

Vergaderjaar 2025-2026

29 453

Woningcorporaties

I

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 7 mei 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening¹ heeft schriftelijk overleg gevoerd met de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over **de Staat van de corporatiesector 2026**. Bijgaand brengt de commissie hiervan verslag uit. Dit verslag bestaat uit:

- De uitgaande brief van 24 maart 2026.
- De antwoordbrief van 24 april 2026.

De griffier van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Dragstra

¹ Samenstelling:

Van Aelst-Den Uijl (SP), Baumgarten (JA21), Beukering (Fractie-Beukering), Croll (D66), Crone (GroenLinks-PvdA), Van Gasteren (Fractie-Van Gasteren), Van der Goot (OPNL), Hartog (Volt), Holterhues (ChristenUnie), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Jaspers (BBB), Kanis (D66), Kemperman (FVD), Van Kesteren (PVV), Klip-Martin (VVD), Kluit (GroenLinks-PvdA), Van Langen-Visbeek (BBB), Lieveense (BBB) (voorzitter), Van der Linden (VVD), Martens (GroenLinks-PvdA), Van Meenen (D66), Meijer (VVD), Nicolai (PvdD), Rietkerk (CDA) (ondervoorzitter), Van Rooijen (50PLUS), Van de Sanden (Fractie-Van de Sanden), Thijssen (GroenLinks-PvdA), Visseren-Hamakers (Fractie-Visseren-Hamakers), De Vries (SGP), Walenkamp (Fractie-Walenkamp), Van Wijk (BBB)

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT / VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Den Haag, 24 maart 2026

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft met belangstelling kennisgenomen van de brief van uw ambtsvoorganger van 29 januari 2026, waarmee de Staat van de corporatiesector 2026 is aangeboden.² Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de fracties van **GroenLinks-PvdA**, **BBB**, **PVV** en **ChristenUnie** een aantal vragen en opmerkingen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA

De leden van de fractie van **GroenLinks-PvdA** hebben met belangstelling kennisgenomen van de Staat van de corporatiesector 2026. Deze leden constateren dat de Autoriteit woningcorporaties (Aw) in de Staat gevolgen signaleert voor de uitvoerbaarheid van beleid, waaronder de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Naar aanleiding hiervan wensen zij u enkele vragen te stellen.

Bent u bekend met het voornemen van uw ambtsvoorganger om een onafhankelijke en brede adviesaanvraag voor te bereiden over de toekomstbestendigheid van het verdienmodel van woningcorporaties?³ Wat is op dit moment de status hiervan? Heeft u het voornemen om de voorbereiding van deze adviesaanvraag voort te zetten?

Bent u bekend met het voornemen van uw ambtsvoorganger om dit jaar nader onderzoek te laten uitvoeren naar kostenbeheersing binnen de corporatiesector en naar aangrijpingspunten voor beleid op dit gebied?⁴ Wat is op dit moment de status hiervan? Heeft u het voornemen om dit onderzoek te continueren?

In het coalitieakkoord 2026-2030 lezen de leden van de fractie GroenLinks-PvdA dat het kabinet-Jetten gemeenten de mogelijkheid wil geven om actiever grondbeleid te voeren.⁵ Dit kan (deels) tegemoetkomen aan het signaal van de Aw dat er op dit moment niet genoeg bouwlocaties zijn toegewezen voor corporaties om het aandeel corporatiewoningen conform de NPA te handhaven. Welke mogelijkheden ziet u om de ruimte die gemeenten hebben om actiever grondbeleid te voeren te vergroten? Wat is het tijdspad hiervoor? Kunt u bij het uiteenzetten van de mogelijkheden ook reflecteren op de effecten hiervan op het vermogen van corporaties om het aandeel corporatiewoningen stabiel te houden?

De Aw signaleert dat de NPA op dit moment niet gehaald kunnen worden. Hoe reflecteert u op dit signaal van de Aw, vragen de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie. Welke maatregelen gaat de regering nemen om te zorgen dat de NPA alsnog kunnen worden gehaald?

² *Kamerstukken I 2025/26*, 29 453, H.

³ *Kamerstukken I 2025/26*, 29 453, H, p. 2.

⁴ *Kamerstukken I 2025/26*, 29 453, H, p. 2.

⁵ Coalitieakkoord 2026-2030, 'Aan de slag; Bouwen aan een beter Nederland', D66, VVD en CDA, p. 19.

De Staat van de corporatiesector 2026 geeft verschillende mogelijkheden om de balans tussen de opgaven en middelen van corporaties te herstellen, namelijk:

- Corporaties kunnen meer ruimte krijgen om de huren in lijn te brengen met de kosten en de kwaliteit van de woningen. Waar nodig kunnen groepen huishoudens dan gecompenseerd worden voor het koopkrachtverlies.
- Corporaties kunnen geholpen worden met fiscale maatregelen of subsidies.
- De ambities kunnen worden bijgesteld.⁶

Kunt u reflecteren op deze mogelijkheden en daarbij aangeven welke kosten en baten deze met zich meebrengen en wat u wenselijk en minder wenselijk acht?

De Aw signaleert dat op dit moment de kosten en opbrengsten uit huur voor woningcorporaties niet in pas lopen en dat dit niet wordt opgelost door het voorstel om de stijging van de huren te koppelen aan de gemiddelde inflatie van de voorafgaande drie jaar. Welke mogelijkheden ziet u om tegemoet te komen aan de zorgen van de Aw op dit vlak, vragen de leden van de fractie GroenLinks-PvdA.

De Aw schetst verschillende mogelijkheden om de betaalbaarheid van huren voor huishoudens te waarborgen, namelijk huurmatiging of huurbevriezing, gerichte huurverlaging, verruiming van de huurtoeslag, verhoging van het minimumloon en uitkeringen en tijdelijke compensatie van energielasten. Kunt u reflecteren op deze mogelijkheden en daarbij aangeven welke kosten en baten deze met zich meebrengen en wat u wenselijk en minder wenselijk acht?

De Aw geeft aan dat maatregelen zoals huurmatiging of huurbevriezing en gerichte huurverlaging impact hebben op de financiële positie van corporaties. Ziet u, net als de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie, dat voorspelbaar beleid met zorgvuldige dekking wenselijk is voor de positie en investeringsmogelijkheden van woningcorporaties? Ziet u, net als deze leden, dat het structureel verbeteren en op peil houden van de bestaanszekerheid en de financiële positie van huurders wenselijk is om te voorkomen dat woningcorporaties geraakt worden door maatregelen zoals huurmatiging of huurbevriezing? Ziet u, net als deze leden, dat de voorgestelde bezuinigingen op sociale voorzieningen zoals de WW en WIA en de verhoging van het eigen risico in de zorg ook effect kunnen hebben op de betaalbaarheid van huren voor huurders, en op termijn, mogelijk ook op de inkomsten en positie van woningcorporaties?

De Aw roept op om vooral niet te stoppen met investeren in nieuwe projecten. Om hieraan tegemoet te komen, moeten corporaties echter wel erop kunnen vertrouwen dat het beleid voorspelbaar en inzichtelijk blijft en niet voortdurend wijzigt, menen de leden van de fractie GroenLinks-PvdA. Kunt u reflecteren op mogelijkheden om de stabiliteit in beleid te waarborgen en het vertrouwen bij corporaties te vergroten? Kunt u in dit kader ook reflecteren op de verwachte effecten van de maatregelen die genoemd worden in het coalitieakkoord 2026-2030?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB

⁶ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H, bijlage: 'Staat van de corporatiesector 2026, p. 5.

