

From: 5.1.2.e <5.1.2.e@aedes.nl>
Date: Friday, October 2, 2026, 1:29 PM
To: "postbus@eerstekamer.nl" <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: Aedes-inbreng - Algemene Politieke Beschouwingen Eerste Kamer (FIN, I&W/VRO en EZ/KGG)

Attachments:

Brief Aedes tbv APB 2026 in Eerste Kamer.pdf

Geachte fractievoorzitters en leden van de vaste Kamercommissies voor FIN, I&W/VRO en EZ/KGG,

Volgende week spreekt uw Kamer tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen met het kabinet over de koers van Nederland voor de komende jaren. Graag vragen wij uw aandacht voor de volkshuisvesting en de randvoorwaarden die nodig zijn om de woningnood aan te pakken.

In bijgaande brief lichten wij toe hoe woningcorporaties hun afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken nakomen en welke maatregelen nodig zijn om ook de komende jaren te kunnen blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud en leefbare wijken. Daarbij vragen wij in het bijzonder aandacht voor de voorgestelde ATAD-uitzondering voor woningcorporaties, de positie van de doorgeschoven rente en het openstellen van verduurzamingsregelingen voor corporaties. Deze maatregelen zijn van groot belang om de investeringscapaciteit van corporaties te versterken en de volkshuisvestelijke opgave uitvoerbaar te houden.

Wij hopen dat u de aandachtspunten uit onze brief wilt betrekken bij uw bijdrage aan de Algemene Politieke Beschouwingen.

Uiteraard zijn wij graag bereid een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties,

5.1.2.e

Public Affairs

vereniging van
woningcorporaties



Datum

2 oktober 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-091

**Aan**

Eerste Kamer der Staten-Generaal

T.a.v. de fractievoorzitters en leden van de vaste Kamercommissies voor
FIN, I&W/VRO en EZ/KGG

Onderwerp

Inzet Aedes t.b.v. Algemene Politieke Beschouwingen

Geachte Kamerleden,

Komende week spreekt u tijdens de Algemene Politieke Beschouwingen met het kabinet over de koers van Nederland voor de komende jaren. Namens Aedes vragen wij aandacht voor de volkshuisvesting en de randvoorwaarden die nodig zijn om de woningnood terug te dringen.

Woningcorporaties presteren

Woningcorporaties leveren. Elke dag. Wij investeren miljarden euro's in nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud en leefbare wijken. De sector ligt qua realisatie voor op het afgesproken groeipad van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en realiseert in 2025 naar verwachting circa 25.000 nieuwe huurwoningen. Corporaties bouwen inmiddels ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen in Nederland. Ook de verduurzamingsopgave ligt op schema (matige energielabels E, F en G worden de komende jaren uitgefaseerd en de betaalbaarheid voor huurders is verbeterd. Corporatiehuurders zijn gemiddeld een steeds kleiner deel van hun inkomen kwijt aan huur. De gemiddelde huurquote daalde van ongeveer 21% in 2022 naar circa 18,4% in 2024.

Ook investeren corporaties in de leefbaarheid van buurten en wijken. Zij zetten zich dagelijks in om sociale samenhang, veiligheid en betrokkenheid in buurten te behouden en werken daarbij samen met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, politie, gemeenschapsorganisaties en nog meer partijen. Zo leveren corporaties niet alleen een bijdrage aan de woningvoorraad, maar ook aan de kwaliteit van samenleven. Corporaties komen hun afspraken na en laten zien dat zij hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen¹.

Tegelijkertijd staat de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave steeds verder onder druk. De combinatie van stijgende bouw- en onderhoudskosten, hogere rente en achterblijvende inkomsten heeft geleid tot miljardentekorten op de investeringsopgave. Juist nu de woningnood groot is, de verduurzamingsopgave voortvarend moet worden uitgevoerd en de leefbaarheid in veel wijken onder druk staat (denk o.a. aan toename ondermijnende criminaliteit, personen met verward gedrag), zijn de investeringen van corporaties belangrijker dan ooit. Het kabinet erkent inmiddels dat het verdienmodel van corporaties onder druk staat, dat investeringen dreigen vast te lopen en dat er meer nodig is dan de voorstellen uit het coalitieakkoord.

¹ De Aedes-factsheet [Nationale Prestatieafspraken – Wat heeft de corporatiesector tot nu geleverd](#) laat zien dat corporaties hun NPA afspraken realiseren.

Steun voor de ATAD-uitzondering voor woningcorporaties

Aedes waardeert daarom de stappen die het kabinet in de Rijksbegroting 2027 zet. De voorgestelde uitzondering voor woningcorporaties op de ATAD-renteaftrekbepanking vanaf 2028 is een belangrijke en noodzakelijke maatregel. Deze maatregel vergroot de investeringsruimte met circa € 6 miljard aanzienlijk en maakt het weer mogelijk om meer sociale en middenhuurwoningen te bouwen, te verduurzamen en te onderhouden. Omdat de ATAD-maatregel in het Belastingplan 2027 wordt uitgewerkt, geeft het ook investeringszekerheid, zodat investeringsbeslissingen voor woningen die over enkele jaren gerealiseerd worden, nu weer genomen kunnen worden. Wij vragen uw Kamer daarom nadrukkelijk steun uit te spreken voor deze uitzondering en te zorgen voor tijdige en zekere wettelijke verankering.

Benut doorgeschoven rente voor extra investeringen

Daarbij is het essentieel dat corporaties ook hun doorgeschoven rente kunnen benutten. Andere ondernemingen kunnen deze rente binnen de bestaande fiscale systematiek verrekenen zodra daarvoor ruimte ontstaat. Het is moeilijk uitlegbaar wanneer woningcorporaties bij de overgang naar de uitzondering anders worden behandeld. Juist omdat corporaties uitsluitend investeren in hun maatschappelijke opdracht.

Hiermee wordt incidenteel extra investeringsruimte gecreëerd voor corporaties en kunnen op korte termijn al meer investeringen gepleegd worden in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming van woningen. Juist dat laatste is op de korte termijn van belang om bij vele huishoudens de energiearmoede te bestrijden door woningen te isoleren en verduurzamen.

Energiearmoede bij laagste huishoudens aanpakken

In dat kader roepen wij u ook op om woningcorporaties toegang te geven tot de ISDE- en SVOH-regelingen. Juist huurders met de laagste inkomens (die veelal wonen bij corporaties) profiteren het meest van isolatie en ventilatie, maar worden nu uitgesloten van belangrijke verduurzamingsmiddelen. Dat is moeilijk uit te leggen, zeker nu de energieprijzen weer stijgen. Met toegang tot deze regelingen kunnen corporaties sneller woningen verduurzamen, energierekeningen verlagen en energiearmoede bij honderdduizenden huishoudens aanpakken. Laat deze huurders niet langer in de kou staan.

Lange termijn onzekerheid

De maatregelen van het kabinet om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te verbeteren, zijn een goede stap, maar hiermee is de totale NPA opgave nog lang niet gefinancierd. De aangekondigde verbeteringen dichten het gat niet volledig. De Nationale Prestatieafspraken kunnen onder de huidige omstandigheden niet volledig worden gerealiseerd. Voor de langere termijn zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk om voldoende betaalbare woningen te bouwen, bestaande woningen te verduurzamen en de afspraken met het Rijk ook na 2030 voort te zetten.

Het is goed te weten dat corporaties op dit moment gemiddeld € 48 per woning, per maand (!) verlies draaien. Dit is niet houdbaar op termijn en daarom is het goed dat er een adviescommissie wordt ingesteld door het kabinet die de financiën onder het corporatiestelsel zal onderzoeken en in 2027 met aanbevelingen zal komen.

Wij vragen uw Kamer om:

- Steun uit te spreken voor de voorgestelde ATAD-uitzondering voor woningcorporaties en aandacht te vragen voor een zorgvuldige regeling rond de doorgeschoven rente, zodat deze beschikbaar blijft voor maatschappelijke investeringen;
- Het kabinet op te roepen te blijven werken aan structurele versterking van de investeringscapaciteit van corporaties;
- Te erkennen dat corporaties hun deel van de afspraken nakomen, maar dat aanvullende maatregelen nodig zijn om de volledige volkshuisvestelijke opgave daadwerkelijk mogelijk te maken;
- Subsidieregelingen voor het isoleren van huurwoningen open te stellen voor corporaties, zodat zij sneller, meer sociale huurwoningen kunnen isoleren en energiearmoede tegengaan bij kwetsbare huishoudens.

Tot slot

De woningnood vraagt om langdurige investeringen en bestuurlijke betrouwbaarheid.

Woningcorporaties staan klaar om ook de komende jaren te blijven bouwen, verduurzamen en investeren in leefbare wijken. Daarvoor zijn voldoende financiële middelen en een stabiel fiscaal kader essentieel.

Wij rekenen op uw steun voor een sterke volkshuisvesting en voldoende investeringsruimte voor woningcorporaties.

Mocht u vragen hebben, of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega 5.1.2.e (via 5.1.2.e @aedes.nl of tel. 5.1.2.e)

Met vriendelijke groet,

Aedes vereniging van woningcorporaties

5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e

 Liesbeth Spies

Voorzitter