

Datum

27 mei 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-052

Aan

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

Onderwerp

Debat over de woningbouwopgave in Nederland

vereniging van
woningcorporaties



Geachte Kamerleden,

Aankomende donderdag voert u een belangrijk debat over de woningbouwopgave in Nederland. 100.000 woningen per jaar bouwen is nodig om de wooncrisis op te lossen. Er liggen goede afspraken in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en iedereen deelt de ambities, maar de kabinetsplannen zijn onvoldoende om de woningbouw structureel te verhogen. Corporaties voerden hun nieuwbouw als gevolg van de NPA fors op in de afgelopen jaren en liggen op schema om uit te komen op 30.000 nieuwbouw sociale huurwoningen per jaar in 2029. Echter, deze stijgende lijn is naar de toekomst toe niet vol te houden. Het ontbreekt corporaties simpelweg aan voldoende investeringsvermogen.

We roepen u daarom op: laat het de komende maanden niet bij woorden en ambities, maar maak de keuzes die nodig zijn om de wooncrisis echt aan te pakken en voldoende betaalbare woningen te bouwen. Hiervoor is meer nodig dan incidentele maatregelen of deeloplossingen. De Algemene Rekenkamer gaf op 20 mei ook aan dat doelen niet gehaald worden omdat er te weinig uitvoeringskracht is vanuit het rijk en randvoorwaarden niet worden ingevuld. De overheid heeft woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en beleggers, gemeenten en provincies hard nodig om doelen op het vlak van wonen, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid te realiseren, maar genoemde partijen kunnen alleen leveren als de randvoorwaarden kloppen.

En met het oplossen van slechts één randvoorwaarde komen we er niet. Alleen door de stapeling van belemmeringen weg te nemen, kan de woningbouw weer structureel op gang komen. Die belemmeringen zijn niet nieuw en juist daarom is dit het moment om door te pakken. Doen we dat niet, dan dreigt de ambitie van 100.000 woningen per jaar opnieuw voor vele jaren buiten bereik te blijven.

Structureel financieel tekort corporaties belemmert uitvoering woningbouwopgave

Met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025–2035 hebben kabinet, gemeenten en woningcorporaties afgesproken om samen te investeren in sociale woningbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. Corporaties nemen hun verantwoordelijkheid en hebben hun investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud fors opgevoerd. Toch blijkt uit gezamenlijke

doorrekening van Rijk, Aedes en de Autoriteit woningcorporaties dat er structureel te weinig geld is om de volledige NPA-opgave te realiseren, er is sprake van een structureel investeringstekort van bijna €20 miljard. Dat zet druk op de uitvoering van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. De Voorjaarsnota 2026 lost dit probleem maar beperkt op, waardoor de onzekerheid over toekomstige investeringen blijft.

Corporaties maken geen winst voor aandeelhouders, maar investeren alles terug in sociaal en betaalbaar wonen. Toch betalen zij de komende jaren circa €1,5 miljard (!) aan winstbelasting (Vpb), wat hun investeringsruimte fors verkleint. Binnen de Vpb bestaat de ATAD, de *anti-tax avoidance directive*, een richtlijn die belastingontwijking door grote internationaal opererende multinationals moest voorkomen en die door Nederland veel strenger is ingevoerd dan noodzakelijk, als gevolg waarvan de Nederlandse woningcorporaties onterecht en evenredig zwaar aangeslagen worden (oplopend naar circa €600 miljoen).

Als de Vpb wordt afgeschaft, bijvoorbeeld via een herbestedingsreserve, ontstaat er juist veel extra ruimte: elke euro minder belasting levert ongeveer €30 aan extra investeringen op, naast extra andere belastingopbrengsten en banen in de bouw.