De leden van de fractie van de **BBB** hebben naar aanleiding van de brief van 29 januari 2026 ter aanbieding van de Staat van de corporatiesector 2026⁷ de volgende vragen.

1. Onze sociale huurwoningen lopen al ver voorop en zijn veel vaker verduurzaamd dan particuliere koopwoningen, zo constateren deze leden. Waarom laat u het niet aan de corporaties om te kiezen tussen extra bouwen of extra klimaatmaatregelen, zoals ook gesteld in de motie-Kemperman c.s.⁸?
2. Door de gevolgen van de Wet betaalbare huur⁹ voor de private huursector komen er naar schatting nog eens 50.000 extra huishoudens in de wachtrij voor een corporatiewoning te staan.¹⁰ Wat bent u voornemens te doen om dit probleem op te lossen?
3. Het rapport stelt dat het aantal huurders met vocht- en schimmelproblemen in huis is gestegen naar bijna 30%.¹¹ De leden van de fractie van de BBB nemen hiervan met zorg kennis en vinden dat dit percentage op korte termijn moet worden verlaagd. Wat gaat de regering op korte termijn doen om samen met de corporaties dit probleem en de daarbij behorende gezondheidsproblemen op te lossen?
4. Door het Haagse beleid ('passend toewijzen' en bezuinigingen in de zorg) worden kwetsbare groepen veelal in dezelfde wijken geplaatst, waardoor de leefbaarheid en veiligheid afnemen, menen de leden van de BBB-fractie. Wat bent u voornemens te doen om de veiligheid te vergroten en samen met de corporaties te zorgen voor leefbare buurten?
5. Regionale solidariteit is al lange tijd uitgangspunt van het beleid, waarbij regio's met ruimte de tekorten van andere moeten opvangen. Is dit beleid nog houdbaar gezien het huidige tekort van 19 miljard euro?
6. De nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting¹² dwingt gemeenten om 30% sociale huur te bouwen, maar lokale overheden in de regio hebben simpelweg niet de middelen om die 'onrendabele toppen' te dekken, stellen de leden van de fractie van de BBB. Hoe wilt u dit toekomstige probleem oplossen?
7. De werkende middenklasse in de provincie, waaronder beroepsgroepen als verpleegkundigen, politiemensen en leraren, vist overal achter het net, zo constateren deze leden. Toch bouwen corporaties minder dan 1.000 middenhuurwoningen per jaar, onder meer door knellende financieringsregels. Wanneer krijgen corporaties meer ruimte van de regering om middenhuurwoningen te bouwen voor deze groepen?
8. Wat zijn de gevolgen van de huidige tekorten van de corporaties voor de leefbaarheid en de voorzieningen in de kleine kernen in de regio?
9. De leden van de fractie van de BBB signaleren dat het bouwen in de regio structureel vertraging oploopt, omdat corporaties door de Woningwet pas laat in het proces grond mogen aankopen, waardoor de grond in handen komt van projectontwikkelaars. Wanneer krijgen corporaties weer de vrijheid om zelf strategisch bouwgrond in de regio te kopen, vragen deze leden.
10. Het woningdelen wordt momenteel belemmerd door regels rondom bijstand en AOW. Bent u bereid om, gezien de woningnood, een (tijdelijke) versoepeling te onderzoeken?
11. Gezien de hoge energieprijzen is het aardgasvrij maken van corporatiewoningen nog urgenter geworden. Het afschaffen van de salderingsregeling heeft deze opgave voor

⁷ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H.

⁸ Kamerstukken I 2023/24, 36 410 VII, E.

⁹ Kamerstukken I 2023/24, 36 496.

¹⁰ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H, bijlage: 'Staat van de corporatiesector 2026, p. 18.

¹¹ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H, bijlage: 'Staat van de corporatiesector 2026, p. 29.

¹² Kamerstukken I 2025/26, 29 512.

corporatiewoningen nog groter gemaakt, merken de leden van de BBB-fractie op. Wat kan de regering doen om te zorgen dat corporaties hun achterstand op dit punt inhalen?

12. Bent u, gezien de grote opgave voor de corporaties en de geconstateerde problemen, bereid de mogelijkheid te onderzoeken voor corporaties om voor (een deel van) hun eventuele winst een strategische reserve (herbestedingsreserve) aan te leggen, die zij binnen een bepaalde termijn (bijvoorbeeld drie jaar) moeten aanwenden voor woningbouw of verduurzaming, alvorens vennootschapsbelasting (VPB) te moeten betalen? Zo nee, bent u bereid deze mogelijkheid te onderzoeken? Zo nee, waarom niet, vragen deze leden tot slot.

De leden van de fractie van de BBB ontvangen graag een toelichting op de gestelde vragen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor woningbouw, verduurzaming en de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Zij investeren in nieuwbouw, renovatie, energietransitie en het verminderen van woningtekorten. De leden van de fractie van de **PVV** merken op dat renovaties kunnen leiden tot hogere huren, terwijl de energiebesparing onzeker is. In de brief van 29 januari 2026 benadrukt uw ambtsvoorganger onder andere het belang van de inzet op betaalbare en duurzame woningen.¹³ Deze leden stellen naar aanleiding hiervan de volgende vragen.

1. Er is een aanzienlijk tekort aan goede, betaalbare sociale huurwoningen. Hoe beoordeelt u het standpunt dat corporaties hun middelen vooral moeten investeren in de bouw van meer sociale woningen in plaats van in kostbare verduurzamingsmaatregelen, zoals warmtepompen en het aardgasvrij maken van woningen?
2. Kunt u aangeven waar de prioriteit zou moeten liggen: bij het halen van de klimaatdoelen, waaronder het terugdringen van de CO₂-uitstoot, of het bouwen van goed geïsoleerde en betaalbare woningen?
3. Kunt u aangeven op welke wijze de hoge investeringen in de verduurzaming van met name sociale huurwoningen, zoals warmtepompen en het aardgasvrij maken van woningen, bijdragen aan de betaalbaarheid van huurwoningen?
4. Kunt u aangeven of de nadelige effecten voor de bouwpijs van met name sociale huurwoningen als gevolg van het klimaatbeleid in de communicatie met corporaties en/of in het overleg met huurders dan wel met huurdersbelangenverenigingen aan de orde zijn geweest? En of dit eventueel tot aanpassingen van het klimaatbeleid heeft geleid?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de ChristenUnie

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met belangstelling kennisgenomen van de Staat van de corporatiesector 2026 en de bijbehorende aanbiedingsbrief¹⁴ en stellen u daarover graag de volgende vragen.

1. Uw ambtsvoorganger schreef in de aanbiedingsbrief dat zij een adviesaanvraag voorbereidde over het langetermijnverdienvermogen van woningcorporaties. Zij heeft daarmee opgemerkt dat zij over de uiteindelijke aanvraag geen beslissing meer zou kunnen nemen, gezien de demissionaire status van het toenmalige kabinet.¹⁵ Kunt u toelichten of en, zo ja, op welke

¹³ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H, p. 3.

¹⁴ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H.

¹⁵ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H, p. 2.

termijn dit advies wordt aangevraagd en op welke termijn het uiteindelijke advies wordt verwacht?

