Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen, afdeling Corporaties

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Onze referentie
2026-0000593331

Bijlage(n)
0

Datum 16 november 2026
Betreft Instelling eenmalig adviescollege Duurzaam corporatiestelsel

In april 2026 is uw Kamer geïnformeerd over het voornemen om een onafhankelijke adviescommissie in te stellen die advies zal uitbrengen over de wijze waarop het financieringsmodel van woningcorporaties toekomstbestendig kan worden vormgegeven, zodat zij ook na 2035 nog woningen kunnen bouwen en verduurzamen.[1] Ik heb uw Kamer toegezegd dit najaar te informeren over de samenstelling en de taakopdracht van de commissie.[2] Met deze brief en de publicatie van het instellings-en benoemingsbesluit, doe ik die toezegging af.

Ik kan u meedelen dat de heer Eric Wiebes voorzitter wordt van de adviescommissie Duurzaam corporatiestelsel. Daarnaast nemen de volgende leden zitting in de adviescommissie:

- Mevrouw M. (Marieke) Bolhaar;
- De heer P.F.C. (Paulus) Jansen;
- Mevrouw A. (Anke) Klein;
- Mevrouw K. (Karin) Laglas;
- De heer G. (Gerard) Van Olphen;
- De heer M. (Maarten) Van Poelgeest;
- De heer M.J. (Martin) Van Rijn.

De adviescommissie Duurzaam corporatiestelsel wordt opgericht conform de Kaderwet adviescolleges en heeft als taak een advies uit te brengen over hoe opgave en middelen van corporaties blijvend beter in balans kunnen worden gebracht, zodat de corporatiesector ook de komende decennia haar volkshuisvestelijke taken kan blijven vervullen (zie uitgebreide taakopdracht in bijlage). Het advies van de commissie is uiterlijk op 31 december 2027 voorzien. Het kabinet zal na ontvangst van de bevindingen van het adviescollege een standpunt bepalen.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

[1] Kamerstukken II, 2025/2026, 32847, 1448
[2] Kamerstukken II, 2025/2026, 29453, 583

Elanor Boekholt-O'Sullivan

Bijlage: taakopdracht adviescommissie Duurzaam corporatiestelsel

Aanleiding
Woningcorporaties hebben in Nederland historisch gezien de afgelopen eeuw een grote rol gespeeld in het leveren van betaalbare huisvesting van goede kwaliteit en spelen ook nu weer een belangrijke rol in de aanpak van de wooncrisis. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is vastgelegd dat zij de komende tien jaar circa €115 miljard zullen investeren in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Daarbij spelen corporaties op lokaal niveau veelal ook een brede maatschappelijke rol binnen het sociaal domein, bijvoorbeeld in de toeleiding naar zorg en andere vormen van hulpverlening.

Er is echter sprake van een fundamentele disbalans tussen deze opgaven en het financieringsmodel van de corporatiesector. Het huurniveau dat steeds minder de exploitatiekosten dekt, leidt ertoe dat corporaties genoodzaakt zijn zoveel met schuld te financieren dat hun financiële positie in rap tempo verslechtert. Dit financieringsmodel heeft een houdbaarheidsdatum: binnen nu en tien jaar lopen vrijwel alle corporaties tegen de absolute grenzen aan van wat zij verantwoord kunnen lenen binnen het huidige stelsel. Wanneer dit punt wordt bereikt, heeft de sector geen financiële ruimte meer voor wat van hen verwacht wordt op het vlak van uitbreidingsnieuwbouw en verduurzaming, terwijl de deze opgaven dan nog steeds urgent zijn.

Een gebrek aan financieel perspectief vormt ook de komende jaren al een bedreiging voor de aanpak van de wooncrisis. De doorlooptijd van nieuwbouwprojecten is zeer lang, en corporaties hebben daarom langjarige zekerheid nodig over hun financiële positie om zich nu al te kunnen committeren aan projecten die veelal pas begin jaren ’30 gereed zullen zijn. Voor een toenemend aantal corporaties wordt dat nu al lastig. Hoewel er nog een beperkt aantal knoppen bestaat (zoals de vennootschapsbelasting) waarmee het punt waarop corporaties vastlopen een aantal jaar kan worden uitgesteld, zijn voor een duurzame balans tussen opgaven en middelen uiteindelijk nog scherpere keuzes onvermijdelijk. Als Nederland de komende decennia een beroep wil blijven doen op woningcorporaties voor betaalbare huisvesting, zijn fundamentele keuzes nodig om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties die we van corporaties vragen en de financiering duurzaam in balans te brengen.

Taakopdracht
De adviescommissie Duurzaam corporatiestelsel heeft als taak een advies uit te brengen over hoe opgave en middelen van corporaties blijvend beter in balans kunnen worden gebracht, zodat de corporatiesector ook de komende decennia haar volkshuisvestelijke taken kan blijven vervullen. Het vertrekpunt voor de commissie conform de Wet Versterking regie volkshuisvesting is om in de nieuwbouw minimaal 30% sociale huur te realiseren. Ook worden de doelstellingen van het Actieplan Versnelling Woningbouw – namelijk meer, sneller en beter bouwen – in ogenschouw genomen. De adviescommissie wordt gevraagd om in haar advies een breed palet aan maatregelen te wegen die hieraan bijdragen, zoals (scenario’s voor) de taakopvatting en toekomstige

investeringsopgave van woningcorporaties, maatregelen in het huurbeleid, diverse vormen van overheidssteun en maatregelen om te sturen op doelmatige bedrijfsvoering. Centraal staat het doel dat in elk scenario het financieringsmodel van corporaties duurzaam toereikend is om invulling te geven aan de rol en opgave die van hen verwacht wordt. De commissie wordt daarbij gevraagd om de volgende zaken in haar advies te betrekken:

- de gewenste rol en positionering van woningcorporaties binnen de bredere woningmarkt, met huidige wettelijke opgave van corporaties als vertrekpunt;
- de gewenste rol van woningcorporaties in het sociaal domein en bij specifieke opgaven;
- het huurbeleid in relatie tot zowel de betaalbaarheid en het koopkrachtbeleid als in relatie tot exploitatiekosten van een huurwoning;
- een probleemanalyse van het huidige financieringsmodel en de mogelijkheden om dit robuuster te maken. Daarbij rekening houdend met veranderende macro-economische omstandigheden, met name de renteontwikkeling;
- de verwachte autonome ontwikkeling van de stichtingskosten, de onderhoudskosten en de beheerskosten, en eventuele mogelijkheden om deze te beperken;
- de consequenties van bepaalde keuzes voor de *governance* op hoofdlijnen, waarbij het huidige Duurzaam Prestatiemodel in beschouwing wordt genomen;
- de regionale verschillen in opgaven en middelen van woningcorporaties;
- relevante inzichten over de organisatie van volkshuisvesting in andere landen;

De commissie wordt gevraagd om haar advies zo concreet mogelijk uit te werken, voorzien van een financiële doorrekening. Daarbij kan de commissie gebruik maken van de data en het bestaande financiële rekenmodel voor de sector van BZK. Daarin moeten de budgettaire en volkshuisvestelijke gevolgen worden onderbouwd en moet aandacht zijn voor de uitvoerings- en juridische implicaties van de voorgestelde maatregelen.