Daarnaast blijft een tweede, afgesproken deel van de oplossing onbenut: geborgde financiering voor middenhuur. In de NPA is vastgelegd dat corporaties middenhuur kunnen realiseren zodra Europese staatssteunregels dit toestaan. Die ruimte is inmiddels beschikbaar. Het mogelijk maken van geborgde financiering voor middenhuur en afschaffen vermogensscheiding DAEB/niet-DAEB kost de staat niets, vergroot de investeringscapaciteit van corporaties en versnelt gemengde gebiedsontwikkelingen.

Zonder zekerheid rond deze twee structurele keuzes blijft het grote investeringstekort bestaan en dreigt uitvoering van de NPA vast te lopen. Met gerichte ingrepen kan de Kamer juist zekerheid, tempo en schaal in de woningbouw borgen.

Financiële regelingen

Het is positief dat het Rijk gemeenten en regio's ondersteunt met verschillende regelingen. Tegelijk moeten we kijken hoe we deze vormen van ondersteuning zo efficiënt mogelijk krijgen, zodat ze ook daadwerkelijk landen bij de projecten met (grote) tekorten. Daarom vragen we aandacht voor:

- **Zorg dat middelen landen bij betaalbare woningbouw en sociale huur.**
Juist bij deze projecten zijn de tekorten vaak het grootst. Zonder aanvullende publieke bijdrage komen projecten niet van de grond, worden zij vertraagd of verschuift het programma naar minder betaalbare woningen. We begrijpen de keuze voor weinig verantwoording bij de Realisatiestimulans, maar roepen tegelijk op dat gemeenten deze middelen wel inzetten voor betaalbare woningbouw.
- **Houd de Woningbouwimpuls breed inzetbaar voor financieel kwetsbare projecten.**
De Woningbouwimpuls moet ook inzetbaar blijven voor projecten waar de tekorten groot zijn, zoals binnenstedelijke ontwikkelingen, herstructurering en corporatieprojecten met veel sociale huur. Als de regeling te smal wordt of vooral terechtkomt bij relatief kansrijke projecten, blijven juist de lastigste maar maatschappelijk meest urgente projecten liggen.

Wij vragen u daarom het kabinet te blijven aanspreken op de effectiviteit en inzetbaarheid van het financiële instrumentarium voor betaalbare woningbouw en sociale huur. Eenduidigheid en voorspelbaarheid zijn daarin heel belangrijk. Ook helpt het als middelen direct bij corporaties terecht kunnen komen, in plaats van via gemeenten, nu daar qua staatssteunkaders meer ruimte voor is.

Breng de randvoorwaarden op orde

De oplossing van een aantal problemen is randvoorwaardelijk om überhaupt te kunnen bouwen: netcongestie, stikstof en tekort aan drinkwater. Dit zijn inmiddels kritieke blokkades voor de woningbouw. De netcongestie is al zo ver opgelopen dat de komende jaren duizenden woningen niet of niet tijdig kunnen worden aangesloten. Ook stikstof zorgt voor vertraging, terwijl de bouwsector zelf geen grote uitstoter is. Daarnaast heeft het tekort aan drinkwater de potentie om een even groot, of zelfs groter, knelpunt te worden. Juist nu moeten er daarom duidelijke keuzes worden gemaakt om door te pakken en te versnellen.

Netcongestie vormt een acute belemmering bij het realiseren van nieuwe woningen, met name in regio's waar de woningnood het grootst is; de recente aansluitstop in Utrecht illustreert dit. Door onzekerheid rondom aansluitingen stagneren investeringen en projecten, terwijl de extra kosten van netbewust bouwen en tijdelijke voorzieningen vooral bij woningcorporaties en bewoners terechtkomen, wat niet houdbaar is. Aedes vraagt daarom om snelle duidelijkheid en prioriteit voor woningbouw, een gebiedsgerichte aanpak, financiële compensatie voor meerkosten, en het versneld uitvoeren van crisismaatregelen zoals het uitbreiden van het net, het inzetten van tijdelijke oplossingen en betere koppeling van woningbouw- en netprogrammering.

