
Vergaderjaar 2025-2026

36 881

Wijziging van het voorstel van wet tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting)

D

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE
ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 augustus 2026

In januari is de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van de periodieke update van de financiële doorrekening van de Nationale prestatieafspraken (NPA)¹. Deze doorrekening liet zien dat de financiële haalbaarheid van de NPA sterk was verslechterd ten opzichte van een jaar eerder toen de afspraken zijn afgesloten. Het financiële tekort op de totale investeringsopgave van €115 miljard was opgelopen tot €19,4 miljard, mede als gevolg van de gestegen kapitaalmarktrente en een sterker dan voorziene stijging van de onderhoudsuitgaven van corporaties.

Het kabinet ziet een belangrijke rol voor woningcorporaties in de aanpak van de wooncrisis. In het regeerakkoord heeft het kabinet zich daarom volledig gecommitteerd aan de ambitieuze afspraken uit de NPA op het gebied van nieuwbouw, woningverduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. In het regeerakkoord zijn afspraken gemaakt over een pakket aan maatregelen dat bijdraagt aan een grotere financiële slagkracht van de corporatiesector om uitvoering te kunnen geven aan de NPA.

In deze Kamerbrief informeer ik uw Kamer aan de hand van een nieuwe financiële doorrekening over de potentiële impact van de maatregelen die in het regeerakkoord zijn afgesproken op de financiële haalbaarheid van de NPA-opgave. Met deze brief doe ik ook de toezegging aan het lid Grinwis (CU) af die ik tijdens het debat over de novelle van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting op 16 maart jongstleden deed om de effecten van het regeerakkoord op de NPA in kaart te brengen en voor de zomer te delen met de Tweede Kamer.

De financiële doorrekening laat zien dat de maatregelen in het regeerakkoord naar schatting € 22,6 miljard investeringscapaciteit op sectorniveau toevoegen. Daarmee wordt de NPA in theorie weer haalbaar op sectorniveau. Echter, in de praktijk is het niet reëel om te verwachten dat de gehele NPA-opgave ook daadwerkelijk uitgevoerd kan worden vanwege het grote beroep op onderlinge solidariteit dat hiervoor nodig is. De financiële doorrekening laat zien dat er € 18,6 miljard aan financiële middelen herverdeeld dient te worden tussen corporaties om de opgave volledig uit te kunnen voeren. Ondanks de belangrijke stappen die met de maatregelen uit het regeerakkoord worden gezet, blijft de opgave daarmee onder financiële druk staan. Dit zal worden betrokken bij het actieplan van de Taskforce Versnelling Woningbouw waarover de Tweede Kamer in september wordt geïnformeerd.

¹ Kamerstukken, 29453, nr. 582

Het vervolg van de brief is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt de uitwerking en het proces van de individuele maatregelen besproken. Vervolgens worden de uitkomsten van de doorrekening t.a.v. investeringscapaciteit en de benodigde solidariteit gedeeld. Afsluitend wordt het vervolgproces geschetst.

Maatregelen uit het regeerakkoord

Recent heb ik de Tweede Kamer in mijn Beleidsbrief² en de Kamerbrief ten aanzien van de Taskforce Versnelling Woningbouw³ geïnformeerd over hoe ik de komende tijd uitwerking wil geven aan de afspraken uit het regeerakkoord. De precieze vormgeving van de maatregelen uit het regeerakkoord staan nog niet vast en krijgen de komende periode vorm. Om toch inzicht te kunnen geven in de financiële consequenties van deze maatregelen zijn in de financiële doorrekening die in deze brief wordt gepresenteerd aannames gedaan over de wijze waarop deze maatregelen ingevuld zouden kunnen worden. Dit betekent ook dat als later, in bijvoorbeeld wetgeving, voor een andere uitwerking zou worden gekozen, of de uitwerking vertraging oploopt, de financiële impact van de maatregelen in de praktijk anders zou kunnen uitpakken. Hieronder licht ik de drie maatregelen toe die het kabinet uitwerkt om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te vergroten en hoe deze zijn meegenomen in de financiële doorrekening.

