

Regels voor de jaren 2025 en 2026 aangaande huurprijsverhogingen door woningcorporaties (Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026)

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

Betaalbaar wonen staat al jaren onder druk door de krapte op de woningmarkt. In de afgelopen jaren is er door vorige kabinetten ingezet op het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders. De harde inkomensgrenzen voor huurtoeslag zijn gevallen, in 2021 en 2023 zijn de huren van huurders met een laag inkomen bij een corporatie verlaagd en is de maximale huursomstijging is beperkt door CAO-loonontwikkeling te volgen. Ondanks de genomen maatregelen zijn de woonlasten van huurders toegenomen. De woonquote, de verhouding tussen de totale woonlasten en het netto besteedbare inkomen, nam toe van 33,3% in 2021 naar 34,4% in 2024.¹ Die stijging ten opzichte van 2021 is meer het gevolg van de gestegen bijkomende woonlasten (waaronder energiekosten) dan van de gestegen (kale) huurprijs. De netto huurquote voor huurders bij een woningcorporatie ligt op 20,2%² en de netto huurontwikkeling vanaf 2021 blijft achter bij de inflatieontwikkeling vanaf 2021³. Bij het overeenkomen van de Nationale Prestatieafspraken en de afspraken op de Woontop in december 2024, is besloten dat de huren in de sociale sector in het jaar 2025 mogen stijgen met 5% (waarbij individuele woningcorporaties gemiddeld niet meer dan 4,5% huurverhoging mogen doorvoeren). Om de woonlasten van huurders te verlichten is er in de Voorjaarsbesluitvorming 2025 een huurbevriezing voor 2025 en 2026 afgesproken.

In de Voorjaarsnota 2025 is vastgelegd dat de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 worden bevroren. Dit betekent dat er per 1 juli 2025 geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd tot 1 juli 2027. Deze huurbevriezing werkt ook door in lagere uitgaven voor de huurtoeslag.

Ter compensatie van de huurinkomstenderving als gevolg van de voorgestelde huurbevriezing wordt in de Voorjaarsnota 2025 € 270 miljoen in 2026 en € 405 miljoen in 2027 en 2028 gereserveerd voor investeringen in de sociale huur.

De voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 regelt een bevriezing van de huurprijzen van woonruimten in het betaalbare segment (DAEB-segment) van woningcorporaties. Dat betreft zelfstandige woningen in het lage segment (vóór invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024: het gereguleerde segment), kamers, woonwagens en standplaatsen. De huurprijzen van die woonruimten kunnen in de huurjaren 2025 en 2026 niet worden verhoogd. De verwachte huurinkomstenderving als gevolg van de voorgestelde huurbevriezing heeft een nadelig gevolg voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Voor deze gemiste huurinkomsten, zal het kabinet de woningcorporaties op nader te bepalen wijze tegemoetkomen.

2. Huurbevriezing voor betaalbare huurwoningen woningcorporaties

In de afgelopen jaren is er door vorige kabinetten ingezet op het verbeteren van de betaalbaarheid voor huurders. In 2016 is voor woningcorporaties het passend toewijzen aan huishoudens ingevoerd. Tegelijkertijd is de maximale huursomstijging voor woningcorporaties per 2017 aangepast, wat heeft geleid tot beperktere gemiddelde huurverhogingen bij woningcorporaties. De maximale huursomstijging is sinds 2020 verder beperkt tot inflatievolgend. Daarnaast zijn per 2020 de harde inkomensgrenzen voor de huurtoeslag vervallen. In 2021 en 2023 is de betaalbaarheid van huren voor huurders met een laag inkomen en met een voor dat inkomen hoge huur van een woningcorporatie verbeterd met een eenmalige huurverlaging.

¹ WoOn2024, Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1321

² WoON2024, Kamerstukken II 2024/25, 32 847, nr. 1321

³ Analyse Nederlandse inflatie, Kamerstukken II 2024/25, 36 600, nr. 49

De bestaanszekerheid, waaronder de betaalbaarheid van de huren in het sociale segment, verbeteren is een belangrijk speerpunt van dit kabinet, zoals tot uitdrukking gebracht in het regeerprogramma. Woningcorporaties hebben anders dan particuliere of commerciële verhuurders het bieden van betaalbare huisvesting als wettelijke taak. Er is daarom voor gekozen om de huurbevriezing op deze verhuurders en daarmee een grote groep huurders te richten.

2.1 Huurbevriezing woningcorporaties

De huidige huurprijsregelgeving biedt geen mogelijkheid voor het maken van onderscheid tussen verschillende typen verhuurder. De huurprijsregelgeving en dus ook de regels omtrent de jaarlijkse huurverhoging gelden voor alle verhuurders.

Dit wetsvoorstel maakt onderscheid tussen woningcorporaties (toegelaten instellingen als bedoeld in de Woningwet) en andere verhuurders waar het gaat om de toegestane jaarlijkse huurverhoging voor woonruimte in het zogenoemde lage segment (vóór de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur: het gereguleerde segment).

De voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 bepaalt dat de huurprijzen van door woningcorporaties verhuurde woonruimten in het lage segment in de huurverhogingsjaren 2025 en 2026 niet mogen stijgen.

De huurbevriezing geldt voor zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties waarvan de aanvangshuurprijs lager of gelijk is aan de op het moment van aanvang van de huurovereenkomst geldende DAEB-huurgrens (in 2025 ligt die grens op € 900,07) en voor door woningcorporaties verhuurde onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen.

Dit betekent dat (gereguleerde) huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen in het middensegment en geliberaliseerde huurovereenkomsten (het dure segment) volgens de geldende bepalingen van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte verhoogd kunnen worden.

Voor de private verhuurders geldt de op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde maximale huurprijsverhoging (bijlage V van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte) onverkort. Voor private verhuurders van woningen in het lage segment geldt er geen huurbevriezing. Dit vloeit voort uit het feit dat de uitvoering van een huurbevriezing voor private verhuurders om meerdere redenen, waaronder compensatie, uitermate complex is.

Tot 1 juli 2026 kunnen private verhuurders hun huurprijzen met maximaal 5 procent verhogen, zolang de maximale huurprijsgrens van de woonruimte daardoor niet wordt overschreden.

Voor de periode van 1 juli 2026 tot 1 juli 2027 zal het maximale huurprijsverhogingspercentage, zoals te doen gebruikelijk, worden bepaald in december 2025.

