Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2026–2027

37 037 Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de nationale prestatieafspraken 2025–2035

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die dezen zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is naar aanleiding van de Nationale prestatieafspraken 2025–2035 enkele wijzigingen door te voeren in de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 44, eerste lid, wordt een zin toegevoegd, luidende: In de eerste zin bedoelde afspraken die betrekking hebben op de bouw van woningen worden vastgelegd overeenkomstig het bij ministeriële regeling voorgeschreven model.

B

Artikel 46, tweede lid, eerste zin, wordt als volgt gewijzigd:

1. «artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag» wordt vervangen door «artikel 46a, eerste lid»;

2. «artikel 14 van die wet» wordt vervangen door «dat lid»;

3. «artikel 20, tweede lid, van die wet» wordt vervangen door «artikel 46a, tweede lid,».

kst-37037-2
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

C

Onder vernummering van artikel 46a tot artikel 46b wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 46a

1. De in artikel 46, tweede lid, bedoelde inkomensgrens is voor:
a. een eenpersoonshuishouden: € 29.400, en
b. een meerpersoonshuishouden: € 39.925.
2. De in artikel 46, tweede lid, bedoelde maximale huurprijs is, als het huishouden van de huurder, afgezien van een eventuele onderhuurder en de tot het huishouden van de onderhuurder behorende personen, bestaat uit:
a. een of twee personen: € 713,02 dan wel € 740,42 voor woongelegenheden met een energielabel waarop als klasse is vermeld A+ of beter, dan wel
b. drie of meer personen: € 764,14 dan wel € 791,54 voor woongelegenheden met een energielabel waarop als klasse is vermeld A+ of beter.
3. Bij ministeriële regeling worden met ingang van 1 januari van elk jaar de bedragen, genoemd in:
a. het eerste lid, gewijzigd met de factor, bedoeld in artikel 10.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001, met dien verstande dat in het tweede lid van dat artikel voor «Consumentenprijsindex Alle Huishoudens, afgeleid» wordt gelezen «Consumentenprijsindex Alle Huishoudens», en
b. het tweede lid, gewijzigd met het percentage van de huurprijsontwikkeling, zoals die naar redelijke verwachting in het tijdvak dat loopt van 1 juli van het voorafgaande kalenderjaar tot 1 juli van het kalenderjaar zal plaatsvinden.

D

Artikel 54, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de eerste zin wordt «vermeerderd met een bij ministeriële regeling bepaald percentage» vervangen door «vermeerderd met het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de zevenendertigste tot en met de tweede aan het eerstgenoemde jaar voorafgaande maand gedeeld door het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de negenveertigste tot en met de veertiende aan het eerstgenoemde jaar voorafgaande maand, waarbij de prijsindexcijfers de cijfers uit de «Consumentenprijsindex Alle Huishoudens» van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn en de gemiddelde prijsindexcijfers worden berekend uit de prijsindexcijfers vermeld in het nummer van het Statistisch Bulletin, waarin het indexcijfer van de tweede aan het eerstgenoemde jaar voorafgaande maand, al dan niet voorlopig, wordt gepubliceerd».

2. De tweede zin vervalt.

ARTIKEL II

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 10, tweede lid, komt te luiden:
2. Het maximale huurverhogingspercentage in de periode van 1 juli van enig jaar tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar is gelijk aan het op 1 januari van het eerstbedoelde jaar in artikel 54, eerste lid, van de

Woningwet bedoelde percentage vermeerderd met een half procentpunt, met dien verstande dat bij ministeriële regeling:

a. een ander maximum huurverhogingspercentage kan worden vastgesteld voor onzelfstandige woningen;

b. voor een zelfstandige woning, in plaats van het in de aanhef bedoelde huurverhogingspercentage, een maximaal huurverhogingsbedrag kan worden vastgesteld in het geval dat het huishoudinkomen over het peiljaar of het inkomenstoetsjaar van de op het tijdstip van de in het voorstel tot verhoging van de huurprijs genoemde ingangsdatum in de woonruimte wonende huurder en overige bewoners:

1°. niet hoger is dan € 59.504 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel niet hoger is dan € 68.858 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners en de geldende huurprijs niet hoger is dan het in die regeling genoemde bedrag,

2°. hoger is dan € 59.504 doch niet hoger dan € 70.149 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 68.858 doch niet hoger dan € 93.531 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners,

3°. hoger is dan € 70.149 indien het huishouden bestaat uit de huurder, dan wel hoger is dan € 93.531 indien het huishouden bestaat uit de huurder en een of meer overige bewoners.

Bij ministeriële regeling worden de bedragen, genoemd in onderdeel b, met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met de procentuele wijziging per 1 januari van het peiljaar van het bedrag, genoemd in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

B

In artikel 13, vijfde lid, vierde zin, wordt «artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°» vervangen door «artikel 10, tweede lid, onderdeel b, onder 1° dan wel onder 3°».

C

Artikel 14, tweede lid, onderdeel a, wordt als volgt gewijzigd:

1. In subonderdeel 1 wordt «het in artikel 14, derde lid, van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedrag» vervangen door «het op grond van artikel 46a, eerste lid, van de Woningwet voor het huishouden van de huurder toepasselijke bedrag».

2. In subonderdeel 2 wordt «artikel 10, tweede lid, onderdeel a, onder 1° dan wel onder 3°» vervangen door «artikel 10, tweede lid, onderdeel b, onder 1° dan wel onder 3°».

ARTIKEL III

In artikel 252b, eerste lid, onder 1°, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt «artikel 14 lid 1 van de Wet op de huurtoeslag» vervangen door artikel 46a lid 1 van de Woningwet».

ARTIKEL IV

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt de definitie van middeldure huurwoonruimte als volgt gewijzigd:

a. Aan het slot van subonderdeel 1 wordt «of;» vervangen door «tenzij bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die lager is dan of gelijk is aan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; of»;

b. In subonderdeel 2 wordt voor «waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst» ingevoegd «met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijsgrens die hoger is dan het bij of krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte vastgestelde bedrag en»;

2. In het derde lid vervalt «als bedoeld in het eerste lid, onderdeel I, onder 1°».

B

In artikel 23f, eerste lid, vervalt «uitsluitend».

ARTIKEL V

De Wet op de huurtoeslag wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 14 vervalt.

B

Artikel 27 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «worden met ingang van» vervangen door «wordt met ingang van», wordt «de bedragen, genoemd in de artikelen 13, eerste lid, onderdeel a (maximale huurgrens), en 14, eerste lid (norminkomen)» vervangen door «het bedrag, genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a (maximale huurgrens)» en wordt «Alle huishoudens afgeleid» vervangen door «Alle huishoudens, afgeleid».

2. Het tweede lid vervalt onder vernummering van het derde tot en met achtste lid tot tweede tot en met zevende lid.

3. Het vierde lid (nieuw) komt te luiden:
4. De bedragen, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden naar boven afgerond op hele eurocenten. De bedragen, bedoeld in het derde lid, worden naar boven afgerond op een veelvoud van € 25.

5. In het vijfde lid (nieuw) wordt «eerste tot en met vijfde lid» vervangen door «eerste tot en met vierde lid» en vervalt «referentie-inkomensijkpunten, maximale inkomensgrenzen,».

C

In artikel 50 wordt «27, achtste lid» vervangen door «27, zesde lid».

ARTIKEL VI

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

ARTIKEL VII

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, met uitzondering van artikel IV dat in werking treedt met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,