

Datum

9 januari 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-001

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie van VRO, cc FIN

Onderwerp

Begroting Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening 2026

Geachte Kamerleden,

Op 13 en 15 januari aanstaande debatteert u met minister Keijzer over de begroting van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor 2026. Graag brengen we u een aantal onderwerpen en ontwikkelingen onder de aandacht, waarvan we u vragen deze te betrekken bij het debat.

Veruit de belangrijkste ontwikkeling is dat de financiële tekorten van woningcorporaties fors oplopen en dat de Nationale Prestatieafspraken daarmee in de huidige vorm niet langer haalbaar zijn. Voor een gezonde bedrijfsvoering is het noodzakelijk op korte termijn financiële belemmeringen weg te nemen en de winstbelasting (Vpb) voor corporaties af te schaffen. Corporaties hebben investeringszekerheid nodig, ook aan de inkomstenkant. Daarnaast vragen we u om snelheid in het borgbaar maken van middenhuur financiering door corporaties en om de wet versterking regie volkshuisvesting – met de novelle – snel te behandelen. Daarbij dient wat ons betreft de voorrang van vergunninghouders te worden behouden. Ook willen we een stevigere inzet op de aanpak van dakloosheid.

We vragen meer inzet van het rijk op de funderingsproblematiek, evenals bij de verduurzaming van corporatiewoningen en wijken. Zorg dat hiervoor voldoende subsidies beschikbaar komen, zodat meer huurders kunnen profiteren van betere en comfortabeler woningen en corporaties kunnen blijven investeren. Tenslotte kan er veel winst behaald worden in de flora en fauna wetgeving. Er worden nu onnodig hoge kosten gemaakt, die voorkomen kunnen worden. Waar mogelijk doen we suggesties ter verbetering, in het belang van de volkshuisvesting, voor onze huurders en woningzoekenden. In het vervolg van deze brief gaan we hier verder op in.

Investeringsmotor corporaties draait volop

Met het kabinet en VNG heeft Aedes op de Woontop in december 2024 de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 (NPA) gemaakt, een ambitieus pakket van 115 miljard euro aan investeringen waarmee wordt ingezet op de bouw van 30.000 sociale huurwoningen per jaar, massale en versnelde verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad en betaalbare huren. De afgelopen jaren hebben corporaties laten zien dat zij bereid zijn om hun investeringen op te voeren. We constateren onder meer dat de nieuwbouw van corporaties voor ligt op schema en ook het uitfaseren van EFG-labels loopt goed. Met elke binnenkomende euro huur zoeken we de grenzen van het financieel haalbare op. Corporaties nemen hun verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting en zijn en blijven bereid te doen wat is afgesproken.

Financiële tekorten woningcorporaties zijn afgelopen jaar verder opgelopen – afgesproken investeringen in nieuwbouw en verduurzaming komen sterk onder druk

Deze inspanningen komen echter met een prijs: recent passeerde de corporatiesector de grens van 100 miljard euro aan leningen. In toenemende mate zijn corporaties afhankelijk van het aantrekken van leningen voor de financiering van de afgesproken investeringen. Dat is geen houdbaar model en de houdbaarheidsdatum van dit model komt veel sneller in beeld dan eerder gedacht.

In de Nationale Prestatieafspraken spraken we af dat er een Duurzaam Prestatiemodel ten grondslag dient te liggen onder de afspraken die wij maken. Dit houdt in dat er voldoende investeringsruimte is voor de afgesproken investeringsopgave en dat de corporatiesector ook op lange termijn de kwaliteit en kwantiteit van de voorraad op peil kan houden. We spraken in de NPA af dat we de financiële prognoses jaarlijks zouden actualiseren zodat we tijdig konden bijsturen mochten zich ontwikkelingen voordoen die de financiële haalbaarheid onder druk zetten. In de departementale stukken die gedeeld zijn door VRO bij de formatiegesprekken onder leiding van informateur Buma valt te lezen dat dit beeld het afgelopen jaar drastisch verslechterd met een mogelijk tekort van circa 20 miljard euro. De definitieve uitkomsten van deze doorrekeningen worden binnenkort verwacht.