2.2 IAH voor woningcorporaties en private verhuurders

In de Voorjaarsnota 2025 is vastgelegd dat de huurprijs voor sociale huurwoningen worden bevroren voor de huurjaren 2025 en 2026. De huurbevriezing heeft tot doel de betaalbaarheid van het wonen voor lagere (midden)inkomens te verbeteren. Het kabinet is bij de uitwerking tot de conclusie is gekomen dat de huurbevriezing niet van toepassing is op huurders die door een hoger (midden)inkomen niet (meer) tot de DAEB-doelgroep behoren. Dat betekent dat de voorgenomen huurbevriezing niet ziet op zelfstandige huurwoningen in het lage segment die worden bewoond door huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoog inkomen. De hiervoor reeds wettelijk mogelijk gemaakte inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (hierna: IAH) blijft daarom voor woningcorporaties toegestaan. Afhankelijk van het inkomen bedraagt de IAH een verhoging van maximaal € 50 of € 100 per maand. Dit geldt voor huurders met een hoger middeninkomen of een nog hoger inkomen. De huurverhoging is alleen toegestaan als daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) niet wordt overschreden.

Voor woningcorporaties en voor private verhuurders geldt dus, ook na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026, dat de huurprijs van huurders met een hoger middeninkomen of een hoog inkomen extra (in 2025: maximaal € 50 respectievelijk € 100 op het bedrag van de maandhuur) mogen worden verhoogd.

Voor woningcorporaties geldt dat zij aan huishoudens die geen hoger middeninkomen of hoger inkomen hebben, of aan huishoudens waarover de woningcorporaties geen inkomensindicatie bij de Belastingdienst hebben aangevraagd, geen huurverhoging mogen voorstellen (ook niet de maximaal € 25 op het maandhuurbedrag voor zelfstandige woningen met een huidige huurprijs onder € 350).

De voorgestelde Wet huurbevrozing woningcorporaties 2025 en 2026 is voor woningcorporaties niet van toepassing op de IAH en voor private verhuurders in het geheel niet van toepassing.

Tabel inkomenscategoriën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2025 (inkomen van 2023)

	Hoge middeninkomens	Hoge inkomens
Eenpersoonshuishoudens	€ 57.143 – € 67.366	Hoger dan € 67.366
Meerpersoonshuishoudens	€ 67.366 – € 89.821	Hoger dan € 89.821
Huurverhoging	Maximaal € 50	Maximaal € 100

Tabel 1: Inkomenscategoriën voor de inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli 2025.

2.3 Aankondiging huurprijsverhoging 2025

2.3.1 Voorstellen huurverhoging reeds verzonden

Op grond van artikel 7:252 BW moeten verhuurders hun voorstellen voor huurverhoging minimaal twee maanden voor de voorgenomen huurverhogingsdatum bij de huurders indienen. Omdat het bij woningcorporaties (en veel private verhuurders) gebruikelijk is om de jaarlijkse huurprijsverhoging per 1 juli door te voeren, versturen verhuurders normaliter het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging vóór 30 april van dat jaar.

De meeste woningcorporaties hebben de huurverhogingsbrief dit jaar dus reeds verstuurd, opdat zij in ieder geval op tijd zijn met hun huurverhogingsvoorstel per 1 juli 2025 voor het geval dat de voorgenomen huurbevrozing toch niet op tijd wordt ingevoerd. De woningcorporaties hebben de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2025 in april aangevuld met informatie waarin staat dat de huurders een nieuwe brief krijgen omtrent de huurprijs en huurverhoging wanneer de voorgestelde Wet huurbevrozing woningcorporaties 2025 en 2026 in werking is getreden.

Omdat ook de IAH in het algemeen per 1 juli wordt doorgevoerd, hebben dus ook de huurders aan wie de woningcorporaties een IAH willen voorstellen, het huurverhogingsvoorstel reeds ontvangen. Voor de zelfstandige huurwoningen van die huurders geldt, zoals hiervoor uiteengezet, dat de IAH ook in 2025 en 2026 kan worden doorgevoerd.

2.3.2 Aankondiging huurprijsverhoging nog niet verzonden

Voor woningcorporaties die de huurverhogingsvoorstellen nog niet hebben verstuurd, is het alsnog mogelijk om een IAH voor te stellen aan huurders die daarvoor in aanmerking komen. Dat geldt overigens ook voor woningcorporaties die dit jaar hebben afgezien van het voorstellen van IAH; zij kunnen aan de huurders die daarvoor in aanmerking komen, alsnog een IAH voorstellen.

Wel geldt dat voor die huurders de huurprijsverhoging pas minimaal twee maanden na ontvangst van het huurverhogingsvoorstel kan ingaan.

Dat betekent niet dat de huurverhogingsdatum daarmee permanent verschuift. Als een woningcorporatie de IAH in 2025 (bijvoorbeeld) pas per 1 september of 1 oktober laat ingaan, kan

de huurprijs in 2026 weer per 1 juli 2026 verhoogd worden. Dit omdat voor huurovereenkomsten voor huurwoningen in het lage segment geldt dat wanneer er een keer meer dan 12 maanden tussen twee huurverhogingen heeft gezeten de volgende huurverhoging evenveel minder dan 12 maanden later mag worden doorgevoerd, waardoor de huurprijs dan over een periode van 24 maanden (maximaal) tweemaal wordt verhoogd. Na een eenmalig uitstel van de jaarlijkse huurverhoging in 2025 kan de woningcorporatie in 2026 dus voor de betreffende woonruimten weer haar gebruikelijke huurverhogingsritme oppakken.

2.4 Intermediaire verhuur van corporatiewoningen

Niet altijd verhuurt de woningcorporaties een woonruimte direct aan de doelgroep, soms gaat dat via een intermediaire verhuurconstructie. Woningcorporaties hebben in geval van intermediaire verhuur een contract met (zorg)organisaties waarin de huurprijs en het aantal eenheden is vastgelegd. De (zorg)organisatie verhuurt de woningen door aan de cliënten. Huurders huren hun woning dan ook niet van een woningcorporatie maar van de (zorg)organisatie. Er zijn diverse manieren waarop woningen door de woningcorporatie aan de zorgorganisatie wordt verhuurd (bulkcontract, per woning), dit hangt ook mede af van de specifieke situatie en het type zorg dat aangeboden wordt. Ook de financiële afspraken (zoals de hoogte van de huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging) verschillen per woningcorporatie en/of zorgorganisatie.