2. In een brief over de NPA die uw ambtsvoorganger bij aanbidding van de Staat van de corporatiesector aan de Tweede Kamer heeft verzonden, heeft zij een overzicht gepresenteerd van de mogelijkheden om inkomsten en uitgaven van woningcorporaties in balans te brengen.¹⁶ Kunt u aangeven welke van de oplossingsrichtingen uw voorkeur heeft en, als dat op dit moment nog onduidelijk is, wanneer u daarover meer duidelijkheid kunt geven?
3. De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in de budgettaire tabel bij het coalitieakkoord dat de regering voornemens is om vanaf 2028 250 miljoen euro per jaar beschikbaar te stellen om de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties te verbeteren.¹⁷ Volgens de Aw is er inmiddels een tekort van 19 miljard euro ontstaan, waardoor de NPA niet volledig kunnen worden uitgevoerd. Kunt u toelichten of u voornemens bent om ook al eerder dan per 2028 maatregelen te nemen om de investeringscapaciteit van corporaties te verbeteren en wat deze maatregelen betekenen voor de haalbaarheid van de NPA?

De vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

R. Lieveense

Voorzitter van de vaste commissie voor Infrastructuur en Waterstaat / Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

¹⁶ *Kamerstukken II* 2025/26, 29 453, nr. 582.

¹⁷ Coalitieakkoord 2026–2030, ‘Aan de slag; Bouwen aan een beter Nederland’, D66, VVD en CDA, bijlage: Budgettaire tabel, p. 1.

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 24 april 2026

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de vragen die zijn gesteld door verschillende fracties van uw Kamer, ingezonden op 24 maart 2026 met als kenmerk 180221. De vragen zijn gesteld naar aanleiding van de brief¹⁸ van 29 januari 2026 over de Staat van de corporatiesector.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Eleanor Boekholt-O'Sullivan

¹⁸ Kamerstukken, 29 453, H

Vraag

Bent u bekend met het voornemen van uw ambtsvoorganger om een onafhankelijke en brede adviesaanvraag voor te bereiden over de toekomstbestendigheid van het verdienmodel van woningcorporaties¹⁹? Wat is op dit moment de status hiervan? Heeft u het voornemen om de voorbereiding van deze adviesaanvraag voort te zetten?

Antwoord:

Op maandag 20 april jl. heb ik uw Kamer een brief gestuurd over de eerste resultaten van de Taskforce Versnelling Woningbouw, in deze brief heb ik aangekondigd een onafhankelijke adviescommissie in te stellen die advies zal uitbrengen over de wijze waarop het verdienmodel van woningcorporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven zodat zij ook na 2035 nog woningen kunnen bouwen en verduurzamen. De commissie zal rond de zomer worden ingesteld.

Vraag

Bent u bekend met het voornemen van uw ambtsvoorganger om dit jaar nader onderzoek te laten uitvoeren naar kostenbeheersing binnen de corporatiesector en naar aangrijpingspunten voor beleid op dit gebied²⁰? Wat is op dit moment de status hiervan? Heeft u het voornemen om dit onderzoek te continueren?

Antwoord:

Ik ben bekend met dit voornemen van mijn ambtsvoorganger. Op dit moment vinden er gesprekken plaats met de Aw en Aedes om te komen tot een gezamenlijke onderzoeksagenda. We kijken welke onderzoeken er nodig zijn om een beter beeld te krijgen van onder meer de sterk stijgende onderhoudsuitgaven en hoe corporaties hier meer grip op zouden kunnen krijgen. Ik verwacht de later dit jaar de uitkomsten van de verschillende onderzoeken te publiceren.

Vraag

In het coalitieakkoord 2026-2030 lezen de leden van de fractie GroenLinks-PvdA dat het kabinet Jetten gemeenten de mogelijkheid wil geven om actiever grondbeleid te voeren²¹. Dit kan deels tegemoetkomen aan het signaal van de Aw dat er op dit moment niet genoeg bouwlocaties zijn toegewezen voor corporaties om het aandeel corporatiewoningen conform de NPA te handhaven. Welke mogelijkheden ziet u om de ruimte die gemeenten hebben om actiever grondbeleid te voeren te vergroten? Wat is het tijdspad hiervoor? Kunt u bij het uiteenzetten van de mogelijkheden ook reflecteren op de effecten hiervan op het vermogen van corporaties om het aandeel corporatiewoningen stabiel te houden?

Antwoord:

Meer actief grondbeleid door gemeenten is direct van belang voor corporaties, uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat op die gronden meer betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd²². Daarnaast blijkt uit dit onderzoek dat corporaties substantieel minder betalen voor grond die zij van een gemeente kopen dan voor grond van private partijen. Met de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw (voorheen: Rijksgrondfaciliteit) wil ik gemeenten stimuleren meer actief grondbeleid te voeren door als Rijk mee te delen in winsten en risico's van de waardeontwikkeling van de (bouw)grond. Hierdoor wil ik de drempel voor het verwerven van grond voor woningbouw door gemeenten verlagen. De Tweede Kamer is hier eerder over geïnformeerd.²³ De regeling wordt momenteel verder vormgegeven. Voor de zomer informeer ik de Tweede Kamer over de voorkeursvariant.

¹⁹ Kamerstukken, 29 453, H, p. 2.

²⁰ Kamerstukken, 29 453, H, p. 2.

²¹ Coalitieakkoord 2026-2030, 'Aan de slag; Bouwen aan een beter Nederland', D66, VVD en CDA, p. 19.

²² <https://open.overheid.nl/documenten/4c2b892c-5586-4a2c-bb41-1b436f7233a6/file>

²³ Kamerstukken, 34 682, nr. 230

Ik werk daarnaast aan een handreiking voor sociale grondprijzen, die gemeenten, ontwikkelaars en corporaties handvatten geeft tot meer eenduidigheid en redelijke grondprijzen voor sociale huur te komen. Naast het toepassen van de grondprijzen in deze handreiking hebben gemeenten verschillende mogelijkheden hun regisserende rol effectiever op te pakken, zowel bij directe gronduitgifte als via contractuele afspraken met marktpartijen (Grondposities voor sociale huur). De handreiking draagt bij aan betaalbare bouwlocaties voor corporaties en het vergroten van de financiële ruimte om te investeren in sociale huurwoningen, wat het handhaven van het aandeel corporatiewoningen conform de NPA bevordert. De handreiking wordt nog voor de zomer gepubliceerd.

Vraag

De Aw signaleert dat de NPA op dit moment niet gehaald kunnen worden. Hoe reflecteert u op dit signaal van de Aw, vragen de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie. Welke maatregelen gaat de regering nemen om te zorgen dat de NPA alsnog kunnen worden gehaald?

Antwoord:

De meest recente financiële doorrekening van de NPA, die mijn ministerie samen met Aedes heeft laten uitvoeren, laat zien dat de financiële haalbaarheid van de afspraken is verslechterd²⁴. Het kabinet gaat daarom, zoals opgenomen in het regeerakkoord, een aantal maatregelen nemen om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te vergroten. Zo komt er een faciliteit in de vennootschapsbelasting (vpb) die de fiscale latendruk structureel met € 325 miljoen zal verlagen. Daarnaast is het kabinet voornemens om woningcorporaties meer ruimte te geven om te investeren in zogenaamde niet-DAEB activiteiten (middenhuur). Ook wil het kabinet dat sociale huurders met een hoger inkomen een meer passende huur gaan betalen en dat verkoopprocedures voor corporatiewoningen worden versimpeld. Ik heb de Tweede Kamer toegezegd voor de zomer in een brief uiteen te zetten hoe de maatregelen uit het regeerakkoord doorwerken in het financiële beeld van de NPA. Ik zal deze brief ook aan uw Kamer versturen.

