

Vergaderjaar 2024–2025

27 926	Huurbeleid
32 847	Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 400

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG
Vastgesteld 19 augustus 2025

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de brief van 4 juni 2025 inzake voorhang Reparatiebesluit volkshuisvesting 2025 (Kamerstuk 27 926, nr. 396).

De vragen en opmerkingen zijn op 11 juli 2025 aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorgelegd. Bij brief van 19 augustus 2025 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Postma

Adjunct-griffier van de commissie,
Morrin

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en antwoord / reactie van de Minister

De antwoorden op de vragen van de fracties zijn hieronder direct na de vragen in de tekst opgenomen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de voorhang Reparatiebesluit volkshuisvesting 2025 en hebben over een specifiek onderwerp in het Besluit nog een aantal vragen voor de Minister.

Deze leden merken op dat op bladzijde 4 van het Besluit de volgende passage staat:

«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.»

Deze leden willen de Minister vragen of zij zo specifiek mogelijk kan aangeven welke gevolgen de genoemde technische omissie in het verleden heeft gehad. Daarnaast vragen deze leden wat de betreffende wijziging in de praktijk eventueel kan gaan betekenen voor gemeenten (inschatting inzake onder andere de beschikbare woningvoorraad in gemeenten en het aantal tijdelijke huurcontracten dat wordt verstrekt ten opzichte van de oude situatie).

Artikel 1, eerste lid, onderdeel h, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst wordt zekerheidshalve gewijzigd. In dat onderdeel zijn nu vergunninghouders die verblijven in een opvangcentrum aangewezen als categorie woningzoekenden met wie een tijdelijke huurovereenkomst voor maximaal twee jaar kan worden aangegaan. Tijdens de totstandkomingsprocedure van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst is in de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers onderscheid gemaakt tussen «opvangcentrum» en «opvangvoorziening». Dit onderscheid is ingevoerd door de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen die op 31 januari 2024 in werking is getreden. Per abuis is bij het vervolg van de procedure van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst geen acht geslagen op de genoemde toevoeging van «opvangvoorziening». Voor de vergunninghouders en voor maatschappelijke effecten in bredere zin maakt het niet uit of een vergunninghouder in een opvangcentrum of een opvangvoorziening verblijft voordat gebruik wordt gemaakt van deze uitzondering om een tijdelijk contract te mogen benutten. Voor de toetsing van de huurovereenkomst kan dat wel degelijk uitmaken. Een huurovereenkomst kan alleen rechtsgeldig voor bepaalde tijd (met een automatische beëindiging) worden afgesloten met een woningzoekende die behoort tot één van de in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst genoemde categorieën. Omdat het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst een uitzondering maakt op het uitgangspunt van de Wet vaste huurcontracten, zal de huurovereenkomst bij eventuele rechterlijke toetsing nauwkeurig bekeken

worden. Om te voorkomen dat (m.n.) verhuurders voor onaangename verrassingen komen te staan, wordt de aanduiding van de in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst genoemde categorie vergunninghouders preciezer in lijn gebracht met de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers.

Omdat zoals hiervoor opgemerkt het enige gevolg is van de wijziging van artikel 1, onderdeel h, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst dat de regelgeving in lijn wordt gebracht met het oorspronkelijke doel van opname van deze groep in het besluit en de maatschappelijke perceptie daarvan is de verwachting dat deze wijziging in de praktijk nauwelijks gevolgen zal hebben. In die zin is deze wijziging vooral «voor de zekerheid».

De leden van de PVV-fractie vragen de Minister wat eventuele gevolgen kunnen zijn voor de andere «categorieën van personen» wanneer betreffende wijziging wordt doorgevoerd. Kan er bijvoorbeeld een scenario ontstaan dat er door betreffende wijziging een stijging van tijdelijke huurcontracten voor statushouders ontstaat? Mocht dat zo zijn, kunnen andere «categorieën van personen» en woningzoekenden die niet tot de «categorieën van personen» behoren daar op welke manier dan ook de dupe van worden?

De aanpassing van artikel 1, eerste lid, onderdeel h, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst heeft geen gevolgen voor andere categorieën aangewezen woningzoekenden.

