Datum
22 oktober 2026

Kenmerk
BBPZ/LS/RBos/26-100

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

Onderwerp
Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting

Geachte Kamerleden,

De opgaven voor wonen, leefbaarheid en verduurzaming zijn onverminderd groot. Woningcorporaties nemen daarin verantwoordelijkheid en boeken resultaten: zij bouwen nieuwe woningen, huisvesten aandachtsgroepen, verduurzamen hun bezit en investeren in de leefbaarheid van buurten en wijken. Maar zonder aanvullende maatregelen dreigt juist die inzet steeds meer onder druk te komen. Daarom vragen wij voor het CD Staat van de volkshuisvesting uw aandacht voor de randvoorwaarden die nodig zijn om de volkshuisvestelijke opgave ook de komende jaren waar te maken. De brief bevat voorstellen voor veerkrachtige wijken, meer investeringsruimte, snellere woningbouw, duurzaam huurbeleid en uitvoerbare klimaatmaatregelen.

1. Investeer in veerkrachtige wijken en sterke gemeenschappen

De leefbaarheid en veerkracht van veel wijken staat onder druk. Uit opeenvolgende veerkrachtonderzoeken blijkt dat in buurten met een hoge concentratie van bewoners in een kwetsbare positie de overlast, onveiligheid en ondermijning toenemen, ook in NPLV-wijken. Extra inzet van corporaties alleen is onvoldoende. Wij vragen daarom om structurele investeringen in wijkgericht samenwerken. Niet alleen fysiek door woningverbetering en gedifferentieerde bouw om een betere menging te krijgen van sociale huur, middenhuur en koopwoningen in wijken. Juist ook door in te zetten op preventie, gemeenschapsvorming en een sterkere sociale basis, buiten de geëigende systemen en organisaties om. Daarnaast is een betere spreiding van aandachtsgroepen over gemeenten en wijken nodig, onder meer door meer ruimte bij passend toewijzen. Wij zien dat de hoeveelheid te huisvesten mensen uit aandachtsgroepen elk jaar toeneemt, en vragen aandacht voor de stapeling van kwetsbaarheden die dat in de wijken geeft. Het helpt om inzicht te krijgen in de kwantitatieve integrale opgave van alle aandachtsgroepen, en wat dat betekent voor leefbare wijken.

Met de Wet versterking regie volkshuisvesting is een belangrijke stap gezet in de huisvesting van aandachtsgroepen. Maar huisvesting alleen is niet genoeg. Tijdige, passende en langdurige begeleiding moet structureel worden geborgd en onderdeel zijn van de afspraken die gemeenten, zorgaanbieders en corporaties maken. Ook is periodieke evaluatie nodig om tijdig te kunnen bijsturen. Corporaties zien dagelijks dat tekortschietende zorg en begeleiding leiden tot meer overlast, onveiligheid en problemen rond onbegrepen gedrag in buurten. Als deze situatie niet verbetert, kunnen corporaties bepaalde aandachtsgroepen straks niet meer huisvesten. Alleen door wonen, zorg, welzijn en veiligheid gezamenlijk te organiseren, kunnen bewoners goed en veilig wonen en blijven wijken leefbaar en veerkrachtig. Daarbij verwijzen wij graag naar de Aedes-brief voor de begrotingsbehandeling van VWS waarin onze zorgen en voorstellen uitgebreider zijn toegelicht.

2. Versterk de investeringsruimte van woningcorporaties

De uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) kan alleen worden waargemaakt als woningcorporaties over voldoende en structurele investeringsruimte beschikken. De maatregelen uit het regeerakkoord en van Prinsjesdag zijn een belangrijke stap in de juiste richting en verbeteren de financiële positie van de sector. Hiermee kunnen investeringsbeslissingen voor de korte en middellange termijn genomen worden en kunnen corporaties de komende jaren nog blijven investeren in broodnodige nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming van hun bezit.

Tegelijkertijd zijn de kabinetsmaatregelen nog onvoldoende om zowel de afspraken uit de NPA als de bredere corporatieopgave op langere termijn financieel duurzaam te kunnen realiseren. Daar komt bij dat de beschikbare middelen ongelijk over corporaties en regio's zijn verdeeld. Het is daarom goed dat een onafhankelijke adviescommissie gaat onderzoeken hoe de volkshuisvestelijke opgaven van corporaties structureel kunnen worden gefinancierd. Iedere maand leggen corporaties gemiddeld € 44 toe op elke woning die zij verhuren. Dit is niet vol te houden op de lange termijn.

