Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1492

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 juni 2026

Met deze brief wil ik uw Kamer informeren over een aantal actuele ontwikkelingen in het woonbeleid. In deze brief ga ik in op de volgende onderwerpen:

- Casussen beroep hardheidsclausule Woningwet
- Vervolg Acantus-arrest
- Overwegingen leennormen
- Toezichtrapport WSW 2025
- Huurregister

Toepassing hardheidsclausule Woningwet

Sinds 1 januari 2022 is de hardheidsclausule in artikel 118a van de Woningwet van kracht. Deze bepaling maakt het mogelijk om in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de Woningwet en onderliggende regelgeving. Dit indien strikte toepassing leidt tot onbillijke gevolgen van overwegende aard of het belang van de volkshuisvesting daardoor minder goed wordt gediend. Conform artikel 118a, tweede lid, informeer ik uw Kamer over de in 2025 behandelde verzoeken.
In 2025 zijn vijf verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties of bij mij. Verzoeken moeten worden ingediend bij diegene die bevoegd is te besluiten over het artikel waarover toepassing van de hardheidsclausule wordt gevraagd. Drie verzoeken zijn toegewezen en twee verzoeken zijn afgewezen.

De twee toegewezen verzoeken hadden betrekking op samenwerkingsverbanden van woningcorporaties voor het beheer van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens. In deze gevallen is geoordeeld dat een strikte toepassing van de regels inzake de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten het volkshuisvestelijk belang onvoldoende zou dienen. Toepassing van de hardheidsclausule heeft ertoe geleid dat middelen, onder voorwaarden, uit de DAEB-tak beschikbaar konden worden gesteld ten behoeve van deze woonwagenactiviteiten.

kst-32847-1492
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

Het derde toegewezen verzoek betrof de toekenning van projectsteun aan een woningcorporatie. Met toepassing van de hardheidsclausule is mogelijk gemaakt dat de benodigde projectsteunbijdrage uitsluitend is opgebracht door drie woningcorporaties, die hier met elkaar vrijwillige afspraken over hadden gemaakt. Ik werk op dit moment aan een ontwerpbesluit om het wettelijke instrument van projectsteun te moderniseren. Ik verwacht het ontwerpbesluit op korte termijn in voorhang bij uw Kamer te brengen zodat toepassing van de hardheidsclausule voor deze gevallen niet meer nodig is.

Het eerste afgewezen verzoek betrof de verhuur van woningen door een woningcorporatie aan het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA), met het doel deze woningen in te zetten voor de opvang van asielzoekers. Het tweede afgewezen verzoek zag op de financiering van funderingsherstel aan particuliere woningen in zogeheten gespikkeld bezit van de corporatie. In beide gevallen is geconcludeerd dat de beoogde inzet niet past binnen het wettelijke kader voor woningcorporaties en dat geen sprake was van omstandigheden die toepassing van de hardheidsclausule rechtvaardigen, aangezien geen sprake was van onbillijke gevolgen van overwegende aard of de volkshuisvesting beter gediend was met de toepassing van de hardheidsclausule.

Vervolg Acantus-arrest

De afgelopen jaren is gebleken dat het zogenaamde «Acantus-arrest»[1] in de praktijk leidt tot belemmeringen bij warmtelevering aan huurders en bij de verduurzaming door verhuurders. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een collectieve warmte-koude-installatie («WKO-installatie») als onroerende aanhorigheid beschouwd moet worden. De verhuurder mocht de vaste kosten van de WKO-installatie hierdoor niet als servicekosten in rekening brengen bij de huurder. Na het Acantus-arrest zijn er nog verschillende rechtszaken geweest over het in rekening brengen van de vaste kosten van een (WKO)-installatie via de servicekosten, met verschillende conclusies.

Met partijen uit het veld is gesproken over de praktische gevolgen van deze situatie. Daaruit blijkt dat de huidige onduidelijkheid over de wijze waarop kosten bij huurders in rekening mogen worden gebracht een belangrijke belemmering vormt voor investeringen in collectieve warmtevoorzieningen. Verhuurders geven aan terughoudend te zijn met dergelijke investeringen, omdat zij de daarmee gemoeide kosten veelal niet via de huurprijs kunnen terugverdienen als gevolg van geldende huurprijsgrenzen.

In overleg met het veld zijn verschillende oplossingsrichtingen in kaart gebracht. De richting die ik de komende periode verder wil verkennen, is een aanpassing van het huurrecht waarmee het mogelijk wordt om kosten voor de levering van warmte – inclusief de vaste kosten – buiten de huurprijs om bij huurders in rekening te brengen. Ik richt mij daarbij op een betere mogelijkheid voor verhuurders om hun investeringen en exploitatiekosten terug te verdienen. Daarnaast biedt deze benadering kansen om ook andere knelpunten in de huidige systematiek aan te pakken, zoals ongelijke rekeningen tussen huurders onderling en tussen huurders en kopers van eenzelfde energiesystem in een Vereniging van Eigenaars.