1. Inkomenstoetsing en meer passende huurgelden

In het regeerakkoord is afgesproken dat huishoudens met een hoog inkomen of vermogen een meer passende huur gaan betalen voor hun sociale huurwoning. In het licht van het grote tekort aan sociale huurwoningen vindt het kabinet het rechtvaardig dat van huishoudens met meer financiële draagkracht een eerlijke bijdrage wordt gevraagd. Dit draagt daarnaast ook bij aan de financiële ruimte van woningcorporaties om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. Op dit moment verken ik met de sector de mogelijkheid om het instrument inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH) een verplichtend karakter te geven. Ook worden de mogelijkheden voor een vermogenstoets bij nieuwe toewijzingen in de sociale huur uitgewerkt en wordt aanvullend verkend wat de mogelijkheden zijn voor een vermogensafhankelijke hogere huurverhoging voor bestaande huurders. In mijn beleidsbrief heb ik de Tweede Kamer eerder toegezegd om deze onderwerpen uit te werken in een brief vóór de zomer. Gelet op de samenhang met het actieplan dat in de Taskforce Versnelling Woningbouw wordt uitgewerkt, verwacht ik de Tweede Kamer uiterlijk in september deze brief te doen toekomen.

In de huidige doorrekening is voor nu enkel een verplichte IAH meegenomen. De inschatting is dat woningcorporaties hiermee op termijn structureel circa €100 miljoen aan extra huurinkomsten zouden kunnen genereren. Dit vertaalt zich in de doorrekening in circa €1,8 mld extra investeringscapaciteit. Een eventuele vermogensafhankelijke huurverhoging is niet meegenomen omdat de mogelijke impact daarvan afhankelijk is van de vormgeving. Ik verwacht overigens dat de gevolgen hiervan voor de investeringscapaciteit beperkt zullen zijn, omdat het vrijwel altijd om een zeer beperkt groep zal gaan.

2. Faciliteit in de vennootschapsbelasting (vpb)

In het regeerakkoord is voor een faciliteit in de vennootschapsbelasting (Vpb) voor woningcorporaties taakstellend per 2028 een bedrag van € 250 miljoen per jaar beschikbaar gesteld, oplopend tot structureel € 325 miljoen per jaar in 2032. Het kabinet onderzoekt op welke wijze deze faciliteit het beste kan worden vormgegeven. Hierbij dient rekening te worden gehouden met onder andere uitvoerbaarheid, de budgettaire gevolgen en juridische houdbaarheid, waaronder de staatssteunregels en het (overige) EU-recht. In dit kader zal informeel in gesprek worden gegaan met de Europese Commissie of de faciliteit past binnen het nieuwe DAEB-vrijstellingsbesluit.⁴

Daarnaast vindt ook overleg plaats met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en zal worden gekeken in hoeverre lagere Vpb-lasten bijdragen aan meer ruimte om geborgde financiering aan te trekken om daarmee de investeringscapaciteit van woningcorporaties te vergroten. Het

² Kamerstukken, 36800-XXII, nr. 45

³ Kamerstukken, 32847, nr. 1448

⁴ Besluit (EU) 2025/2630 van de Commissie van 16 december 2025 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen en tot intrekking van Besluit 2012/21/EU.

streven is om de faciliteit in de Vpb voor woningcorporaties met het Belastingplan 2028 mee te laten lopen en voorafgaand daaraan de voorgenomen wetswijziging ter internetconsultatie aan te bieden.

Omdat de precieze vormgeving van de faciliteit in de Vpb nog nader wordt onderzocht, is in de financiële doorrekening in deze Kamerbrief uitgegaan van een algemene verlaging van de Vpb-lasten van woningcorporaties in lijn met de daarvoor beschikbaar gestelde middelen. Uit de doorrekening blijkt dat hiermee circa €9 miljard extra investeringscapaciteit voor de sector kan worden gecreëerd. Het uiteindelijke effect van de faciliteit in de Vpb op de investeringscapaciteit van de sector en het gepresenteerde tekort kan, afhankelijk van de uiteindelijke vormgeving van de faciliteit, in de praktijk mogelijk net iets anders uitpakken. Dit is mede afhankelijk van de fiscale positie en specifieke omstandigheden van individuele woningcorporaties.

