Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000514893

Datum
30 september 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
Directie Wonen

Bijlage(n)
4

Aan Minister van VRO
Van CZW

nota

Nader rapport wetsvoorstel wijziging Woningwet NPA 2025-2035

Aanleiding
De Afdeling advisering van de Raad van State heeft op 12 augustus 2026 een zogenoemd blanco advies uitgebracht over het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met de nationale prestatieafspraken 2025-2035.
Met het nader rapport biedt u dat advies aan de Koning aan en verzoekt u de Koning om het wetsvoorstel in te dienen bij de Tweede Kamer.

Geadviseerd besluit
Ondertekening van het nader rapport en van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

Kern
Het wetsvoorstel behelst wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Huisvestingswet 2014. De wijzigingen van de Woningwet en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vloeien voort uit de nationale prestatieafspraken 2025-2035. De wijzing van de Huisvestingswet 2014 lift mee en betreft een verduidelijking.

De wijzigingen van de Woningwet betreffen:
a. wijziging van de berekeningswijze van de maximale jaarlijkse huursomstijging; in plaats van bij ministeriële regeling het percentage vast te stellen wordt in de Woningwet vastgelegd dat de maximale jaarlijkse huursomstijging gelijk is aan het gemiddelde van de inflatie over de voorgaande drie jaren;
b. de inkomensgrenzen die gelden voor passend toewijzen van woningen van woningcorporaties worden overgeheveld van de Wet op de huurtoeslag naar de Woningwet waarbij het onderscheid tussen AOW-gerechtigde huishoudens en andere huishoudens vervalt;
c. indien de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporatie nieuwbouw omvatten, dienen die nieuwbouwafspraken volgens een bij ministeriële regeling voorgeschreven format te worden vastgelegd.

De wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ziet op de maximale jaarlijkse huurprijsverhogingen. Nu wordt het maximale huurverhogingspercentage voor woningen in het lage of sociale segment jaarlijks vastgesteld bij ministeriële regeling. De wijziging voorziet erin dat het maximale huurverhogingspercentage gelijk wordt aan het percentage van de maximale

huursomstijging + 0,5 procentpunt. De bestaande mogelijkheid om onderscheid te maken tussen zelfstandige en onzelfstandige woningen en om een hogere huurverhoging toe te staan in het kader van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) en bij zeer lage huren, blijft hierbij gehandhaafd.

In de Huisvestingswet 2014 worden de criteria voor indeling van zelfstandige woningen in het lage/sociale segment, het middensegment of het hoge segment verduidelijkt. Voorts wordt een verwijzing verbeterd en wordt een reparatie doorgevoerd in een artikel. Dit betreft louter wetstechnische verbeteringen.

Toelichting

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	**Naam**	**Informatie**
1	Nader rapport	Ter ondertekening
2	Wetsvoorstel	
3	Memorie van toelichting	Ter ondertekening
4	Advies Afdeling advisering van de Raad van State	