Laat Belastingplan 2027 zekerheid bieden over ATAD-uitzondering

Een belangrijke stap is de voorgenomen uitzondering van woningcorporaties van de generieke renteaftrekbeperking uit ATAD. Voor investeringsbeslissingen is het belangrijk dat corporaties snel zekerheid krijgen dat zij vanaf 2028 blijvend gebruik kunnen maken van deze uitzondering. Wij roepen de Kamer daarnaast op te borgen dat ook de vóór 2028 doorgeschoven rente volledig aftrekbaar wordt, zodat corporaties de opgebouwde renteaftrek daadwerkelijk kunnen benutten en meer kunnen investeren.

3. Bewuste aandacht voor lokale verankering

Het voor dit debat geagendeerde RIGO-onderzoek laat zien dat er geen direct verband bestaat tussen schaalgrootte en lokale verankering. Wij onderschrijven daarom de conclusie van de minister dat lokale verankering niet wordt bepaald door omvang, maar wel blijvende aandacht vraagt. Het rapport biedt bovendien waardevolle inzichten in de succes- en risicofactoren die daarbij een rol spelen, die wij onder de aandacht brengen van onze leden.

4. Versnel de woningbouw, verbeter de randvoorwaarden

De woningbouwproductie van corporaties neemt de afgelopen jaren hard toe, ook sneller dan afgesproken in de NPA. Dat is goed nieuws voor alle woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een (passend) thuis. Tegelijk zien we dat corporaties dit tempo niet vol kunnen houden of verder kunnen verhogen als de randvoorwaarden daarvoor niet op orde zijn. Dat gaat naast de financiële randvoorwaarden onder meer om netcongestie en stikstof, maar ook om snellere vergunningverlening en eenduidige regels in elke gemeente. Versnel daarom de wettelijke verankering van de STOER-voorstellen, zodat de beoogde vereenvoudigingen snel in de praktijk merkbaar worden. Daarnaast valt met parallel plannen tijdswinst te behalen om sneller woningen te realiseren. Ook is het opschalen van conceptuele woningbouw een kans om sneller meer betaalbare woningen te bouwen op een toekomstbestendige manier. Daarvoor zijn onder andere geschikte locaties, effectieve typegoedkeuring en een stimuleringsmaatregelen nodig om de businesscase aantrekkelijk te maken.
Bouwlocaties spelen ook een cruciale rol. De prijs die daarvoor betaald wordt, moet passen bij de sociale opgave waar corporaties voor staan. We zien nog te vaak dat hoge grondprijzen gevraagd worden. Gemeenten kunnen hier beter op sturen, zowel als ze zelf grondeigenaar zijn als bij andere grondeigenaren.

Een goede stap is de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Hiermee borgen we 30% sociale huur in de nieuwbouw. Dat is mooi, maar moet in de praktijk nog omgezet worden. We herinneren u eraan dat snelle duidelijkheid over de verdeling van sociale huur over de regio's cruciaal is om geen vertraging in uitvoering op te lopen. Als een regio er per 1 januari 2027 niet is uitgekomen, dan moeten wij erop kunnen vertrouwen dat het Rijk voortvarend haar rol pakt en ingrijpt.

Maak tempo met DAEB-vrijstellingsbesluit voor de middenhuur
Met de voorgestelde herziening van de Woningwet kunnen corporaties ook middenhuur met geborgde leningen financieren en vervalt de vermogensscheiding tussen DAEB en niet-DAEB. De minister geeft aan te verwachten dat dit circa € 11,8 miljard extra investeringsruimte oplevert en het mogelijk maakt sneller meer middenhuurwoningen te bouwen, die nu door de markt niet gerealiseerd worden en wel nodig zijn. Corporaties voegen die middenhuurwoningen toe in sociale-huurwijken om de leefbaarheid te verbeteren. Wij vragen de consultatie zo snel mogelijk te starten en te zorgen voor een voortvarende behandeling van het wetsvoorstel, zodat invoering per 1 juli 2028 eerder haalbaar is.

Stimuleer beter benutten van bestaande woningen
Nieuwe bouwlocaties zijn schaars en procedures duren lang. Daarom moet ook de bestaande woningvoorraad beter benut worden. Neem financiële belemmeringen voor woningdelen weg door het AOW-partnerbegrip te verruimen, de kostendelersnorm te herzien en huurtoeslag voor onzelfstandige woningen mogelijk te maken. Stimuleer daarnaast optoppen en splitsen, harmoniseer lokale regels en werk de ambitie uit het coalitieakkoord om procedures hiervoor te vereenvoudigen snel uit.