3. Aanvullende mogelijkheden voor middenhuur

De wijziging van het Europese DAEB Vrijstellingsbesluit leidt tot meer mogelijkheden om overheidssteun te verlenen aan de middenhuursector. In het regeerakkoord is afgesproken om corporaties meer ruimte te geven voor de bouw van middenhuurwoningen. Op dit moment breng ik verschillende opties in kaart om de steun aan middenhuur vorm te geven, waarbij ook het huidige speelveld met marktpartijen wordt betrokken. Voor corporaties wordt hierbij nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden om voor middenhuurwoningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financiering aan te kunnen trekken. Ik zal de Tweede Kamer voor de zomer door middel van een contourennota informeren over de verschillende mogelijkheden om overheidssteun aan middenhuur vorm te geven.

Afhankelijk van de gekozen implementatie voor steun aan middenhuur kan dit voor woningcorporaties tot een stelselwijziging in de Woningwet leiden waarbij de huidige verplichte scheiding en verantwoording over de DAEB en niet-DAEB activiteiten kan komen te vervallen. Dit zou mogelijk worden omdat de huidige niet-DAEB activiteiten (grotendeels middenhuur) dan ook als DAEB-activiteit aangemerkt kunnen worden binnen de reeds bestaande DAEB voor sociale huisvesting. Een opheffing van deze scheiding heeft een significante impact op de beschikbare investeringscapaciteit van woningcorporaties omdat hiermee de resterende investeringscapaciteit uit de huidige niet-DAEB tak (nadat deze eerst is ingezet voor de opgave in de middenhuur) aangewend kan worden voor de bouw en verduurzaming van sociale huurwoningen. Deze optie zal ik in de genoemde contourennota verder uitwerken en toelichten. In de financiële doorrekening zijn de effecten van deze optie in kaart gebracht en blijkt dat hiermee € 11,8 miljard extra investeringscapaciteit vrijgespeeld kan worden ten behoeve van de sociale huursector.

Op sectorniveau weer voldoende investeringscapaciteit

In tabel 1 is in kaart gebracht hoe de verschillende maatregelen (1 t/m 3) bijdragen aan het vergroten van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Het startpunt hierbij is de financiële doorrekening die in januari met de Tweede Kamer is gedeeld waarbij het financiële tekort – de optelsom van wat individuele regio's niet zelf kunnen financieren – uitkwam op € 19,4 miljard. In deze doorrekening bleef nog 1,7 miljard investeringscapaciteit over in regio's met een zeer beperkt overschot waardoor de sector in totaal, na solidariteit, € 17,7 miljard tekort kwam voor de NPA-opgave van in totaal € 115 miljard tot 2035. De opgave en onderliggende veronderstellingen in de gepresenteerde doorrekening zijn verder gelijk aan die van de doorrekening van januari.

Het verplicht stellen van de IAH levert allereerst een bijdrage van € 1,8 miljard aan de investeringscapaciteit. De geplande investeringsfaciliteit in de vpb voegt € 9 miljard investeringscapaciteit toe. Het samenvoegen van de DAEB en niet-DAEB tak kan vervolgens potentieel € 11,8 miljard extra investeringscapaciteit vrijspelen voor investeringen in de sociale huursector. De maatregelen uit het regeerakkoord kan de corporatiesector daarmee in totaal circa € 22,6 miljard aan investeringsruimte opleveren. Daarmee is het in theorie mogelijk het financiële tekort volledig op te lossen. Op sectorniveau is er dan sprake van een overschot aan investeringsruimte van € 4,9 miljard. Dit is het bedrag dat de sector nog overheeft voordat alle individuele corporaties op de absolute grens zitten van wat zij verantwoord kunnen lenen. In de bijlage bij deze Kamerbrief zijn enkele aanvullende figuren te vinden over de uitkomsten van deze nieuwe doorrekening op jaarbasis en op regionaal niveau.

