



Eerste Kamer der Staten-Generaal

Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw E. Boekholt-O'Sullivan
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kazernestraat 52
2514 CV Den Haag
postbus 20017
2500 EA Den Haag

telefoon 070 312 92 00
fax 070 312 93 90

e-mail postbus@eerstekamer.nl
internet www.eerstekamer.nl

datum 24 maart 2026

betreft Staat van de Corporatiesector 2026

ons kenmerk 180221

Geachte mevrouw Boekholt-O'Sullivan,

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.¹ 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?² 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?³ 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.⁴ Dit kan (deels)

¹ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H.

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

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

⁴ Coalitieakkoord 2026-2030, 'Aan de slag; Bouwen aan een beter Nederland', D66, VVD en CDA, p. 19.



datum 24 maart 2026

ons kenmerk 180221

blad 2

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?

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.⁵

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

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



datum 24 maart 2026

ons kenmerk 180221

blad 3

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

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 2026⁶ 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.⁷?
2. Door de gevolgen van de Wet betaalbare huur⁸ voor de private huursector komen er naar schatting nog eens 50.000 extra huishoudens in de wachtrij voor een corporatiewoning te staan.⁹ 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%.¹⁰ 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 volkshuisvesting¹¹ 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

⁶ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H.

⁷ Kamerstukken I 2023/24, 36 410 VII, E.

⁸ Kamerstukkendossier 36 496.

⁹ Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H, bijlage: 'Staat van de corporatiesector 2026, p. 18.

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

¹¹ Kamerstukkendossier 36 512.



datum 24 maart 2026

ons kenmerk 180221

blad 4

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 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.¹² 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?

¹² Kamerstukken I 2025/26, 29 453, H, p. 3.



datum 24 maart 2026

ons kenmerk 180221

blad 5

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 aanbiedingsbrief¹³ 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.¹⁴ Kunt u toelichten of en, zo ja, op welke 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 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 brengen.¹⁵ 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.¹⁶ 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.

Hoogachtend,

R. Lieveense

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

¹³ *Kamerstukken I* 2025/26, 29 453, H.

¹⁴ *Kamerstukken I* 2025/26, 29 453, H, p. 2.

¹⁵ *Kamerstukken II* 2025/26, 29 453, nr. 582.

¹⁶ Coalitieakkoord 2026–2030, 'Aan de slag; Bouwen aan een beter Nederland', D66, VVD en CDA, bijlage: Budgettaire tabel, p. 1.