De huurbevriezing is in de Voorjaarsnota vastgelegd voor sociale huurwoningen, zodat de betaalbaarheid van het huren voor huurders met een laag (midden)inkomen in het sociale segment wordt verbeterd. Woningcorporaties hebben een wettelijke taak mensen met een laag inkomen betaalbaar te huisvesten. Zorgorganisaties hebben deze wettelijke taak niet. Naast dat deze zorgorganisaties buiten de reikwijdte van de wettelijke huurbevriezing vallen, is in de Voorjaarsnota geen financiële compensatie voor deze organisaties geregeld. Woningcorporaties en zorgorganisaties hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat de huren betaalbaar zijn voor de bewoners en hebben de vrijheid om onderling (nieuwe) afspraken te maken over de huurverhoging.

2.5 Door gemeenten verhuurde woonwagens/standplaatsen

De voorgestelde huurbevriezing geldt alleen voor bewoners die hun woonruimte direct van een woningcorporatie huren. Een deel van de woonwagens en woonwagenstandplaatsen worden door gemeenten verhuurd aan de bewoners. Gemeenten mogen voor de woonwagens en standplaatsen die zij aan bewoners verhuren in 2025 en 2026 onverkort een jaarlijkse huurverhoging voorstellen (binnen de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging en voor zo ver daarmee de maximale huurprijsgrens van de woonwagen/standplaats op basis van het woningwaarderingssysteem niet wordt overschreden).

3. Financiële gevolgen voor huurders en woningcorporaties

3.1 Financiële gevolgen huurbevriezing voor de huurder

Een huurbevriezing over een periode van twee jaar heeft een positief inkomenseffect doordat de lonen en uitkeringen in die periode wel zullen stijgen.

Voor ca. 2 miljoen huishoudens in zelfstandige woningen wordt de huur twee jaar lang niet verhoogd. Geen gemiddelde huurverhoging van maximaal 4,5% scheelt voor deze huurders maximaal ca. € 27 per maand (ca. € 325 op jaarbasis) in 2025.

In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 was afgesproken dat de maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie in 2026 gelijk zou zijn aan het gemiddelde van de inflatie van de drie voorgaande jaren; uitgaande van een verwachte inflatie voor 2025 van 3,2%⁴ en de inflatie van 4,5% in (december 2022 tot december) 2023 en 3,1% in (december 2023 tot december) 2024 zou dat uitkomen op (circa) 3,6%. Een huurbevriezing in 2026 scheelt voor de huurders dan (maximaal) ca. € 27 (van 2025) + ca. € 23 = ca. € 50 per

⁴ Concept Macro Economische Verkenning 2025 van het Centraal Planbureau

maand (ca. € 600 op jaarbasis).

Ook voor bewoners die een kamer, woonwagen of standplaats van een woningcorporatie huren geldt in 2025 en 2026 een huurbevriezing. Voor die wooneenheden geldt de maximale gemiddelde huurverhoging van 4,5% (in 2025) niet; voor deze wooneenheden kunnen woningcorporaties gemiddeld de maximaal toegestane huurverhoging van 5% (zolang de maximale huurprijsgrens van de kamer of woonwagen/standplaats op basis van het woningwaarderingssysteem niet is bereikt) toepassen. Voor de ca. 66.000 huurders van door woningcorporaties verhuurde kamers betekent geen huurverhoging van maximaal 5% maximaal ca. € 15 per maand (ca. € 180 op jaarbasis) in 2025. Uitgaande van de Nationale Prestatieafspraken zou in 2026 de maximaal toegestane huurverhoging gelijk zijn aan de maximale huursomstijging (ca. 3,6%, zie hierboven) plus 0,5 procentpunt; het uitblijven van een huurverhoging van maximaal 4,1% levert voor de huurders van door woningcorporaties verhuurde kamers in 2026 een financieel voordeel op van ca. € 15 (van 2025) + ca. € 13 = ca. € 28 per maand (ca. € 340 per jaar). Het kabinet beschikt niet over de huurprijzen van door woningcorporaties verhuurde woonwagens en standplaatsen; daardoor is het financiële voordeel voor deze huurders moeilijk in te schatten.

Huurtoeslagontvangers zullen daarentegen ook een minder hoge huurtoeslag ontvangen dan wanneer de huur wel was verhoogd, waardoor het financiële voordeel voor hen netto iets lager uitvalt. Circa 50% van de netto lagere huur vloeit weg via een lagere huurtoeslag. Het ingeschatte effect op de netto maandlasten voor huurtoeslagontvangers is naar verwachting in 2025 gemiddeld € 10 tot € 14 per maand en in 2026 gemiddeld € 18 tot € 23 per maand.

3.2 Gevolgen investeringscapaciteit woningcorporaties en mitigerende maatregelen

Door de huurbevriezing in 2025 en 2026 vallen de huurinkomsten van woningcorporaties structureel lager uit dan waar zij op hadden gerekend. De derving van huurinkomsten loopt jaarlijks op en bedraagt in 2030 circa € 1,5 miljard voor de gehele corporatiesector. De huurinkomstenderving is structureel, omdat de huren ook na 2026 op een lager niveau liggen dan zonder de huurbevriezing het geval was geweest. Ter compensatie zijn in de Voorjaarsnota middelen gereserveerd, verspreid over de jaren 2026, 2027 en 2028.

Door een structureel lager huurniveau verslechtert de financiële positie van woningcorporaties, met als gevolg dat de leencapaciteit van corporaties afneemt. De hoogte van de structurele huurinkomsten bepaalt in belangrijke mate hoeveel geld corporaties kunnen lenen en daarmee hoeveel zij kunnen investeren. In de Nationale Prestatieafspraken van december 2024⁵ is afgesproken dat corporaties tot 2035 voor een bedrag van € 110 miljard investeren in voornamelijk nieuwe sociale huurwoningen en verduurzaming van bestaande woningen. Door de huurbevriezing is ruim € 36 miljard van de afgesproken investeringsopgave niet meer haalbaar. Met de eenmalige compensatie van € 1,1 miljard daalt dit tekort naar ruim € 35 miljard. Wanneer we aannemen dat de geplande investeringen in nieuwbouw en verduurzaming evenredig worden gemaakt, vertaalt dit tekort zich in circa 85 duizend minder nieuwbouwwoningen en circa 365 duizend woningen die minder worden verduurzaamd.

4. Administratieve lasten

4.1 Woningcorporaties

Door een huurbevriezing, met uitzondering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor zelfstandige woningen, zullen woningcorporaties aan veel minder huurders een huurverhogingsvoorstel hoeven te sturen. De huurverhogingsvoorstellen voor 2025 zijn grotendeels al verzonden, dus voor 2025 is die besparing klein tot nihil. In 2026 zullen woningcorporaties alleen aan huishoudens met een hoger (midden)inkomen in zelfstandige woningen (ca. 8,5%) een huurverhoging mogen voorstellen. Dat betekent in 2026 een besparing van ca. 1,9 miljoen huurverhogingsvoorstellen; daaraan is een eenmalige besparing van ca. 1,9 mln * € 39 * 5 minuten = € 6.245.000 in uren en (maximaal) 1,9 mln * € 1 = € 1.900.000 aan

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 29 453, nr. 574

verzendskosten verbonden.

