

Vergaderjaar 2025–2026

29 453

Woningcorporaties

27 926

Huurbeleid

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 585

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 juni 2026

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025–2035 heeft het Rijk, samen met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes, verschillende afspraken gemaakt om de woningbouw van woningcorporaties te bevorderen en om te voorzien in de informatiebehoefte. Met de belangrijkste afspraak, het toegroeien naar een woningproductie van 30.000 woningen vanaf 2029, zijn de woningcorporaties al flink aan de slag. Uit de verantwoordingsinformatie van woningcorporaties blijkt dat zij in 2025 met een productie van 22.958 wooneenheden voorliggen op het voorziene ingroeipad uit de NPA. Daarnaast hebben zij momenteel voldoende plannen om dit tempo de komende jaren op te voeren.

Eerder heb ik uw Kamer geïnformeerd over het effect van het regeerakkoord op het tekort van de woningcorporaties.¹ Theoretisch is de opgave weer financieel haalbaar, maar in de praktijk niet. Tegelijkertijd blijft het doel van 30.000 woningen per jaar ambitieus en daar zal hard aan moeten worden gewerkt. Sinds 2025 helpt de Aanjager Realisatie Woningbouw Corporaties woningcorporaties bij de realisatie van woningbouw. Met de inzet van subsidieregelingen als de realisatiestimulans en de woningbouwimpuls wordt ook de bouw van betaalbare woningen gestimuleerd. Een andere succesfactor voor woningbouwversnelling is een goede beschikbaarheid van betrouwbare informatie over manieren om woningbouw te versnellen en de voortgang van afspraken te monitoren.

In deze brief ga ik in op verschillende inspanningen om de informatievoorziening te verbeteren die raakt aan de woningbouw van woningcorporaties. Daarbij ga ik in op de handreiking sociale grondprijzen en de pilot solidariteit en investeringscapaciteit van woningcorporaties in Haaglanden, waar het Rijk actief betrokken bij is geweest. Daarnaast ga ik in op de nieuwste update van het dashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart en de inzet van hoe ik samen met andere partijen het

¹ Kamerstukken, 29 453, nr. 583.

realiteitsgehalte van de meerjarenbegrotingen van woningcorporaties wil vergroten.

Verbeteren informatievoorziening gemeenten en huurdersorganisaties

Een sterke regie op de woningbouwopgave van woningcorporaties begint met een gedeeld beeld van de bestaande voorraad, de begroting en de financiële positie die een woningcorporatie heeft. Omwille van dit doel bestaat al enkele jaren het dashboard Prestaties Woningcorporaties in Kaart (PWIK). Hierin wordt de verantwoordingsinformatie die woningcorporaties jaarlijks aanleveren, met de benodigde context weergegeven op verschillende schaalniveaus. Het dashboard speelt een belangrijke rol in het voeden van het gesprek tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en overheden.

Met deze Kamerbrief publiceer ik de nieuwste versie van het PWiK, waarin enkele wezenlijke veranderingen zijn aangebracht. De grootste vernieuwing van dit jaar is de toevoeging van een provinciaal schaalniveau. Met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting wordt de verbinding tussen nationaal beleid, provinciaal, regionaal en lokaal beleid steviger gelegd. In het dashboard wordt zo eenvoudig zichtbaar in hoeverre nationaal beleid, via provinciaal, regionaal en lokaal beleid uiteindelijk landt in het volkshuisvestelijk beleid van woningcorporaties.

Daarnaast kom ik met een nieuwe indicator om de financiële armslag van woningcorporaties in kaart te brengen. De zogenaamde «resterende investeringsruimte» vervangt de bestaande Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). De IBW wordt jaarlijks vanaf 2016 uitgebracht en heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan het bieden van inzicht in de financiële positie van woningcorporaties. De afgelopen jaren is echter gebleken dat de systematiek om de IBW onvoldoende aansloot bij het duurzaam prestatiemodel en daardoor een vertekend beeld gaf van de financiële positie. Daarnaast is met de introductie van PWiK en de financiële doorrekeningen in het kader van de NPA meer voorzien in de informatieverstopping ten aanzien van woningcorporaties. De resterende investeringsruimte heeft als voordeel dat deze veel eenvoudiger is vast te stellen dan de IBW, terwijl deze op een vergelijkbare wijze een vertaalslag maakt van de financiële ratio's van een corporatie naar een concreet bedrag aan investeringsruimte.