5. Bescherm betaalbaarheid zonder investeringskracht uit te hollen
Woningcorporaties hebben de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in betaalbaarheid. Tussen 2015 en 2025 stegen de huren voor zittende corporatiehuurders met circa 17%, tegenover 31% inflatie. De gemiddelde huurquote van corporatiehuurders daalde van circa 24% in 2015 naar 20% in 2024. Stabiel en voorspelbaar huurbeleid vraagt om afspraken waarop huurders en corporaties kunnen vertrouwen. Het huurakkoord van Aedes en de Woonbond biedt daarvoor een evenwichtige basis. Wij roepen kabinet en Kamer op dit huurakkoord *volledig* over te nemen en wettelijk te verankeren. Dat betekent niet alleen het driejaarsgemiddelde van de inflatie als basis voor de maximale huursom stijging, zoals in het wetsvoorstel '*Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de nationale prestatieafspraken 2025-2035'* is opgenomen, maar ook de afgesproken waarborg wanneer dit gemiddelde boven 4% uitkomt. Daarbij vragen wij ook uitvoering te geven aan de afspraak om, naast de voorgestelde hogere grens voor woningen met label A+ of hoger, een aparte verhoging mogelijk te maken voor woningen met label A.

Inkomensafhankelijke huurverhoging biedt corporaties de mogelijkheid huurders met een hoger inkomen een hogere huur te vragen. Steeds meer corporaties benutten dit instrument, met oog voor betaalbaarheid, investeringsruimte en gemengde wijken. Behoud die lokale afwegingsruimte, laat extra opbrengsten buiten de maximale huursomstijging vallen en zorg randvoorwaardelijk voor betrouwbare, geautomatiseerde gegevensuitwisseling. Nieuwe verplichtingen moeten effectief, proportioneel en uitvoerbaar zijn. Dat geldt nadrukkelijk voor (jaarlijkse) vermogenstoetsing van nieuwe en zittende huurders. Een dergelijk instrument moet in samenhang worden ontwikkeld met een toets op woningbezit om effectief te kunnen zijn. Daarbij geldt dat de mogelijke extra opbrengsten geen structurele oplossing bieden voor het tekort aan investeringsruimte.

Ook bij passend toewijzen moet de balans tussen betaalbaarheid en investeringsruimte behouden blijven. Het IBO laat zien dat de aftoppingsgrenzen in tien jaar met slechts 12% stegen, tegenover 30% inflatie en 39% hogere bouwkosten. Daardoor lopen huurinkomsten en kosten steeds verder uiteen. Wij vragen de Kamer de aanbeveling uit het IBO *Thuisgeven* over te nemen om huurbeleid simpeler te maken en de bouw van nieuwe woningen aan te jagen door de aftoppingsgrenzen voortaan met inflatie te indexeren en om het in de afgelopen tien jaren (door huurmatiging) opgebouwde gat te herstellen.

Houd verduurzaming betaalbaar en uitvoerbaar

Woningcorporaties lopen voorop in het verduurzamen van hun woningen. Om huurders te helpen met een lagere energierekening hebben corporaties in de NPA afgesproken voor woningisolatie geen huurverhoging te vragen. Verduurzaming van de sociale huurvoorraad heeft geen positieve financiële businesscase, is volledig onrendabel. De economische ontwikkelingen en het miljardentekort op de in de NPA opgenomen investeringen leiden ertoe dat corporaties passende randvoorwaarden en financiële ondersteuning nodig hebben om het verduurzamingstempo vast te houden en verder op te schalen.

Voor een nadere uitwerking van onze voorstellen verwijzen wij naar onze eerdere brief voor het Commissiedebat Klimaatbeleid Gebouwde Omgeving. De kern van onze boodschap is nog steeds actueel: geef corporaties toegang tot isolatie-/verduurzamingssubsidies, zodat zij hun bijdrage aan de klimaatdoelen en het terugdringen van energiearmoede kunnen vergroten. Daarnaast is structurele financiering van warmtenetten noodzakelijk. De grote belangstelling voor de SAH-regeling laat zien dat corporaties willen investeren, maar ook dat zonder structurele ondersteuning de Rijksambities niet haalbaar zijn. Tot slot vragen wij aandacht voor het terugdraaien van de splitsing van het vastrecht warmte. Deze maatregel verhoogt de kosten voor corporaties, schaadt de businesscase van warmtenetten en zet bestaande en nieuwe projecten onder druk. Daarmee remt zij de verduurzaming van de gebouwde omgeving en de vermindering van netcongestie, terwijl het werkelijke probleem, een te hoog vastrecht voor warmte, niet wordt opgelost.

Zet de opgave centraal en maak investeren mogelijk!

Woningcorporaties staan klaar om meer sociale huur- en middenhuurwoningen te realiseren, woningen te verduurzamen, aandachtsgroepen te huisvesten en te investeren in veerkrachtige buurten. Daarvoor zijn voldoende investeringsruimte, passende randvoorwaarden en een stabiel langetermijnperspectief noodzakelijk. Wij vragen uw Kamer daarom de volkshuisvestelijke bouw- en wijkenopgave centraal te stellen en maatregelen te steunen die deze investeringen mogelijk maken.

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