Als laatste zouden de leden van de PVV-fractie van de Minister willen weten of door het ministerie wordt gemonitord of er negatieve effecten optreden door genoemde wijziging. Mocht dat zo zijn, hoe is de monitoring vormgegeven?

Het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst vloeit voort uit de Wet vaste huurcontracten. Die wet zal voor 1 juli 2029 worden geëvalueerd. Daarbij zal ook het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst worden betrokken.

Vragen en opmerkingen van de leden van de NSC-fractie

De leden van de NSC-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het besluit tot wijziging en hebben naar aanleiding van deze wijzigingen nog een aantal vragen.

Deze leden vragen de Minister of het klopt dat sommige onderdelen van dit besluit niet louter technisch zijn, maar wel degelijk politieke keuzes impliceren. Zij vragen of de Minister expliciet kan aangeven welke keuzes politiek van aard zijn en waarom deze op deze manier in een «technisch wijzigingsbesluit» zijn opgenomen.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister wat de reden is dat deze inhoudelijke wijzigingen niet via aparte wetgeving of beleidsnota aan de Kamer zijn voorgelegd.

Zoals uit de hierna gegeven antwoorden op de verschillende vragen duidelijk zal worden, bevat het voorgehangen ontwerpbesluit uitsluitend technische wijzigingen. Ook deze technische wijzigingen doorlopen de reguliere en benodigde procedures om tot wijziging van regelgeving te komen en worden daarom ook aan uw Kamer voorgelegd via de voorhangprocedure.

Deze leden vragen de Minister welke doelgroepen geraakt worden door deze verruiming, en hoe deze verruiming zich verhoudt tot de wens de leden van de NSC-fractie om tijdelijke huur uitzonderlijk te houden en de rechtspositie van huurders te versterken.

Artikel II van het ontwerpbesluit behelst een wijziging van artikel 1, onderdeel h, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst.

In artikel 7:271 lid 2 BW is bepaald dat met betrekking tot woonruimte tijdelijke huurovereenkomsten met een duur van maximaal twee jaar kunnen worden aangegaan met woningzoekenden die behoren tot de in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst genoemde categorieën. Artikel 1, onderdeel h, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst benoemt vergunninghouders die nog in de opvang voor asielzoekers verblijven als zo'n categorie.

In de nota van toelichting bij het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst (Staatsblad 2024, 152, p. 7–8) is over deze categorie opgemerkt:

«De uitzondering voor deze categorie is van belang om de druk op de asielopvang te kunnen verlichten en eraan bij te dragen dat de vergunninghouder snel na het ontvangen van zijn of haar verblijfsstatus kan starten met integreren in (de nabijheid van) de gemeente waar de vergunninghouder uiteindelijk gaat wonen. In de praktijk blijkt dat het gemeenten tijd kost om te voorzien in definitieve huisvesting voor vergunninghouders. Dit komt bijvoorbeeld door de krapte op de woningmarkt of omdat de vergunninghouder nog in afwachting is van gezinshereniging waardoor nog niet in passende huisvesting kan worden voorzien. Voor deze groep zijn tijdelijke oplossingen nodig om de vergunninghouders al wel uit de opvang te kunnen laten stromen. De tijdelijke huisvesting kan plaatsvinden in de gemeente waar de vergunninghouders aan is gekoppeld door het COA of in een gemeente op basis van afspraken met de gemeente waaraan de vergunninghouder is gekoppeld en die verantwoordelijk is voor de definitieve huisvesting. De mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten te kunnen gebruiken geldt alleen voor vergunninghouders die direct voorafgaand aan de huurovereenkomst in een opvangcentrum verbleven en is daarmee eenmalig. Na afloop van het tijdelijke contract van twee jaar dragen gemeenten de verantwoordelijkheid in het huisvesten van vergunninghouders, zodat de integratie van vergunninghouders niet wordt onderbroken en wordt voorkomen dat vergunninghouders na afloop van het tijdelijke contract geen huisvesting meer hebben.»