De komende jaren zet ik verder in op het uitbreiden en verbeteren van het dashboard, onder andere door het toevoegen van de jaarlijkse doorrekeningen van de NPA in het najaar van 2026. Daarnaast beoog ik vaker het dashboard te actualiseren, zodat de beschikbare informatie zo recent als mogelijk is. Ook zal ik met de Woonbond, VNG en Aedes optrekken om de beschikbare informatie beter bij hun leden onder de aandacht te brengen en in gesprek te blijven over mogelijke verbeteringen ten aanzien van de informatie in het dashboard.

Handreiking sociale grondprijzen

Een passende grondprijs, zoals ook afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken, draagt bij aan de realisatie van de wettelijke volkshuisvestelijke opdracht van woningcorporaties, sociale huurwoningen realiseren en langdurig exploiteren, voor een betaalbare prijs. Te dure grondprijzen zetten de financiële haalbaarheid van deze opdracht onder druk.

Corporaties hebben meestal zelf geen grond voor woningbouw en kopen deze van de gemeente of marktpartijen. De prijs die zij voor de grond

betalen is een aanzienlijk deel van de investering in nieuwbouw. Nieuwbouw van sociale huurwoningen is structureel onrendabel; de huurinkomsten dekken de investering niet. Op basis daarvan is de grondwaarde feitelijk negatief; grondwaarde is de optelsom van alle opbrengsten en kosten. Hoe hoger het bedrag dat corporaties kwijt zijn aan de grond, hoe minder sociale woningen zij kunnen realiseren.

Uit eerder onderzoek² is gebleken dat corporaties aan marktpartijen gemiddeld circa 50 procent meer betalen dan de gemeentelijke sociale grondprijs, met uitschieters tot meer dan 400 procent. Ook zien we aanmerkelijke verschillen tussen gemeenten in wat zij in rekening brengen voor de grond aan corporaties. Het is ongewenst dat corporaties via de grondprijs publieke of private tekorten dekken, laat staan dat er winst wordt gemaakt op grondtransacties ten koste van investeringen in de sociale huur. Er lekt dan ongewenst corporatievermogen weg en we lopen risico niet de gewenste aantallen sociale huurwoningen te realiseren.

Daarom breng ik, in samenwerking met de VNG en Aedes, de handreiking Sociale Grondprijzen uit. De handreiking dient als richting voor gesprekken tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen om een geschikte grondprijs voor sociale huur te bepalen. In de handreiking Sociale Grondprijzen wordt aanbevolen een grondprijs per sociale huurwoning van tussen de 18.000 euro en 26.000 euro te overwegen. Dit moet meer eenduidigheid en transparantie brengen in de grondprijzen die corporaties betalen en voorkomen dat zij te veel geld aan de aankoop van grond kwijt. Het moet leiden tot minder grote verschillen in de grondprijs die gemeenten hanteren onderling en tussen gemeenten en marktpartijen. Het maakt het speelveld eenduidiger en maakt de grondcomponent bij turnkey-projecten transparanter. Een duidelijke, redelijke sociale grondprijs helpt om verwachtingen van grondeigenaren te normeren en voorkomt dat hoge grondprijzen plannen met sociale huur financieel (verder) onhaalbaar maken.

Van marktpartijen vraag ik geen hogere grondprijs dan de bandbreedte in rekening te brengen of de grondcomponent in turnkey-projecten te beperken tot dit bedrag. En aan gemeenten vraag ik om hun grondprijs-beleid in lijn te brengen met dit advies. Daarnaast roep ik gemeenten op om instrumenten in te zetten die het beperken van de grondprijs voor sociale huur ondersteunen. Ik denk dan aan voorwaarden in tenders en anterieure overeenkomsten. Het realiseren van de sociale woonopgave kunnen de corporaties niet alleen, maar kan alleen samen met gemeenten en marktpartijen!

Resultaten pilot solidariteit en investeringscapaciteit Haaglanden

Woningcorporaties, overheden en marktpartijen werken in heel Nederland intensief samen om de woningbouwopgave in de sociale huur te realiseren. Iedere regio kent haar eigen problematiek, maar er zijn ook overeenkomsten in de volkshuisvestelijke opgaven. Veel regio's worstelen bijvoorbeeld met de beperkingen in financiële investeringscapaciteit van woningcorporaties en de realisatie van sociale huurwoningen. In de regio Haaglanden komt deze problematiek wellicht nog het meest tot uiting. Uit doorrekeningen³ blijkt dat woningcorporaties in Haaglanden op langere termijn het grootste absolute financiële tekort kennen ten opzichte van hun opgave wat nodig is aan sociale huur. Tegelijkertijd worden er op dit moment ook onvoldoende sociale huurwoningen gerealiseerd, waardoor

² Kadaster, Wat betaalt een woningcorporatie voor de bouwgrond?, 22 mei 2025 (bijlage bij Kamerstukken, 34 682, nr. 230)

³ Kamerstukken, 29 453, nr. 582.

er misschien momenteel geen acuut financieel tekort dreigt voor de Haagse woningcorporaties, maar voor woningzoekenden ook geen oplossing binnen handbereik ligt.

