningcorporaties aan de doelgroep omdat die huurgrens geïndexeerd wordt op basis van inflatie.

Maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in de verschillende huursegmenten

De maximale jaarlijkse huurverhoging dient als regulering van de jaarlijkse huurstijging en bepaalt de ruimte voor verhuurders voor de jaarlijkse huurverhoging; dit is niet hetzelfde als een indexatie (van de huren van zittende huurders). Het is aan verhuurders zelf om te bepalen of en, zo ja, in hoeverre zij de huren jaarlijks verhogen, zolang zij daarbij de vastgestelde maximering niet overschrijden. De wijze waarop de maximale jaarlijkse huurprijsverhogingen worden bepaald is verschillend voor het lage (sociale), midden- en hoge (vrije) segment. Dit leidt ook tot verschillende maximale huurverhogingspercentages per segment. Deze uiteenlopende methoden/berekeningswijzen zijn het gevolg van wetgeving. De onderstaande tabel geeft de verschillen weer.

Tabel 3. Maximale jaarlijkse huurprijsstijging per segment.

Segment	Maximale jaarlijkse huurprijsstijging	Per periode	Juridische grondslag
----------------	--	------------------------	---------------------------------

Laag segment	NPA-afspraken: vanaf 2026 maximale huursomstijging woningcorporaties + 0,5 procentpunt; de maximale huursomstijging (gemiddelde huurverhoging) voor corporaties vanaf 2026 gelijk aan driejaarsgemiddelde inflatie.	1 juli – 1 juli	De minister van VRO stelt de maximale huurverhoging jaarlijks bij ministeriële regeling vast ²³ .
Middensegment	CAO-ontwikkeling dec-dec + 1 procentpunt	Kalenderjaar	Wettelijk vastgelegd ²⁴
Hoog segment (vrije segment)	De laagste van inflatie dec-dec en CAO dec-dec, plus 1 procentpunt (tot 1 mei 2029).	Kalenderjaar	Wettelijk vastgelegd ²⁵

Complexiteit en begrijpelijkheid

De bovenstaande toelichting laat zien dat slechts drie prijsontwikkelingen gehanteerd worden voor de indexaties van huur- en inkomensgrenzen binnen de huurtoeslag en het huurprijsbeleid: de ontwikkeling van de AOW-uitkering, de inflatie en de gerealiseerde huurontwikkeling in het lage segment. De indexatie van huur- en inkomensgrenzen worden uitgevoerd door het ministerie van VRO, waarna de nieuwe grenzen tijdig bekend gemaakt worden aan huurders en verhuurders. In principe zijn de indexaties voorzienbaar en begrijpelijk.

In de afgelopen jaren zijn ook enkele vereenvoudigingen doorgevoerd. Zo is het aantal parameters in de huurtoeslag verminderd nadat per 2025 het aantal huishoudtypen is teruggebracht van vier naar twee. Daarnaast wordt de systematiek van de huurtoeslag vereenvoudigd doordat de kwadratische opbouw van de eigen bijdrage per 2026 vervangen wordt door een lineaire afbouw van de huurtoeslag. Verder is het indexatiemoment van de WWS-huurprijsgrenzen per 2025 verschoven naar 1 januari, waardoor het gelijk loopt met de indexatie van de overige huur- en inkomensgrenzen. Hierdoor is de afbakening van de drie huursegmenten vanaf 2025 gekoppeld aan een vast en

²³ Bepaald in lid 2 van artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

²⁴ In lid 4 van artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

²⁵ In lid 3 van artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

gelijkblijvend aantal WWS-punten. Toch zijn er nog steeds enkele wijzigingen denkbaar.

Passend toewijzen

De maximumhuurprijs bij het passend toewijzen door woningcorporaties aan huishoudens met een laag inkomen is op dit moment gekoppeld aan de toepasselijke aftoppingsgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag. Door de bijbehorende indexatie op basis van de gerealiseerde huurontwikkeling in het lage segment heeft het huurprijsbeleid voor het lage segment doorwerking op de hoogte van de aanvangshuren voor passend toewijzen in het volgende jaar.