Wij roepen het kabinet en de Kamer op om snel werk te maken van concrete oplossingen voor netcongestie, zodat woningbouw niet tot stilstand komt en er voldoende betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.

Vereenvoudigen en versnellen

Volgende week debatteert u in uw Commissie VRO over de bouwregelgeving. Daarvoor ontvangt u vandaag een afzonderlijke brief van Aedes. Hierin geven we diverse voorbeelden van regels die aangepast kunnen worden om versnelling van woningbouw te realiseren.

Daarnaast kan conceptuele woningbouw een belangrijke bijdrage leveren aan versnelling. Door woningen te standaardiseren en grotendeels in de fabriek te produceren, kunnen we sneller, efficiënter, duurzamer en met minder overlast bouwen. Conceptueel bouwen vraagt ook om minder arbeidskrachten, in de bouw én vergunningverlening, en is daarom toekomstbestendiger gezien de grote verwachte arbeidstekorten. Zorg daarom voor eenduidigheid en voorkom dubbele toetsing, door bijvoorbeeld met typegoedkeuringen te werken.

Corporaties investeren ook in het beter benutten van de bestaande voorraad. Het is geen vervanging van nieuwbouw, maar op korte termijn wel belangrijk en aanvullend om snel meer woonruimte te realiseren. Corporaties zijn al intensief aan de slag met het beter benutten en werken graag gezamenlijk aan het weghalen van beperkingen. Door bestaande woningen beter te benutten ontstaan ook kansen om de leefbaarheid in wijken te verbeteren, andere doelgroepen in de wijk te laten wonen en voorzieningen voor bewoners op peil te houden.

Daarom is het mooi dat de landelijke aanpak beter benutten er is en om het maatschappelijk draagvlak te vergroten. Om te zorgen voor een versnelling voor het beter benutten van de voorraad is het nodig dat gemeenten aangemoedigd worden faciliterend beleid hiervoor op te stellen, bijvoorbeeld in het volkshuisvestingsprogramma.

Drijvende woningbouw

De woningnood vraagt om slimmer gebruik van ruimte, zoals bouwen op water. Hoewel drijvende woningbouw technisch goed mogelijk is en bijdraagt aan klimaatadaptatie, wordt deze nu geremd door verouderde wetgeving. Drijvende woningen worden juridisch niet gelijkgesteld aan woningen op land, waardoor betaalbare projecten lastig te realiseren zijn.

Recent boden we met vele andere partijen het manifest Drijvende Woningbouw aan, aan uw Kamer. Daarin doen we twee concrete oproepen aan de landelijke politiek:

- 1) Stel drijvende woningen juridisch gelijk aan reguliere woningen;
- 2) Maak huurtoeslag mogelijk voor drijvende woningen. ten minste voor voorbeeldprojecten.

Zo kan deze innovatieve woonvorm echt bijdragen aan meer betaalbare woningen.

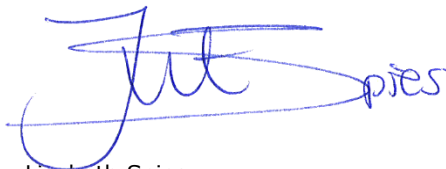
Tot slot

Corporaties willen samen met de Kamer, het kabinet en alle stakeholders werken aan het realiseren van de woningbouwopgave. Want 100.000 woningen per jaar is niet alleen een ambitieuze doelstelling, maar vooral een bittere noodzaak voor de vele mensen die nu geen passende woning kunnen vinden, vastzitten in een onwenselijke situatie of hun leven noodgedwongen op pauze zetten.

Onze oproep aan u is daarom helder: help ons aan de investeringsruimte om deze opgave te kunnen realiseren zodat wij kunnen werken aan het bieden van een thuis.

We zijn zeer bereid om één en ander nader toe te lichten of nadere informatie te verstrekken. Neemt u daarvoor contact op met mij of Richard Bos (r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties



Liesbeth Spies
Voorzitter