Deze problematiek heeft er toe geleid dat woningcorporaties en gemeenten in Haaglanden, de VNG, Aedes en BZK de afgelopen anderhalf jaar hebben samengewerkt in de pilot «solidariteit en investeringscapaciteit van woningcorporaties in Haaglanden». In deze pilot stond als hoofdvraag centraal hoe woningcorporaties hun woningbouwopgave structureel konden realiseren, met behoud van het duurzaam prestatie-model. Om deze vraag te beantwoorden zijn door de deelnemers verschillende deelonderzoeken uitgevoerd die de financiële reikwijdte van woningcorporaties en andere essentiële randvoorwaarden scherper in beeld brachten. De resultaten van deze onderzoeken hebben geleid tot een Routekaart, waarin de verschillende noodzakelijke stappen zijn genoemd die alle pilotdeelnemers nemen om de realisatie naar het gewenste niveau te brengen.

Uit de pilot blijkt dat hoewel de woningcorporaties op langere termijn tegen hun financiële grenzen aanlopen, maar er wel financiële middelen zijn om op korte termijn aan de slag te gaan. Gemeenten en corporaties hebben inmiddels 7.500 woningen aan harde plannen die zij kunnen realiseren. Voor de uiteindelijke woningbouw zijn verschillende voorwaarden noodzakelijk. Allereerst werken partijen in Haaglanden met realistische, gedeelde projectenlijsten om de capaciteit in te zetten op projecten die kansrijk zijn. Een goed functionerende lokale bouwtafel waarbij gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen aan tafel zitten, helpt vervolgens om belemmeringen snel te signaleren en oplossingsrichtingen te bepalen. Daarnaast maken partijen stappen om het planproces korter en voorspelbaarder te maken, door onder ander duidelijke beslismomenten en waar mogelijk parallel plannen te benutten. Knelpunten worden actief aangepakt, waarbij bezwaarprocedures, parkeren, netcapaciteit en de investeringscapaciteit van woningcorporaties als eerste aandacht vragen. Bij deze bied ik uw Kamer de Routekaart aan waarin deze stappen verder zijn uitgewerkt. Daarnaast zijn ook de resultaten van het onderzoek naar essentiële randvoorwaarden toegevoegd.

Met de afronding van de pilot zijn de noodzakelijke stappen voor een verbetering van de realisatie in kaart gebracht, maar om dit uiteindelijk te bereiken is het belangrijk dat er ook op de uitvoering wordt gestuurd. Gemeenten en woningcorporaties zijn afzonderlijk verantwoordelijk voor de uitvoering en bespreken de voortgang bij gezamenlijke ambtelijke en bestuurlijke overleggen. De voortgang wordt daarnaast meegenomen in de periodieke ambtelijke en bestuurlijke Woondealoverleggen of bij de voortgangsgesprekken over financiële regelingen zoals de woningbouwimpuls.

Als alle stappen uit de Routekaart zijn doorlopen, zal niet alle problematiek volledig zijn opgelost. Als de woningcorporaties in Haaglanden namelijk hun realisatie op het gewenste niveau brengen, betekent dit ook dat zij tegen hun financiële grenzen zullen aanlopen. Verschillende belemmeringen hebben daarom een oplossing nodig die buiten het bereik van de pilot-deelnemers vallen, zoals het tekort aan investeringscapaciteit van de corporatiesector als geheel. Zoals ik al aangaf zullen de maatregelen uit het Coalitieakkoord deels het tekort wegnemen, maar zal zonder verdere ingrepen het tekort met name in de latere jaren van de NPA-periode blijven liggen. Het blijft daarom van belang dat er tijdig perspectief wordt gegeven aan woningcorporaties ten aanzien van hun financiële positie.

In heel Nederland, maar ook in Haaglanden, krijgen woningcorporaties de vraag of zij kunnen investeren in betaalbare woningbouw (waaronder gebiedsontwikkelingen) in een periode waarin zij niet met zekerheid kunnen aangeven ze nog voldoende financiële middelen hebben. Ik heb met de regio afgesproken dat zij concrete casuïstiek inbrengen aan de Woondealtafel, zodat wij daar op zoek kunnen gaan naar een passende oplossing.

Uitstel van publicatie sloop-nieuwbouw onderzoek

Ik heb toegezegd uw Kamer voor de zomer te informeren over het onderzoek naar sloop en vervangende nieuwbouw. Deze toezegging heb ik recent gedaan⁴ bij de beantwoording van Kamervragen van het lid Beckerman.

