

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1582

Vragen van het lid **De Hoop** (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Explosief gestegen onderhoudskosten zijn raadsel voor corporaties»* (ingezonden 23 februari 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 10 april 2026). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 1205.

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Explosief gestegen onderhoudskosten zijn raadsel voor corporaties» van 30 januari jongstleden?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Hoe kijkt u naar het feit dat woningcorporaties te kampen hebben met een snel oplopend financieel tekort dat de nieuwbouw- en verduurzamingsplannen bedreigt, opgelopen van 5 miljard tot ruim 19 miljard euro?

Antwoord 2

De daling van de investeringscapaciteit van woningcorporaties en het opgelopen financiële tekort zijn een punt van zorg met het oog op de investeringsafspraken die zijn gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Het kabinet heeft daarom in het coalitieakkoord een pakket aan maatregelen voorgesteld om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te vergroten. Zo komt er een faciliteit in de vennootschapsbelasting (vpb) die de fiscale lastendruk met uiteindelijk structureel € 325 miljoen zal verlagen. Daarnaast is het kabinet voornemens om woningcorporaties meer ruimte te geven om te investeren in zogenaamde niet-DAEB activiteiten (middenhuur). Ook wil het kabinet toe naar jaarlijkse inkomstenstoetsing en passende huurgelden. Hoe deze maatregelen precies doorwerken op de investeringscapaciteit van corporaties en het financiële tekort van de NPA is op dit moment

¹ <https://www.cobouw.nl/334517/woningcorporaties-kampen-met-extreme-stijging-onderhoudskosten?giftCode=1uFgh640fZDz4RG-NBtHQQiqfi-VuskLy34J9u7qhm3MAZjgP3sRmuFA8vcawGe>

niet precies duidelijk omdat dit afhangt van de gekozen invulling van de maatregelen. Ik heb recent toegezegd uw Kamer dit voorjaar te informeren over de uitwerking van de maatregelen in het coalitieakkoord en de verwachte effecten ervan op de financiële haalbaarheid van de NPA.

Vraag 3

Bent u bekend met de waarschuwing van de Autoriteit Woningcorporaties dat «de opgaven en middelen van corporaties niet meer in evenwicht» zijn? En dat deze toezichthouder aanbeveelt om «robuuste, structurele maatregelen» te nemen? Welke maatregelen bent u van plan om te nemen om te zorgen dat corporaties genoeg middelen hebben voor hun opgave om voor betaalbare huisvesting te zorgen?

Antwoord 3

Zoals in mijn antwoord op vraag 2 aangegeven heeft de coalitie een pakket maatregelen voorgesteld die de financiële haalbaarheid van de NPA zullen verbeteren. Er ligt echter ook een meer structureel vraagstuk over het lange termijn verdienvermogen van woningcorporaties. Het verdienmodel van corporaties is namelijk, zeker met het huidige gewenste investeringstempo, niet houdbaar op de lange termijn. Dit komt omdat corporaties zowel op hun bestaande woningen als op iedere nieuwe woning geld toeleggen. De verliezen die corporaties maken worden op dit moment afgedekt door leningen aan te trekken. Dit kunnen corporaties op lange termijn niet volhouden omdat zij de komende jaren gestaag naar de grenzen bewegen van wat zij aan leningen mogen en kunnen dragen.

Ik ben het eens met de Aw dat er uiteindelijk «robuuste, structurele maatregelen» nodig zijn om de balans tussen opgaven en middelen ook op de lange termijn te bewaren. Daarom ben ik voornemens om een gezaghebbend en onafhankelijk advies in te winnen over het lange termijn verdienvermogen van woningcorporaties. Dit advies zal in moeten gaan op de vraag welke opgaven en taken er op de lange termijn liggen voor woningcorporaties en op welke wijze deze het best bestendig gefinancierd kunnen worden. Ik verwacht uw Kamer voor de zomer hierover nader te informeren.

Vraag 4

Klopt het dat de Autoriteit Woningcorporaties ook heeft geconstateerd dat corporaties in zeven jaar tijd zo'n 60 procent meer kwijt zijn aan onderhoud, en dit een belangrijke oorzaak is voor het financiële tekort? Hoe verklaart u de stijgende onderhoudskosten?