Daarnaast zullen woningcorporaties in 2025 en 2026 veel minder bezwaarschriften tegen de voorgestelde huurverhoging gaan ontvangen en zullen zij dus veel minder bezwaarschriften in behandeling hoeven te nemen. Uitgaande van ca. 10% van de huurders die een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging indienen zijn dat in 2026 ca. 18.000 bezwaarschriften tegen de voorgestelde inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Dat is een eenmalige besparing op administratieve lasten van ca. 190.000 bezwaarschriften; daaraan is in 2026 een eenmalige besparing van $190.000 * € 39 * 5 \text{ minuten} = \text{ca. } € 625.000$ in uren. In 2025 zal de besparing verwaarloosbaar zijn doordat mogelijk meer huurders dan normaal een bezwaarschrift zullen indienen tegen de voorgestelde huurverhoging vanwege de in de Voorjaarsnota 2025 aangekondigde huurbevriezing.

Woningcorporaties zullen ook minder huurverhogingsgeschillen aan de Huurcommissie hoeven voor te leggen door de huurbevriezing. Doorgaans dienen woningcorporaties ca. 2.500 huurverhogingsgeschillen per jaar in bij de Huurcommissie. Naar verwachting zal dat aantal dalen naar ca. 1.000 in 2025 en ca. 250 in 2026. Dat leidt in tot een besparing in 2025 van $1.500 * € 39 * 30 \text{ minuten} = € 29.250$ in uren en in 2026 van $2.000 * € 39 * 30 \text{ minuten} = € 39.000$ in uren.

In totaal levert de huurbevriezing voor woningcorporaties een eenmalige besparing van administratieve lasten op van in 2025 van € 29.250 in uren.

In 2026 is de eenmalige besparing $€ 6.245.000 + € 625.000 + € 39.000 = € 6.909.000$ in uren en € 1.900.000 aan verzendskosten; in totaal € 8.809.000.

Het wetsvoorstel leidt echter ook tot eenmalige uitvoeringslasten voor woningcorporaties.

Woningcorporaties zullen extra met hun huurders moeten communiceren over de reeds voorgestelde huurverhogingen. De inschatting is dat dit per woningcorporatie ca. 40 uren van administratief personeel, ca. 32 uren van hoger opgeleid personeel en ca. 16 uren van leidinggevendenden/managers zal vergen. Dat levert naar verwachting $(269 \text{ woningcorporaties} * 40 * € 39) + (269 * 32 * € 54) + (269 * 16 * € 77) = € 1.215.880$ in uren.

Naast communicatie verzorgen per website, e-mail en telefoon zullen woningcorporaties naar verwachting nog een extra brief naar hun huurders moeten sturen. Dat levert naar verwachting 2,3 miljoen (wooneenheden) $+ € 1 = € 2,3$ miljoen aan out of pocketkosten.

In totaal zijn de (eenmalige) uitvoeringslasten voor communicatie $(€ 1.215.880 + € 2.300.000 =)$ ca. € 3,5 miljoen.

Woningcorporaties zullen ook hun begrotingen en eventuele investeringsplannen moeten aanpassen. Door de voorgenomen financiële compensatie voor de huurbevriezing zullen deze aanpassingen slechts beperkt hoeven te zijn. De kosten voor het aanpassen van de begroting worden geschat op $(269 * 16 * € 39) + (269 * 32 * € 54) + (269 * 12 * € 77) = € 881.244$. De kosten voor het aanpassen van investerings-/onderhouds-/verkoopplannen worden geschat op $(269 * 28 * € 39) + (269 * 40 * € 54) + (269 * 16 * € 77) = € 1.206.196$.

De totale eenmalige uitvoeringslasten voor woningcorporaties in 2025 worden daardoor geschat op ca. € 3,5 miljoen + ca. € 1,2 miljoen = ca. € 4,7 miljoen.

In 2025 stijgen de lasten voor woningcorporaties eenmalig netto met ca. 4,7 miljoen - € 29.250 = ca. € 4,7 miljoen.

In 2026 is de eenmalige besparing op administratieve lasten ca. € 8,8 miljoen.

4.2 Huurders

Een huurbevriezing voor ca. 2 miljoen huurders betekent ook voor huurders een besparing op de administratieve lasten. Naar verwachting zullen in 2026 circa 190.000 minder huurders een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging bij hun woningcorporatie indienen. Een bezwaarschrift indienen vraagt een tijdsbeslag voor huurders van naar verwachting 2 uur per huurder à € 15 per uur. Dit resulteert in 2026 tot een eenmalige besparing op de administratieve lasten van circa $190.000 * 2 \text{ uur} * € 15 = \text{ca. } € 5.700.000$ en een bedrag van circa € 190.000 aan verzendskosten. In 2025 zal die besparing naar verwachting kleiner tot verwaarloosbaar zijn

doordat mogelijk meer huurders dan gebruikelijk een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging zullen indienen door de in de Voorjaarsnota 2025 aangekondigde huurbevriezing.

Een lager aantal huurverhogingsgeschillen bij de Huurcommissie levert weinig besparing op de administratieve lasten op voor huurders. Het zijn de woningcorporaties die de geschillen aan de Huurcommissie moeten voorleggen (na bezwaar van de huurder). De huurverhogingsgeschillen worden veelal met een voorzittersuitspraak afgedaan, dat wil zeggen zonder hoorzitting, waardoor de huurder geen tijd kwijt is aan een geschil.

De huurbevriezing van 2025 en 2026 leidt voor huurders in 2026 tot een eenmalige besparing op de administratieve lasten van in totaal € 5.700.000 + € 190.000 = € 5.890.000.

5. Toetsing aan hoger recht

5.1 Eigendomsrecht beschermd door het EVRM

Het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden garandeert onder andere het recht op ongestoord genot van eigendom. Dat Eerste Protocol laat onder voorwaarden regulering en zelfs ontneming van het eigendomsrecht toe. In met name de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens is uitgewerkt aan welke voorwaarden daarvoor moet zijn voldaan. De voorgestelde huurbevriezing voor huurwoningen van woningcorporaties in het lage segment, is een vorm van regulering van het eigendomsrecht van de woningcorporaties. Van ontneming van de eigendom of van ieder zinvol gebruik van het eigendomsrecht is geen sprake. Wel worden verplichtingen met betrekking tot het eigendomsrecht opgelegd. De voorgestelde verplichting is echter gerechtvaardigd gelet op de daaraan door de jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens gestelde voorwaarden.

