

Datum

2 februari 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-007

**Aan**

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

Onderwerp

Inbreng Aedes t.b.v. debat over eindverslag informateur

Geachte Kamerleden,

Morgen debatteert u over het eindverslag van informateur Letschert en de hoofdlijnen van het coalitieakkoord van D66, VVD en CDA. Vanuit Aedes geven we u graag een eerste reactie op de inhoud daarvan. We vragen die te betrekken bij uw inbreng.

We ondersteunen van harte de oproep van de beoogde kabinetspartijen om samen met maatschappelijke organisaties en medeoverheden aan de slag te gaan en Nederland vooruit te helpen. De partijen erkennen in hun akkoord terecht het woningtekort als topprioriteit en onderstrepen de cruciale rol van woningcorporaties. Die erkenning is waardevol. Maar de financiële, uitvoerings- en beleidsmatige randvoorwaarden 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. De voorgestelde verlaging van de vennootschapsbelasting (VPB) vergroot weliswaar de investeringscapaciteit van woningcorporaties, maar blijft ver onder wat nodig is om het tekort van circa €20 miljard binnen de Nationale Prestatieafspraken Woningcorporaties (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. De doorrekening van de NPA door Rijk en toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) laat er geen enkel misverstand over bestaan: zonder robuuste maatregelen kunnen corporaties hun aandeel van de nieuwbouw, renovatie en verduurzamingsafspraken niet realiseren. Investeringsbeslissingen voor over een paar jaar worden vandaag genomen. Als de robuuste maatregelen uitblijven, zullen corporaties gedwongen worden om hun plannen nu al naar beneden bij te stellen. 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 over sociale huur 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 € 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. Met het voornemen de NPA door te zetten gaat Aedes ervan uit dat de coalitie hier ook werkt van zal maken. In het coalitieakkoord staat dit echter niet helder omschreven. Geef corporaties zekerheid op dit punt zodat zij hier actief mee aan de slag kunnen in hun nieuwbouwplannen.

Verkoop

Het is goed als er meer flexibiliteit komt in de verkoop van huurwoningen van corporaties. Daarmee kunnen corporaties beter sturen op een passende voorraad, maar het is geen oplossing voor de financiële tekorten die corporaties zien. De lange wachtlijsten voor sociale huur lossen we immers niet op door massaal sociale huurwoningen te verkopen.

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 pas vanaf 2029 beschikbaar komen. Dat remt projecten op de middellange termijn. We verzoeken u de coalitiepartijen in het debat 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 gaat ten koste van middenhuur. De formulering zoals die in het coalitieakkoord staat, is onduidelijk. Beplemen de partijen binnen de 2/3 betaalbaar 30% sociale huur en 25% sociale koop of geldt de definitie in de wet versterking regie volkshuisvesting, waarin 30% sociaal is opgenomen én er totaal 2/3 betaalbaar moet zijn in regio's. Wij gaan er vanuit dat het laatste bedoeld wordt. Daarmee zou slechts ruimte overblijven voor 11,7% middenhuur. Terwijl daar juist veel vraag naar is. De coalitiepartijen willen 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.

De opmerking dat de percentages per regio kunnen verschillen, is te begrijpen, maar zet de wereld volledig op zijn kop. De facto betekent dit streven naar 2/3^e betaalbaar, 30% sociaal en 25% betaalbare koop dat er geen minimale vereisten meer zijn en dat er dus in regio's en gemeenten gemakkelijk van kan worden afgeweken. Daarmee dreigt de coalitie zelf een belangrijke vertragende factor te worden in de woningbouw. 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. Dit is een volstrekt ongewenste ontwikkeling, die strijdig is met de Woontop-afspraken en de NPA, waar we ons tegen verzetten.

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.

De plannen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging voor zittende huurders en een vermogenstoets voor nieuwe huurders zijn nog vaag. Dit is 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 specifieke 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 ook 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](#). De coalitie 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 wel positief over de prioritering van netcongestie en het streven naar duidelijkheid rond warmtenetten, maar de investeringsbasis en financiële middelen ontbreken.

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. Echter, 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 een gat vallen in de komende jaren, waarin 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, maar de optelsom van maatregelen leidt tot een structureel tekort aan middelen om voldoende betaalbare huurwoningen te bouwen, bestaande woningen te verduurzamen, gemengde wijken te creëren en de regie op volkshuisvesting waar te maken.

De Kamer is nu aan zet.

Wij vragen u ervoor te zorgen dat:

1. corporaties voldoende structurele investeringsruimte krijgen;
2. betaalbare huur niet wordt verdrongen door betaalbare koop;
3. verduurzamingsnormen realistisch en gedekt zijn;
4. regelgeving wordt vereenvoudigd zonder nieuwe onzekerheid te creëren.

Wij lichten onze punten graag toe in gesprek met uw Kamer. Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met mij of met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06-51926072.

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies

Voorzitter