Dit tekort is ontstaan uit een giftige cocktail van ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren voordeed:

- De inzet op betaalbaarheid van de afgelopen jaren heeft erin geresulteerd dat de huurquote van corporatiehuurders sterk is verbeterd: van 23% in 2021 naar 20% in 2024. Maar dit had ook tot gevolg dat de ontwikkeling van de huurinkomsten van woningcorporaties steeds verder achterop is gaan lopen op de inflatie, sinds 2021 is dit verschil opgelopen naar bijna 10%. Dit terwijl de onderhouds- en bouwkosten fors sneller stegen dan inflatie.
- Onder aan de streep bleef er daardoor steeds minder over uit de huurinkomsten die kunnen worden ingezet voor investeringen. Per maand komen corporaties gemiddeld €48 huur tekort voor de instandhouding (renovatie en verduurzaming) van hun bezit (bron: [Aedes Benchmark 2025](#)). Hiervoor moeten corporaties extra leningen aangaan naast het feit dat de nieuwbouw al volledig gefinancierd wordt met leningen.
- Corporaties worden hierdoor steeds afhankelijker van leningen voor hun investeringen, in 2020 financierden corporaties hun investeringen voor 21% met leningen, in 2024 was dit gestegen naar 56%. Niet alleen zijn er meer leningen nodig dit is ook nog eens duurder geworden door de verder gestegen rente (verwachting).
- Hiermee dreigt een neerwaartse spiraal waarin de sector haar volkshuisvestelijke vermogen steeds verder moet uithollen: De teruglopende ruimte om investeringen uit huren te betalen vergroot de noodzaak voor extra leningen, de hieruit voortvloeiende stijgende rentelasten resulteren op zijn beurt er weer in dat er minder uit de huur overblijft en er weer meer geleend moet worden. Door de hiervoor genoemde ontwikkelingen is dit niet langer in balans.

Het tekort dat nu dreigt te ontstaan kan niet worden genegeerd. Wordt dit tekort niet geadresseerd door de formerende partijen dan heeft dit onherroepelijk consequenties voor de doelstellingen die een volgend kabinet kan formuleren op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. De investeringsmotor die juist nu goed op gang is gekomen, en in lijn liggen met de afspraken uit de NPA, zal grotendeels stilvallen. En daarmee raakt, ook de totale nieuwbouwdoelstelling van 100.000 woningen per jaar snel uit zicht omdat veel projecten zowel sociale-, midden- en vrije huur én koop

bevatten. Om de broodnodige nieuwbouw en verbetering van woningen naast een betaalbare huur te kunnen blijven doen, zijn er maatregelen nodig om de investeringskracht weer op peil te brengen.

Dit begint bij het herstellen van de belangrijkste basis onder 125 jaar volkshuisvesting: elke euro huur vloeit direct terug naar de volkshuisvesting: naar onderhoud, duurzaamheid, leefbaarheid en nieuwbouw. Hiermee hebben we een systeem weten te bouwen dat 4 miljoen inwoners voorziet in een betaalbare woning. Dit waardevolle systeem staat onder druk omdat er een lek is in dit systeem. Na 14 miljard euro verhuurderheffing verdwijnen a.g.v. de winstbelasting er elk jaar meer huurinkomsten uit de volkshuisvesting. Dit loopt op tot meer dan 1,5 miljard euro per jaar. Met de afschaffing van de winstbelasting voor woningcorporaties ontstaat er weer ademruimte voor woningcorporaties waarmee tientallen miljarden aan volkshuisvestelijke investeringen gerealiseerd kunnen worden.

Wij vragen het Rijk ook verantwoordelijkheid te nemen en de volkshuisvesting in ere te herstellen: stop met het afromen van huren, stop met het belasten van de volkshuisvesting en schaf de winstbelasting voor woningcorporaties af.

Lange termijn investeringszekerheid nodig

Wat corporaties nodig hebben is lange termijn stabiliteit en (investerings)zekerheid. De eerste stap daarbij is een stabiel overheidsbeleid. Dat betekent dat niet alleen de winstbelasting (Vpb) afgeschaft dient te worden, maar ook aan de inkomstenkant helderheid dient te zijn. Met de Woonbond hebben we hier afspraken over gemaakt. De belangrijkste daarvan zijn dat de gemiddelde huurverhoging (de maximale huursomstijging) wordt gebaseerd op het gemiddelde van de inflatie van de voorgaande 3 jaren, dat dit wettelijk wordt vastgelegd en dat er een maximale gemiddelde huursomverhoging van 4% geldt. Dit zijn afspraken die de betaalbaarheid voor huurders borgen en bijdragen aan de investeringszekerheid voor corporaties.

Middenhuur - zorg dat geborgde financiering snel gerealiseerd wordt

We zijn blij met het 'Housing Package' dat de Europese Unie eind december publiceerde. Door de gewijzigde staatssteunregels staan alle seinen op groen om nu snel door te pakken. Stel corporaties in staat om hun maatschappelijk vermogen bestemd voor middenhuurwoningen maximaal te benutten door corporaties geborgde financiering toe te staan bij het WSW. Dit is hard nodig, want het aanbod in het middensegment is momenteel veel te beperkt.