[1] Huurrecht. Art. 7:233 BW. Kapitaal- en onderhoudslasten WKO-installatie als servicekosten? Onroerende aanhorigheid, via: ECLI:NL:HR:2022:61, Hoge Raad, 20/01897

Deze oplossingsrichting vraagt nog om nadere uitwerking. Een belangrijk vraagstuk daarbij is onder welke regulering warmteleverende verhuurders de kosten aan huurders mogen doorberekenen. Ik wil daarbij borgen dat huurders een vergelijkbare warmterekening ontvangen, ongeacht of het warmtesysteem wordt geëxploiteerd door een verhuurder of door een externe warmteleverancier. In deze verkenning besteed ik nadrukkelijk aandacht aan de gevolgen voor de totale woonlasten van huurders. Daarom wordt bij de verdere uitwerking ook gekeken naar de samenhang met het woningwaarderingsstelsel en de wijze waarop de energieprestatie van een woning, onder meer via het energielabel, daarin wordt gewaardeerd.

Ook de moties[2] en amendementen[3], die uw Kamer bij de behandeling van het wetsvoorstel Collectieve warmte in juni jl. heeft ingediend, worden betrokken bij de uitwerking. Op basis van deze uitwerking zal ik een nadere keuze over de oplossing en de uitwerking maken en uw Kamer hierover eind 2026 inlichten.

Overwegingen leennormen

Via deze brief voldoe ik aan de toezegging aan uw Kamer naar aanleiding van een vraag van de heer Flach in het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting van 11 maart 2026. Hij vroeg mij om terug te komen op de Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt uitgevoerd door het Centraal Planbureau (CPB)[4]. In deze brief geef ik eerst een algemene toelichting op de leennormen, daarna ga ik in op de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt en tot slot ga ik in op de invloed van de leennormen op de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt.

Algemene toelichting leennormen

De hypothecaire leennormen zijn bedoeld om verantwoorde kredietverlening te borgen. De leencapaciteit van een koper wordt binnen de leennormen begrensd door de het inkomen van de koper en de waarde van de woning. In de Tijdelijke regeling hypothecair krediet is de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen vastgesteld (Loan to Income (Ltl)). De financieringslastpercentages die horen bij de Ltl-norm worden jaarlijks op advies van het Nibud aangepast. De laatste jaren zijn deze financieringslastpercentages meestal naar beneden bijgesteld. Daarnaast is de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning voorgeschreven (Loan to Value (LtV)). Vóór 2013 kon een koper een hypotheek afsluiten tot 106 procent van de waarde van de woning. De huidige LtV-limiet bedraagt 100 procent van de waarde van de woning.

SEO Economisch Onderzoek (SEO) heeft in opdracht van de Ministeries van VRO en Financiën recent de leennormensystematiek geëvalueerd en concludeerde dat de leennormen doeltreffend en doelmatig zijn in het borgen van verantwoorde kredietverlening.[5] Wel adviseerde SEO om overwegingen rondom toegankelijkheid en financiële stabiliteit actiever mee te wegen. Daarom brachten het CPB en De Nederlandsche Bank (DNB) samen met de Autoriteit Financiële Markten (AFM) dit jaar voor het

---

[2] Hiermee wordt invulling gegeven aan de motie Beckerman (Kamerstukken II 2024/2025, 36 576, nr. 89)
[3] Voor Acantus relevant: Amendement Beckerman (Kamerstukken II, 2024/2025, 36 576, nr. 101).
[4] Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt
[5] Leennormen op de woningmarkt

eerst onafhankelijke monitors uit van respectievelijk toegankelijkheid[6] en financiële stabiliteit[7].

Ontwikkeling toegankelijkheid koopwoningmarkt

De toegankelijkheidsmonitor koopwoningmarkt[8] laat zien dat tussen 2015 en 2024 de mediane leencapaciteit steeg van ongeveer € 225.000 naar € 300.000. Tegelijkertijd is de mediane huizenprijs gestegen van € 200.000 naar iets meer dan € 400.000. Dit betekent dat de mediane huizenprijs harder is gestegen dan de mediane leenruimte en dat dus het gat tussen de leencapaciteit en de woningprijzen is gegroeid. Dit wijst erop dat de rol van vermogen belangrijker is geworden bij de aankoop van een woning. Hierdoor is de toegankelijkheid van koopwoningen in de afgelopen 10 jaar verslechterd.

Impact leennormen op de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt

SEO concludeert dat de leennormen de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt kunnen beperken.[9] Kopers kunnen hierdoor slechts een beperkt deel van hun inkomen besteden aan wonen. En bij een LtV onder de 100 procent moeten kopers eerst spaargeld opbouwen voordat ze een huis kunnen kopen. Daarnaast, zoals de heer Flach stelt, kan het verruimen van leennormen leiden tot een stijging van de huizenprijzen. Andersom kan het verkrappen van de leennormen leiden tot een prijsdaling.

Impact aanpassen Ltl-norm

Het CPB laat zien dat een theoretische verkrapping van de Ltl-norm met 10% slechts leidt tot een daling van huizenprijzen van bijna 4%.[10] Dit effect is echter onzeker en hangt af van verschillende factoren zoals het woningaanbod en het aankoopgedrag van beleggers. Het verkrappen van leennormen zorgt er dus voor dat prijzen van koopwoningen weliswaar dalen ten opzichte van een situatie waarin de leennormen niet worden verkrapt. Dit zorgt er echter niet voor dat de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt verbetert, omdat de ontstane verandering van de prijs (indirecte effect) doorgaans kleiner is dan de verandering van de leencapaciteit (directe effect). Het gevolg hiervan is dat starters die grotendeels afhankelijk zijn van hypothecair krediet minder eenvoudig een woning kunnen kopen die aan hun wensen voldoet. Daarentegen leidt een verruiming van de LTl-norm tot een verbetering van de toegankelijkheid. Maar dit is onwenselijk omdat financiële verantwoorde kredietverlening dan niet langer is geborgd.

Impact aanpassen LtV-limiet

Het gevolg van het verlagen van de LtV-limiet op de toegankelijkheid is eenduidiger. Het verlagen van de LtV-limiet zorgt ervoor dat kopers naast de kosten koper (vaak 3% tot 5%) ook een deel van de aankoop zelf dienen te financieren. Uit cijfers van DNB blijkt dat meer dan de helft van de starters een lening afsluit met een LtV hoger dan 90%. En dat bijna de helft van de 27 tot 34-jarigen minder dan € 10.000 spaargeld heeft.[11] Het verkrappen van de LtV-limiet leidt weliswaar tot een verbetering van de financiële stabiliteit, maar ook tot een verslechtering van de toeganke-

[6] Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt
[7] Monitor leennormen en financiële stabiliteit 2026
[8] Toegankelijkheidsmonitor Koopwoningmarkt
[9] Leennormen op de woningmarkt
[10] Monitor leennormen en financiële stabiliteit 2026
[11] Monitor leennormen en financiële stabiliteit 2026

lijkheid voor starters met beperkt spaargeld. Daarentegen leidt een verruiming van de LtV-limiet tot een verbetering van de toegankelijkheid, maar dit is onwenselijk vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit.

Conclusie

SEO heeft in 2025 geconcludeerd dat de leennormen doeltreffend zijn in het waarborgen van verantwoorde kredietverstrekking en bijdragen aan financiële stabiliteit. De leennormen zijn volgens SEO eveneens doelmatig. Daarnaast zorgt de huidige systematiek voor stabiliteit en voorspelbaarheid. De financieringslastpercentages worden jaarlijks aangepast, maar de omvang van de aanpassingen is beperkt. Dit is belangrijk voor het functioneren van de woningmarkt. Ook CPB en DNB/AFM adviseren om de leennormensystematiek niet te wijzigen. Zij stellen dat verkrapping van de leennormen ondanks lagere huizenprijzen, leidt tot verslechtering van de toegankelijkheid. Het aanpassen van de leennormen is dus niet het juiste instrument om de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt te verbeteren. Ik zie daarom geen reden om de leennormen aan te passen.

Toezichtrapport WSW 2025

Algemeen

Hierbij bied ik uw Kamer het Toezichtrapport WSW 2025 aan dat is opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw voert sinds 2016 het publiekrechtelijke toezicht uit op Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met als doel het financieel risico van de achtervang van het Rijk en de gemeenten te beheersen. Jaarlijks wordt het rapport aan uw Kamer gestuurd.
WSW borgt leningen van woningcorporaties. Daarmee garandeert het voor financiers van die leningen de betaling van rente en aflossing. Hierdoor kunnen woningcorporaties zich tegen gunstige voorwaarden financieren op de kapitaalmarkt. Het Rijk en de gemeenten bekleden een achtervangpositie. Dat betekent dat zij bij dreigende liquiditeitstekorten bij WSW steun zullen verschaffen in de vorm van renteloze leningen. Doel van het toezicht op WSW is om het achtervangrisico van het Rijk en de gemeenten te beheersen en de kans op een aanspraak op de achtervang te minimaliseren.

