

Datum

20 april 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-040

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissies voor FIN, VRO en KGG

Anna van Buurenplein 42/42A
2595 DA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

Onderwerp

Inbreng Aedes t.b.v. debat over Voorjaarsnota 2026

KvK 40478218

Geachte Kamerleden,

Deze week debatteert u met het kabinet over de Voorjaarsnota 2026. In de Voorjaarsnota krijgt het coalitieakkoord concrete uitwerking en worden met de Startnota de financiële kaders voor de komende kabinetsperiode vastgesteld. Dit is een bijzondere Startnota, aangezien deze niet automatisch kan rekenen op steun van een meerderheid in de Kamer. Daarmee is het belang van deze Voorjaarsnota groot en de rol van uw Kamer des te meer doorslaggevend.

De woningcrisis stond centraal in de verkiezingsprogramma's van vrijwel alle partijen. De ambities van dit kabinet op dit terrein zijn dan ook onverminderd hoog. Tegelijkertijd constateren wij dat deze ambities slechts gedeeltelijk zijn voorzien van financiële dekking. Juist de voorliggende budgettaire uitwerking van het coalitieakkoord biedt de gelegenheid om de woningcrisis daadwerkelijk een centrale plaats te geven in de Rijksbegroting.

Toenemende opgave en structurele verantwoordelijkheid

Gedurende de kabinetsperiode zal de woningbouwopgave voor de periode 2027–2036 worden herijkt in nieuwe Woondeals. In de huidige plannen van gemeenten die zijn opgenomen in de Nationale woningbouwkaart¹ van BZK, IPO en VNG zijn plannen opgenomen voor de bouw van meer dan 400.000 sociale huurwoningen. In de huidige Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025–2035 tussen rijk, gemeenten en woningcorporaties zijn 270.000 sociale huurwoningen opgenomen. Deze herijking leidt – conform de systematiek van de NPA – onvermijdelijk tot een aanvullende investeringsopgave in bouw, verduurzaming en verbetering van de woningvoorraad door woningcorporaties, waarvoor eveneens financiële dekking noodzakelijk is.

Het coalitieakkoord bevat aanvullende ambities, onder meer op het gebied van verduurzaming, zoals de uitfasering van energielabel C en D en de verplichting tot hybride warmtepompen. Daarnaast is in de door de Tweede Kamer aangenomen Wet Versterking regie volkshuisvesting vastgelegd dat 30% van de nieuwbouw in de sociale huur moet plaatsvinden. Daarmee is niet alleen de ambitie, maar ook de verantwoordelijkheid om deze opgave mogelijk te maken wettelijk verankerd.

¹ <https://nationalewoningbouwkaart.nl/data>

Maatregelen investeringscapaciteit corporaties zijn onvoldoende

In januari hebben het ministerie van BZK en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) vastgesteld dat er een financieel tekort van circa €20 miljard bestaat voor de realisatie van de Nationale Prestatieafspraken (2025-2035). Dit tekort raakt direct aan de uitvoerbaarheid van de afgesproken investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Tegelijkertijd neemt de opgave verder toe. Ter indicatie vraagt voorzetting van het afgesproken investeringstempo circa €7 miljard extra investeringsruimte per jaar (na 2034). Een verlenging met twee jaar betekent een aanvullende behoefte van circa €14 miljard, die bovenop het bestaande tekort komt.

Elke maand bijleggen op woningen

Naast de investeringscapaciteit is ook het huishoudboekje van corporaties al jaren verlieslatend. Op iedere corporatiewoning leggen corporaties gemiddeld €48 per maand toe. Ze dichten dat gat met extra leningen, waardoor rentelasten flink oplopen. Op afzienbare termijn moeten er scherpe keuzes gemaakt worden tussen nieuwbouwambities en noodzakelijk onderhoud, woningverbetering, huur en het vormgeven van leefbare wijken. Tegelijk loopt de winstbelasting (Vpb) die corporaties aan de Belastingdienst afdragen op naar €1,5 miljard per jaar. Dit terwijl corporaties niet eens een winstoogmerk hebben en bij wet verplicht zijn al hun inkomsten terug te investeren in de volkshuisvesting. Deze belasting, opgebracht door sociale huurders, gaat dus ten koste van de volkshuisvesting. Schaf daarom de winstbelasting voor corporaties af, dan ontstaat er voorlopig financiële ruimte. Voor de langere termijn zijn nog fundamentele keuzes nodig om het stelsel financieel gezond te houden.