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in samenwerking met Aedes, de VNG en de Woonbond en beoogt inzicht te geven in de effecten van sloop en vervangende nieuwbouw op de inwoners en de rol bij het realiseren van volkshuisvestelijke opgaven. Daarnaast wordt er ook een afwegingskader opgenomen die richting geeft aan partijen die voor de afweging tot sloop-nieuwbouw komen te staan. Dit onderzoek bevindt zich momenteel in de afrondende fase, maar heeft nog niet geleid tot een volledig en gedragen afwegingskader. Omdat ik het belangrijk vind dat de partijen op lokaal niveau het afwegingskader ook kunnen en willen inzetten, wil ik daarom in overleg met de andere deelnemende partijen extra tijd nemen om tot een gedragen afwegingskader te komen. Deze extra ruimte leidt er toe dat het niet lukt om de rapportage voor de zomer te versturen. Ik verwacht het volledige onderzoeksrapport met het afwegingskader in het derde kwartaal van 2026 met uw Kamer te delen.

Vergroten realisme in begrotingen woningcorporaties

Woningcorporaties investeren de komende jaren fors in de woningbouw van sociale huurwoningen en de verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in uitdagende (economische) omstandigheden. De toenemende realisatie van de doelstellingen uit de NPA laat zien dat woningcorporaties goed op weg zijn. Een betrouwbaar inzicht in wat woningcorporaties de komende jaren verwachten te bouwen en te verduurzamen is essentieel om zicht te krijgen op mogelijke knelpunten en om indien nodig tijdig te kunnen bijsturen.

Juist wanneer de financiële ruimte beperkt is kan een realistische begroting een corporatie helpen om zijn financiële mogelijkheden optimaal te benutten ten behoeve van nieuwe investeringen.

Het belangrijkste instrument dat hierin inzicht biedt is de prognose-informatie die woningcorporaties jaarlijks aanleveren bij Aw, Aedes, WSW en het Rijk. Hierin kunnen zij aangeven hoeveel zij de komende jaren verwachten te investeren in nieuwbouw, om welke specifieke projecten het gaat en wat de planstatus van deze projecten is. Met de huidige informatie-uitvraag is beoogd dat corporaties enerzijds wordt gevraagd hun volledige projectenportefeuille met zowel harde als zachte plannen voor de komende jaren in beeld te brengen en anderzijds deze plannen te vertalen in een realistisch begroting van investeringen waarbij rekening wordt gehouden met vertraging en uitval van plannen en projecten.

Het indienen van realistisch opgestelde begrotingen gaat niet vanzelf. Daarom zijn er verschillende maatregelen genomen om woningcorporaties hierbij te ondersteunen. De Aw publiceert jaarlijks een Leidraad die

⁴ 2026Z08495.

woningcorporaties kunnen gebruiken bij het opstellen van de begroting. Hierbij wordt corporaties o.a. gevraagd om te reflecteren op de mate waarin zij de afgelopen jaren hun begroting hebben weten te realiseren. De Aw neemt daarnaast signalen van onrealistische begrotingen al mee in toezichtgesprekken met individuele woningcorporaties. Aedes heeft voor woningcorporaties de Planningsgenerator ontwikkeld, waarmee woningcorporaties door middel van scenario's een ambitieuze planning kunnen ombouwen naar een realistische, haalbare planning. En tot slot worden in de datacontrole van de prognose-informatie woningcorporaties bevraagd die niet waarschijnlijke informatie aanleveren.

Ondanks deze inzet zie ik nog onvoldoende dat de begrotingen realistischer worden ten aanzien van de begrote woningbouw. Dit leidt mede tot slechter inzicht in de financiële mogelijkheden van corporaties, omdat ook onrealistisch geplande woningen wel investeringsruimte reserveren. Omdat ik samen met Aedes, WSW en de Aw van mening ben dat een realistisch opgestelde begroting belangrijk is voor regie op de woningbouwopgave, gaan we onze gezamenlijke aanpak intensiveren om de begrotingen op dit punt te verbeteren. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het bestaande instrumentarium. Daarnaast zal de Aw ook in het individuele toezicht op corporaties nadrukkelijk het realiteitsgehalte van nieuwbouw in begrotingen meenemen.

Ik blijf in afstemming met de Aw, Aedes en WSW volgen of dit leidt tot realistischer begrotingen en bezie samen met hen of er op termijn aanvullende maatregelen nodig zijn. Hiermee zie ik de Motie Mooiman⁵ als afgedaan.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan

⁵ Kamerstukken, 32 847, nr. 1362.