



Aan
Van

MVRO
DGVB-Wonen

nota

Kamerbrieven over voortgang NPA en de Staat van de
Corporatiesector 2026

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000028468

Datum
23 januari 2026

Opgesteld door

[Redacted signature]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
5

Aanleiding

Elk jaar wordt de financiële haalbaarheid onderzocht van de opgaven die in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn afgesproken. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gereed om samen met een brief over de voortgang van de NPA naar de Tweede Kamer te sturen. De Kamer is al op de hoogte van de omvang van het tekort (19,4 miljard euro). Daarnaast wordt op 26 januari de Staat van de Corporatiesector 2026 (hierna: de Staat) aan u aangeboden (zie separate voorbereiding voor ontvangstmoment). In de Staat gaat de hoofdboodschap van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ook over de actuele financiële situatie van woningcorporaties. Bij het rapport over de financiële doorrekening van de NPA en bij de Staat zijn wij twee separate brieven opgesteld omdat de rapporten weliswaar een inhoudelijke samenhang hebben maar de aard van de rapporten verschillend is. Gezien de inhoudelijke samenhang is ons voorstel wel om beide brieven gelijktijdig naar de Tweede Kamer te sturen.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd in te stemmen met beide Kamerbrieven en deze te ondertekenen ter verzending aan de Eerste- (alleen de Staat) en Tweede Kamer.

Het rapport van Ortec in de bijlage zal nog voor verzending naar de Kamer worden aangevuld met de financiële onderbouwing van het hoofdrapport. Dit deel is nog niet afgerond. Deze toevoeging bevat geen inhoudelijke aanvulling.

Kern

Brief voortgang NPA en financiële update

- De boodschap in de brief over de voortgang van de NPA is tweeledig. Enerzijds boeken corporaties goede voortgang op de volkshuisvestelijke doelen als nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Tegelijkertijd blijkt uit een nieuwe doorrekening dat de financiële haalbaarheid van de opgave door de gestegen rente en gestegen onderhoudsuitgaven sterk is verslechterd.
- Het financieel tekort is gestegen van €5,3 miljard naar €19,4 miljard, waarvan nog slechts €1,7 miljard kan worden opgelost met solidariteit tussen corporaties. Dat betekent dat circa 15% NPA, zonder gewijzigd beleid, door corporaties niet kan worden uitgevoerd.
- In de brief worden globaal de mogelijkheden geschetst om NPA financieel haalbaar te maken, waarbij de boodschap is dat een nieuw kabinet hiervoor aan zet is. Voor een nieuw kabinet ligt er ook een breder vraagstuk over het

verdienmodel van corporaties op de nog langere termijn. In de brief stelt u dat u hiervoor momenteel een adviesaanvraag bij een onafhankelijk adviescollege in voorbereiding heeft die een nieuw kabinet desgewenst kan doorzetten.

Onze referentie
2026-0000028468
Datum
23 januari 2026

Brief reactie Staat 2026

- In de Staat van de Corporatiesector ziet de hoofdboodschap van de Aw ook op de verslechterde financiële positie van de corporatiesector. De Aw geeft in dit licht ook signalen af over enerzijds de gematigde huurontwikkeling in de corporatiesector en anderzijds de forse kostenstijgingen van o.a. onderhoud. De Aw roept op om maatregelen te treffen om de opgaven en middelen van corporaties weer in evenwicht te brengen.
- In de kabinetsreactie op de Staat bedankt u de Aw, wordt de conclusie van de Aw over de verslechterde financiële positie onderschreven en wordt kort ingegaan op de uitkomst van de financiële doorrekening.