Naar verwachting kan met dit pakket aan maatregelen in theorie op sectorniveau voldoende investeringscapaciteit worden gecreëerd om de NPA-opgave te kunnen financieren. Echter, de mate van herverdeling van middelen tussen corporaties die vervolgens nodig is om de NPA-opgave ook in de praktijk te realiseren, met name in de jaren na 2030, lijkt daarbij momenteel niet reëel. Het is daarom van belang om nader te kijken naar mogelijkheden om het (financiële) perspectief van de corporatiesector voor de middellange termijn verder te verbeteren, zodat corporaties hun investeringen en plannen niet voortijdig hoeven terug te schroeven. De Taskforce Versnelling Woningbouw zal zich ook gaan richten op het investeringsklimaat voor huurwoningen van zowel private verhuurders als corporaties.

Vraag

De Staat van de corporatiesector 2026 geeft verschillende mogelijkheden om de balans tussen de opgaven en middelen van corporaties te herstellen, namelijk:

- **Corporaties kunnen meer ruimte krijgen om de huren in lijn te brengen met de kosten en de kwaliteit van de woningen. Waar nodig kunnen groepen huishoudens dan gecompenseerd worden voor het koopkrachtverlies.**
- **Corporaties kunnen geholpen worden met fiscale maatregelen of subsidies.**
- **De ambities kunnen worden bijgesteld²⁵.**

Kunt u reflecteren op deze mogelijkheden en daarbij aangeven welke kosten en baten deze met zich meebrengen en wat u wenselijk en minder wenselijk acht?

Antwoord:

Ik deel de analyse van de Aw dat er grofweg drie manieren zijn om de opgaven en middelen van corporaties weer in balans te brengen: het verhogen van de huurinkomsten, het verlagen van de

²⁴ Kamerstukken, 29 453, nr. 582

²⁵ Kamerstukken, 29 453, H, bijlage: 'Staat van de corporatiesector 2026, p. 5.

uitgaven of het bijstellen van de ambities. Hogere huurinkomsten hebben hierbij in het algemeen als nadeel dat de betaalbaarheid van huurders verslechtert, vooral als huren over de hele linie worden verhoogd. Fiscale maatregelen en subsidies zijn daarentegen kostbaar vanwege hun budgettaire beslag. Het naar beneden bijstellen van de ambities is onwenselijk gezien de grote noodzaak voor extra nieuwbouw en verduurzaming. Het herstellen van de balans tussen opgaven en middelen vraagt dus een zorgvuldige afweging.

Het kabinet kiest er nadrukkelijk voor om de ambities die we met woningcorporaties en gemeenten hebben geformuleerd in de NPA overeind te houden. Dat is nodig om te zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame huurwoningen. Het kabinet kiest daarom voor een combinatie van maatregelen om de huurinkomsten te vergroten en de uitgaven te verlagen. Zoals in het antwoord op de vorige vraag aangegeven worden de vpb-uitgaven van corporaties structureel met € 325 miljoen verlaagd. Om de huurinkomsten van corporaties te vergroten wil het kabinet dat huurders met een hoger inkomen een huurprijs gaan betalen die beter past bij de kwaliteit van de sociale huurwoning. Ik onderzoek daarnaast ook de mogelijkheden om in te zetten op meer passende huurprijzen voor huurders met een hoog vermogen.

Zoals bij de vorige vraag is aangegeven kan het financiële beeld van de NPA met dit pakket sterk verbeteren, maar zijn er zorgen over de praktische haalbaarheid van de opgave, in vooral de latere jaren van de NPA, vanwege een zeer groot beroep op (vrijwillige) onderlinge solidariteit. Voor het financiële perspectief op de middellange termijn zal daarom nog nader gekeken moeten worden wat er haalbaar is vanuit onderlinge solidariteit en moeten worden gezien wat er in de fiscaliteit en het huurbeleid mogelijk is.

Het kabinet voorziet dat voor de financiële balans op de nog wat langere termijn meer fundamentele keuzes nodig zijn ten aanzien van de opgave, het huurbeleid en de mate van overheidssteun. Zoals eerder aangegeven zal hiervoor een onafhankelijke adviescommissie worden ingesteld die advies zal uitbrengen over de wijze waarop het verdienmodel van woningcorporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven zodat zij ook na 2035 nog woningen kunnen bouwen en verduurzamen.

Vraag

De Aw signaleert dat op dit moment de kosten en opbrengsten uit huur voor woningcorporaties niet in pas lopen en dat dit niet wordt opgelost door het voorstel om de stijging van de huren te koppelen aan de gemiddelde inflatie van de voorafgaande drie jaar. Welke mogelijkheden ziet u om tegemoet te komen aan de zorgen van de Aw op dit vlak?

Antwoord:

Bij het vaststellen van de ruimte om de huren te verhogen is het altijd zoeken naar een balans tussen enerzijds de betaalbaarheid voor huurders en anderzijds de investeringsruimte van woningcorporaties. Met de afspraak om de maximale huurstijging te koppelen aan de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar is geprobeerd hier een goede balans in aan te brengen. Hiermee wordt eveneens beoogd om schommelingen in de inflatie minder direct door te laten werken in de huurverhoging doordat pieken en dalen meer over tijd worden uitgesmeerd. Met het temperen van schommelingen in de huurverhoging en het eveneens wettelijk vastleggen van de huursystematiek wordt het huurbeleid voorspelbaarder en ontstaat naar verwachting jaarlijks minder discussie over ingrepen in het huurbeleid. Het is de prioriteit van dit kabinet om het financiële tekort op te lossen zodat corporaties de NPA-opgave uit kunnen voeren. De hoogte van de jaarlijkse huurverhoging is echter niet het enige instrument om dit te bereiken. Zoals genoemd in het antwoord op de vorige vraag is het kabinet voornemens om met een divers pakket aan maatregelen in te zetten op het vergroten van de investeringsruimte van corporaties. Ook zal een onafhankelijke adviescommissie worden ingesteld die advies gaat uitbrengen over het lange termijn verdienvermogen van woningcorporaties. Deze adviescommissie zal zich naar verwachting buigen over een breed pallet aan maatregelen waarbij ook het huurbeleid nader zal worden beschouwd.

Vraag

De Aw schetst verschillende mogelijkheden om de betaalbaarheid van huren voor huishoudens te waarborgen, namelijk huurmatiging of huurbevrozing, gerichte huurverlaging, verruiming van de huurtoeslag, verhoging van het minimumloon en uitkeringen en tijdelijke compensatie van energielasten. Kunt u reflecteren op deze mogelijkheden en daarbij aangeven welke kosten en baten deze met zich meebrengen en wat u wenselijk en minder wenselijk acht?

Antwoord:

De Aw schetst in de Staat van de corporatiesector dat de betaalbaarheid van de huren voor huurders van corporatiewoningen de afgelopen jaren gemiddeld sterk is verbeterd. Dit komt voornamelijk door de huurbevrozing in 2021 en de gerichte huurverlagingen in 2021 en 2023. De gemiddelde huurquote is de afgelopen jaren gedaald omdat de inkomens gemiddeld harder zijn gestegen dan de huren. De Aw signaleert ook dat de ingezette betaalbaarheidsmaatregelen een grote impact hebben gehad op de investeringsruimte van corporaties. In het licht van de toegenomen zorgen over de financiële haalbaarheid van de NPA acht het kabinet inzet op generieke huurmatiging of -bevrozing zeer ongewenst. In het algemeen zou het huurbeleid zo min mogelijk ingezet moeten worden als een algemeen koopkrachtinstrument. Waar er bij specifieke groepen zorgen zijn over de betaalbaarheid is het in algemene zin verstandig om te kiezen voor maatregelen die zo gericht mogelijk zijn.

Vraag

Deze leden wezen op de opmerking van de Aw dat maatregelen zoals huurmatiging of huurbevrozing en gerichte huurverlaging impact hebben op de financiële positie van corporaties. Ziet u, net als de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie, dat voorspelbaar beleid met zorgvuldige dekking wenselijk is voor de positie en investeringsmogelijkheden van woningcorporaties?