De voorgestelde huurbevriezing voor woningcorporaties dient een legitiem doel, is noodzakelijk in een democratische samenleving en bereikt het beoogde effect.

Het overheidsbeleid op het gebied van wonen is sinds jaar en dag gericht op het zo goed mogelijk realiseren van betaalbare huisvesting voor alle inwoners. De woningcorporaties en het daaromheen opgetuigde wettelijke stelsel spelen daarin een belangrijke rol. Ondanks de inspanningen van overheid en woningcorporaties, zowel wat betreft het realiseren van voldoende aanbod aan woningen als het matigen van de huurprijzen voor die woningen, zijn er nog grote aantallen huurders die in verhouding tot hun inkomen een te hoge huurprijs betalen. Naargelang het aanbod van betaalbare woningen groeit, en daar zijn de inspanningen op gericht, zal deze situatie zich steeds minder vaak voordoen. Omdat door allerlei omstandigheden het realiseren van voldoende betaalbare woningen veel tijd kost, is het gezien de actuele economische omstandigheden wenselijk en in veel gevallen noodzakelijk op een andere manier een betere balans te creëren tussen het inkomen van de huurders en de huurprijzen. Een huurbevriezing is een manier om dit snel en effectief te kunnen doen en de noodzaak daartoe doet zich als gevolg van de economische problemen steeds meer voelen. Woningcorporaties huisvesten het overgrote deel van de huurders met een lager inkomen. Een relatief klein aantal verhuurders huisvest daarmee de ruime meerderheid van de huurders die met de voorgestelde maatregel worden geholpen. Door de voorgestelde verplichting op te leggen aan de woningcorporaties wordt het beoogde doel op relatief eenvoudige wijze bereikt.

De voorgestelde verplichting zal voorzien bij de wet en voorzienbaar zijn in haar toepassing zijn.

In de voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 wordt vastgelegd dat de huurprijzen van huurwoningen van woningcorporaties in het lage segment niet mogen stijgen in de jaren 2025 en 2026. Daarmee is de voorgestelde maatregel voor zowel woningcorporaties als huurders voldoende precies en voorzienbaar op het punt van uitvoering en effect geregeld.

Het kabinet erkent dat de voorgestelde maatregel op een laat moment bekend is geworden. Op 16 april 2025 werd voor woningcorporaties duidelijk dat er een huurbevriezing zou komen voor de

huurjaren 2025 en 2026. Dat is geformaliseerd in de op 18 april 2025 gepubliceerde Voorjaarsnota. Dat wil zeggen dat voor 1 mei 2025 voor woningcorporaties duidelijk was dat ze rekening moeten houden met een huurbevriezing. De termijn om zich voor te bereiden is daarmee korter dan gebruikelijk als het gaat om de maximale huurprijsverhogingen maar niet zo kort dat dit als apert onredelijk moet worden beschouwd.

De voorgestelde verplichting voldoet ten slotte ook aan het vereiste van een «redelijk evenwicht» tussen het nagestreefde doel en de belangen van de woningcorporaties.

De voorgestelde huurbevriezing, heeft een negatief effect op het verdienvermogen van woningcorporaties. Dat hiermee de mogelijkheid om zo veel mogelijk profijt te genereren met de verhuur van woningen wordt beperkt, is voor woningcorporaties gezien hun maatschappelijk belang en het feit dat zij geen winstoogmerk hebben, minder van belang. Woningcorporaties hebben als kerndoel en als taak het bieden van betaalbare huisvesting, niet het genereren van profijt of winst met de verhuur van woningen. Woningcorporaties moeten in staat worden geacht om voldoende opbrengsten te kunnen genereren met de verhuur van hun woningen, om hun bezit te kunnen beheren en om aan hun verplichtingen en doelstellingen met betrekking tot woningbouw en verduurzaming te kunnen voldoen. Voor het «redelijk evenwicht» is dus van belang of de woningcorporaties door deze maatregel onevenredig worden getroffen in hun mogelijkheden om aan hun taken en doelstellingen te voldoen. In het algemeen geldt dat de voorgestelde bevriezing niet onevenredig zwaar zal drukken op de woningcorporaties. Omdat de voorgestelde bevriezing op korte termijn wordt ingevoerd en gevolgen heeft voor de investeringscapaciteit zal het kabinet de woningcorporaties hierin op nader te bepalen wijze tegemoetkomen.

5.2 Gelijke behandeling

De voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 voorziet in een huurbevriezing voor woningcorporaties. De overige verhuurders van zelfstandige woningen in het lage segment, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen de particuliere of commerciële verhuurders, krijgen die bevriezing niet opgelegd. Als woningcorporaties vergelijkbaar zouden zijn met particuliere of commerciële verhuurders dan zou het genoemde verschil kunnen leiden tot strijd met het gelijkheidsbeginsel, onder andere vastgelegd in artikel 1 van de Grondwet. Woningcorporaties zijn echter niet vergelijkbaar met particuliere of commerciële verhuurders. Beide type verhuurders verhuren woonruimten maar anders dan particuliere of commerciële verhuurders hebben woningcorporaties als wettelijke kerntaak het bieden van betaalbare huisvesting. Dit verschil maakt dat van ongelijke behandeling van gelijke gevallen ten aanzien van de woningcorporaties en de particuliere/commerciële verhuurders geen sprake is.

Dit wetsvoorstel geeft huurders die een woonruimte huren van een woningcorporatie een voordeel dat huurders die van een andere verhuurder huren niet krijgen. Omdat de laatste groep niet geraakt wordt door dit wetsvoorstel is van ongelijke behandeling in directe zin geen sprake. De huurders van particuliere/commerciële verhuurders worden wel indirect geraakt door het niet opleggen van de huurbevriezing aan particuliere/commerciële verhuurders, maar daarmee wordt geen direct onderscheid gemaakt ten aanzien van de huurders.

Hier is sprake van een spanningsveld tussen de wens om alle huurders met een lager inkomen te ondersteunen alsmede het niet ongelijk willen behandelen van in essentie gelijke gevallen en de noodzaak om het eigendomsrecht van verhuurders te respecteren. Het kabinet erkent dat er met deze maatregel sprake is van indirect onderscheid tussen huurders die een zelfstandige woning in het lage segment huren bij een particuliere verhuurder (circa 400.000 zelfstandige woningen) en huurders die een dergelijke woning huren bij een woningcorporatie (circa 2,1 miljoen zelfstandige woningen). Hetzelfde geldt voor (een voor het kabinet onbekend aantal) huurders van kamers, woonwagens en standplaatsen van andere verhuurders dan woningcorporaties. Dit indirecte onderscheid is in de ogen van het kabinet verdedigbaar. Voor de woningcorporaties zal het kabinet voorzien in tegemoetkoming voor de gederfde huurinkomsten ten einde daarmee de investeringscapaciteit op peil gehouden kan worden.

