Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Aan MinVRO
Van Directie Wonen

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Contactpersoon
[redacted]

Datum
16 juni 2026

Onze referentie
2026-0000292140

nota

Verzamelbrief ontwikkelingen woonbeleid juni 2026

Aanleiding

Er zijn diverse actuele ontwikkelingen op het gebied van het woonbeleid waarover de Tweede Kamer geïnformeerd moet worden, waaronder een toezegging die moet worden opgevolgd. Dat gebeurt met deze Kamerbrief, die uiterlijk voor het zomerreces verstuurd.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd akkoord te gaan met verzending van de brief aan de Tweede Kamer en deze te ondertekenen.

Kern

Met deze Kamerbrief informeert u de Tweede Kamer over de volgende onderwerpen.

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

Toelichting

Toepassing hardheidsclausule Woningwet

In 2025 zijn vijf verzoeken om toepassing van de hardheidsclausule ingediend. 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. Het derde toegewezen verzoek betrof de toekenning van projectsteun aan een woningcorporatie.

Vervolg Acantus-arrest

Het 'Acantus-arrest' leidt tot belemmeringen bij warmtelevering aan huurders en bij de verduurzaming door verhuurders. Hierna zijn er verschillende rechtszaken geweest over het in rekening brengen van de vaste kosten van een (WKO)-installatie via de servicekosten, met verschillende conclusies. De Tweede Kamer heeft een motie aanvaard gericht op informatie rond de zomer van 2025 over Acantus en de positie van dochterondernemingen van vve's en verhuurders. U geeft in de brief aan te willen verkennen hoe huurrecht kan worden aangepast, waarmee het mogelijk wordt om kosten voor de levering van warmte buiten de

huurprijs om bij huurders in rekening te brengen. Deze oplossingsrichting vraagt nog om nadere uitwerking.

Leennormen
Via deze brief voldoet u aan de toezegging aan de heer Flach uit het commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting om terug te komen op de toegankelijkheidsmonitor koopwoningmarkt van het CPB. U stelt dat de mediane huizenprijs harder is gestegen dan de mediane leenruimte en dat dus het gat tussen de leencapaciteit en de woningprijzen is gegroeid. Hierdoor is de toegankelijkheid van koopwoningen in de afgelopen 10 jaar verslechterd. U stelt dat het verkrappen van de leennormen geen oplossing is om de toegankelijkheid te verbeteren, omdat de rol van vermogen dan nog groter wordt. Daarnaast zijn de leennormen in de recente evaluatie positief beoordeeld. U ziet daarom geen reden om de leennormen aan te passen.

Toezichtrapport WSW 2025
In de brief biedt u het Toezichtrapport Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 2025 dat is opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan de Tweede Kamer. Jaarlijks wordt het rapport aan de Kamer gestuurd. Aw concludeert 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. Verder constateert de Aw 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. In de brief geeft u aan tevreden te zijn 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.

Voortgang huurregister
Het voorstel voor een huurregister heeft in internetconsultatie gelegen. De consultatie heeft 104 reacties opgeleverd. U geeft aan blij te zijn met de belangstelling en de feedback te waarderen. U geeft aan de reacties zorgvuldig te gaan bestuderen en waar nodig aanvullende gesprekken voeren met betrokken partijen. U heeft de Kamer reeds toegezegd dit najaar een besluit te nemen over de invoering. Hierbij wordt de Kamer ook geïnformeerd over wijzigingen n.a.v. de consultatie.

Achtergrondinformatie proces leennormen
Aangezien u nog niet eerder geïnformeerd bent over het proces van de leennormen systematiek vindt u hieronder achtergrondinformatie over de leennormen. Dit is niet opgenomen in de brief.

Jaarlijks stelt de minister van Financiën, mede namens de minister van VRO, de leennormen vast die gelden bij hypotheekverstrekking. De leennormen bepalen de maximale hoogte van het hypothecair krediet t.o.v. het inkomen van de consument. Dit wordt vastgelegd in de tijdelijke Regeling hypothecair krediet (THRK). Het Nibud adviseert jaarlijks over de wijzigingen in de TRHK en dit advies is tot nu toe altijd gevolgd.

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Datum
16 juni 2026

Onze referentie
2026-0000292140

DG Volkshuisvesting en Bouwen
DGVB-WN-Koop & Kapitaalmarkt

Datum
16 juni 2026

Onze referentie
2026-0000292140

U ontvangt jaarlijks 3 rapporten met betrekking tot de leennormen:

1. Advies Nibud. Hierin is berekend hoeveel ruimte huishoudens hebben voor hypotheeklasten, rekening houdend met andere lasten. Dit wordt uitgedrukt in 'financieringslastpercentages'. Als een huishouden met een bepaald inkomen bijvoorbeeld een financieringslastpercentage heeft van 25%, dan betekent dit dat zij maximaal 25% van hun bruto-inkomen mogen uitgeven aan hypotheeklasten. Het advies van het Nibud wordt doorgaans opgevolgd en verwerkt in de THRK. Het voorlopige beeld is dat de leenruimte in 2027 voor alle huishoudens gaat stijgen, ook zonder inkomensstijging. Dit kan nog bijgesteld worden door het Nibud op basis van de CPB-raming met Prinsjesdag, waarbij de meest recente inflatie wordt meegenomen. Omdat het Nibud adviseert om voor 2027 geen beleidswijzigingen van de TRHK door te voeren, is dit jaar geen consultatie in de zomer nodig van de TRHK.
2. Monitor CPB over toegankelijkheid. Dit jaar heeft het CPB deze eerste monitor uitgebracht. Dit is een opvolging van een advies uit de evaluatie van de leennormen in 2025. Over deze monitor gaat de toezegging aan Lid Flach, waar u in deze brief op in gaat.
3. Monitor DNB/AFM over financiële stabiliteit. Ook deze monitor volgde uit de evaluatie en is dit jaar voor het eerst uitgekomen.

In oktober stuurt u, mede namens de minister Financiën, een Kamerbrief over de leennormen waarin u ingaat op de leennormen voor komend jaar. U gaat dan ook in op de 3 hierboven genoemde rapporten.