



Inspraak internetconsultatie wijziging huur- en woningwetgeving

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is het samenwerkingsverband van huurdersorganisaties van woningcorporaties in Amsterdam, dat opkomt voor de belangen van de huurders van 170.000 corporatiewoningen, waaronder middenhuurwoningen. Deze huurderskoepels werken samen om de rol en de inzet van belangenbehartiger van de huurders van corporatiewoningen, van nu en in de toekomst, te versterken. De FAH staat voor goede, betaalbare en beschikbare huurwoningen en bescherming van huurders.

In de internet consultatie worden drie grote wijzigingen voorgesteld door het ministerie van VRO op bestaande huur- en woningwetgeving. Deze wijzigingen vloeien voort uit de nieuwste Nationale Prestatieafspraken (2025-2035) en bekrachtigen deze wijzigingen in wet- en regelgeving. Het gaat om:

1. Aanpassing berekenwijze maximale huursomstijging en jaarlijkse huurverhoging
2. Hogere huurgrens bij passend toewijzen voor energiezuinige woningen
3. Uniform format voor nieuwbouwplannen

Achtergrond

De Nationale Prestatieafspraken (2025-2035) zijn zonder vertegenwoordiging van de huurders (de Woonbond) afgesloten tussen Aedes, Ministerie van VRO en de VNG. De Woonbond heeft de afspraken niet ondertekend vanwege de hoogte van de huurverhoging en te weinig toezeggingen op het gebied van betaalbaarheid. Dit was voor de Woonbond onacceptabel. Hierdoor zijn de huurders te weinig gehoord en meegenomen in de uitwerking van de afspraken. Voor de huurdersorganisaties in Amsterdam, die zo'n 170.000 huishoudens vertegenwoordigen in de sociale huur, is het ontbreken van de huurdersstem een teleurstelling en laat het een gebrek aan intentie zien om de grote opgaven in dit land gedragen samen aan te pakken. Deadline om te reageren op deze consultatie is 31 oktober 2025.

Wijziging huur- en woningwetgeving

1. **Aanpassing berekenwijze maximale huursomstijging en jaarlijkse huurverhoging:**
Er komt een vaste manier om deze bedragen te berekenen, aan de hand van het gemiddelde van de inflatie van de voorgaande drie jaar. Dit zorgt voor stabiliteit en duidelijkheid en dempt

in de huurstijging het effect van een jaar met hoge inflatie. De individuele huurverhoging mag 0,5% bovenop de huursom bedragen.

Standpunt FAH

De stabiliteit is in lijn met de wens van de FAH om maximale huurverhoging meer voorspelbaar te maken en hier langjarige afspraken over te maken. Door alle huurverhogingen gaat het verband tussen huurprijs en kwaliteit van de woningen verloren. De periode van drie jaar is naar de mening van de FAH echter te kort. Wij stellen een periode van tien jaar voor. In dat geval worden grote verschillen per jaar veel meer gedempt. Ook de FAH maakt zich zorgen over het gebrek aan stabiliteit en duidelijkheid die op dit moment onderliggend is aan het zwabberende huurbeleid. Dat is niet prettig voor de huurder, maar ook niet voor de woningcorporatie. Beide kunnen geen langjarig huishoudboekje bijhouden, zolang huurverhogingen aan de grillen van de wetgever zijn overgeleverd. De FAH is er tegen om de individuele huurverhoging 0,5% bovenop de huursom te stellen.

De oplossing die door het ministerie wordt voorgesteld is in onze ogen helaas niet genoeg. Het pakt inderdaad de onduidelijkheid aan, echter de betaalbaarheid van wonen wordt volledig achterwege gelaten. De FAH is voorstander van een gematigd huurbeleid. De gemiddelde woonquote van huurders (29%) in de sociale sector loopt nog steeds uit de pas met de woonquote van woningeigenaren (21%)¹. Een duurzamere oplossing zou zijn om de maximale huursomstijging vast te zetten op 2,5% voor de komende tien jaar. Dat geeft duidelijkheid aan de corporaties, die kunnen hierop hun investeringen baseren, maar ook stabiliteit in het huishoudboekje van de huurder, die kan rekenen met een vaste gematigde stijging. Daarbij dient aangetekend te worden dat in het geval de feitelijke inflatie over de tien jaar lager is, dit percentage geldt.