Voorheen was de gerealiseerde huurontwikkeling vaak hoger dan de inflatie en stegen de aftoppingsgrenzen meer dan overige huurgrenzen die van toepassing zijn bij nieuwe verhuringen. In de afgelopen jaren was de gerealiseerde huurontwikkeling in het lage segment juist lager dan de inflatie²⁶. Hierdoor is de ontwikkeling van de aftoppingsgrenzen achtergebleven bij die van de maximumhuurgrens huurtoeslag en de maximale huurprijsgrenzen van het woningwaarderingstelsel (WWS); grafiek 1 illustreert dit. Als gevolg hiervan wordt de huurprijsruimte voor het passend toewijzen beperkt door de relatief lage aftoppingsgrenzen. Dit kan onwenselijk zijn omdat dit op termijn het verdienvermogen en de investeringscapaciteit van woningcorporaties beperkt. Tegelijkertijd is passend toewijzen aan lage inkomens natuurlijk een instrument waarmee de betaalbaarheid van wonen gewaarborgd wordt; in die zin is het per definitie een beperking van de huurinkomsten en daarmee van de investeringscapaciteit. De vraag is hoe groot deze beperking moet zijn.

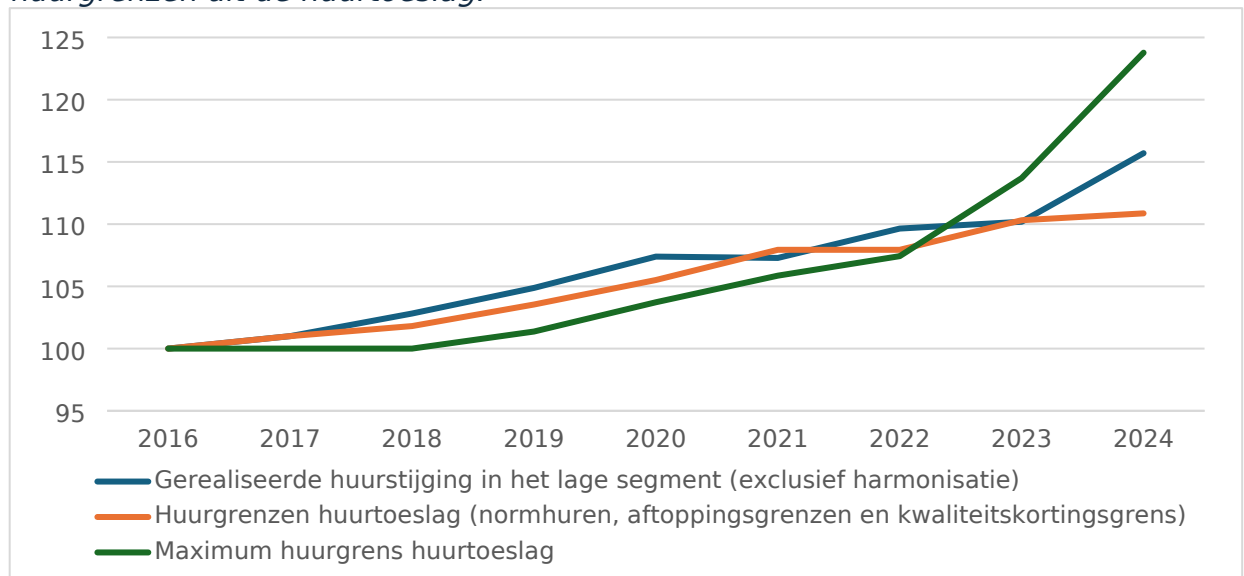
Een wijziging van de indexatiewijze van de aftoppingsgrenzen is niet wenselijk. De aftoppingsgrenzen zijn namelijk medebepalend voor de huurtoeslagberekening en vanuit dat perspectief is een indexatie op basis van de gerealiseerde huurontwikkeling juist wenselijk. Het is meer voor de hand liggend om de huurgrenzen voor passend toewijzen los te koppelen van de aftoppingsgrenzen in de huurtoeslag. Dit kan door nieuwe maximumhuurgrenzen voor passend toewijzen te introduceren en die vervolgens te indexeren op basis van inflatie, net zoals de andere huurgrenzen die van toepassing zijn bij nieuwe verhuringen.

Deze maatregel zal leiden tot hogere aanvangshuren voor huishoudens met een lager inkomen en dus tot meer huurtoeslaguitgaven. De betaalbaarheid van wonen verslechtert,

²⁶ Mede door de huurbevriezing in 2021, de huurverlagingen voor huurders met een laag inkomen in 2021 en 2023 en, na de bijzonder hoge inflatie van 2022, de gematigde toegestane huurverhoging in 2023 en 2024 door de koppeling aan de loonontwikkeling.

voornamelijk voor huurtoeslagontvangers die een hogere aanvangshuur dan de aftoppingsgrens krijgen, doordat slechts een deel van die hogere huur wordt vergoed via de huurtoeslag.

