Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000243393

Datum
5 juni 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)
1

Aan De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Van Directie Wonen

nota

Beslisnota Kamerbrief impact van het regeerakkoord op de financiële positie van woningcorporaties

Aanleiding

In het regeerakkoord zijn maatregelen afgesproken om de financiële positie van woningcorporaties te versterken. Met deze Kamerbrief informeert u de Kamer over de verwachte impact van deze maatregelen op de financiële haalbaarheid van de Nationale Prestatie Afspraken (NPA). Afgelopen januari werd de Kamer geïnformeerd dat de NPA als gevolg van een verslechterde macro-economie en hoger dan verwachte kostenstijgingen niet langer financieel haalbaar was. Met deze brief brengt u in kaart hoe de financiële positie verbetert t.o.v. januari en welke vervolgstappen u de komende periode zal nemen. U doet met deze Kamerbrief ook een toezegging af aan het lid Grinwis (CU) om de Kamer vóór de zomer over dit onderwerp te informeren. Tevens komt u terug op de toezegging in het debat van 3 juni jl. over de mogelijkheden om de Vpb faciliteit in het regeerakkoord niet vanaf 2028 maar vanaf 2027 in te laten gaan.

Geadviseerd besluit

Akkoord te gaan met ondertekening en verzending van deze Kamerbrief.

Kern

- Met deze brief informeert u de Kamer over de doorwerking van de drie belangrijkste maatregelen uit het regeerakkoord die toezien op het verbeteren van de financiële positie van woningcorporaties: (1) de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging een (meer) verplichtend karakter geven, (2) het introduceren van een faciliteit in de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties en (3) meer financiële ruimte voor woningcorporaties in de middenhuur.
- U geeft daarbij aan dat de maatregelen de komende periode nog worden uitgewerkt en de vormgeving nog niet definitief is, maar dat u aan de hand van een aantal aannames over de uitwerking toch de financiële implicaties in beeld wil brengen.
- Aan de hand van de financiële doorrekening laat u zien dat de maatregelen in potentie totaal €22,6 mld. aan extra investeringsruimte opleveren. Hiermee kan het tekort op sectorniveau dat in januari werd gepresenteerd in theorie volledig worden opgelost.
- U laat vervolgens zien dat u, ondanks dat er in theorie voldoende investeringsruimte ontstaat, grote knelpunten voorziet t.a.v. de praktische uitvoerbaarheid van de NPA. Doordat de investeringsruimte niet altijd bij de corporaties en regio’s zit waar die ook qua investeringsopgave nodig is, kan de

NPA alleen gehaald worden met grootschalige herverdeling. In totaal gaat het om circa € 18,6 mld., waarvan €11,2 mld. binnen de woondealregio's en € 7,4 mld. tussen de woondealregio's zal moeten herverdeeld. Dit is niet realistisch.
- In de Kamerbrief vraagt u daarnaast aandacht voor de veranderde macro-economische vooruitzichten met gestegen rentes en inflatie. Deze zijn niet meegenomen in de financiële doorrekening, maar hebben, indien deze een permanent karakter blijkt te hebben wel een fors negatief effect op de financiële haalbaarheid van de NPA. U geeft aan dat de macro-economische veronderstellingen in het model eenmaal per jaar worden aangepast en dat voor de eerste helft van 2027 een doorrekening met een update op dit vlak is voorzien bij de volgende herijking van de NPA.
- Als vervolgstappen stelt u drie acties voor. Allereerst geeft u aan de komende periode uitwerking te geven aan de voorgestelde maatregelen. Ten tweede zal u binnen de Taskforce Versnelling Woningbouw spreken over de investeringspositie van corporaties. Ten derde stelt u een adviescommissie in die zich gaat buigen over het lange termijn financieringsvraagstuk t.a.v. corporaties.

Toelichting
In onderstaande tabel, die ook in de Kamerbrief is terug te vinden, wordt per maatregel de verwachte impact getoond op de financiële haalbaarheid van de NPA. Het startpunt hierbij is de financiële doorrekening van januari.

Maatregel		Saldo investeringsruimte
- **Financieel tekort**	*-/- € 19,4*	
- **Resterende investeringscapaciteit**	*€ 1,7*	
Saldo investeringsruimte NPA januari 2026		**-/- € 17,7**
- Effect toepassen IAH	*+ € 1,8*	
- Effect toepassen Vpb-faciliteit	*+ € 9,0*	
- Effect opheffen administratieve scheiding	*+ € 11,8*	
Effect maatregelen regeerakkoord		**+ € 22,6**
Saldo investeringsruimte na toepassing maatregelen regeerakkoord		**€ 4,9**

Tabel 1: effect maatregelen regeerakkoord (x 1 miljard)

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	Kamerbrief impact van het regeerakkoord op de financiële positie van woningcorporaties	

Onze referentie
2026-0000243393

Datum
5 juni 2026