Huurbevriezing voor particuliere verhuurders betreft een inbreuk op het eigendomsrecht die gecompenseerd moet worden. Omdat er geen duidelijk beeld is van de particuliere verhuurders en

van de samenstelling van hun bezit (aan huurwoningen) is en er geen bestaand instrument is om deze verhuurders te bereiken met een compensatie, zou een financiële tegemoetkoming als compensatie onuitvoerbaar zijn.

Daarmee komt het kabinet tot de conclusie dat de enige manier om het indirecte onderscheid weg te nemen, het niet doorvoeren van de voorgenomen huurbevriezing voor woningcorporaties is. Dat is in de ogen van het kabinet niet wenselijk.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook voor huurders van particuliere verhuurders geldt dat de huurprijzen worden beheerst door het WWS en de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging. Ook kan deze groep huurders een beroep doen op de huurtoeslag en de per 2026 door te voeren verhoging daarvan.

5.3 Europees recht

Het verhuren van woonruimten is een dienst in de zin van de Dienstenrichtlijn. De Dienstenrichtlijn is niet van toepassing op sociale huisvesting, zodat daaraan niet behoeft te worden getoetst. Omdat de voorgestelde verplichting alleen geldt voor woningcorporaties is geen sprake van invloed op het vrij verkeer van kapitaal. Ook het overige Europese recht heeft geen relevantie voor de voorgestelde huurbevriezing.

6. Toezicht en handhaving

6.1 Individuele huurders

Bij een geschil tussen huurder en verhuurder over de door de verhuurder voorgestelde huurprijsverhoging kan ieder van hen een uitspraak van de Huurcommissie vragen over de redelijkheid van de voorgestelde huurprijsverhoging.

De Huurcommissie toetst aan de hand van de toepasselijke regelgeving of de voorgestelde huurverhoging redelijk is. Indien de Huurcommissie van oordeel is dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is, bepaalt zij welke huurverhoging wel redelijk is. De partij die het niet eens is met de uitspraak van de huurcommissie kan daaromtrent een uitspraak van de rechter vragen (handhaving op huishoudensniveau).

Indien de voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 op 1 juli 2025 in werking is getreden, zal de Huurcommissie elke voorgestelde (jaarlijkse) huurprijsverhoging voor woonruimten in het lage segment die worden verhuurd door een woningcorporatie, met uitzondering van een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor zo ver die binnen de maximaal toegestane huurverhoging ligt en de maximale huurprijsgrens van de woning niet wordt overschreden, als niet redelijk moeten beoordelen.

6.2 Per woningcorporatie

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) houdt toezicht op de woningcorporaties en toetst of woningcorporaties zich aan de voor hen geldende regelgeving houden. De Aw zal voor de jaren 2025 en 2026 ook toetsen of de woningcorporaties zich aan de huurbevriezing hebben gehouden.

Op grond van de Wet goed verhuurderschap is het verhuurders, waaronder woningcorporaties, niet toegestaan om de huurprijs te verhogen met meer dan toegelaten bij of krachtens de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De gemeenten zijn belast met de handhaving van de Wet goed verhuurderschap.

7. Financiële gevolgen voor de rijksbegroting

7.1 Huurtoeslag

De bevriezing van de huur van huurders die huurtoeslag ontvangen, heeft een besparing op het huurtoeslagbudget tot gevolg. In de Voorjaarsnota 2025 is een besparing ingeboekt van € 135 miljoen (halfjaarseffect) voor 2025, € 381 miljoen in 2026 en vanaf 2027 € 492 miljoen structureel per jaar.

Doordat dit wetsvoorstel de huurbevriezing beperkt tot het sociale segment van woningcorporaties en dat van andere verhuurders buiten de huurbevriezing houdt, valt de besparing op het huurtoeslagbudget lager uit dan geraamd in de Voorjaarsnota: € 22 miljoen lager in 2025, € 62 miljoen lager in 2026 en vanaf 2027 € 80 miljoen structureel lager per jaar. Voor deze reeks lagere besparingen op het huurtoeslagbudget is dekking worden gevonden.

Besparing op huurtoeslagbudget (in miljoenen)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Voorjaarsnota	135	381	492	492	492	492
Wetsvoorstel (alleen corporaties)	113	319	412	412	412	412
<i>Verschil</i>	22	62	80	80	80	80

7.2 Huurcommissie

In haar uitvoeringstoets gaat de Huurcommissie uit van 3.000 minder huurverhogingszaken in 2025 en 2.000 minder huurverhogingszaken dan begroot als gevolg van de huurbevriezing voor woningcorporaties in 2025 en 2026 (met uitzondering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging bij zelfstandige woningen). De Huurcommissie rekent met een gemiddelde prijs van ca. € 250 per huurverhogingsgeskil. Dit komt neer op een totaalraming van een besparing van € 0,8 miljoen in 2025 en € 0,5 miljoen in 2026. Deze besparing komt ten goede aan de begroting van VRO.

8. Advies en consultatie

8.1 Internetconsultatie

Vanwege het spoedeisende karakter van het wetsvoorstel is het niet in openbare internetconsultatie gebracht.

8.2 Adviescollege Toetsing Regeldruk

Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (hierna: ATR) heeft advies uitgebracht, dit advies is uitgebracht ten aanzien van het wetsvoorstel en de bijbehorende memorie van toelichting zoals die op 9 mei 2025 luiden.

ATR adviseert een kwalitatieve en kwantitatieve probleemanalyse van de gestegen huurlasten op te nemen in de toelichting en te verduidelijken in welke mate de voorgenomen huurbevriezing deze problemen oplost. ATR adviseert ook alternatieve maatregelen voor de huurbevriezing ter compensatie voor gestegen huurlasten te bezien (waaronder huurtoeslagverhoging).

In de Voorjaarsbesluitvorming 2025 is besloten tot een huurbevriezing in 2025 en 2026 voor sociale huurwoningen, alternatieven zijn daarbij niet overwogen.

Het wetsvoorstel strekt ertoe deze huurbevriezing te beperken tot het sociale huursegment van woningcorporaties.