Vraag

Ziet u, net als deze leden, dat het structureel verbeteren en op peil houden van de bestaanszekerheid en de financiële positie van huurders wenselijk is om te voorkomen dat woningcorporaties geraakt worden door maatregelen zoals huurmatiging of huurbevrozing?

Vraag

Ziet u, net als deze leden, dat de voorgestelde bezuinigingen op sociale voorzieningen zoals de WW en WIA en de verhoging van het eigen risico in de zorg ook effect kunnen hebben op de betaalbaarheid van huren voor huurders, en op termijn, mogelijk ook op de inkomsten en positie van woningcorporaties?

Antwoord:

Ik deel de analyse van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie dat woningcorporaties voor hun investeringsplannen gebaat zijn bij een voorspelbaar huurbeleid. De huuropbrengsten zijn voor corporaties verreweg de belangrijkste inkomstenbron en maatregelen om de huren te matigen hebben direct grote impact op de financiële ruimte van corporaties. Dat is ook de reden dat eind 2024 in de NPA is afgesproken om de systematiek voor de jaarlijkse huurverhoging in de sociale huursector wettelijk te verankeren. Het wetsvoorstel om dit te regelen heeft reeds de openbare internetconsultatie doorlopen en ik streef ernaar om het voorstel later dit jaar aan te bieden voor parlementaire behandeling.

Bij het inrichten van een voorspelbaar huurbeleid heeft het kabinet ook oog voor de betaalbaarheid en voorspelbaarheid voor huurders. Zo zorgt de keuze om de huurverhoging te koppelen aan de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar ervoor dat eventuele hoge inflatiepieken minder sterk doorwerken in de huurverhoging.

Vraag

De Aw roept op om vooral niet te stoppen met investeren in nieuwe projecten. Om hieraan tegemoet te komen, moeten corporaties echter wel erop kunnen vertrouwen dat het beleid voorspelbaar en inzichtelijk blijft en niet voortdurend wijzigt, menen de leden van de fractie GroenLinks-PvdA. Kunt u reflecteren op mogelijkheden om de stabiliteit in beleid te waarborgen en het vertrouwen bij corporaties te vergroten? Kunt u in dit kader ook reflecteren op de verwachte effecten van de maatregelen die genoemd worden in het coalitieakkoord 2026-2030?

Antwoord:

Ik deel de opvatting van de leden van de fractie GroenLinks-PvdA dat het voor de investeringsplannen van corporaties van belang is dat zij kunnen vertrouwen op voorspelbaar beleid. Het kabinet wil daarom de ingezette koers van de NPA voortzetten. Het eerdergenoemde pakket aan voorgenomen maatregelen moet ervoor zorgen dat corporaties de komende jaren voldoende investeringsruimte hebben om te kunnen blijven investeren in de nieuwbouw en verduurzaming van woningen. Voor de zomer zal ik u een brief sturen over het effect van dit maatregelenpakket op de financiële haalbaarheid van de NPA.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB

Vraag

Onze sociale huurwoningen lopen al ver voorop en zijn veel vaker verduurzaamd dan particuliere koopwoningen, zo constateren deze leden. Waarom laat u het niet aan de corporaties om te kiezen tussen extra bouwen of extra klimaatmaatregelen, zoals ook gesteld in de motie-Kemperman c.s.²⁶?

Antwoord:

De afgelopen jaren hebben woningcorporaties een belangrijke slag gemaakt om de sociale woningvoorraad te verduurzamen. Het aantal E, F en G labels is bijna gehalveerd; van circa 250.000 in 2022 naar circa 127.500 in 2025. Het verduurzamen van woningen heeft een grote impact op het wooncomfort en het structureel verlagen van de energiekosten voor huurders, wat bijdraagt aan de bestaanszekerheid van huurders. Circa 75% van de huishoudens in energiearmoede huurt een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Een goed verduurzaamde huurwoning beschermt huurders daarnaast structureel tegen energieschokken, zoals nu als gevolg van de situatie in het Midden-Oosten en enkele jaren geleden als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Daarnaast draagt het verminderen van de energievraag van huurwoningen bij aan de energieonafhankelijkheid van Nederland en het behalen van de klimaatdoelen. Corporaties liggen goed op koers om uiterlijk in 2028 grotendeels alle E, F en G-labels uit de sector te hebben verduurzaamd.

Met de motie Kemperman (BBB) c.s. (Kamerstuk 36 410, nr. 7) heeft uw Kamer de regering verzocht om de sector volkshuisvesting meer tijd en ruimte te gunnen voor de verduurzaming van de bestaande voorraad, zodat er meer ingezet kan worden op het bouwen van nieuwe duurzame woningen. In de Nationale prestatieafspraken (NPA) heeft de minister van VRO uitvoering gegeven aan deze motie door prioriteit te geven aan de nieuwbouwopgave en de verduurzamingsopgave anders in te richten zodat corporaties meer ruimte hebben om maatregelen te nemen die passen bij hun mogelijkheden en opgave. In de NPA wordt ingezet op het nog meer op het isoleren van zo veel mogelijk woningen, corporaties hoeven daarbij niet meer te sturen op een specifiek isolatieniveau per woning. In plaats daarvan zorgen we ervoor dat de gehele corporatievoorraad verbetert aan de hand van een warmtevraagreductiepad voor de gemiddelde warmtevraag van corporatiewoningen. Binnen de kaders van de NPA kunnen corporaties, in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties, lokale afwegingen maken met betrekking tot extra bouwen en/of extra verduurzamingsmaatregelen.

Vraag

²⁶ Kamerstukken, 36 410 VII, E.

Door de gevolgen van de Wet betaalbare huur²⁷ voor de private huursector komen er naar schatting nog eens 50.000 extra huishoudens in de wachtrij voor een corporatiewoning te staan²⁸. Wat bent u voornemens te doen om dit probleem op te lossen?

Antwoord:

Uit de Staat van de corporatiesector blijkt dat de private huursector in steeds mindere mate een alternatief biedt voor de corporatiesector. Deze ontwikkeling is niet het gevolg van de Wet betaalbare huur, maar een ontwikkeling die al gaande is ver voor de invoering van deze wet. Uit de Staat van de corporatiesector blijkt dat het aantal private huurwoningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens (932,93 euro, 2026) tussen 2018 en 2024 is afgenomen. De corporatiedoelgroep die nu terecht komt in de private huursector heeft daarom al vaker een huurprijs boven de sociale huurgrens en heeft daarmee een hogere huur dan past bij het huishoudinkomen. Op dit moment kiezen private verhuurders er bij een bewonerswisseling vaker voor om hun woning te verkopen²⁹. De woningen die voorheen bij een bewonerswisseling boven het sociale huursegment werden verhuurd, verschuiven nu vaker naar de koopmarkt. Deze ontwikkeling komt niet enkel door de Wet betaalbare huur, maar door een combinatie van huurregelgeving, fiscaal beleid en marktomstandigheden zoals gestegen woningprijzen en gestegen rente. De hierboven genoemde ontwikkelingen benadrukken de noodzaak om voldoende sociale huurwoningen en middenhuurwoningen toe te voegen aan de voorraad.