Door de nieuwe methodiek vast te leggen in de wet en de huurverhoging niet meer per ministerieel besluit uit te voeren, wordt het terugdraaien van deze maatregel een stuk moeilijker. Zonder dat de huurders deze maatregel onderstrepen, is het zeer af te raden om dit ook op deze manier uit gaan voeren.

Naar de mening van de FAH zijn huurinkomsten ook noodzakelijk voor nieuwbouw. In het voorstel van de FAH zou het Rijk de financiering daarvan voor haar rekening moeten nemen. Op dit moment hebben de corporaties de huurinkomsten nodig voor onderhoud en verduurzaming. Tenslotte is de FAH van mening dat de mogelijke afschaffing van Vpb en ATAD een impuls zullen geven voor nieuwbouw.

2. Hogere huurgrens bij passend toewijzen voor energiezuinige woningen:

voor huishoudens met een laag inkomen wordt een hogere huurgrens ingesteld voor woningen met een A+-label of beter. Hiermee kunnen woningen met een A+-label en hoger vaker worden toegewezen aan mensen met lagere inkomens. De woning blijft voor hen betaalbaar omdat de energiekosten vrijwel zeker ook lager uitvallen.

Standpunt FAH

De laatste aanpassing in de puntentelling (Wet betaalbare huur) heeft ertoe geleid dat de meeste woningen in de Randstedelijke omgeving in de streefhuur al ver onder de wettelijke maximale huurprijs worden aangeboden. De WOZ is een grotere bepaler geworden van de huur dan de daadwerkelijke kwaliteit van de woning. Dat komt doordat de WOZ-cap is opgerekt ten behoeve van het creëren van de gereguleerde middenhuur. Doordat de

¹ Hochstenbach, C., (2025). Steeds minder volkshuisvesting.

maximale huurprijs van woningen in de Randstad dusdanig hoog ligt, worden woningen hier al tegen of op de grenzen van de aftoppingsgrenzen aangeboden. Deze nieuwbouwopslag betekent dat de aftoppingsgrenzen verder worden opgerekt en woningen nog minder betaalbaar worden gemaakt, dan op dit moment al het geval is.

Daar komen de extra punten bovenop die voor een goed energielabel worden bijgeteld. De energiekosten van deze woningen zijn over het algemeen lager dan bij slechte labels, maar dat is dus in principe al verwerkt in de vernieuwing van de puntentelling. Door de extra opslag te vragen voor een woning met A+ label, telt dat label opeens dubbel mee in het bepalen van de huurprijs. Dat de energiekosten van zo'n woning lager zijn, zou de huurder ten goede moeten komen (daar betaald diegene immers extra voor). Dat er zoveel geld werd vrijgemaakt in 2022 (afschaffing verhuurdersheffing + afspraken EFG-labels in NPA)² om de slechte labels aan te pakken, was met het oog op de hoge energiekosten van de huurder. Deze besparing wordt nu weer teruggedraaid en mag afgesnoept worden door de verhuurder.

3. Uniform format voor nieuwbouwplannen:

bij de lokale prestatieafspraken over het woonbeleid gaan woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een verplicht format gebruiken om nieuwbouwplannen duidelijk en overzichtelijk te maken.

Standpunt FAH

De FAH moedigt aan dat er gewerkt wordt met een uniform format voor nieuwbouw. Zo kan er makkelijker gemonitord en bijgestuurd worden door het Rijk waar dat nodig is. Ook betekent het dat huurdersorganisaties laagdrempeliger landelijk informatie en kennis kunnen uitwisselen over prestatieafspraken. We werken immers allemaal met dezelfde spelregels.

² Nationale Prestatieafspraken 2022.