Maatregel	Saldo investeringsruimte
- Financieel tekort	-/- € 19,4
- Resterende investeringscapaciteit	€ 1,7
Saldo investeringsruimte NPA januari 2026	-/- € 17,7
- Effect toepassen IAH	+ € 1,8
- Effect toepassen Vpb-faciliteit	+ € 9,0
- Effect opheffen administratieve scheiding	+ € 11,8
Effect maatregelen regeerakkoord	+ € 22,6
Saldo investeringsruimte na toepassing maatregelen regeerakkoord	€ 4,9

Tabel 1: effect maatregelen regeerakkoord (x 1 miljard)

Benodigde beroep op onderlinge solidariteit onrealistisch hoog

In de NPA en het Duurzaam Prestatie Model (DPM) dat in 2024 is afgesproken tussen BZK, Aedes, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW is een belangrijk uitgangspunt dat woningcorporaties gezamenlijk aan de lat staan voor de hele opgave. Dat betekent dat corporaties met meer financiële slagkracht solidair zijn met andere corporaties door investeringsopgaven van elkaar over te nemen. Deze solidariteit heeft als startpunt dat er op lokaal en regionaalniveau intensief wordt samengewerkt. We zien dat dit de afgelopen jaren steeds meer gebeurt en er mooie initiatieven op dit vlak ontstaan. Wanneer de mogelijkheden van samenwerking binnen de regio zijn uitgeput worden corporaties geacht om ook de mogelijkheden voor samenwerking buiten de regio te verkennen. Deze manier van samenwerking zal de komende jaren meer vorm moeten gaan krijgen. Dit moet echt vanuit de sector zelf komen omdat deze manier van samenwerken voor het grootste deel op basis van vrijwilligheid tot stand moet komen. Waar nodig kan via het instrument projectsteun, wat ik momenteel verder uitwerk en voor de zomer bij uw Kamer in voorhang zal brengen, als sluitstuk een deel van de benodigde solidariteit tussen regio's realiseren. Met het instrument projectsteun kan jaarlijks naar verwachting tot maximaal € 190 miljoen worden herverdeeld tussen corporaties. Dat bedrag neemt na verloop van tijd echter wel af naarmate corporaties verder invulling geven aan de opgaven uit de NPA.

De doorrekening laat zien dat de beperkte investeringscapaciteit in de sector ertoe leidt dat de noodzaak voor onderlinge solidariteit om de opgave uitvoerbaar te maken sterk toeneemt. Er zijn echter grenzen aan wat van de corporatiesector kan worden verwacht ten aanzien van het herverdelen van middelen via grotendeels vrijwillige onderlinge solidariteit. De doorrekening laat zien dat binnen de woondealregio's € 11,2 miljard van de opgave via onderlinge solidariteit tot stand moet komen. Daarnaast zal nog eens € 7,4 miljard via solidariteit tussen regio's tot stand moeten komen. Het is niet reëel om te veronderstellen dat voor in totaal € 18,6 miljard aan onderlinge solidariteit in de praktijk van de grond zal komen. Dit vereist een onderlinge solidariteit die tweemaal zo hoog is als de solidariteit die bij de herijking van 2024 nodig bleek en destijds al als ambitieus werd gezien. In de praktijk betekent dit dat een corporatie uit bijvoorbeeld het zuiden van het land financieel tot zijn absolute maximum moet gaan om een corporatie in het noorden te helpen. Het instrument van landelijke verplichte projectsteun kan bij maximale inzet slechts een relatief bescheiden bijdrage leveren aan de benodigde herverdeling. Hierdoor zal naar verwachting, zonder verdere ingrepen, een aanzienlijk deel van de opgave in met name de latere jaren van de NPA-periode blijven liggen.

De komende periode ga ik daarom in gesprek met de sector en binnen de Taskforce Versnelling Woningbouw over wat er van woningcorporaties mag worden verwacht op het gebied van solidariteit en waar aanvullende maatregelen nodig zijn om de NPA-opgave uitvoerbaar te maken en invulling te geven aan de opgave na de einddatum van de huidige NPA, zoals de opgave tot verdere

verduurzaming zoals die voortvloeien uit het coalitieakkoord. Zoals aangekondigd, worden de uitkomsten van de Taskforce zullen in september met de Tweede Kamer gedeeld.