Overigens is in het regeerakkoord het voornemen aangekondigd om de wet- en regelgeving alsmede het fiscale klimaat op de huurmarkt zodanig vorm te gaan geven dat het investeringsklimaat verbetert en het aanbod van huurwoningen weer kan toenemen. Ik heb op 20 april 2026 de Kamer geïnformeerd over de optimalisatie van de Wet betaalbare huur (Kamerstukken II, 2025 – 2026, 27 926 nr. 409), waarmee de wet gericht wordt aangepast daar waar deze het hardst knelt voor particuliere verhuurders. Ook wordt de nieuwbouwopslag voor middenhuurwoningen met 4 jaar verlengt. Daarnaast wordt in de Taskforce Versnelling Woningbouw naar aanvullende oplossingen gezocht om het investeringsklimaat voor de bouw van middenhuurwoningen te verbeteren.

Vraag

Het rapport stelt dat het aantal huurders met vocht- en schimmelproblemen in huis is gestegen naar bijna 30%³⁰. De leden van de fractie van de BBB nemen hiervan met zorg kennis en vinden dat dit percentage op korte termijn moet worden verlaagd. Wat gaat de regering op korte termijn doen om samen met de corporaties dit probleem en de daarbij behorende gezondheidsproblemen op te lossen?

Antwoord:

Ik deel deze zorg, mede gelet op het effect van vocht en schimmel op de gezondheid en het wooncomfort voor bewoners. Om deze reden heb ik een aanpak vocht en schimmel in (huur)woningen opgesteld, die op 23 april aan de Tweede Kamer is verzonden.

Vraag

Door het Haagse beleid ('passend toewijzen' en bezuinigingen in de zorg) worden kwetsbare groepen veelal in dezelfde wijken geplaatst, waardoor de leefbaarheid en veiligheid afnemen, menen de leden van de BBB-fractie. Wat bent u voornemens te doen om de veiligheid te vergroten en samen met de corporaties te zorgen voor leefbare buurten?

Antwoord:

Ik herken het beeld dat mede door passend toewijzen en de verschuiving van zorg naar de thuissituatie wijken met veel sociale huurwoningen met een lage huurprijs een hoge instroom van

²⁷ Kamerstukdossier 36 496

²⁸ Kamerstukken, 29 453, H, bijlage: 'Staat van de corporatiesector 2026, p. 18.

²⁹ Kadaster kwartaalbericht investeerders op de woningmarkt

³⁰ Kamerstukken, 29 453, H, bijlage: 'Staat van de corporatiesector 2026, p. 29.

kwetsbare huishoudens kennen. Corporaties hebben mogelijkheden om hun eigen huurbeleid te voeren, door bijvoorbeeld gebruik te maken van de maximaal 15% vrije beleidsruimte. Corporaties kunnen in kwetsbare wijken woningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen door gebruik te maken van deze vrije beleidsruimte.

In de NPA is afgesproken dat het ondersteuningsaanbod vanuit het Rijk aan gemeenten voor de inzet van handhavingsinstrumenten op grond van de Wet goed verhuurderschap en de Huisvestingswet wordt versterkt. Voorbeelden van dit ondersteuningsaanbod zijn kennis sessies en handreikingen over de mogelijkheden met betrekking tot toewijzing van woningen aan verschillende doelgroepen. Specifiek aan de NPLV-gebieden is door het ministerie van VRO een bestuurlijk akkoord gesloten om ambtelijk ook mee te denken met concrete casuïstiek.

Vraag

Regionale solidariteit is al lange tijd uitgangspunt van het beleid, waarbij regio's met ruimte de tekorten van andere moeten opvangen. Is dit beleid nog houdbaar gezien het huidige tekort van 19 miljard euro?

Antwoord:

In de NPA en het Duurzaam Prestatiemodel is afgesproken dat corporaties gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de landelijke opgave en indien nodig onderlinge solidariteit inzetten om de opgave volledig te realiseren. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is uiteraard wel dat er sectorbreed voldoende middelen zijn voor het uitvoeren van de opgave.

Zoals eerder genoemd kan de investeringscapaciteit van corporaties met de maatregelen uit het coalitieakkoord in theorie op sectorniveau weer in lijn komen met de landelijke opgave. Echter, een eerste inschatting laat zien dat het benodigde beroep op onderlinge solidariteit dat nodig is om de NPA-opgave ook praktisch volledig uit te voeren niet reëel lijkt. Omdat onderlinge solidariteit grotendeels op vrijwillige basis tussen corporaties en regio's moet plaatsvinden, zijn er grenzen aan de mate van herverdeling die kan worden verwacht. Dat laat overigens onverlet dat ik een dringend beroep blijf doen op de sector om de mogelijkheden om via onderlinge solidariteit maximaal bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave te blijven benutten.

Vraag

De nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting³¹ dwingt gemeenten om 30% sociale huur te bouwen, maar lokale overheden in de regio hebben simpelweg niet de middelen om die 'onrendabele toppen' te dekken, stellen de leden van de fractie van de BBB. Hoe wilt u dit toekomstige probleem oplossen?

Antwoord:

Elke gemeente moet haar bijdrage leveren om de regionale doelstelling van 2/3 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen te behalen. De doelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal sluit aan bij waar landelijk behoefte aan is. Het langjarig vastleggen van deze doelstelling geeft duidelijkheid aan overheden, marktpartijen en corporaties. De financiële haalbaarheid van de betaalbaarheidsdoelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal is in 2024 getoetst met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. De hierbij beschikbare financiële middelen voor de komende vijf jaar zouden grotendeels toereikend zijn om de meest directe kosten te dekken. Ik stimuleer de bouw van betaalbare woningen in gemeenten financieel via onder andere de Realisatiestimulans en de Woningbouwimpuls. Ik blijf in gesprek met medeoverheden, marktpartijen en corporaties over de financiële haalbaarheid. Daarnaast is een belangrijke voorwaarde om 30% sociale huur te realiseren dat de NPA-opgave in balans wordt gebracht met de beschikbare middelen van woningcorporaties. Elders in deze brief ben ik al uitgebreid op dat vraagstuk ingegaan.

Deze haalbaarheid wordt sterk beïnvloed op lokaal niveau. Zo hebben gemeenten invloed hierop. Het gaat dan bijvoorbeeld over locatiekeuze en ambities voor groen, voorzieningen,

³¹ Kamerstukdossier 36 512.

parkeeroplossingen en het soort woningen dat gebouwd wordt. Daarnaast is het van belang dat gemeenten terughoudend zijn met aanvullende eisen en dat daar waar zij deze stellen, zij flankerend beleid voeren. Een voorbeeld daarvan is het hanteren van lagere grondprijzen. Om te voorkomen dat woningbouwprojecten stilvallen omdat ze financieel niet haalbaar zijn, is het uitgangspunt dat gemeenten niet meer dan twee derde betaalbare woningen programmeren. En daarnaast ook geen vaste betaalbaarheidspercentages hanteren per project of per wijk. Wanneer gemeenten toch regels stellen die de financiële haalbaarheid van projecten belemmeren waardoor de gemeente de opgave niet dreigt te realiseren, kan ik via instructieregels of in een uiterst geval via een instructiebesluit ingrijpen.

Vraag

De werkende middenklasse in de provincie, waaronder beroepsgroepen als verpleegkundigen, politiemensen en leraren, vist overal achter het net, zo constateren deze leden. Toch bouwen corporaties minder dan 1.000 middenhuurwoningen per jaar, onder meer door knellende financieringsregels. Wanneer krijgen corporaties meer ruimte van de regering om middenhuurwoningen te bouwen voor deze groepen?

Antwoord:

Het onlangs door de Europese Commissie gewijzigde DAEB vrijstellingsbesluit³² biedt verschillende mogelijkheden om voor zowel corporaties als marktpartijen staatssteun in te zetten voor de bouw van middenhuur woningen. Momenteel werk ik de contouren hiervan uit en zal ik de Tweede Kamer hierover voor de zomer informeren. Daarbij zal ik ook de planning schetsen binnen welk tijdsbestek dit gerealiseerd kan worden. Duidelijk is wel dat er een wijziging van de Woningwet nodig is om en ander mogelijk te maken.