Ten opzichte van het toezichtrapport over 2024 is de structuur van het rapport vereenvoudigd. De bevindingen zijn compacter en meer thematisch geordend[12]. Ook de gehanteerde beoordelingssystematiek is vereenvoudigd[13].
In algemene zin concludeert de Aw dat WSW zijn publieke borgingsfunctie beheerst en verantwoord uitvoert en in staat is om in te spelen op veranderende omstandigheden. De geconstateerde deelbevindingen vormen geen belemmering voor het huidige functioneren, maar zijn relevant voor verdere versterking en bestendiging van de kwaliteit van de bedrijfsvoering. Zo constateert de Aw bijvoorbeeld als verbeterpunt dat een meer integrale strategische rapportagelijn wenselijk is om de samenhang en voortgang van strategische doelen beter inzichtelijk te maken en bestuurlijke bijsturing te ondersteunen

[12] Per toezichtonderdeel wordt het toezichtbeeld opgebouwd, gevolgd door een beknopte toelichting en eventuele aandachtspunten voor verdere ontwikkeling.
[13] Waar de Aw eerder werkte met een vierpuntsschaal, gebruikt zij in dit rapport een driepuntsschaal (op orde, deels op orde, niet op orde), met een meer kwalitatieve duiding van de mate waarin normen worden nageleefd en risico's worden beheerst.

Beleidsregels en beheerste en integere bedrijfsvoering

Het toezicht van de Aw richt zich op de naleving van de drie beleidsregels en op een beheerste en integere bedrijfsvoering. Beleidsregel I beschrijft hoe de toereikendheid van het risicokapitaal jaarlijks moet worden bepaald door WSW. Uit de toereikendheidstoets blijkt dat het beschikbare risicokapitaal substantieel hoger ligt dan het vereiste risicokapitaal. Daardoor is WSW naar verwachting in staat om potentiële borgaanspraken op te vangen zonder dat WSW de achtervang hoeft aan te spreken. Beleidsregel II beschrijft de voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor deelnemers. Beleidsregel III regelt het overleg en de informatieverstrekking van WSW aan de Staat en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Onder beheerste bedrijfsvoering wordt verstaan de inrichting en de kwaliteit van de uitvoerende processen, de inrichting en de kwaliteit van de administratieve en interne organisatie en de inrichting en kwaliteit van de informatievoorziening en de communicatie. Integere bedrijfsvoering houdt in het tegengaan van het risico op belangenverstrengeling en van andere strafbare feiten en andere handelingen die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden. De Aw concludeert dat WSW in 2025 op alle onderzochte onderdelen de naleving en bedrijfsvoering op orde heeft. Daarnaast ziet de Aw alle bevindingen over 2024 als voldoende opgevolgd of afgerond.

Reactie

Ik ben tevreden dat het rapport Toezicht WSW 2025 bevestigt dat WSW in 2025 alle drie de beleidsregels op orde heeft en dat er sprake is van een beheerste en integere bedrijfsvoering. Op basis van WSW's staat van dienst heb ik er alle vertrouwen in dat WSW de ingezette lijn zal voortzetten en aan de slag gaat met de aanbevelingen die de Aw heeft gedaan. Daarnaast ben ik blij met de positieve woorden van de Aw over WSW. Dit onderstreept mijn vertrouwen in de robuustheid en veerkracht van ons borgstelsel. Op basis hiervan kunnen corporaties in de komende jaren op een verantwoorde wijze bijdragen aan belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals sociale woningbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

Voortgang huurregister

Het voorstel voor een huurregister heeft van 15 april tot en met 28 mei in internetconsultatie gelegen. De consultatie heeft 104 reacties opgeleverd, waaronder reacties van Aedes, IVBN, Vastgoed Belang, de Woonbond, diverse gemeenten, verhuurders, huurders en huurdersorganisaties. Ik ben blij met de brede belangstelling voor het huurregister en waardeer zowel de constructieve alsook kritische reacties op het voorstel. In de consultatie kwamen met name aandachtspunten naar voren op het gebied van privacy, administratieve lasten, datakwaliteit en de noodzaak en proportionaliteit van het huurregister en de daarin op te nemen gegevens. De komende maanden ga ik de reacties zorgvuldig bestuderen en waar nodig aanvullende gesprekken voeren met betrokken partijen. Ik heb uw Kamer toegezegd dit najaar een besluit te nemen over de invoering van een huurregister. Als ik besluit tot invoering over te gaan, zal ik uw Kamer ook informeren over de wijzigingen die naar aanleiding van de consultatie in het voorstel worden aangebracht.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan