



Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20017
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie
2025-0000353254

Datum 4 juni 2025
Betreft ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (technische wijzigingen)

Hierbij zend ik u een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (technische wijzigingen). Voor de inhoud van het ontwerpbesluit verwijs ik u naar de ontwerp-nota van toelichting.

De voorlegging geschiedt in het kader van de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedures (de artikelen 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, 271, negende lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en 61s van de Woningwet) en biedt uw Kamer de mogelijkheid zich uit te spreken over het ontwerpbesluit voordat het aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden voorgelegd en vervolgens zal worden vastgesteld.

Op grond van de aangehaalde bepaling geschiedt de voordracht aan de Koning ter verkrijging van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over het ontwerpbesluit niet eerder dan vier weken nadat het ontwerpbesluit aan beide Kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

Voor de wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst geldt daarenboven dat, wanneer binnen de genoemde termijn door of namens een van de Kamers of door ten minste een vijfde van het grondwettelijk aantal leden van een van de Kamers de wens te kennen wordt gegeven dat het onderwerp van de wijziging van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst bij wet wordt geregeld, een daartoe strekkend voorstel van wet zo spoedig mogelijk wordt ingediend.

Een gelijkkluidende brief heb ik gezonden aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

WIJ WILLEM-ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (technische wijzigingen)

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr. 2025-
;

Gelet op de artikelen 271, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en 1, eerste lid, en 46, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van ..., nr.;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel I

Het **Besluit huurprijzen woonruimte** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 8a, eerste, vierde, vijfde en zevende lid, wordt "maximale huurprijs" vervangen door "maximale huurprijsgrens".

B

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In Onderdeel A, onderdeel 11.4, wordt na "de bedragen, genoemd in 11.1." ingevoegd "en de daarmee corresponderende bedragen in de toelichting" en wordt "de waardepeildata" vervangen door "de waardepeildata in 11.1. en in de toelichting".

2. In onderdeel 12 van de Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, wordt "maximale huurprijs" telkens vervangen door "maximale huurprijsgrens".

Artikel II

In artikel 1, onderdeel h, van het **Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst** wordt "opvangcentrum" vervangen door "opvangvoorziening".

Artikel III

Het **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid, eerste zin, komt te luiden:

De bedragen, genoemd in het eerste lid, worden met ingang van 1 januari van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd met de procentuele wijziging per 1 januari van het peiljaar, bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel f, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van het bedrag, genoemd in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

2. In het derde lid wordt "het Besluit van PM" vervangen door "het Besluit van 18 december 2024" en wordt "Stb. 2024, PM" vervangen door "Stb. 2024, 430".

B

Artikel 22, tweede lid, tweede zin, komt te luiden:

Het in de eerste zin genoemde bedrag wordt met ingang van 1 januari van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd met de procentuele wijziging per 1 januari van het peiljaar, bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel f, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van het bedrag, genoemd in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

C

Artikel 56, tiende lid, komt te luiden:

10. De in bijlage 4 genoemde index I1 en index I2 worden bij ministeriële regeling vastgesteld en jaarlijks met ingang van 1 januari van elk jaar bij ministeriële regeling gewijzigd met de procentuele wijziging per 1 januari van het peiljaar, bedoeld in artikel 252a, tweede lid, onderdeel f, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van het bedrag, genoemd in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel IV

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

Dit besluit voorziet in een aantal reparaties van het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw), het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV).

De reparaties hangen deels samen met de aankomende wijzigingen van de Wet op de huurtoeslag per 1 januari 2026 en betreffen voor het overige herstel van omissies en verschrijvingen in enkele besluiten.

Omdat dit besluit slechts ziet op wetstechnische wijzigingen heeft het geen gevolgen voor de administratieve of bestuurlijke lasten.

Om die reden is ook afgezien van openbare internetconsultatie.

Het ontwerpbesluit is voorgelegd aan het Adviescollege toetsing regeldruk. Het Adviescollege adviseerde om de regeldrukeffecten van de wijziging van het Besluit beslagvrije voet en van de verkoopregels in het BTIV nader te specificeren.

Naar aanleiding van het advies van het Adviescollege is de toelichting op de wijzigingen van het Besluit beslagvrije voet aangevuld en aangescherpt en is besloten om de in het concept dat aan het Adviescollege is voorgelegd opgenomen wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 met betrekking tot de verkoopregels niet langer onderdeel te laten uitmaken van dit besluit.

Op grond van de artikelen 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, 271 lid 9 BW en 61s van de Woningwet zijn de wijzigingen van het Bhw, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, en het BTIV voorgehangen bij beide kamers der Staten-Generaal.

[PM uitkomsten voorhang.]

II. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

Sinds 2003 is de gebruikelijke aanduiding van het wettelijk maximum voor de huurprijs die behoort bij een gegeven kwaliteit van een huurwoning "maximale huurprijsgrens". In de loop der tijd is in het Besluit huurprijzen woonruimte op enkele plaatsen, waaronder artikel 8a, eerste, vierde, vijfde en zevende lid, de term "maximale huurprijs" toegepast waar "maximale huurprijsgrens" bedoeld is. Omwille van de eenduidigheid van de gebruikte begrippen wordt "maximale huurprijs" steeds vervangen door "maximale huurprijsgrens".

Onderdeel B

onder 1

In de indexeringsbepaling in onderdeel 11.4 van bijlage I, onderdeel A, bij het Besluit huurprijzen woonruimte is niet voorzien in de mogelijkheid van indexering van de bedragen, genoemd in de toelichting bij onderdeel 11.4. Met deze wijziging is daarin alsnog voorzien. Hetzelfde is voorzien voor de waardepeildata in de toelichting bij onderdeel 11.4.

onder 2

Sinds 2003 is de gebruikelijke aanduiding van het wettelijk maximum voor de huurprijs die behoort bij een gegeven kwaliteit van een huurwoning "maximale huurprijsgrens". In de loop der tijd is in het Besluit huurprijzen woonruimte op enkele plaatsen, waaronder onderdeel 12 van de Toelichting bij bijlage I, onder A, de term "maximale huurprijs" toegepast waar "maximale huurprijsgrens" bedoeld is. Omwille van de eenduidigheid van de gebruikte begrippen wordt "maximale huurprijs" steeds vervangen door "maximale huurprijsgrens".

Artikel II

In artikel 1, onderdeel h, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst wordt "opvangcentrum" vervangen door "opvangvoorziening". Dit betreft het corrigeren van een technische omissie en is noodzakelijk omdat de term "opvangcentrum" opvangvoorzieningen zijnde een woning, hotel of pension, expliciet uitsluit. De uitzondering voor statushouders in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, heeft als doel druk op de asielopvang te verlichten en te bevorderen dat statushouders doorstromen van een COA-opvangvoorziening, naar de gemeente waar de vergunninghouder uiteindelijk gaat wonen. Als gevolg van de druk op de asielopvang maakt het COA in de praktijk gebruik van opvangvoorzieningen als bijvoorbeeld een hotel of pension. Het is niet de bedoeling van het besluit geweest de uitzondering in deze situatie niet te laten gelden.

Artikel III

Onderdeel A

onder 1

In artikel 16, tweede lid, eerste zin, van het BTIV is bepaald dat de in artikel 16, eerste lid, genoemde bedragen jaarlijks worden gewijzigd met het percentage waarmee de referentie-inkomensijpunten voor meerpersoonsouderenhuishoudens (artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag) worden gewijzigd. Die referentie-inkomensijpunten worden op grond van artikel 27, vijfde lid, van de Wet op de huurtoeslag gewijzigd met de procentuele wijziging van de minimum-inkomensijpunten voor meerpersoonsouderenhuishoudens (artikel 17, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag). Omdat artikel 18 van de Wet op de huurtoeslag vervalt (artikel III, onderdeel B, van de Wet van 18 december 2024 tot wijziging van de Wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag, de Wet op de huurtoeslag en enkele andere wetten ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling (Stb. 2024, 426)) heeft artikel 16, tweede lid, eerste zin, van BTIV aanpassing. Die aanpassing sluit aan bij de soortgelijke aanpassing van de artikelen 10, tweede lid, tweede zin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 10, vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014.

onder 2

Per abuis zijn bij de plaatsing in het Staatsblad van het Besluit van 18 december 2024 tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassingen met betrekking tot inbreng van vermogen in verbindingen, overcompensatie, de differentiatie van de inkomensgrens, verlening van administratieve diensten, inkomensbewijzen voor DAEB-toewijzing en novatie van basisrenteleningen (Stb. 2024, 430) in de tekst van het nieuwe artikel 16, derde lid, van het BTIV twee PM's blijven staan. Die worden nu vervangen door de juiste gegevens.

Onderdeel B

In artikel 22, tweede lid, tweede zin, van het BTIV is bepaald dat de in artikel 22, tweede lid, eerste zin, genoemde bedragen jaarlijks worden gewijzigd met het percentage waarmee de referentie-inkomensijpunten voor meerpersoonsouderenhuishoudens (artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag) worden gewijzigd. Die referentie-inkomensijpunten worden op grond van artikel 27, vijfde lid, van de Wet op de huurtoeslag gewijzigd met de procentuele wijziging van de minimum-inkomensijpunten voor meerpersoonsouderenhuishoudens (artikel 17, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag). Omdat artikel 18 van de Wet op de huurtoeslag vervalt (artikel III, onderdeel B, van de Wet van 18 december 2024 tot wijziging van de Wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag, de Wet op de huurtoeslag en enkele andere wetten ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling (Stb. 2024, 426)) heeft artikel 22, tweede lid, derde zin, van het BTIV aanpassing. Die aanpassing sluit aan bij de soortgelijke aanpassing van de artikelen 10, tweede lid, tweede zin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 10, vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Onderdeel C

In artikel 56, tiende lid, van het BTIV is bepaald dat de in bijlage 4 bij het BTIV genoemde indexen jaarlijks worden gewijzigd met het percentage waarmee de referentie-inkomenspunten voor meerpersoonsouderenhuishoudens (artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag) worden gewijzigd. Die referentie-inkomenspunten worden op grond van artikel 27, vijfde lid, van de Wet op de huurtoeslag gewijzigd met de procentuele wijziging van de minimum-inkomenspunten voor meerpersoonsouderenhuishoudens (artikel 17, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag). Omdat artikel 18 van de Wet op de huurtoeslag vervalt (artikel III, onderdeel B, van de Wet van 18 december 2024 tot wijziging van de Wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag, de Wet op de huurtoeslag en enkele andere wetten ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling (Stb. 2024, 426)) heeft artikel 56, tiende lid van het BTIV aanpassing. Die aanpassing sluit aan bij de soortgelijke aanpassing van de artikelen 10, tweede lid, tweede zin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 10, vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014.

Artikel IV

De wijzigingen in dit besluit zijn alle technisch van aard en hebben geen direct gevolg voor burger, bedrijven of overheden. Om die reden wordt voor de inwerkingtreding afgeweken van de vaste verandermomenten en minimale invoeringstermijnen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000350441

Datum
23 mei 2025

Opgesteld door


Samengewerkt met
Directie Wonen

Bijlage(n)
3

Aan
Van

Minister van VRO
CZW

nota

Voorhang Reparatiebesluit volkshuisvesting

Aanleiding

Op 23 mei 2025 heeft de ministerraad ingestemd met het ontwerpbesluit en met het voorhangen bij de Staten-Generaal.

Geadviseerd besluit

Ondertekening van de brieven aan de voorzitters van de Eerste en Tweede Kamer der Staten-Generaal.

Kern

Het Reparatiebesluit volkshuisvesting 2025 voorziet in wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV).

De wijzigingen van het BTIV vloeien voort uit de wijzigingen die in de Wet op de huurtoeslag worden doorgevoerd als gevolg van de Wet van 18 december 2024 tot wijziging van de Wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag, de Wet op de huurtoeslag en enkele andere wetten ter verbetering van de koopkracht en vereenvoudiging van de regeling (Stb. 2024, 426). De DAEB-inkomensgrens is vastgelegd in het BTIV en wordt jaarlijks geïndexeerd op de wijze van indexering van de inkomensijkpunten uit de Wet op de huurtoeslag. Om dezelfde methodiek te handhaven moet het BTIV (technisch) gewijzigd worden als gevolg van de genoemde wijzigingen van de Wet op de huurtoeslag. Ditzelfde geldt voor de inkomensgrens die bepalend is voor de mate van winstdeling bij verkoop van (voormalige) woningcorporatiewoningen aan zittende bewoners.

Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst een verkeerde verwijzing naar de Wet op het centraal orgaan opvang asielzoekers te corrigeren. Per abuis wordt verwezen naar opvangcentrum terwijl bedoeld was opvangvoorziening. Het verschil is dat gemeentelijke opvang geen opvangcentrum maar wel een opvangvoorziening is. Tot slot worden in het Besluit huurprijzen woonruimte enkele technische verbeteringen aangebracht. De eerste betreft het begrip "maximale huurprijs" vervangen door "maximale huurprijsgrens". De tweede wijziging voorziet in de mogelijkheid van indexering van bedragen, genoemd in de toelichting van het WWS zelfstandig.

Wijzigingen van de genoemde besluiten moeten op grond van de delegerende wetten gedurende vier weken worden 'voorgehangen' bij de Tweede en Eerste Kamer.

Onze referentie
2025-0000350441
Datum
23 mei 2025

Toelichting

Financiële/juridische overwegingen

Op grond van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet moeten de wijzigingen van respectievelijk het Besluit huurprijzen woonruimte, het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 worden 'voorgehangen' bij beide kamers van de Staten-Generaal. Voor het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst geldt een zogenoemde 'zware voorhangprocedure' die inhoudt dat ieder van de Kamer regeling bij wet kan afdwingen.

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	Brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal	
2	Brief aan de voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal	
3	Ontwerp-Reparatiebesluit volkshuisvesting 2025	