Macro-economische omstandigheden aandachtspunt

Het conflict in het Midden-Oosten heeft de afgelopen maanden geleid tot een sterke stijging van inflatie (-verwachtingen) en kapitaalmarktrentes. De duur en intensiteit van het conflict zijn op dit moment erg onzeker en daarmee ook de structurele effecten op het macro-economische beeld. Voor de corporatiesector zijn de macro-economische ontwikkelingen van de afgelopen maanden per saldo slecht nieuws voor hun investeringscapaciteit. De hogere inflatie leidt weliswaar tot hogere verwachte huurinkomsten maar de uitgaven (ook aan rentelasten) van corporaties stijgen eveneens.

In de gepresenteerde financiële doorrekening zijn de verslechterde macro-economische omstandigheden niet meegenomen en is gerekend met de uitgangspunten die ook zijn gebruikt bij de doorrekening van januari. In het DPM is met Aedes, Aw en WSW afgesproken dat we in principe slechts één keer per jaar een update maken van de financiële doorrekening en uitgangspunten om te voorkomen dat er 'dagkoersen' ontstaan t.a.v. de financiële haalbaarheid van de NPA. Niettemin is het goed om alvast de kanttekening te maken dat wanneer de huidige macro-economische omstandigheden een meer structureel karakter blijken te hebben, het financiële beeld van de NPA er aanzienlijk slechter zou uitzien dan wat er in de doorrekening in deze Kamerbrief is gepresenteerd. Naar verwachting zal ik begin 2027 met Aedes en VNG aan tafel gaan voor een herijking van de NPA. Op dat moment zal opnieuw een financiële doorrekening worden gemaakt op basis van de dan geldende macro-economische situatie. Uiteraard zal ik de Tweede Kamer hierover informeren.

Vervolgstappen

De komende tijd blijf ik uitwerking geven aan de verschillende maatregelen en informeer ik de Tweede Kamer zoals toegezegd over de inzet en voortgang op de verschillende trajecten. De uitwerking is van belang om de sector tijdig perspectief en comfort te geven ten aanzien van hun financiële positie. Dit is nodig zodat corporaties de komende jaren ja kunnen blijven zeggen tegen projecten en ook de pijlpijn aan projecten verder in de toekomst goed gevuld blijft.

Tegelijkertijd legt de financiële doorrekening ook bloot dat er praktische uitdagingen liggen om de NPA volledig (financieel) uitvoerbaar te maken. Zoals aangegeven zal ik dit betrekken bij de Taskforce Versnelling Woningbouw daarnaast zal ik de sector betrekken bij het vraagstuk rondom het zo goed mogelijk benutten van mogelijkheden tot onderlinge solidariteit.

Voor het financiële perspectief op de nog wat langere termijn – vooral voorbij de huidige NPA-periode – heb ik eerder in de Kamerbrief over de Taskforce Versnelling Woningbouw aangekondigd een adviescommissie in te stellen die in kaart gaat brengen hoe de opgave van corporaties er in de toekomst uit zou moeten zien en op welke wijze deze gefinancierd zou moeten worden. Ik informeer De Tweede Kamer in het najaar over de samenstelling en taakopdracht van deze adviescommissie.

Tot slot heb ik de Tweede Kamer tijdens het debat van 3 juni jl. over de voorhang van het Besluit aanpassing regelgeving verhuur toegezegd te kijken naar de mogelijkheden om de Vpb faciliteit in het regeerakkoord niet vanaf 2028 maar vanaf 2027 in te laten gaan. In het regeerakkoord is vanaf 2028 een faciliteit in de vennootschapsbelasting (Vpb) opgenomen van € 250 miljoen oplopend naar structureel € 325 miljoen in 2032. Voor het jaar 2027 is er derhalve geen budgettair bedrag ingeboekt voor deze faciliteit. Bovendien is het niet mogelijk om deze faciliteit reeds in het Belastingplan 2027 op te nemen. Een invoering van een dergelijke faciliteit vereist namelijk een materiële wijziging van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Het kabinet beziet momenteel eerst op welke wijze een uitvoerbare en doelgerichte faciliteit die juridisch houdbaar is het beste kan worden vormgegeven. Dit gebeurt in afstemming met de sector en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het wijzigen van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 is daarmee niet haalbaar voor 1 januari 2027.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