Voorgestelde korting op VPB

Tegen deze achtergrond constateren wij dat de in de Voorjaarsnota opgenomen maatregelen, waaronder de aanpassing van de vennootschapsbelasting (VPB), een eerste, betekenisvolle stap vormen, maar aantoonbaar niet toereikend zijn om het bestaande en toekomstige tekort te dichten. De VPB-maatregel in de Voorjaarsnota levert naar verwachting circa €10 miljard extra investeringsruimte op terwijl het bestaande tekort circa €20 miljard bedraagt. Het aanvullende tekort van circa €14 miljard dat (elke 2 jaar) ontstaat uit nieuwe opgaven na 2034 en de extra opgaven uit het coalitieakkoord zijn daarin nog niet eens meegeteld. Volledige afschaffing van de VPB op termijn blijft daarom noodzakelijk.

Daarmee resteert een aanzienlijk financieel gat in de Nationale Prestatieafspraken waaraan ook de rijksoverheid zich in het coalitieakkoord heeft gecommitteerd. Een integrale onderbouwing waaruit blijkt dat de beschikbare middelen toereikend zijn om zowel de huidige opgave als de opgave die tijdens deze kabinetsperiode ontstaat te dekken, ontbreekt. Onderweg naar volledige afschaffing van de VPB voor corporaties is de komende jaren minimaal halvering (structureel €650 miljoen) nodig om de huidige opgave uit de NPA uit te kunnen voeren (het ministerie van VRO adviseerde dit aan de formerende partijen²). Hiermee wordt een structurele miljardenimpuls gegeven aan de nieuwbouw, niet alleen voor corporaties maar voor de gehele woningmarkt. Bovendien levert het veel werkgelegenheid, economische groei en andere belastingopbrengsten op.

² [Informatieverzoek over tekort van corporaties | Kabinetsformatie](#)

Verslechterende economische omstandigheden

Sinds de eerdere ramingen zijn de macro-economische omstandigheden verslechterd. Stijgende rente, aanhoudende druk op bouwkosten en toenemende geopolitieke onzekerheid – mede als gevolg van de oorlog in het Midden-Oosten – leiden naar verwachting tot verdere kostenstijgingen en een verslechtering van de investeringsruimte van corporaties. Dit vergroot het financiële tekort en zet de haalbaarheid van de afgesproken doelen verder onder druk.

Gevolgen voor woningbouw en verduurzaming

De consequentie hiervan is dat zowel de woningbouwopgave als de verduurzamingsopgave onder druk komen te staan. Dit terwijl Nederland zich in een aanhoudende wooncrisis bevindt en de noodzaak tot verduurzaming onverminderd groot is. Zonder voldoende zicht op een robuuste en toereikende oplossing voor het financiële tekort zullen woningcorporaties genoodzaakt zijn hun investeringen voor de komende jaren te heroverwegen en waar nodig te temporiseren. Dit heeft directe gevolgen voor de realisatie van nieuwbouw en verduurzaming. We zien dit in de praktijk nu al bij diverse corporaties gebeuren.

Noodzaak tot herijking en besluitvorming

Wij achten het noodzakelijk dat het kabinet voorafgaand aan de Miljoenennota:

- een integrale en actuele doorrekening verstrekt van het financiële tekort binnen de NPA, inclusief aanvullende opgaven tot en met 2036 (regulier en op basis van coalitieakkoord) en gewijzigde macro-economische omstandigheden;
- inzicht geeft in de mate waarin de maatregelen uit de Voorjaarsnota toereikend zijn;
- en op basis daarvan beoordeelt of de huidige invulling van de VPB-maatregel toereikend is, dan wel dat aanvullende budgettaire maatregelen noodzakelijk zijn om het tekort te dichten.

Indien uit deze actualisatie blijkt dat het tekort niet wordt opgelost, ligt het in de rede dat het kabinet de beschikbare middelen – waaronder de invulling van de VPB-maatregel – in overeenstemming brengt met de ambities door de investeringscapaciteit van woningcorporaties op het vereiste niveau te brengen en de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven niet onnodig in gevaar te brengen.

Tegelijkertijd achten wij het van belang dat, indien het kabinet deze integrale afweging niet maakt of geen aanvullende maatregelen treft, de Tweede Kamer bij de behandeling van de Miljoenennota en de begroting expliciet in de gelegenheid wordt gesteld om een integrale afweging te maken over de toereikendheid van de middelen in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave.

Als de tekorten niet worden gedicht, moeten bij Miljoenennota dus op zijn minst beleidsopties beschikbaar zijn waarmee de resterende tekorten tot 2035 zouden kunnen worden opgelost.

Slot

Juist in deze fase is duidelijkheid cruciaal. Alleen met voldoende zekerheid over de structurele investeringsruimte kunnen woningcorporaties blijven investeren in de realisatie van nieuwbouw en verduurzaming op de schaal die nodig is.

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