Grafiek 1. Gerealiseerde huurontwikkeling en ontwikkeling van huurgrenzen uit de huurtoeslag.



Toegestane jaarlijkse huurprijsstijging

Het gelijktrekken van het maximale jaarlijkse huurverhogingspercentage voor individuele woningen over alle huurprijssegmenten alsmede van de werkingsperiode (per kalenderjaar) vereenvoudigt het huurprijsbeleid en kan bijdragen

aan de voorspelbaarheid, duidelijkheid en zekerheid voor verhuurders en huurders. Het gelijktrekken voorkomt ook dat we in situaties komen waarin de toegestane huurverhoging in een lager segment hoger is dan die in een hoger segment; dat is erg lastig uitlegbaar. Een alternatief is om de grondslag gelijk te trekken maar per segment een andere opslag/afslag voor het maximumpercentage te hanteren.

Gelijkschakeling van (de grondslag voor) het maximaal huurverhogingspercentage voor alle huurprijssegmenten en van de werkingsperiode (per kalenderjaar voor alle segmenten) zal een vereenvoudiging zijn van de huurprijsregelgeving en duidelijker zijn voor verhuurders en huurders, maar ook voor de partijen die toetsen of het juiste percentage is toegepast (gemeente, Huurcommissie en rechter) en intermediairs (voorlichters, Het Juridisch Loket, Stichting! Woon, enz.).

In de toetsing van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhogingen hebben gemeenten en de Huurcommissie een rol. Zij zien toe op toepassing van het concrete maximumpercentage dat VRO communiceert (de uitkomst van de in de wet opgenomen berekeningswijze van het maximumpercentage). Daaraan verandert in de kern niets, anders dan dat het (wellicht) iets eenvoudiger wordt wanneer er één percentage en één werkingsperiode van dat percentage geldt voor de hele huursector. Verhuurders in het lage segment die hun huren jaarlijks per 1 juli verhogen, kunnen dat blijven doen; de maximaal toegestane huurverhoging geldt immers van 1 januari tot 1 januari. Het voordeel van een maximaal toegestane huurverhoging die per kalenderjaar geldt (op basis van inflatie juli-juli), is dat de maximaal toegestane huurverhoging per 1 januari (en dus ook per 1 juli van dat kalenderjaar) eerder dan nu bekend gemaakt kan worden (in juli/augustus eraan voorafgaand, in plaats van december eraan voorafgaand) waardoor zij het overleg met hun huurdersorganisaties over de (per 1 juli) voorgenomen huurverhoging eerder dan nu in gang kunnen zetten. Ook de maximale huursomstijging voor woningcorporaties zou dan gesteld kunnen worden op de (driejaarsgemiddelde) inflatie van juli tot juli en daardoor eerder dan nu bekendgemaakt kunnen worden (juli/augustus in plaats van december).

Gezien de demissionaire staat van het kabinet neem ik nu geen initiatieven tot verdere gelijkschakeling van de indexatie van

huurprijzen, dat is aan het volgende kabinet. Met deze uiteenzetting beschouw ik beide moties als afgedaan.

Motie Geurts c.s. over de jaarlijkse huurprijsverhogingen in het vrije segment

Tijdens het Wetgevingsoverleg van 7 december 2022 (Kamerstuk 36 218, nr. 14) in verband met de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wijziging maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten), is er door de leden Geurts (CDA) en Grinwis (CU) een motie ingediend (Kamerstukken II 2022/23, 36 218, nr. 12). Deze aangenomen motie verzoekt de Kamer de regering een monitoringsystematiek uit te werken die in beeld brengt of en welke inkomensgroepen binnen de vrije huursector in de problemen komen door de jaarlijkse huurverhogingen. In de Kamerbrief van 12 juli 2023 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 27 926, nr. 376) is in reactie op de motie aangegeven dat op basis van het WoON24 inzicht kan worden gegeven in de huurquoteontwikkeling binnen de verschillende inkomensgroepen in de vrije sector. Het WoON2024 is op 10 april 2025 gepubliceerd (Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1321), daarmee kan ik in deze brief een nadere reactie geven op de motie.

