

Ingediend via www.internetconsultatie.nl

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
t.a.v. de heer F. Rijkaart
Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer

Den Haag, 30 oktober 2025
dossiernummer: 207213
uw kenmerk: n.v.t.
telefoonnummer: +31 (0)70 335 35 35
e-mail: secretariaat@advocatenorde.nl

Betreft: Wijziging Woningwet n.a.v. de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Geachte ministers,

Op 17 september 2025 is de internetconsultatie 'Wijziging Woningwet n.a.v. de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035' gepubliceerd. De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,
namens de algemene raad,



mr. J. Storm
plv. algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres

Prinses Beatrixlaan 5
2595 AK Den Haag
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres

Postbus 30851
2500 GW Den Haag

www.advocatenorde.nl

ADVIES

Aan:	De algemene raad
Van:	Wetgevingsadviescommissie huurrecht
Datum:	29 oktober 2025
Betreft:	Wijziging Woningwet n.a.v. de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

1. Inleiding

Het voorstel tot wijziging van de Woningwet (Wonw), de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (UHW) en de Wet op de huurtoeslag (Wht) levert een wettelijke verankering van de in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 gemaakte afspraak om vanaf 2026 de maximale huursomstijging voor toegelaten instellingen te koppelen aan een driejaars-gemiddelde van de inflatie.

2. Toepassingsbereik huursombenadering in relatie tot middensegment

Met de Wet betaalbare huur is, kort gezegd, in artikel 7:247 BW bepaald welke woningen in het (geliberaliseerde) hoogsegment vallen, terwijl in artikel 7:247a BW is bepaald welke woningen in het (prijsgereguleerde) middensegment vallen.

In artikel 54 lid 2 Wonw is opgenomen dat huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247 BW buiten de huursombenadering van toegelaten instellingen vallen. Maar huurovereenkomsten als bedoeld in artikel 7:247a BW (in het middensegment) vallen er dus binnen, zodat de huursombenadering zich uitstrekt tot zowel het laag- als het middensegment.

Dit terwijl het middensegment – in tegenstelling tot het laagsegment – 1) niet wordt aangemerkt als behorend tot de Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en 2) een wezenlijk ander wettelijk huurverhogingsregime (ex artikel 10 lid 4 UHW) kent dan het laagsegment.

3. Betrek het middensegment in de overwegingen

Het betrokken houden van het middensegment in de vanuit sociale principes gemaximeerde huursombenadering van toegelaten instellingen lijkt daarom niet goed passend of althans onvoldoende aan te sluiten.

Als de wetgevingsadviescommissie huurrecht het goed ziet, kan dit onbedoeld een rem zetten op bestedingscapaciteit van corporaties ten behoeve van het middensegment. De wetgevingsadviescommissie kan zich daarom indenken dat het passend kan zijn om in artikel 54 lid 2 Wonw óók een verwijzing naar artikel 7:247a BW (of 'middeldure huurwoonruimte' als bedoeld in artikel 1 lid 1 Huisvestingswet 2014) op te nemen.

Mocht onvoldoende aanleiding worden gezien het voorstel daarop aan te passen, dan verdient het aanbeveling in de MvT expliciet te benoemen dat op dit punt een welbewuste keuze is gemaakt.

4. Geen overige opmerkingen

Het voorstel geeft de commissie voor het overige geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.