

Datum

6 maart 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-026

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie VRO

Onderwerp

CD Staat van de Volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

Op 11 maart a.s. debatteert u met de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over de Staat van de Volkshuisvesting. Graag wijzen wij u op enkele urgente thema's die essentieel zijn voor een toekomstbestendige volkshuisvesting en om uit de huidige wooncrisis te komen.

Investeringsruimte corporaties

De doorrekening van de NPA door Rijk en Aedes en de Staat van de Corporatiesector van toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) laten er geen enkel misverstand over bestaan: [zonder robuuste maatregelen](#) kunnen corporaties hun aandeel van de nieuwbouw, renovatie en verduurzamingsafspraken onvoldoende realiseren. Er is een tekort van bijna 20 miljard euro om de opgave uit de NPA waar te maken. Investeringsbeslissingen voor over een paar jaar worden vandaag genomen.

Schaf VPB voor corporaties af

We vragen u daarom niet een deel, maar de gehele VPB voor corporaties weg te nemen, bijvoorbeeld door de herbestedingsreserve zo snel mogelijk weer in te voeren. Daarmee wordt de VPB-last van woningcorporaties verbonden aan concrete prestaties in termen van investeringen.

De VPB is principieel onjuist omdat corporaties geen winst maken. En het afschaffen ervan is een relatief goedkope oplossing om het grote probleem dat de woningcrisis is, aan te pakken. Het kost vanaf 2028 circa € 1,5 miljard en levert een veelvoud op aan investeringsruimte. Iedere euro die corporaties niet hoeven te betalen aan belasting, levert circa € 30 op aan investeringscapaciteit. Dit is niet alleen goed voor de volkshuisvesting (extra nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, kortere wachtlijsten), maar ook goed voor de economie, de btw-inkomsten en de werkgelegenheid.

Middenhuur

In de NPA is afgesproken dat, zodra Europese regelgeving is gewijzigd, een wetsvoorstel in procedure zal worden gebracht die geborgde financiering van middenhuur mogelijk maakt. De Europese regelgeving is inmiddels gereed. Hiermee is ook het risico van ongeoorloofde staatssteun weggenomen. Met het voornemen de NPA door te zetten gaat Aedes ervan uit dat het nieuwe kabinet hier ook werk van zal maken, net als het voornemen van het vorige kabinet. In het coalitieakkoord staat dit niet helder omschreven. Geef corporaties snel zekerheid op dit punt zodat zij hier actief mee aan de slag kunnen in hun nieuwbouwplannen. Geborgde financiering van middenhuur vergroot namelijk de investeringscapaciteit van corporaties en kost de staat niets.

Nieuwbouw

De Staat van de Volkshuisvesting laat zien dat de 100.000 nieuwe woningen per jaar nog niet gehaald worden, al zijn er positieve verwachtingen over komende jaren. Tegelijk heeft de corporatiesector wel een sterke groei doorgemaakt in het aantal opgeleverde woningen. In de afgelopen drie jaar groeide de bouwproductie van 15.000 naar meer dan 25.000 sociale huurwoningen per jaar. Corporaties liggen daarmee op koers om de doelen uit de NPA te halen.

Helaas heeft het hiervoor genoemde gebrek aan investeringsvermogen bij corporaties ook direct weerslag op de woningbouw. Tekorten op de middellange termijn leiden ertoe dat corporaties nú al gedwongen worden om hun plannen naar beneden bij te stellen. Onzekerheid betekent direct een nieuwe dip in de bouwproductie. Dit raakt niet alleen de bouw van sociale huurwoningen. Nieuwbouwprojecten zijn immers een combinatie van verschillende woningmarktsegmenten. Dit zal dan ook een rem zetten op de totale nieuwbouw en daarmee de woningcrisis verder verdiepen.

Voldoende grondposities en Wet Regie

Voldoende en betaalbare grondposities zijn essentieel voor corporaties om hun bouwopgave te realiseren. De Wet versterking regie volkshuisvesting is hierin een belangrijk instrument, met als doel sturing op minimaal 30% sociale woningbouw. Het is noodzakelijk dat deze wet snel door de Tweede Kamer wordt aangenomen, zodat deze per 1 juli 2026 in werking kan treden. Heldere, voorspelbare normen en wettelijke kaders bieden richting en zekerheid voor de ontwikkeling van nieuwbouw. Ruimte voor interpretatie of onderhandeling vertraagt het proces en werkt contraproductief.

Beter benutten

Het beter benutten van de bestaande voorraad is nu al belangrijk voor het huisvesten van meer mensen. Het is geen vervanging van nieuwbouw, maar op korte termijn wel belangrijk en aanvullend om snel meer woonruimte te realiseren. Corporaties zijn al intensief aan de slag met het beter benutten en werken graag gezamenlijk met de minister en u aan het weghalen van beperkingen. Door bestaande woningen beter te benutten ontstaan ook kansen om de leefbaarheid in wijken te verbeteren, andere doelgroepen in de wijk te laten wonen en voorzieningen voor bewoners op peil te houden.

Regeldruk

We hebben een [positieve kabinetsreactie](#) gezien op het door Aedes geëntameerde regeldrukonderzoek door SEO. Hoe staan de nieuwe minister en Kamer hierin? En welke vervolgacties willen zij nemen?

We zijn erg tevreden met het besluit van de vorige minister, die, in overleg met betrokken organisaties, zo snel heeft besloten om in de jaarrekening de functionele indeling voor de winst- en verliesrekening te schrappen en in plaats daarvan de categoriale indeling te hanteren vanaf de jaarrekening 2026. Ook de verhoging van de OOB-grens van 5.000 naar 20.000 vhe draagt in belangrijke mate bij aan vereenvoudiging en lastenverlichting bij corporaties. De minister bevestigt ook dat regels rondom middenhuur versimpeld kunnen worden.

Daarnaast laat het SEO-rapport zien dat er op nog meer terreinen kansen zijn om regels minder belastend en beter uitvoerbaar te maken. Dat kan bijvoorbeeld rondom visitaties en flora-en-fauna-regels. We vragen u hier op door te pakken.

Verduurzaming

Met betrekking tot het verduurzamen van de gebouwde omgeving valt veel te zeggen. Corporaties lopen hierin voorop en investeren fors in het verbeteren en verduurzamen van woningen, zodat energierekeningen voor huurders lager worden. Met de ontwikkelingen rondom de investeringscapaciteit van corporaties komt het verduurzamen van woningen onder druk te staan.

De in het coalitieakkoord voorgestelde, verdergaande normering (voor label C en D en m.b.t. hybride warmtepompen) is niet realistisch omdat er geen middelen bij worden geleverd. In het rondetafelgesprek verduurzaming gebouwde omgeving waaraan Aedes deelnam, zijn we hier uitgebreid op ingegaan. U kunt ons [position paper](#) hiervoor raadplegen. Daarin staat wat corporaties allemaal al doen op dit vlak en waar zij tegenaan lopen en uw hulp kunnen gebruiken.

Ook t.b.v. het [IBO Energietransitie](#) heeft Aedes een uitgebreid paper gemaakt, dat u kunt raadplegen om de situatie rondom corporaties en verduurzaming van de gebouwde omgeving beter te kunnen begrijpen en om inspiratie op te doen.

Mocht u vragen hebben, of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072)

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter