vereniging van
woningcorporaties

CONTRIBUTIEREGELING 2027

Inleiding

In het ledencongres van 19 november 2026 wordt, als onderdeel van de begroting, de contributie voor 2027 vastgesteld.

Toelichting op regeling 2027

Het Jaarplan met Begroting 2027 geeft de inhoudelijke afwegingen en keuzes weer voor het werkprogramma van de Aedes werkorganisatie. We zetten in 2027 de meerjarige ontwikkeling naar een bureau met meer focus, regionale oriëntatie en uitvoeringskracht duidelijker in. Dat vraagt om blijvende investering in de kwaliteit, ontwikkeling en wendbaarheid van medewerkers.

De meerjarenbegroting omvat de ontwikkeling van de contributie, de ontwikkeling van de baten en lasten en de ontwikkeling van het vermogen.

De meerjarenbegroting laat zien dat op basis van het bovenstaande we in 2028 het beoogde weerstandsvermogen bereiken. Door de fluctuaties in de beleggingen kan dit een jaar eerder of later zijn. Zoals we op het congres van 20 november 2025 hebben aangekondigd, verwachten we dat het in 2028 en 2029 nodig is de contributie extra te verhogen. Deze stijging is onder meer nodig om de structurele uitbreiding van capaciteit en taken als gevolg van de inbedding van datastandaarden en digitalisering, zoals besloten op het congres van 21 november 2024, op te vangen.

Het exact percentage en precieze moment wordt in 2027 nader bepaald op basis van de feitelijke ontwikkelingen. In de geprognotiseerde meerjarenbegroting is uitgegaan van een extra contributieverhoging van 4,7%.

Contributie in 2027

We kiezen in 2027 opnieuw voor een gestage afname van het eigen vermogen. Hiervoor rekenen we voor de indexering van de contributie met het CPI-inflatiecijfer plus 1% (zoals ook in de voorgaande jaren).

Contributie plus 1% is nodig om een nog grotere correctie in 2028 en 2029 te voorkomen. Dit betekent voor de contributieheffing in 2027 een indexering van 3,3% (2026: 3,6%).

Verdeling contributie over corporaties

De verdeling van de contributie wordt, net als afgelopen jaren, bepaald op basis van het aantal verhuureenheden in eigendom per corporatie. Voor de berekening van de contributie 2027 gaan we uit van het aantal verhuureenheden dat een lid per 31 december 2025 in eigendom had. We onderscheiden een aantal categorieën: zelfstandige woningen (1 contributie-eenheid) en onzelfstandige woningen, wooneenheden in verzorgingshuizen, woonwagens en standplaatsen, parkeervoorzieningen –maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed (0,5 contributie-eenheid). Op basis hiervan zijn 10 klassen bepaald.
Per klasse geldt een vaste grondslag en daarop een variabel tarief per vhe. De opbouw van de grondslagen en de variabele tarieven volgt de opbouw van afgelopen jaren.

vereniging van
woningcorporaties

In onderstaande tabel is per klasse de vaste grondslag en het variabele tarief opgenomen.

Contributieklassen			Tarief 2027		
Klasse	Klassegrens minimum	Klassegrens maximum	Vaste grondslag in €	Variabel tarief per vhe in €	Max tarief per klasse in €
1	-	249	2.345,51	0,63	2.502,38
2	250	499	2.502,38	11,69	5.413,19
3	500	999	5.413,19	11,00	10.902,19
4	1.000	1.999	10.902,19	9,70	20.592,49
5	2.000	3.999	20.592,49	9,10	38.783,39
6	4.000	7.999	38.783,39	8,05	70.975,34
7	8.000	15.999	70.975,34	5,36	113.849,98
8	16.000	31.999	113.849,98	1,44	136.888,54
9	32.000	63.999	136.888,54	1,25	176.887,29
10	64.000		176.887,29	0,91	

Rekenvoorbeeld

- *Een corporatie heeft 4.516 woningen (1 contributie-eenheid), 418 eenheden in verzorgingshuizen, 43 parkeervoorzieningen, 10 maatschappelijk en 1 bedrijfsmatig onroerend goed (0,5 contributie-eenheid). Totaal heeft zij 4.752 contributie-eenheden.*
- *Aan vaste grondslag betaalt deze corporatie € 38.783,39 voor 3.999 eenheden.*
- *Daar bovenop betaalt deze corporatie 753 x 8,05 = € 6.061,65.*
- *Totaal is de contributie voor deze corporatie € 44.845,04.*

Uitvoeringsregels

1. Peildatum lidmaatschap

De contributie 2027 wordt in rekening gebracht op basis van de rechtspositie op 1 januari 2027. Leden die uiterlijk op 1 januari 2027 een fusie aangaan, worden als gefuseerde organisatie behandeld, mits dit vóór 1 oktober 2026 schriftelijk aan Aedes is gemeld.

2. Peildatum bezit

De peildatum voor de samenstelling van het bezit waarover de contributie voor 2027 wordt berekend is 31 december 2025. Dit moment is gekozen omdat alle leden op 1 oktober 2026 over de jaarstukken van 2025 beschikken en dus zonder veel moeite de benodigde gegevens kunnen verstrekken. De gegevens van het aantal verhuureenheden van de woningcorporaties komen uit dVi.

3. Basisgegevens

De contributie wordt gebaseerd op het aantal verhuureenheden dat het lid in eigendom heeft.

4. Weging

De opgegeven samenstelling van het bezit wordt als volgt gewogen:

- elke zelfstandige verhuureenheid wordt gelijkgesteld met één contributie-basiseenheid;
- elke overige (onzelfstandige) woongelegenheid, bijvoorbeeld: wooneenheid in verzorgingstehuis, standplaats, woonwagen, bedrijfsruimte/winkel, garage en overige bezitseenheid (maatschappelijk vastgoed) wordt gelijkgesteld met een halve contributiebasiseenheid.