



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000168630

Datum
8 april 2026

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
0

Aan
Van

De minister van VRO
DGVB

nota

beantwoording vragen Eerste Kamer inzake Staat van de
corporatiesector

Aanleiding

Door verschillende fracties (GL-PVDA, BBB, PVV en CU) van de Eerste Kamer zijn op 24 maart jl. vragen gesteld over de Staat van de corporatiesector. Verzocht is om deze binnen vier weken te beantwoorden (uiterlijk 21 april). Bijgaand treft u ter ondertekening de antwoorden aan.

Geadviseerd besluit

Ondertekenen van bijgevoegde brief met antwoorden, waarna verzending kan plaatsvinden.

Kern

- Op 29 januari 2026 heeft uw ambtsvoorganger de Staat van de corporatiesector 2026 aan de zowel de Eerste als Tweede Kamer aangeboden. Elk jaar maakt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een dergelijke Staat, waarin de Aw ingaat op door haar geconstateerde ontwikkelingen binnen de sector van woningcorporaties en op de financiële positie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgaven van de sector.
- In de Staat 2026 geeft de Aw onder meer het signaal af dat de financiële positie van de sector op termijn onvoldoende is om de gehele volkshuisvestelijke opgave, zoals vastgelegd in de Nationale prestatieafspraken (NPA) te kunnen vervullen. Ook wijdt de Aw een beschouwing aan het gevoerde beleid van huurbefriezing en huurmatiging in de afgelopen jaren en de negatieve doorwerking daarvan op de corporatiefinanciën. De Aw doet voorstellen voor een aantal alternatieven om de betaalbaarheid voor huurders te ondersteunen.
- Ook constateert de Aw dat de (geplande) uitgaven voor onderhoud zeer sterk zijn gestegen, zonder dat nu duidelijk is waaraan dit ligt. Onderzoek daarna loopt.
- Een andere belangrijke constatering is dat de corporatiesector voorop loopt met verduurzaming in vergelijking andere delen van de woningmarkt. De Aw koppelt hieraan de aanbeveling om bij de resterende verduurzamingsopgave van het corporatiebezit scherp voor ogen te houden wat nog van de sector gevraagd mag worden, gezien de huidige voorsprong.
- Veel van de door de fracties gestelde vragen hebben betrekking op deze punten.
- De vragen die betrekking hebben op de financiële situatie van de sector in relatie tot de NPA (dit betreft direct of indirect de meeste vragen) zijn

beantwoord in lijn met de brief over de Taskforce woningbouw. Kern is dat het kabinet een aantal maatregelen nemen om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te vergroten. Zo komt er een faciliteit in de vennootschapsbelasting die de fiscale latendruk structureel met € 325 miljoen zal verlagen. Daarnaast is het kabinet voornemens om woningcorporaties meer ruimte te geven om te investeren in zogenaamde niet-DAEB activiteiten (middenhuur).

Verder wordt aangegeven dat het van belang is om nader te kijken naar mogelijkheden om het (financiële) perspectief van de corporatiesector voor de middellange termijn verder te verbeteren. Voor de langere termijn is in uw brief van 20 april jl. aangekondigd dat er een onafhankelijke adviescommissie komt die advies zal uitbrengen over de wijze waarop het verdienmodel van woningcorporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven zodat zij ook na 2035 nog woningen kunnen bouwen en verduurzamen. Deze commissie zal rond de zomer worden ingesteld

- In de beantwoording van de vragen over het grondbeleid wordt verwezen naar de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw, waarmee wordt beoogd om gemeenten te stimuleren om meer actief grondbeleid te voeren door als Rijk mee te delen in winsten en risico's van de waardeontwikkeling van de (bouw)grond. Ook wordt er binnenkort een Handreiking sociale grondprijzen gepubliceerd die gemeenten, ontwikkelaars en corporaties handvatten geeft tot meer eenduidigheid en redelijke grondprijzen voor sociale huur te komen.
- In de beantwoording van de vragen over de schimmelproblematiek wordt verwezen naar de brief over de 'Aanpak vocht- en schimmelproblematiek' die u onlangs ter ondertekening is aangeboden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie

2026-0000168630

Datum

8 april 2026