Antwoord 4

De Aw heeft inderdaad geconstateerd dat de onderhoudsuitgaven van corporaties tussen 2018 en 2024 met 60 procent zijn toegenomen. Dit is substantieel meer dan kan worden verklaard door de algemene prijsstijging van onderhoud die over dezelfde periode op circa 30 procent is uitgekomen. Een stijging van de onderhoudslasten werkt sterk door op de investeringscapaciteit van woningcorporaties omdat zij hierdoor netto minder inkomsten overhouden om de rente op nieuwe leningen te kunnen betalen. Uit de meest recente financiële doorrekening blijkt dat de stijging van onderhoudslasten circa 1/3 van de afname van het investeringsruimte verklaart.

Waarom de onderhoudskosten van corporaties zo sterk zijn gestegen is op dit moment nog niet volledig duidelijk. De meest voor de hand liggende verklaring hiervoor lijkt dat corporaties, in lijn met de afspraken uit de NPA, meer onderhoud zijn gaan plegen. Het valt op basis van de huidige inzichten echter niet te zeggen of dit de volledige verklaring is. Dit komt met name omdat er meer diepgravende analyses nodig zijn in beeld te brengen in hoeverre de kostenstijging wordt gedreven door een toename van onderhoudsingrepen dan wel doordat corporaties hogere prijzen betalen. Ook is er weinig zicht in hoeverre er ruimte is het onderhoud op een meer doelmatige wijze in te vullen. Op dit moment vindt er overleg plaats met de Aw en Aedes om te komen tot een gezamenlijke onderzoeksagenda om meer inzicht te krijgen in de oorzaken en mogelijke oplossingen ten aanzien van de oplopende onderhoudslasten.

Vraag 5

Bent u bereid de aanbeveling van de Autoriteit Woningcorporaties over te nemen en een breed onderzoek te starten naar wat achter de sterk stijgende onderhoudskosten zit?

Antwoord 5

Zoals ik in het antwoord op vraag 4 heb aangegeven vindt er op dit moment overleg plaats met de Aw en Aedes om te kijken welke onderzoeken er nodig zijn om een beter beeld te krijgen van de sterk stijgende onderhoudslasten en op welke wijze corporaties hier meer grip op zouden kunnen krijgen. Ik zal uw Kamer later dit jaar informeren over de uitkomsten van de verschillende onderzoeken.

Vraag 6

Deelt u de analyse van de Autoriteit Woningcorporaties dat private-equityfirma's hier een rol spelen, omdat deze in toenemende mate de onderhoudsbedrijven overnemen die werken in de corporatiesector? Bent u bereid om prijsvorming, winstuitkeringen en contractafspraken bij onderhoudsbedrijven, en specifiek de invloed van private equity op tarieven en contracten, mee te nemen in het onderzoek?

Antwoord 6

De Aw is in zijn analyse terughoudend om een direct verband te leggen tussen de prijsstijgingen van onderhoud en de opkomst van private-equityfirma's. De Aw schetst vooral dat er een trend zichtbaar is waarbij private equityfirma's instappen in onderhoudsbedrijven. Vervolgens stelt de Aw dat dit mogelijk een prijsopdrijvend effect kan hebben, maar dat niet is vast te stellen of dit een rol heeft gespeeld bij de prijsstijging van afgelopen jaren. De Aw zegt nadrukkelijk dat aanvullend onderzoek nodig zou zijn om dit te kunnen vaststellen. Zoals bij vraag 4 en 5 al is aangegeven bekijken we op dit moment samen met Aw en Aedes welke onderzoeken er nodig zijn ten aanzien van de gestegen onderhoudslasten. Bij het opstellen van deze onderzoeksagenda zal ook worden gezien of het zinvol is om ook nader naar de rol van private equity te kijken.

Vraag 7

Wat zijn volgens u alternatieven of oplossingen voor corporaties om meer grip op onderhoudskosten te krijgen, of de kosten te verlagen?

Antwoord 7

Ik vind het op dit moment voorbarig om vooruit te lopen op mogelijke oplossingen omdat er op dit moment nog onvoldoende zicht is op het onderliggende probleem. Het hangt uiteindelijk sterk af van de resultaten van het onderzoek in welke mate er ruimte is om onderhoudskosten te verlagen zonder dat dit op lange termijn ten kosten gaat van de onderhoudsstaat van corporatiewoningen. Mijn insteek is om bij de uit te voeren onderzoeken ook nadrukkelijk de onderzoeksvraag te stellen welk handelingsperspectief er is om het onderhoud door corporaties meer kostenefficiënt uit te laten voeren.

Vraag 8

Kunt u deze vragen afzonderlijk en voor het commissiedebat over de Staat van de Volkshuisvesting beantwoorden?

Antwoord 8

Zoals ik uw Kamer op 3 maart jl. heb laten weten was er meer tijd nodig voor het beantwoorden van deze vragen.