Hieruit blijkt dat de aanwijzing van vergunninghouders als categorie in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst tot doel heeft, die vergunninghouders in staat te stellen sneller de opvang te verlaten. Ten tijde van het opstellen van het ontwerp-Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst was nog geen sprake van een onderscheid in de Wet Centraal Orgaan opvang asielzoekers tussen opvangcentrum en opvangvoorziening. Dat onderscheid is ingevoerd door de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen die op 31 januari 2024 in werking is getreden. Per abuis is bij het vervolg van de procedure van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst geen acht geslagen op de genoemde toevoeging van «opvangvoorziening». Ware dat wel gedaan, dan was in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst bij vaststelling op 5 juni 2024 reeds voorzien in een formulering waarmee vergunninghouders afkomstig uit iedere vorm van opvang tot de aangewezen categorie behoren. Het gevolg van deze omissie is dat vergunninghouders die verblijven in een opvangvoor-

ziening die niet tevens kwalificeert als «opvangcentrum» niet tot de in artikel 1, onderdeel h, van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst genoemde categorie kunnen worden gerekend. Dat is niet in lijn met de bedoeling van de in artikel 1, onderdeel h, genoemde categorie, zoals duidelijk blijkt uit de nota van toelichting bij dat besluit.

Van een uitbreiding van de in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst is geen sprake. Het effect van de wijziging is dat niet langer onbedoeld een deel van één van de aangewezen doelgroepen – vergunninghouders die in de opvang voor asielzoekers verblijven – onbedoeld niet onder de reikwijdte van dat besluit valt.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister wie zij precies bedoelt met de term «bijzondere doelgroepen», en hoe dit gecontroleerd en begrensd wordt in de praktijk. Deze leden vragen de Minister ook hoe wordt voorkomen dat verschillen ontstaan in interpretatie en toepassing tussen gemeenten, wat kan leiden tot rechtsongelijkheid.

De aanwijzing van doelgroepen in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst heeft geen directe relevantie voor gemeenten. Artikel 7:271 lid 2 BW en het daarop gebaseerde Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst richt zich op huurders en verhuurders van woonruimte. De aanwijzing van doelgroepen in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst is daarbij het meest van belang voor verhuurders; alleen met een huurder die bij aanvang van de huurovereenkomst behoort tot één van de aangewezen categorieën kunnen verhuurders een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271 lid 2 BW aangaan. Dit is voor gemeenten slechts relevant wanneer zij optreden als verhuurder van zelfstandige woningen; dat is niet of nauwelijks het geval.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister of deze wijzigingen gemonitord worden op hun effect op de woningmarkt en op de doelgroep toewijzing.

Het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst vloeit voort uit de Wet vaste huurcontracten. Die wet zal voor 1 juli 2029 worden geëvalueerd. Daarbij zal ook het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst worden betrokken.

Deze leden vragen de Minister of zij kan toezeggen dat bij toekomstige besluiten waarin politieke keuzes vermomd zijn als technische aanpassingen, explicieter wordt gemaakt wat de reikwijdte van het besluit is en welke keuzes bewust zijn gemaakt.

De leden van de NSC-fractie lezen dat in het besluit over het specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst «opvangcentrum» wordt vervangen door «opvangvoorziening». Deze leden vragen de Minister of het klopt dat door de aanpassing van de term «opvangcentrum» naar «opvangvoorziening» in het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst, gemeenten meer ruimte krijgen om tijdelijke verhuur toe te staan. Deze leden vragen de Minister daarnaast of zij precies kan toelichten wat dit betekent voor de uitvoeringspraktijk bij gemeenten.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, richt het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst zich niet tot gemeenten maar tot verhuurders en huurders. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar het hiervoor gegeven antwoord op de vraag van de leden van de NSC-fractie.

De leden van de NSC-fractie lezen dat deze wijziging erop toeziet dat bij het Besluit huurprijzen woonruimte is voorzien in de mogelijkheid van

indexering van de bedragen. Deze leden vragen de Minister of het klopt dat de technische aanpassing in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) leidt tot een wijziging in de jaarlijkse indexering van de inkomensgrens voor toegang tot sociale huur.

De technische aanpassing van de artikelen 16, tweede lid, en 56, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 leidt inderdaad tot een wijziging in de jaarlijkse indexering. Maar alleen in strikte zin; materieel blijft de wijze van indexeren hetzelfde.

In de artikelen 16, tweede lid, en 56, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat de in artikel 16, eerste lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 genoemde bedragen en de in bijlage 4 bij dat besluit genoemde indexen jaarlijks per 1 januari worden *«gewijzigd met het percentage waarmee per gelijke datum het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag wordt gewijzigd»*.

Met ingang van 1 januari 2026 vervalt artikel 18 van de Wet op de huurtoeslag als gevolg van 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). Zonder gelijktijdige wijziging van de artikelen 16, tweede lid, en 54, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 worden in de toekomst de in artikel 16, eerste lid, van dat besluit genoemde bedragen en de in bijlage 4 bij dat besluit genoemde indexen niet langer geïndexeerd.

Artikel 27, vijfde lid, van de Wet op de huurtoeslag bepaalt dat het percentage waarmee het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van die wet wordt gewijzigd het percentage is *«waarmee de in het berekeningsjaar verwachte corresponderende bedragen krachtens artikel 17, eerste lid, onderdelen a en b (minimum-inkomensijkpunten), afwijken van de corresponderende bedragen die in het daaraan voorafgaande berekeningsjaar gelden»*. De in artikel 17, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag bedoelde bedragen zijn de bedragen van het bruto-ouderdomspensioen vermeerderd met een in dat artikel genoemd bedrag.

In de artikelen 10, tweede lid, tweede zin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en artikel 10, vijfde lid, van de Huisvestingswet 2014 is eenzelfde indexeringsbepaling opgenomen. In de artikelen IV en V 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) is voorzien in een vervanging in de indexeringsbepaling van de verwijzing naar de wijziging van het in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag door *«met de procentuele wijziging per 1 januari van het peiljaar van het bedrag, genoemd in artikel 17, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de huurtoeslag»*. Dit is in een andere formulering dezelfde wijze van indexeren als nu nog voorgeschreven in artikel 27, vijfde lid, van de Wet op de huurtoeslag.

De wijzigingen van artikel 16, tweede lid, en 56, tiende lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 betreffen derhalve slechts een gewijzigde formulering van de indexeringsbepaling met dezelfde wijze van indexeren als nu het geval is tot gevolg.

Daarnaast vragen de leden van de NSC fractie of de Minister kan toelichten met rekenvoorbeelden over meerdere jaren of de doelgroep voor sociale huurwoningen hierdoor groter, kleiner of gelijk blijft. Deze leden vragen de Minister daarnaast hoe zij borgt dat deze aanpassing niet sluipenderwijs de toegang tot sociale huur verder beperkt, met name voor werkende alleenstaanden of gezinnen met een middeninkomen. Zij vragen de Minister daarnaast of er een maatschappelijke of politieke afweging gemaakt is bij het kiezen voor deze vorm van indexering, of dat er louter gekeken is naar uitvoeringsconsistentie.

Onder verwijzing naar het hiervoor gegeven antwoord op de vraag van de leden van de NSC-fractie wordt hier volstaan met de constatering dat de wijzigingen geen materieel effect sorteren.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister wat er precies verandert met deze wijziging in de regeling omtrent de verkoop van corporatiewoningen aan zittende huurders. Deze leden vragen de Minister daarnaast of het klopt dat ook hier sprake is van een nieuwe indexeringswijze van inkomensgrenzen, en zo ja wat dan de gevolgen zijn voor de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt en de mate van winstafdracht of korting.

In artikel 22, tweede lid, tweede zin, van het Besluit toegelaten instellingen 2015 is dezelfde wijze van indexering voorgeschreven als in de artikelen 16, tweede lid, en 56, tiende lid, van dat besluit. Korthedshalve wordt verwezen naar het antwoord op de vragen van de leden van de NSC-fractie voor een toelichting op de constatering dat ook met betrekking tot artikel 22 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 geen materiële wijziging wordt voorgesteld. Van gevolgen voor de doelgroep en mate van winstafdracht of korting is derhalve evenmin sprake.

De leden van de NSC-fractie vragen de Minister of zij kan toelichten hoe de betaalbaarheid van koop voor zittende huurders wordt gewaarborgd, en hoe speculatie of oneigenlijke vermogensvorming wordt voorkomen. De leden van de NSC-fractie vragen de Minister of er een impactanalyse is gemaakt van deze wijzigingen op de uitvoering door woningcorporaties en gemeenten.

Onder verwijzing naar het hiervoor gegeven antwoord op de vraag van de leden van de NSC-fractie wordt hier volstaan met de constatering dat de wijzigingen geen materieel effect sorteren.