ATR adviseert toe te lichten hoe de huurbevriezing zich verhoudt tot de kabinetsdoelstellingen en maatregelen (met kosten) gericht op het bouwen en verduurzamen van meer (sociale huur)woningen en adviseert de raming van het lager aantal nieuwbouwwoningen en het lager aantal te verduurzamen woningen door de huurbevriezing nader kwalitatief en kwantitatief te onderbouwen.

In onderdeel 3.2 is toegelicht en gekwantificeerd welk effect de huurbevriezing heeft op de in de Nationale prestatieafspraken met woningcorporaties gemaakte afspraken over nieuwbouw en verduurzaming. De uiteindelijke kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor nieuwbouw en verduurzaming zijn afhankelijk van de keuzes van individuele woningcorporaties.

ATR adviseert voor de besluitvorming over het wetsvoorstel duidelijkheid te bieden voor woningcorporaties over de vorm en omvang van compensatie voor de gemiste huurinkomsten. Die compensatie wordt separaat bezien. Dit wetsvoorstel strekt ertoe de huurbevriezing te beperken tot alleen het sociale huursegment van woningcorporaties.

Naar aanleiding van het advies van ATR is de regeldrukparagraaf uitgebreid. Zo is een raming van de uitvoeringslasten voor woningcorporaties toegevoegd.

8.3 Uitvoeringstoets Huurcommissie

De Huurcommissie heeft een uitvoeringstoets gedaan ten aanzien van het wetsvoorstel en de bijbehorende memorie van toelichting zoals die op 9 mei 2025 luiden.

De Huurcommissie beoordeelt het wetsvoorstel als voor haar uitvoerbaar. Belangrijkste consequentie van de huurbevriezing voor de Huurcommissie is dat het aantal huurverhogingsgeschillen dat aan de Huurcommissie zal worden voorgelegd, lager zal liggen dan in voorgaande jaren en dan begroot. In haar uitvoeringstoets gaat de Huurcommissie uit van 3.000 en 2.000 minder huurverhogingszaken per jaar in 2025 en 2026 als gevolg van de huurbevriezing voor wooneenheden in het sociale segment van woningcorporaties in 2025 en 2026 (met uitzondering van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging bij zelfstandige woningen).

De Huurcommissie doet ook een aantal suggesties voor de voorlichting aan woningcorporaties en huurders over het wetsvoorstel. Bij de in onderdeel 9 beschreven voorgenomen communicatie zal met deze adviezen rekening worden gehouden.

8.4 Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) heeft een zienswijze uitgebracht ten aanzien van het wetsvoorstel en de bijbehorende memorie van toelichting zoals die op 9 mei 2025 luiden.

De Aw signaleert dat de nationale ambities voor woningbouw en verduurzaming niet langer haalbaar zijn vanwege het wegvallen van een groot deel van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. De Aw constateert ook dat huurbevriezing ertoe zal leiden dat de wooncondities, met name voor de huurders met de laagste inkomens, naar verwachting zullen verslechteren door een achteruitgang van de onderhoudsstaat en het uitblijven van energiebesparende renovaties. Ten derde signaleert de Aw dat stabiel en voorspelbaar beleid van de Rijksoverheid essentieel is voor het realiseren van ambities en de investeringsbereidheid van de sector.

Het kabinet deelt de analyse van de Aw dat de effecten van de huurbevriezing op de voorgenomen investeringen – zonder een vorm van structurele compensatie – fors zullen zijn en al de komende jaren zichtbaar gaan worden in de vorm van de bouw van minder nieuwe woningen dan voorzien. Het wegvallen van investeringen van corporaties raakt overigens ook gemengde projecten waardoor ook uitval of vertraging van woningen van marktpartijen wordt verwacht. Met het vaststellen van het Duurzaam Prestatiemodel eind vorig jaar is samen met Aedes, Aw en WSW een raamwerk neergezet dat langere termijn zekerheid moet geven aan de sector over het inzetten van investeringsruimte. Het Duurzaam Prestatiemodel vormde het financiële kader voor de afspraken in de nationale prestatieafspraken. Het kabinet erkent dat de huurbevriezing één van de doelen, zekerheid op langere termijn, van het Duurzaam Prestatiemodel aantast.

8.5 Dienst Toeslagen

De Dienst Toeslagen moet, afhankelijk van het tijdstip van politieke besluitvorming, het bedrag van de uitbetaling van de huurtoeslag aan huurders van een woning of woonwagen die zij van een woningcorporatie huren voor juli 2025 en/of augustus aanpassen. Dat leidt tot extra uitvoeringshandelingen en tot meer benodigde communicatie met huurtoeslagontvangers (meer vragen van huurtoeslagontvangers).

9. Voorlichting en communicatie

Het is belangrijk om woningcorporaties, huurders en andere betrokken partijen tijdig in te lichten over de huurbevriezing van 2025 en 2026 en de gevolgen daarvan. Voor de communicatie en voorlichting wordt samengewerkt met Aedes, de Woonbond, de Huurcommissie, de Autoriteit Woningcorporaties en de Dienst Toeslagen. De informatie op rijksoverheid.nl, volkshuisvestingnederland.nl en op het deel Toeslagen op belastingdienst.nl wordt aangepast aan de huurbevriezing van 2025 en 2026 om burgers en bedrijven in te lichten. Ook bevat volkshuisvestingnederland.nl een speciale pagina over de huurbevriezing voor woningcorporaties in 2025 en 2026.

10. Inwerkingtreding

De voorgestelde huurbevriezing geldt voor de huurjaren 2025 en 2026 (1 juli 2025 tot 1 juli 2027). Dat vereist dat de voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 op zijn laatst op 1 juli 2025 in werking treedt. Het kabinet streeft naar een zo spoedig mogelijke afronding van het wetstraject. Om die reden is voorzien in inwerkingtreding met ingang van de dag na publicatie van de voorgestelde wet; hoe eerder de woningcorporaties formele duidelijkheid hebben, hoe beter.

Het moge duidelijk zijn dat de voorgestelde wet niet later dan 30 juni 2025 gepubliceerd moet worden om de voorgenomen inwerkingtredingsdatum te kunnen halen.

Als gevolg van het moment van besluitvorming en de vereiste procedures is het niet mogelijk geweest om de minimuminvoeringstermijn te hanteren.

II. Artikelen

Artikel 1

De voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 is alleen van toepassing op toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet; de zogenoemde woningcorporaties.

De huurbevriezing voor woningcorporaties geldt voor de huurwoonruimten in het lage segment. Voor het begrip woonruimte is aangesloten bij artikel 7:234 BW dat tot woonruimten rekent: zelfstandige woningen, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en standplaatsen voor die woonwagens.