Toelichting

Kamerbrief voortgang NPA

- Sinds het afsluiten van de eerste NPA in 2022 hebben corporaties veel voortgang geboekt op de afgesproken doelstellingen. Zo is de nieuwbouwproductie van corporaties gestegen van zo'n 15.000 in 2022 tot 25.000 in 2025 en lijkt de stijgende lijn zich door te zetten in 2026 en 2027.
- Op het terrein van verduurzaming is het beeld wisselend. Met isolatie en het uitfasen van slechte energielabels ligt de sector goed op schema. Het aardgasvrij maken van woningen loopt vertraging op, mede door vertraagde invoering van wet- en regelgeving.
- De betaalbaarheid voor huurders is verbeterd, mede door de diverse betaalbaarheidsmaatregelen die in de NPA zijn afgesproken. Het onderzoek schetst als keerzijde dat dit structureel ten koste gaat van de investeringsruimte van corporaties.
- De stijging van het financiële tekort naar €19,4 miljard blijkt uit de nieuwe doorrekening, uitgevoerd door Ortec Finance, ABF Research en Republiq. Bij de vorige doorrekening kon het gehele tekort nog worden opgelost met solidariteit tussen corporaties, omdat na de NPA-periode (tot en met 2034) nog zo'n €20 miljard investeringsruimte resteerde in de sector dat kon worden herverdeeld om de opgave t/m 2034 uit te voeren. Dit is gedaald naar slechts €1,7 miljard. In totaal is de investeringsruimte van de sector met zo'n 22% afgenomen.
- De verslechtering van de financiële situatie komt hoofdzakelijk door de gestegen rente en gestegen onderhoudsuitgaven. Zonder maatregelen om de investeringsruimte te vergroten betekent dit naar verwachting dat ruim 43.000 minder sociale huurwoningen worden gebouwd en dat 163.000 afgesproken verduurzamingsmaatregelen niet kunnen worden uitgevoerd.
- De balans herstellen tussen opgaven en middelen kan op grofweg drie manieren (1) (huur-)inkomsten verhogen, (2) het verlagen van lasten/uitgaven of (3) het naar beneden bijstellen van de opgave. De keus hiervoor is aan een nieuw kabinet. Als er geen keuze wordt gemaakt, dan rest de sector geen andere keuze dan de opgave bijstellen. Zij hebben geen of (te) weinig invloed op (1) en (2).
- Mede naar aanleiding van de fors gestegen onderhoudsuitgaven wordt in de brief, net als in de brief over de Staat (zie hieronder) een onderzoek aangekondigd naar de kostenontwikkeling in de corporatiesector.

Kamerbrief Staat van de Corporatiesector 2026

- De Aw publiceert jaarlijks de Staat van de corporatiesector, waarin de belangrijkste door de Aw gesignaleerde trends zijn opgenomen. De Staat dient, conform de Woningwet, door u gedeeld te worden met de Eerste- en Tweede Kamer.
- De hoofdboodschap van de Aw in de Staat is dat de opgaven en middelen van de woningcorporaties niet meer in evenwicht zijn. De Aw noemt als belangrijkste oorzaken het huurbeleid, waardoor de inkomsten van corporaties achterblijven bij de kostenontwikkeling, en de fors opgelopen uitgaven voor onderhoud.
- Voor wat betreft de onderhoudsuitgaven roept de Aw het Rijk op om hier onderzoek naar te doen. De Aw gaat zelf in de uitoefening van haar toezichtstaak ook meer aandacht geven aan de onderhoudsbegroting.
- Verder constateert de Aw dat de huurquotes voor huurders bij woningcorporaties in de afgelopen jaren zijn verbeterd, hetgeen niet het geval is bij huurders in de private sector. Gelet op de verslechterde investeringscapaciteit van corporaties verbindt de Aw hieraan de aanbeveling om het beleid meer te richten op het verbeteren van de betaalbaarheid bij (groepen van) huurders en hierbij ook rekening te houden met de investeringscapaciteit.
- Een andere aanbeveling van de Aw is om de uitgaven aan resterende verduurzamingsmaatregelen door corporaties te beoordelen op proportionaliteit/prioriteit. De Aw constateert dat corporatiewoningen meer verduurzaamd zijn dan woningen in de private- en koopsector, zodat het te rechtvaardigen zou zijn als corporaties hier iets minder prioriteit aan zouden geven (waarbij de slechtste woningen natuurlijk wel aangepakt moeten worden). In reactie op dit punt erkennen we dat de financiële middelen ontoereikend zijn en dat dit een nieuwe afweging vraagt tussen de verschillende volkshuisvestelijke doelstelling, we benadrukken tegelijk ook de positieve effecten van verduurzaming (zoals een lagere energierekening).
- De Aw doet nog wel de oproep aan corporaties om verder te gaan met investeren en het maken van plannen. De komende jaren is er nog financiële ruimte voor investeringen en de maatschappelijke opgaven blijven urgent.
- Verder twijfelt de Aw of corporaties en gemeenten op tijd over voldoende grondposities beschikken. In de reactie onderschrijven we dat dit een knelpunt is en wijzen we op een aantal acties dat hierop in gang is gezet. Dat betreft de wet regie en de 'Handreiking sociale grondprijzen', die gemeenten, corporaties en grondeigenaren transparante methodieken en praktische handvatten aanreikt om te komen tot redelijke grondprijzen voor sociale woningbouw.

Onze referentie

2026-0000028468

Datum

23 januari 2026

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

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

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Brief - Voortgang Nationale Prestatieafspraken	

2	Brief Tweede Kamer - Kabinetsreactie Staat van de Corporatiesector	
3	Brief Eerste Kamer - Kabinetsreactie Staat van de Corporatiesector	
4	Rapport financiële actualisatie NPA 2025-2034	
5	Concept Staat van de Corporatiesector	

Onze referentie
2026-0000028468

Datum
23 januari 2026