Tegelijkertijd hoeven corporaties niet te wachten totdat een wetswijziging een feit is. Corporaties hebben nu ook reeds de mogelijkheid om vanuit de commerciële tak (de zogenaamde niet-DAEB tak) te investeren in de bouw van middenhuur woningen. Ook hebben corporaties binnen de sociale tak de mogelijkheid om gebruik te maken van hun vrije toewijzingsruimte. Corporaties kunnen deze vrije toewijzingsruimte gebruiken om een beperkt deel van hun sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een middeninkomen.

Vraag

Wat zijn de gevolgen van de huidige tekorten van de corporaties voor de leefbaarheid en de voorzieningen in de kleine kernen in de regio?

Antwoord:

Voorzieningen in kleine kernen, zoals maatschappelijke en publieke voorzieningen, zijn primair een verantwoordelijkheid van gemeenten. Woningcorporaties hebben geen directe taak ten aanzien van het in stand houden van voorzieningen, maar kunnen vanuit hun rol wel bijdragen aan de leefbaarheid, bijvoorbeeld via investeringen in de woonomgeving, sociaal beheer en op beperkte schaal in maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed (MOG en BOG). Leefbaarheid is slecht een klein aandeel van de totale uitgaven van corporaties. Aangezien corporaties een beperkte rol hebben bij het in stand houden van voorzieningen, zal het effect van de tekorten van corporaties op leefbaarheid en voorzieningen in de kleine kernen in de regio beperkt zijn.

Vraag

De leden van de fractie van de BBB signaleren dat het bouwen in de regio structureel vertraging oploopt, omdat corporaties door de Woningwet pas laat in het proces grond mogen aankopen, waardoor de grond in handen komt van projectontwikkelaars. Wanneer krijgen corporaties weer de vrijheid om zelf strategisch bouwgrond in de regio te kopen?

Antwoord:

³² Commission Decision (EU) 2025/2630 van 16 December 2025

Het is van belang dat corporaties in gebiedsontwikkelingen een goede positie hebben. Sommige corporaties hebben eigen grondposities, of verwerven grond via een gemeente. De termijn waarop corporaties grond mogen aanhouden binnen hun DAEB-tak, is in 2023 verlengd van vijf naar tien jaar. Er zijn ook corporaties die geen eigen ontwikkelbedrijf hebben; veel corporaties nemen woningen turn-key af bij ontwikkelaars. Het is dus niet noodzakelijk dat corporaties zelf grond in handen hebben. Het strategisch grond verwerven voor woningbouw vergt diepgaande kennis van gebiedsontwikkeling, er is inzicht nodig in de bestuurlijke en politieke overwegingen van de gemeente en het is bovendien kapitaalintensief. Ik vind dit geen kerntaak van corporaties. Gemeenten kunnen hier een grotere rol in pakken door corporaties in staat te stellen posities te verwerven. Hiertoe kunnen zij verschillende beleidsmaatregelen treffen. Deze zijn eerder in kaart gebracht, dit rapport is vorig jaar aan de Tweede Kamer gezonden.³³

Vraag

Het woningdelen wordt momenteel belemmerd door regels rondom bijstand en AOW. Bent u bereid om, gezien de woningnood, een (tijdelijke) versoepeling te onderzoeken?

Antwoord:

De Minister van SZW heeft vorig jaar een onderzoek naar de Maatschappelijke kosten-batenanalyse AOW en impactanalyse van objectief partnerbegrip in de AOW met de Tweede Kamer gedeeld.³⁴ Onlangs heb ik de Tweede Kamer het rapport naar de 'Verkenning varianten kostendelersnorm en het effect op woningdelen' gestuurd.³⁵ Zoals ook in het coalitieakkoord te lezen is, blijft het kabinet inzetten op een combinatie van maatregelen om woningdelen te stimuleren, binnen de bredere landelijke aanpak op het Beter Benutten van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving. De regering werkt de komende maanden aan opties voor harmonisering van het aantal leefvormvarianten in de AOW, inclusief (indien nodig) dekking. Dit is in lijn met de motie Van Ark/Neijenhuis³⁶, ingediend tijdens de Begrotingsbehandeling SZW. Na de zomer zal ik de voortgang van deze inspanningen en de uitwerking van de ambities die hierover in het coalitieakkoord staan publiceren.

Vraag

Gezien de hoge energieprijzen is het aardgasvrij maken van corporatiewoningen nog urgenter geworden. Het afschaffen van de salderingsregeling heeft deze opgave voor corporatiewoningen nog groter gemaakt, merken de leden van de BBB-fractie op. Wat kan de regering doen om te zorgen dat corporaties hun achterstand op dit punt inhalen?

Antwoord:

Het kabinet onderschrijft dat het aardgasvrij maken van corporatiewoningen een belangrijke opgave is die huurders beschermt tegen energieschokken zoals nu als gevolg van de situatie in het Midden-Oosten. Zoals de BBB in vraag 1 al benoemt, hebben corporaties de afgelopen jaren flinke stappen gezet op verduurzaming van woningen. In de NPA 2025 - 2035 is afgesproken dat corporaties inzetten op de reductie van de gemiddelde warmtevraag van huurwoningen en isoleren zonder daarvoor aan de huurder een huurverhoging in rekening te brengen. De maatregelen met de beste relatie tussen kosten en reductie van de warmtevraag (en CO2) worden als eerste genomen. In 2034 heeft naar verwachting tussen de 70% en 75% van de corporatievoorraad een label A of beter en is het vooruitzicht dat meer dan 80% van de corporatiewoningen na 2034 klaar zal zijn om te worden aangesloten op een duurzame warmtebron.

Vraag

Bent u, gezien de grote opgave voor de corporaties en de geconstateerde problemen, bereid de mogelijkheid te onderzoeken voor corporaties om voor (een deel van) hun eventuele winst een strategische reserve (herbestedingsreserve) aan te leggen, die zij

³³ Kamerstukken, 29 453, nr. 571

³⁴ Kamerstukken, 32 043, nr. 689

³⁵ Kamerstukken, 32 847, nr. 1403

³⁶ Kamerstukken, 36 800 nr. 71

binnen een bepaalde termijn (bijvoorbeeld drie jaar) moeten aanwenden voor woningbouw of verduurzaming, alvorens vennootschapsbelasting (VPB) te moeten betalen? Zo nee, bent u bereid deze mogelijkheid te onderzoeken? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

In het coalitieakkoord is vanaf 2028 een faciliteit in de vennootschapsbelasting opgenomen waarmee de fiscale lasten van woningcorporaties tot oplopend structureel € 325 miljoen per jaar zullen dalen. Samen met het ministerie van Financiën onderzoeken we op welke wijze deze faciliteit het beste vormgegeven kan worden. De (her-)bestedingsreserve is daarbij een van de opties die op tafel ligt. Ik verwacht de Tweede Kamer in het najaar nader te kunnen informeren over de uitwerking van deze faciliteit in de vennootschapsbelasting

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de PVV

Vraag

Er is een aanzienlijk tekort aan goede, betaalbare sociale huurwoningen. Hoe beoordeelt u het standpunt dat corporaties hun middelen vooral moeten investeren in de bouw van meer sociale woningen in plaats van in kostbare verduurzamingsmaatregelen, zoals warmtepompen en het aardgasvrij maken van woningen?