Omdat in het huurrecht met betrekking tot zelfstandige woningen drie segmenten worden onderscheiden – het lage segment (aanvangshuurprijs niet hoger dan de toenmalige liberalisatiegrens of, na 1 juli 2024, niet hoger dan de toenmalige middenhuurgrens), het middensegment (vanaf 1 juli 2024 een aanvangshuurprijs vanaf de middenhuurgrens tot aan de toenmalige liberalisatiegrens) en het dure segment (aanvangshuurprijs hoger dan de toenmalige liberalisatiegrens), worden voor de toepassing van de voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 alleen zelfstandige woningen in het lage segment tot woonruimte gerekend.

Artikel 2

eerste lid

Artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte regelt dat de maximale huurprijsverhoging voor het lage of 'betaalbare' segment huurwoningen – huurwoningen met een aanvangshuurprijs die niet hoger was dan de toenmalige liberalisatiegrens of, na 1 juli 2024, niet hoger was dan de toenmalige middenhuurgrens⁶ – wordt vastgesteld bij ministeriële regeling. Die bepaling wordt voor de periode van 1 juli 2025 tot en met 30 juni 2027 gedeeltelijk opzijgezet door artikel 2, eerste lid, van dit wetsvoorstel dat de maximale huurprijsverhoging bepaalt op nul voor huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (genoemd in artikel 10, tweede lid onder a sub 1^o van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) – de huurprijzen worden in de genoemde periode 'bevroren'.

De huurbevriezing is alleen van toepassing op woningcorporaties en dan ook nog alleen op de betaalbare woonruimten van die woningcorporaties; dat wil zeggen zelfstandige woningen in het betaalbare segment, kamers, woonwagens en standplaatsen. De huurprijzen voor die woonruimten van woningcorporaties mogen in de periode 1 juli 2025 tot en met 30 juni 2027 – dus voor de huurjaren 2025 en 2026 – niet worden verhoogd.

Deze bevriezing geldt overigens niet voor huurwoningen die worden gerenoveerd en waarvoor op die grond met toepassing van artikel 7:255 BW de huurprijs verhoogd mag worden; die huurprijsverhogingen worden niet gereguleerd door artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

tweede lid

In de ministeriële regeling op grond van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte worden ook de maximale huurprijsverhogingen voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging bepaald. Die regels blijven ook voor woningcorporaties onverkort van toepassing. Woningcorporaties kunnen dus ook in de huurjaren 2025 en 2026 voorstellen doen voor inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de

⁶ Middenhuurgrens 2024: € 879,66; middenhuurgrens 2025: € 900,07.

Liberalisatiegrens 2024 (vanaf 1 juli): € 1.157,95 (tot 1 juli: € 879,66); liberalisatiegrens 2025: € 1.184,82.

Zie voor de liberalisatiegrenzen van vóór 2024:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2024/11/26/huurliberalisatiegrenzen-tot-1-januari-2026>.

artikelen 252a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (maximaal € 50 of de maandhuur voor huishoudens met een hoger middeninkomen en maximaal € 100 op de maandhuur voor huishoudens met een hoog inkomen, zolang daarmee de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het WWS-puntenaantal niet wordt overschreden).

Artikel 3

Artikel 13 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat de Huurcommissie voorstellen tot huurverhoging toetst aan de maximale huurverhogingspercentages en -bedragen die krachtens artikel 10 van die wet in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte zijn vastgelegd. Omdat de in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte vastgelegde maximale percentages en bedragen ook gelden voor particuliere/commerciële verhuurders, blijven die gewoon van kracht ondanks de voorgenomen huurbevrozing. Om die reden wordt in artikel 3 van de voorgestelde Wet huurbevrozing woningcorporaties 2025 en 2026 bepaald dat de Huurcommissie huurverhogingsvoorstellen van woningcorporaties toetst aan artikel 2 van de voorgestelde wet en niet aan de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte.

Artikel 4

In het huurprijzenrecht geldt de fictie van overeenstemming wanneer de huurder geen bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging heeft ingediend bij de verhuurder en de voorgestelde huurprijs ook betaalt. Eveneens geldt de voorgestelde huurverhoging als overeengekomen wanneer de huurder niet binnen vier maanden na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bij de Huurcommissie om een uitspraak over de voorgestelde huurverhoging heeft gevraagd na ontvangst van een aangetekende 'rapportbrief' van de verhuurder. Voor het (naar verwachting uitzonderlijke) geval dat huurders in 2025 geen bezwaarschrift hebben ingediend tegen de voorgestelde huurverhoging (bij huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2025 moesten zij dat vóór 1 juli 2025 doen) omdat de huren van woningcorporaties per 1 juli 2025 zouden worden bevroren en de betreffende woningcorporatie(s) per 1 juli 2025 wel de verhoogde huurprijzen in rekening heeft/hebben gebracht (met automatische incasso), wordt deze fictie van overeenstemming voor de duur van deze wet buiten toepassing verklaard voor zelfstandige huurwoningen in het lage segment, voor kamers, woonwagens en standplaatsen van woningcorporaties.

Artikel 5

Artikel 2a van de Wet goed verhuurderschap verbiedt alle verhuurders, waaronder ook de woningcorporaties, om een huurverhoging door te voeren die hoger is dan op grond van het bij of krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is toegestaan. Omdat artikel 2, eerste lid, van de voorgestelde Wet huurbevrozing woningcorporaties 2025 en 2026 een van artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte afwijkende regeling bevat, wordt een verwijzing naar dat artikel 2, eerste lid, toegevoegd aan artikel 2a van de Wet goed verhuurderschap. Die verwijzing kan met ingang van 1 juli 2027 vervallen, omdat de voorgestelde Wet huurbevrozing woningcorporaties 2025 en 2026 per 30 juni 2027 is vervallen.

Artikel 6

Zoals hiervoor in paragraaf 6 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting opgemerkt, is het wenselijk dat de voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 op de vroegst mogelijke datum in werking treedt.

De voorgestelde Wet huurbevriezing woningcorporaties 2025 en 2026 behelst een huurbevriezing voor woningcorporaties voor de huurjaren 2025 en 2026. Die huurjaren lopen van 1 juli 2025 tot 1 juli 2026 en van 1 juli 2026 tot 1 juli 2027. Om die reden vervalt de voorgestelde wet per 1 juli 2027 zodat per die datum de reguliere jaarlijkse huurprijsverhogingen, overeenkomstig de dan krachtens artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte geldende maxima voor huurprijsverhogingen, kunnen worden doorgevoerd. De woningcorporaties mogen derhalve in 2027 voor 1 juli overeenkomstig de gebruikelijke procedures huurprijsverhogingen per 1 juli van dat jaar voorstellen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,