We weten dat de minister deze inzet zelf ook wil. We vragen u haar te verzoeken snel de Europese regels om te zetten naar Nederlandse wet- en regelgeving, zodat corporaties zo snel als mogelijk geborgde financiering aan kunnen trekken voor de broodnodige nieuwbouw van middenhuur woningen. Het maakt de bouw van 5.000 middenhuurwoningen per jaar mogelijk. Dit is goed nieuws voor woningzoekenden, is goed voor de doorstroming en komt ten goede aan de veerkracht van wijken.

Samen met IVBN hebben we afgelopen december ook het [Middenhuuroffensief](#) aan de minister aangeboden. Daarin roepen we aanvullend op de borging op ook andere randvoorwaarden specifiek voor het bouwen van middenhuurwoningen te verbeteren, zowel voor private verhuurders als voor corporaties. Als dat gebeurt, kunnen institutionele verhuurders en corporaties samen jaarlijks meer dan 15.000 middenhuurwoningen bouwen, waarbij ze elkaar aanvullen en niet in de weg zitten.

Zorg voor snelle invoering wet versterking regie volkshuisvesting

Voor de zomer van 2025 heeft uw Kamer de wet versterking regie volkshuisvesting aangenomen. Inmiddels heeft de minister aangegeven met een novelle een aantal onderdelen te willen repareren. We vragen u deze novelle zo spoedig als mogelijk in behandeling te nemen, zodat het wetsvoorstel tijdig in de Eerste Kamer kan worden afgerond en inwerking kan treden per 1 juli aanstaande. Het is terecht dat de minister de wet op onderdelen wijzigt. Met name het wegnemen van het 'verbod op voorrang aan vreemdelingen aan wie een verblijfsvergunning is verleend' dat via het amendement-Mooiman (Kamerstuk 36512, nr.30) in de wet was gekomen, is noodzakelijk.

Behoud voorrang vergunninghouders

Aedes vindt dat alle Nederlanders – ook vergunninghouders – gelijke rechten moeten hebben. Vergunninghouders bevinden zich in een kwetsbare positie en hebben dringend een eigen woning nodig om te kunnen integreren en werken. Het wetsvoorstel nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders van de minister, dat voorrang voor vergunninghouders verbiedt, leidt volgens de Raad van State tot ongelijke behandeling en brengt gemeenten in een onmogelijke positie. Zonder voorrang blijven vergunninghouders langer in opvang, waardoor integratie stagneert en chaos dreigt. Aedes roept op om niet te kiezen voor een verbod op voorrang, maar te werken aan een samenhangend beleid: meer woningen bouwen en passende huisvesting voor iedereen. Gemeenten moeten hun taakstelling kunnen uitvoeren met de juiste instrumenten. Een eigen dak is een randvoorwaarde voor participatie – voor starters én vergunninghouders. Zoek naar oplossingen die solidariteit en uitvoerbaarheid waarborgen.

Doorbraken nodig bij aanpak dakloosheid

In de aanpak van dakloosheid zijn doorbraken nodig. Dakloosheid aanpakken is niet alleen een beleidskeuze, maar een morele opdracht. Iedereen heeft recht op een thuis én door doorbraken te realiseren, kan dit worden waargemaakt. Met partners in [de Doorbraakcoalitie](#) bepleiten we een aantal maatregelen om in 2030 tot een land zonder dakloosheid te komen:

- Verstevig het Nationaal Actieplan Dakloosheid én versterk de uitvoering. Maak de minister van Volkshuisvesting coördinerend bewindspersoon voor de aanpak dakloosheid.
- Doorbreek de woningnood. Bouw sneller, wees creatief in het realiseren van woonplekken, maak samenwonen makkelijker en zorg voor voldoende betaalbare woningen.
- Voorkom dakloosheid. Investeer in bestaanszekerheid en schaf de kostendelersnorm af.

Funderingsschade

De komende tien jaar krijgen 500.000 gebouwen en circa 750.000 woningen te maken met funderingsproblemen. Dit kan iedereen raken, zelfs het hart van onze democratie en de toekomstige bewoners van het Binnenhof, zo bleek onlangs. Het is belangrijk dat de Rijksoverheid woningcorporaties en particulieren helderheid geeft over financiële ondersteuning voor funderingsherstel en een breder handelingsperspectief. Zeker corporaties met een hoge concentratie aan funderingsschade staan onder enorme druk. Het behoud van de bestaande woningvoorraad vergt zoveel tijd, middelen en aandacht dat andere cruciale opgaven zoals nieuwbouw en verduurzaming in het gedrang komen. De komende jaren zullen corporaties noodgedwongen hun energie en investeringen moeten richten op het herstellen én voorkomen van funderingsschade, simpelweg om te voorkomen dat de woningvoorraad verder afneemt.