Antwoord:

Voor het kabinet is het belangrijk dat er naast het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen ook op de verduurzamingsopgave ingezet wordt. In de NPA is er afgesproken dat naast de woningbouwopgave ook wordt ingezet op het verduurzamen van woningen. De huidige situatie in de wereld laat zien dat het cruciaal is om te investeren in energiezuikerheid en betaalbare energie, ook voor de lange termijn. Het verduurzamen van huurwoningen heeft een grote impact op het structureel verlagen van de energiekosten voor huurders; dit draagt bij aan de bestaanszekerheid van huurders alsook aan het wooncomfort. De woningcorporaties brengen voor isolerende maatregelen geen huurverhoging in rekening, waardoor de huurders optimaal profiteren. Een goed verduurzaamde huurwoning beschermt huurders tegen sterk stijgende energieprijzen, zoals nu als gevolg van de situatie in het Midden-Oosten en enkele jaren geleden als gevolg van de oorlog in Oekraïne.

Vraag

Kunt u aangeven waar de prioriteit zou moeten liggen: bij het halen van de klimaatdoelen, waaronder het terugdringen van de CO₂-uitstoot, of het bouwen van goed geïsoleerde en betaalbare woningen?

Antwoord:

Het kabinet beschouwt het halen van de klimaatdoelen, zoals het terugdringen van de CO₂-uitstoot, en het realiseren van goed geïsoleerde, comfortabele en betaalbare (huur)woningen niet als tegenstrijdige prioriteiten, maar als verbonden opgaven met beiden een groot belang voor huurders. Het verduurzamen van huurwoningen ziet namelijk niet alleen toe op het behalen van (vastgelegde) klimaatdoelen, maar ook op het realiseren van een prettig thuis voor huurders, waar zij comfortabel, veilig, betaalbaar en gezond kunnen leven.

Vraag

Kunt u aangeven op welke wijze de hoge investeringen in de verduurzaming van met name sociale huurwoningen, zoals warmtepompen en het aardgasvrij maken van woningen, bijdragen aan de betaalbaarheid van huurwoningen?

Antwoord:

Investerings in de verduurzaming van sociale huurwoningen, zoals isoleren, warmtepompen en het aardgasvrij maken, dragen bij aan de betaalbaarheid van wonen op de middellange en lange

termijn. Goed geïsoleerde en energiezuinige woningen verlagen structureel de energielasten voor huurders, waardoor de totale woonlasten afnemen.

Vraag

Kunt u aangeven of de nadelige effecten voor de bouwprijs van met name sociale huurwoningen als gevolg van het klimaatbeleid in de communicatie met corporaties en/of in het overleg met huurders dan wel met huurdersbelangenverenigingen aan de orde zijn geweest? En of dit eventueel tot aanpassingen van het klimaatbeleid heeft geleid?

Antwoord:

Zowel Aedes als de Woonbond onderstrepen het belang van de verduurzamingsopgave. De corporaties hebben in de afgelopen jaren flinke stappen gezet om de sociale woningvoorraad te verduurzamen. Daarbij is ook veel onderhoud aangepakt. Voor huurders levert woningverbetering voordelen op: goed geïsoleerde en energiezuinige woningen verlagen structureel de energielasten en verbeteren het wooncomfort van huurders. Ik blijf met de NPA-partners de voortgang monitoren, waarbij we oog blijven houden voor de betaalbaarheid.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de ChristenUnie

Vraag

Uw ambtsvoorganger schreef in de aanbiedingsbrief dat zij een adviesaanvraag voorbereidde over het langetermijnverdienvermogen van woningcorporaties. Zij heeft daarmee opgemerkt dat zij over de uiteindelijke aanvraag geen beslissing meer zou kunnen nemen, gezien de demissionaire status van het toenmalige kabinet³⁷. Kunt u toelichten of en, zo ja, op welke termijn dit advies wordt aangevraagd en op welke termijn het uiteindelijke advies wordt verwacht?

Antwoord:

Op maandag 20 april heb ik uw Kamer een brief gestuurd over de eerste resultaten van de Taskforce Versnelling Woningbouw, in deze brief heb ik aangekondigd een onafhankelijke adviescommissie in te stellen die advies zal uitbrengen over de wijze waarop het verdienmodel van woningcorporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven zodat zij ook na 2035 nog woningen kunnen bouwen en verduurzamen. De commissie zal rond de zomer worden ingesteld, op die instelling wil ik niet vooruitlopen voor wat betreft doorlooptijden om tot een advies te komen.

Vraag

In een brief over de NPA die uw ambtsvoorganger bij aanbieding van de Staat van de corporatiesector aan de Tweede Kamer heeft verzonden, heeft zij een overzicht gepresenteerd van de mogelijkheden om inkomsten en uitgaven van woningcorporaties in balans te brengen³⁸. Kunt u aangeven welke van de oplossingsrichtingen uw voorkeur heeft en, als dat op dit moment nog onduidelijk is, wanneer u daarover meer duidelijkheid kunt geven?

Antwoord:

In de brief waar de leden van de fractie van de ChristenUnie naar verwijzen wordt een onderscheid gemaakt tussen wat op korte termijn nodig is voor de haalbaarheid van de NPA en wat op langere termijn nodig is voor een duurzaam verdienmodel voor woningcorporaties. Voor wat betreft de korte termijn is in het coalitieakkoord een pakket aan maatregelen afgesproken om de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten. Zoals bij eerdere antwoorden is aangegeven geeft dit pakket naar verwachting een aanzienlijke impuls aan de investeringscapaciteit van de sector, maar zijn er voor de middellange termijn wel zorgen over de praktische uitvoerbaarheid van de NPA vanwege het grote benodigde beroep op onderlinge

³⁷ Kamerstukken, 29 453, H, p. 2.

³⁸ Kamerstukken, 29 453, nr. 582.

solidariteit. Voor het financiële perspectief op de middellange termijn zal daarom nog nader gekeken moeten worden wat er haalbaar is vanuit onderlinge solidariteit en moeten worden gezien wat er in de fiscaliteit en het huurbeleid mogelijk is. De Taskforce Versnelling Woningbouw zal zich daarom ook gaan richten op het investeringsklimaat voor huurwoningen van zowel private verhuurders als corporaties.

Het kabinet voorziet dat voor de financiële balans op de nog wat langere termijn meer fundamentele keuzes nodig zijn ten aanzien van de opgave, het huurbeleid en de mate van overheidssteun. Zoals eerder aangegeven zal hiervoor een onafhankelijke adviescommissie worden ingesteld die advies zal uitbrengen over de wijze waarop het verdienmodel van woningcorporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven zodat zij ook na 2035 nog woningen kunnen bouwen en verduurzamen.

Vraag

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen in de budgettaire tabel bij het coalitieakkoord dat de regering voornemens is om vanaf 2028 250 miljoen euro per jaar beschikbaar te stellen om de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties te verbeteren³⁹.

Volgens de Aw is er inmiddels een tekort van 19 miljard euro ontstaan, waardoor de NPA niet volledig kunnen worden uitgevoerd. Kunt u toelichten of u voornemens bent om ook al eerder dan per 2028 maatregelen te nemen om de investeringscapaciteit van corporaties te verbeteren en wat deze maatregelen betekenen voor de haalbaarheid van de NPA?

Antwoord:

Zoals toegezegd tijdens het meest recente debat met de Tweede Kamer over de Staat van de volkshuisvesting zal ik voor de zomer een brief sturen over het effect van dit maatregelenpakket op de financiële haalbaarheid van de NPA.

³⁹ Coalitieakkoord 2026–2030, 'Aan de slag; Bouwen aan een beter Nederland', D66, VVD en CDA, bijlage: Budgettaire tabel, p. 1