



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
T.a.v. de Directeur Wonen

Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

ILT
Omgeving, dienstverlening en
vergunningverlening

Den Haag
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Ons kenmerk
ILT-2025/49462

Uw kenmerk
2025-0000558509

Datum 3 november 2025
Betreft HUF-toets wijzigingen Woningwet e.a. met het oog op
NPA 2025-2035

Geachte [REDACTED],

In uw brief van 19 september jl. heeft u de directeur Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) verzocht om een Handhaafbaarheid, Uitvoerbaarheid-en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op het wetsvoorstel *Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de Nationale prestatieafspraken 2025-2035*. Met deze brief ontvangt u de bevindingen van de Aw.

Algemene opmerkingen

Met het wetsvoorstel worden verschillende afspraken in de Nationale prestatieafspraken 2025 – 2035 wettelijk verankerd. Ik onderschrijf de richting van deze wetswijzigingen en verwacht geen problemen voor de Aw om haar taken uit te oefenen. Wel geef ik u graag de volgende twee aandachtspunten mee.

De Aw heeft in de recente signaalrapportage over de huurbevriezing benadrukt dat grote en plotselinge beleidswijzigingen leiden tot onzekerheid en daarmee de investeringsbereidheid van woningcorporaties onder druk zetten. Het wettelijk vastgelegde en daarmee stabielere kader dat ontstaat door de maximale huursomstijging te koppelen aan de gemiddelde inflatie over de drie voorafgaande jaren, vermindert die onzekerheid.

Tegelijkertijd constateer ik met zorg dat de kostenstijgingen bij corporaties — onder meer door bouwkosten, onderhoud, rente en verduurzamingsopgaven — aanzienlijk hoger liggen dan de gemiddelde inflatie. Naar verwachting blijven vooral de bouw- en onderhoudskosten in de komende jaren sneller stijgen. De wettelijke begrenzing van de huurstijging kan daardoor structureel druk leggen op de financiële ruimte van corporaties. Dit vergroot het risico dat de investeringscapaciteit en de uitvoering van de afgesproken nieuwbouw- en verduurzamingsdoelen onder druk komen te staan. De Aw acht het van belang dat dit spanningsveld wordt onderkend en bij de verdere beleidsvorming wordt betrokken.

Met een verplicht format voor de nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken wordt een stap gezet richting meer eenduidige dataverzameling, waarmee de voortgang beter kan worden gevolgd. Dat sluit aan bij een eerdere aanbeveling van de Aw in de Staat van de corporatiesector. Ik adviseer daarbij te zorgen voor heldere definities die aansluiten op bestaande gegevensstromen (zoals de dPi en SBR), en rekening te houden met gemeenten die afspraken uitsluitend op gemeentelijk niveau vastleggen.

ILT
Omgeving, dienstverlening en
vergunningverlening
Netwerken transport

Datum
3 november 2025

Ons kenmerk
ILT-2025/49462

Tot slot

Ik verzoek u op de inhoudelijke punten van deze HUF-toets te reageren. Ik ontvang graag de definitieve tekst van de regelgeving en de datum van inwerkingtreding. De ILT maakt de HUF-toets binnen twee weken openbaar via haar website.

Met vriendelijke groet,

De directeur Autoriteit woningcorporaties,

Drs. A.L.J. Hugens MBA