Daarom roepen wij u op om te zorgen voor een evenwichtige verdeling van onderzoeks- en herstellkosten tussen overheid en woningeigenaren, waaronder woningcorporaties.

Flora en fauna onderzoeken veel te duur

De huidige flora- en faunaonderzoeken kosten corporaties gemiddeld bijna 700.000 euro per jaar, met uitschieters tot meer dan 2 miljoen per corporatie, terwijl de uiteindelijke compensatiemaatregelen vaak eenvoudig zijn en relatief weinig kosten. De kosten staan totaal niet meer in verhouding tot het beoogde resultaat. Door versnipperde regels, langdurige vergunningprocedures en grote verschillen tussen provincies lopen renovatie- en verduurzamingsprojecten bovendien onnodige vertraging op.

Met landelijke invoering van gebiedsgerichte soortenmanagementplannen, uniforme toetsingskaders en erkende gedragscodes kunnen kosten drastisch omlaag, procedures worden versneld en krijgen corporaties weer ruimte om te bouwen en te verduurzamen. Dit is laaghangend fruit waarmee we zowel de bescherming van flora en fauna kunnen waarborgen als een versnelling kunnen realiseren op tal van maatschappelijke vraagstukken in de ruimtelijke inrichting. We vragen u er bij de minister op aan te dringen om snel werk te maken van deze oplossing.

Benut de kracht van corporaties bij verduurzaming en de aanpak van energiearmoede

Nederland heeft er baat bij minder afhankelijk te zijn van aardgas. Dat kan door vol in te zetten op warmtenetten. Trek vastgelopen warmteprojecten uit het slop en vul structureel de lege pot van de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) aan. Hiermee beperk je tevens netcongestie. Werk daarnaast aan het socialiseren van aansluit- en gebruikskosten voor gas, elektriciteit en warmtenetten.

Compenseer huurders eenmalig voor de afschaffing van de salderingsregeling. Maak eenmalig 585 miljoen vrij van de structurele opbrengst (ruim 665 miljoen euro) om via verhuurders de servicekosten voor zonnepanelen voor huurders te verlagen. Deze eenmalige compensatie resulteert in een structurele lastenverlichting voor zo'n 400.000 huishoudens. Met een eenmalige compensatie kunnen corporaties de servicekosten omlaag brengen zodat huurders er niet of nauwelijks op achteruit gaan. [In deze brief](#) gaan we hier samen met de Woonbond op in. Het bedrag van de compensatie is gebaseerd op het onderzoek van VRO in samenwerking met de Woonbond en Aedes, n.a.v. de motie Beckerman (Kamerstuk 36378 nr. 79).

Afgelopen maand stuurden we samen met VEH, Woonbond, Consumentenbond, Milieudefensie en Natuur & Milieu een [brief over hoe consumenten beter beschermd kunnen worden](#) bij de afschaffing van de salderingsregeling. Daarin ook suggesties hoe dat te bereiken en draagvlak te behouden voor zonne-energie. We vragen uw aandacht daarvoor.

Tenslotte vragen we u bij de begroting of in de formatie subsidie beschikbaar te stellen voor woningcorporaties voor woningisolatie. Het is vreemd dat mensen met een koopwoning, institutionele en particuliere verhuurders wel aanspraak kunnen maken op isolatiesubsidie en sociale huurders (via hun verhuurders) niet. Corporaties vragen zittende huurders geen verhoging voor isolatie. Zij zijn genoodzaakt de huren na mutaties te verhogen en leningen aan te gaan. De huurder van morgen betaalt dan de verduurzamingsopgave van nu en de rentelast van corporaties blijft stijgen.

Subsidies voor isolatie borgen de betaalbaarheid voor de huurder van morgen. We vragen u daarom de middelen van het Social Climate Fund (SCF) in te zetten voor energiebesparende maatregelen voor mensen met de laagste inkomens en deze dus ook beschikbaar te stellen voor woningcorporaties. Dit fonds is bedoeld om de impact van ETS2 te beperken. De impact van ETS2 is structureel, dus besteed ook middelen uit het SCF aan structurele impact.

Corporaties vragen voor woningisolatie geen huurverhoging. Verduurzaming van de sociale huurvoorraad heeft dus geen positieve businesscase, behalve als we naar de businesscase voor de samenleving kijken: een gezondere woning, een gezonder huishouden, een lagere CO2-uitstoot en een lagere energierekening per woning. Verduurzamen is geen hobby, maar noodzaak en subsidies zijn daarbij nodig om de schuldenlast van corporaties te beperken en zo de betaalbaarheid op lange termijn te borgen.

Wij staan klaar om onze standpunten nader toe te lichten en hopen op uw steun om de volkshuisvesting in Nederland op een duurzame en rechtvaardige manier te verbeteren. Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met mij of met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter