

Datum

20 februari 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-012

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal

T.a.v. fractievoorzitters en de vaste Kamercommissies VRO, KGG en FIN

Onderwerp

Inbreng Aedes t.b.v. debat over de Regeringsverklaring

Geachte Kamerleden,

Volgende week debatteert u met de nieuwe minister-president over de Regeringsverklaring van het nieuwe kabinet en het coalitieakkoord van D66, VVD en CDA. Vanuit Aedes geven we u graag een aantal punten mee die belangrijk zijn voor de toekomst van de volkshuisvesting en woningbouw. We vragen die te betrekken bij uw inbreng.

We zien er naar uit om met het kabinet en uw Kamer samen aan de slag te gaan en Nederland vooruit te helpen. Het woningtekort geldt nog steeds als topprioriteit en de cruciale rol van woningcorporaties in wijken en de nieuwbouw wordt terecht onderkent. Die erkenning is waardevol. Maar de financiële, uitvoerings- en beleidsmatige randvoorwaarden die in het coalitieakkoord staan, zijn nog onvoldoende om de grote volkshuisvestelijke ambities waar te maken. Aedes vraagt uw Kamer daarom gericht bij te sturen op vijf kernpunten: investeringsruimte, nieuwbouw, huurbeleid, verduurzaming en leefbaarheid.

1. Investeringsruimte corporaties: erkenning zonder voldoende middelen

Het is goed dat de coalitiepartijen inzien dat de belastingdruk bij corporaties verlaagd moet worden en dat de vennootschapsbelasting (VPB) daarom wordt verlaagd. Deze voorgestelde verlaging van de VPB vergroot de investeringscapaciteit van woningcorporaties, maar blijft ver onder wat nodig is om het tekort van bijna €20 miljard binnen de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties 2025-2035 (NPA) te dekken. De in het coalitieakkoord opgenomen structurele € 325 miljoen (vanaf 2031) leidt slechts tot een beperkte daling van de VPB-lasten (20–25%) en laat het structurele tekort intact. Daarnaast resteert er ook voor de periode na afloop van deze NPA een grote volkshuisvestelijke opgave voor woningcorporaties en hebben corporaties gemiddeld te maken met een exploitatietekort per verhuureenheid van € 48 per maand in 2025. Dat is geen gezond uitgangspunt en moet verbeteren om de sociale huursector ook in de toekomst overeind te houden.

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. Investeringsbeslissingen voor over een paar jaar worden vandaag genomen. Als de robuuste maatregelen uitblijven, zullen corporaties gedwongen worden om hun plannen nú al naar beneden bij te stellen. In de afgelopen 3 jaar groeide de bouwproductie van 15.000 naar meer dan 25.000 woningen. Corporaties liggen op koers om de bouwdoelen te behalen. Onzekerheid betekent direct een nieuwe dip in de bouwproductie. En 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.

Schaf VPB voor corporaties af

We vragen u daarom 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.

2. Nieuwbouw: ambities goed, maar financiële dip bedreigt realisatie

De inzet op landelijke regie, 30 grootschalige locaties, schrappen van lokale koppen en innovatie in bouwprocessen biedt kansen voor versnelling. Maar het akkoord introduceert tegelijkertijd een financiële dip, omdat extra middelen voor woningbouw (€ 1 miljard) pas vanaf 2029 beschikbaar komen. Dat remt projecten op de middellange termijn. We verzoeken u het kabinet te vragen hoe zij denken grootschalige gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken (inclusief voldoende bouwlocaties) zonder voldoende corporatie-investeringen.

In het coalitieakkoord lezen we *'Bij nieuwe woondeals streven we naar 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 25% betaalbare koop. Dit kan per regio verschillen.'*

Het expliciet vastleggen van 25% betaalbare koop in nieuwe woondeals gaat ten koste van middenhuur. Bij 2/3 betaalbaar, 30% sociale huur en 25% sociale koop blijft slechts ruimte over voor 11,7% middenhuur. Terwijl daar juist veel vraag naar is. Het kabinet wil doorstroming genereren, maar nieuwe betaalbare koop is voor veel mensen uit de sociale huur niet te financieren. Voor hen is juist de bouw van betaalbare middenhuur van belang. We vragen uw aandacht hiervoor en te borgen dat betaalbare koop en middenhuur gelijke prioriteit behouden en dat regio's daarbinnen eigen keuzes kunnen maken die aansluiten bij de lokale context.

Voorspelbare en duidelijke normen geven richting aan de ontwikkeling van nieuwbouw. Zodra hier ruimte voor discussie en onderhandeling ontstaat zal dit woningbouwontwikkeling vertragen en dat is precies wat het coalitieakkoord nu dreigt te doen. Bouw voort op de ingezette lijn van de afspraken die

zijn gemaakt op de Woontop en in de NPA en de wettelijke minimale vereisten zoals ze in de wet versterking regie volkshuisvesting zijn opgenomen. En zorg dat deze wet per 1 juli 2026 inwerking kan treden.

3. Huurbeleid: te veel onzekerheid

Het coalitieakkoord geeft geen richting aan jaarlijkse huurverhogingen en noemt het bestaande huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond niet. Wel wordt aangegeven dat de NPA worden doorgezet, waarmee gezorgd wordt voor een stabiel huurbeleid dat voorspelbaar is voor huurders en corporaties, gebaseerd op een driejaarsgemiddelde van inflatie. We gaan er vanuit dat voor verdere uitwerking van de huurakkoord route wordt gekozen. Kunt u het kabinet hierop bevragen?

Aedes maakt zich zorgen over de toename van armoede die als gevolg van de voorgestelde maatregelen uit het coalitieprogramma naar voren komt uit de doorrekening van het CPB. De laagste inkomens krijgen te maken met de grootste koopkrachtdaling. We roepen het kabinet en uw Kamer op er voor te zorgen dat deze kwetsbare huishoudens hierdoor niet in problemen komen. Corporaties dragen hier al jaren stevig aan bij door [huren betaalbaar te houden](#). Zo stegen de huren de afgelopen tien jaar met bijna 17%, terwijl inflatie en CAO-loonontwikkeling en prijsstijgingen (o.a. bouwkosten) met meer dan 30% stegen. De Autoriteit woningcorporaties onderschreef dit recent nog in de Staat van de Corporatiesector 2026.

De plannen voor inkomensafhankelijke huurverhoging voor zittende huurders en een vermogenstoets voor nieuwe huurders zijn nog vaag. Ze zijn ook niet in lijn met de betaalbaarheidsafspraken die zijn gemaakt tussen Rijk, corporaties en gemeenten in de NPA. Graag betrekken wij deze voornemens dan ook in het geheel van de NPA en specifiek het pakket aan betaalbaarheidsmaatregelen. Dit zodat we kunnen komen tot een breed gedragen pakket dat ook de steun van huurders heeft. Overigens bieden deze maatregelen geen structurele oplossing voor de financiële tekorten. Als huurders met een hoger inkomen door inkomensafhankelijke huurverhoging uiteindelijk verhuizen en er na mutatie een huurder inkomt met een veel lagere huur, zou er op langere termijn netto zelfs een daling van de huurinkomsten door kunnen optreden.

4. Verduurzaming: meer verplichtingen, te weinig middelen en niet realistisch

Corporaties liggen goed op schema bij het verduurzamen van hun sociale huurwoningen, zo stelt onder meer de Aw in de jaarlijkse [Staat van de Corporatiesector](#). Het coalitieakkoord constateert daarboven dat de verduurzaming stopt, maar stelt voor de huursector geen extra middelen beschikbaar.

Tegelijkertijd zijn wel forse verplichtingen aangekondigd: uitfasering van label C/D in 2040 bovenop E/F/G in 2029, plus normering van hybride warmtepompen per 2029 waar geen warmtenet komt. Dit betekent een extra opgave van ruim een miljoen woningen (!) bovenop de NPA, met technische beperkingen in veel corporatiewoningen. Deze vergrote opgave sluit ook niet aan bij de aangescherpte doelstellingen voor reductie van de warmtevraag van een woning i.p.v. het energielabel.

Het tekort van € 20 miljard leidt nu al tot het niet kunnen verduurzamen van meer dan ca. 163.000 woningen tot en met 2034. De keuzes van deze coalitie breidt dat aantal uit in plaats van het te verlagen.

Aedes is positief over de prioritering en noodzaak van de aanpak van netcongestie en het streven naar duidelijkheid rond warmtenetten, maar de investeringsbasis en financiële middelen ontbreken volledig.

We vragen u daarom eerst structurele financiering te regelen voordat nieuwe normen worden vastgelegd, warmtenetsubsidies of alternatieven te heroverwegen, corporaties ook gebruik te laten maken van isolatiesubsidies en compensatie te realiseren voor het afschaffen van de salderingsregeling (zoals door uw Kamer bij motie vastgelegd) en realistische normen te hanteren die passen bij corporatiewoningen (in relatie tot warmtepompen). We gaan graag ook hierover snel in gesprek met het kabinet, want het nu voorgestelde pad is volstrekt onhaalbaar voor corporaties zonder extra structurele financiële middelen, subsidies of alternatieven voor dekking van de opgave.

5. Leefbaarheid: positieve stap, maar pas vanaf 2029

De structurele financiering van € 135 miljoen per jaar voor het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid wordt pas vanaf 2029 beschikbaar gesteld. Dat is positief voor de lange termijn, maar laat de komende jaren een gat vallen, terwijl continuïteit essentieel is voor kwetsbare wijken. We vragen uw Kamer te zorgen voor overbrugging tot 2029 en corporaties actief te betrekken bij de inzet van middelen.

Tot slot

Aedes waardeert de richting van het coalitieakkoord en de uitgestoken hand naar het maatschappelijk middenveld om samen aan de slag te gaan. We pakken dit met beide handen aan. Echter, de optelsom van maatregelen lost het structurele tekort aan middelen om voldoende betaalbare huurwoningen te bouwen, bestaande woningen te verduurzamen en gemengde wijken te creëren maar voor een deel op, terwijl langjarige zekerheid en regie op volkshuisvesting nu al nodig zijn om investeringen gaande te houden. De Kamer is nu aan zet.

Wij vragen u ervoor te zorgen dat:

- Corporaties voldoende structurele investeringsruimte krijgen door de VPB af te schaffen en geborgde financiering voor middenhuur wordt gerealiseerd;
- Betaalbare huur niet wordt verdrongen door betaalbare koop en dat de wet versterking regie volkshuisvesting per 1 juli 2026 inwerking kan treden;
- Afspraken uit het Huurakkoord tussen Woonbond en Aedes worden overgenomen;
- Verduurzamingsnormen realistisch en gedekt zijn;
- Investeringsruimte in leefbaarheid van wijken ook de komende jaren geborgd zijn.

Wij lichten onze punten graag toe. 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