In de motie wordt, overwegende dat huurders in de vrije sector wier inkomensontwikkeling lager is dan de gemiddelde loonstijging zoals veel gepensioneerden, aandacht gevraagd voor het belang dat huurders in de vrije huursector niet in de financiële problemen mogen komen door de jaarlijkse huurverhogingen. Het vrije segment is in het WoON2024 opgedeeld in het middensegment en in het hoge segment, waarbij het middensegment bestaat uit huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens van € 808,06 en € 1.123,13 (2023) en het hoge segment bestaat uit woningen met een huurprijs boven de € 1.123,13 (2023)²⁷. Huurders in een huurwoning met een middenhuur hebben een huurquote van gemiddeld 30,9%; deze gemiddelde huurquote is sinds 2021 gedaald (31,1% in 2021). Huurders in een dure

²⁷ Voor het toepasselijke huurprijsregime is de *aanvangshuurprijs* bepalend: is die hoger dan de op de *ingangsdatum* van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, dan is de huurovereenkomst geliberaliseerd. Het WoON beschikt echter niet over de aanvangshuurprijzen, alleen over de in 2023 (en eerdere jaren) geldende huurprijzen van lopende huurovereenkomsten. De indeling uit het WoON komt dus niet geheel overeen met de aantallen gereguleerde huurovereenkomsten (sinds Wet betaalbare huur, 1 juli 2024: lage segment en middenhuur) en aantallen geliberaliseerde huurovereenkomsten (vrije segment).

huurwoning hebben een gemiddelde huurquote van 43,1%; deze huurders hebben hun huurquote gemiddeld zien stijgen (39,9% in 2021). De netto huurquote is het deel van het netto besteedbare inkomen dat huurders uitgeven aan de huur.

Uit het WoON2024 blijkt voorts dat het hoge segment voor belangrijk deel wordt bewoond door jongeren onder de 35 jaar: 20% van de huurders betreft eenpersoonshuishoudens onder de 35 jaar, 27% betreft tweepersoonshuishoudens onder de 35 jaar. Ook is de doorstroming in dit segment hoog: 48% van de huishoudens in dit segment is de afgelopen 2 jaar verhuisd en huurders in dit segment kregen voor 1 juli 2024 ook relatief vaak een tijdelijk contract aangeboden. Op basis van het WoON2024 kan daarmee de conclusie worden getrokken dat de netto huurquote in met name het hoge segment relatief hoog is en ook verslechtert, maar dat het niet aannemelijk is dat deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging en achterblijvende inkomensontwikkeling van (oudere) zittende huurders. De verklaring voor de hoge huurquotes ligt in de eerste plaats in de aanvangshuurprijs in combinatie met een hoge doorstroming van jongeren met tijdelijke huurcontracten. Deze ontwikkelingen spelen in het bijzonder in de G4.

Sinds het indienen van de motie in december 2022 zijn er in het huurrecht belangrijke wijzigingen doorgevoerd. Ten eerste is voor de vrije sector wettelijk vastgelegd dat de huur vanaf 1 januari 2023 mag stijgen met inflatie of CAO-loonontwikkeling, bij het laagste percentage mogen verhuurders vervolgens 1% optellen; dat is de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging. Deze maximering voor de jaarlijkse huurverhoging in het vrije segment is in april 2024 verlengd en geldt tot 1 mei 2029. Ten tweede is de Wet betaalbare huur sinds 1 juli 2024 van kracht. De wet regelt dat het woningwaarderingstelsel (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten, daarmee wordt een verdere stijging van de aanvangshuren in het middensegment voorkomen. Huurders met een bestaand huurcontract voor een woning met een kwaliteit tot en met 143 punten, waarvan het huurcontract door de aanvangshuurprijs en (daarmee ook) de huidige huurprijs in de vrije sector valt, hebben vanaf 1 juli 2025 recht op huurverlaging naar de maximum huurprijs van de woning conform het WWS (€ 900,07 bij 143 punten, lager bij minder dan 143 punten). Dit laatste kan in het bijzonder relevant zijn voor de

groep oudere huurders die relatief lang in hun huurwoning wonen. Tot slot is, mede op het initiatief van het lid Grinwis (CU), de Wet vaste huurcontracten sinds 1 juli 2024 van kracht. Vaste huurcontracten zijn per 1 juli 2024 weer de norm. Deze wet heeft als voornaamste doel om het toenemende gebruik van tijdelijke contracten, in het bijzonder voor jongere huurders in de G4, en het daarmee stapsgewijs verhogen van de (aanvangs)huurprijs, tegen te gaan.

Ik zal uw Kamer in de toekomst blijven informeren over de ontwikkelingen in de huurmarkt en over de effectiviteit van de genoemde wetten. Ik beschouw de motie Geurts/Grinwis hiermee als afgedaan.

Huisvesting voor mensen met een beperking

Na het dertigledendebat over discriminatie op de woningmarkt van 26 maart j.l. zijn twee moties ingediend met betrekking tot de huisvesting voor mensen met een lichamelijke beperking. Het gaat om de motie van het lid Bamenga c.s.²⁸, en de motie van de leden Welzijn en Vedder²⁹.

Op donderdag 3 juli 2025 stemde de Tweede Kamer in met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Via dit wetsvoorstel en het programma 'Een thuis voor iedereen' geef ik invulling aan beide moties. Het wetsvoorstel vraagt gemeenten en provincies de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen³⁰ in beeld te brengen en op te nemen in het volkshuisvestingsprogramma. Mensen met een lichamelijke beperking zijn onderdeel van deze aandachtsgroepen. Van gemeenten en provincies wordt verlangd dat zij in het volkshuisvestingsprogramma de woonbehoeften van mensen met een beperking in beeld brengen en beschrijven welke maatregelen getroffen worden om hen passend te huisvesten. Het

²⁸ Motie van het lid Bamenga c.s.; Verzoekt de regering in overleg met de aanbieders te zorgen dat substantieel meer passende woningen ook opengesteld worden voor jonge mensen met een beperking, en de Tweede Kamer voor de begrotingsbehandeling van VRO te informeren over de resultaten. (Kamerstuk II 2024/25, 32 847, nr. 1304)

²⁹ Motie van de leden Welzijn en Vedder: Verzoekt de regering te onderzoeken wat de opties zijn. Het verzoek heeft betrekking op de opties voor wonen met een beperking, aangezien dit dure woonaanpassingen betreft, waarvoor verhuurders extra kosten moeten maken die niet helemaal gedekt worden. (Kamerstuk II 2024/25, 32 847, nr. 1309)

³⁰ De aandachtsgroepen zijn: (dreigend) dak- en thuisloze mensen; woningzoekenden die uitstromen uit een beschermd wonen instelling, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg, de opvang voor slachtoffers van mensenhandel, accommodaties voor jeugdhulp- en voorziening pleegzorg, forensische zorg met verblijf, een instelling voor detentie en jeugddetentie en de seksbranche; woonwagenbewoners; vergunninghouders; studenten; arbeidsmigranten en mantelzorg ontvangers en verleners.

wetsvoorstel legt daarmee de verbinding tussen de woonopgave en de Wmo 2015. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat ondersteuning vanuit de Wmo efficiënter kan worden geboden aan mensen die dit nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Die verbinding wordt ook gelegd doordat woningcorporaties een bod moeten doen op het volkshuisvestingsprogramma (inclusief woonzorgvisie) om tot lokale prestatieafspraken te komen. Bij de totstandkoming van die lokale prestatieafspraken moeten vervolgens ook de relevante zorg- en ondersteuningsaanbieders worden betrokken. Ook voor mensen met een beperking geldt zodoende dat er in alle gemeenten voldoende passende woonruimte beschikbaar moet zijn. Het wetsvoorstel verlangt ook van gemeenten dat zij een huisvestingsverordening opstellen met een urgentieregeling, met daarin de wettelijk verplichte urgentiecategorieën opgenomen. Mensen met een beperking behoren, afhankelijk van hun specifieke situatie, in veel gevallen ook tot de wettelijk verplichte urgentiecategorieën, waarvoor gemeenten met voorrang passende huisvesting moeten aanbieden³¹.

Vooruitlopend op de wetgeving heeft mijn ambtsvoorganger het programma 'Een thuis voor iedereen' opgezet. Via dat programma worden provincies en gemeenten aangespoord om aan de slag te gaan met bovenstaande taken. Dit heeft ertoe geleid dat partijen in het land lokaal al werken aan afspraken over o.a. passende huisvesting voor mensen met een beperking. Daarmee zijn deze moties afgedaan.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

³¹ Mensen met een beperking komen in aanmerking voor een urgentie als hun situatie levensontwrichtend is waardoor ernstige woonproblemen ontstaan.