

Datum

27 september 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-088

**Aan**

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. Vaste Kamercommissies voor FIN, VRO en KGG

Onderwerp

AFB - voldoende investeringsruimte voor de volkshuisvestelijke opgave

Geachte Kamerleden,

Op 30 september en 1 oktober a.s. zijn de algemene Financiële Beschouwingen en debatteert u met het kabinet over financiën en fiscaliteit. Vanuit Aedes brengen we graag een aantal belangrijke punten onder uw aandacht.

Aedes vraagt de Tweede Kamer bij de Algemene Financiële Beschouwingen:

1. steun uit te spreken voor de ATAD-uitzondering voor woningcorporaties;
2. te borgen dat corporaties hun doorgeschoven rente kunnen blijven benutten, eventueel met een budgettaire verwerking over meerdere jaren;
3. het kabinet op te roepen de herbestedingsreserve voortvarend uit te werken en als toekomstig instrument gereed te maken;
4. te erkennen dat de kabinetsmaatregelen het investeringstekort verkleinen, maar de Nationale Prestatieafspraken nog niet volledig financieelbaar maken en dat corporaties hierboven maandelijks gemiddeld 48 euro per woning verlies lijden en dit niet houdbaar is;
5. 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.

Hieronder gaan wij nader in op deze oproep aan uw Kamer.

Woningcorporaties investeren volop

Woningcorporaties geven voortvarend uitvoering aan de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en investeren miljarden per jaar in de volkshuisvesting. De nieuwbouwproductie is sinds 2022 sterk gestegen en ligt met circa 25.000 nieuwe huurwoningen in 2025 voor op het afgesproken groeipad. Corporaties bouwen momenteel circa 30% van de totale nieuwbouw. Ook het uitfasen van woningen met matige energielabels E, F en G ligt op schema. Tegelijkertijd is de betaalbaarheid voor huurders verbeterd: de gemiddelde huurquote is de afgelopen jaren gedaald.

Corporaties leveren daarmee aantoonbaar en komen hun afspraken na. Een overzicht hiervan vindt u in de Aedes-factsheet [Nationale Prestatieafspraken – Wat heeft de corporatiesector tot nu geleverd](https://aedes.nl/media/document/factsheet-stand-van-zaken-mpa-mrt2026)¹.

¹ <https://aedes.nl/media/document/factsheet-stand-van-zaken-mpa-mrt2026>

Steun de ATAD-uitzondering voor woningcorporaties

Door economische ontwikkelingen, rentestijging en stijging van bouw- en onderhoudskosten is er echter een miljardentekort ontstaan om de NPA te realiseren. De eerder aangekondigde maatregelen in het coalitieakkoord om dat tekort te verkleinen, zijn broodnodig en worden door Aedes zeer gewaardeerd. Helaas stijgt het tekort nog steeds en schiet de investeringscapaciteit van corporaties behoorlijk tekort.

Aedes waardeert daarom de extra stap van het kabinet om woningcorporaties per 2028 uit te zonderen van de generieke renteaftrekbepanking uit ATAD. Deze maatregel vergroot de investeringscapaciteit en maakt het mogelijk om weer meer sociale en middenhuurwoningen te bouwen en meer bestaande woningen te verduurzamen en onderhouden. Wij vragen de 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.

Tijdens het Commissiedebat over Volkshuisvesting en fiscaliteit op 24 september jl. noemde de staatssecretaris van Financiën een bedrag van iets meer dan € 1 miljard aan doorgeschoven rente en gaf hij aan dat wordt gekeken naar overgangsrecht.

Aedes vraagt de Kamer te bevorderen dat deze rente beschikbaar blijft voor volkshuisvestelijke investeringen. Indien de budgettaire verwerking een knelpunt vormt, kan de (incidentele) derving over meerdere jaren worden verdeeld. Zo landt het effect geleidelijk in de Rijksbegroting, terwijl corporaties de ruimte behouden waarop zij, net als andere ondernemingen, binnen het bestaande fiscale stelsel mochten rekenen. 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

De huidige energiecrisis vraagt om korte- en lange termijn maatregelen om energiearmoede bij mensen met een smalle beurs aan te pakken en te voorkomen. Dat de ISDE-regeling voor isolatie en ventilatie nu niet ingezet wordt voor deze groep is niet uit te leggen. Daarbovenop komen middelen uit de SVOH ook buitenspel. Onder de streep lopen corporaties duizenden euro's aan subsidie per woning mis. Huurders in energiearmoede waar verbeterde isolatie en ventilatie bittere noodzaak zijn, blijven zo langer in de kou staan. Het is niet uit te leggen dat er veel minder middelen voor verduurzaming naar de laagste inkomensgroepen gaan.

Wij roepen u op hier maatregelen op te nemen en corporaties ook toegang te geven tot deze ISDE- en/of SVOH-middelen. Zodat de laagste inkomens zo snel mogelijk geholpen kunnen zijn. Dit wordt des te belangrijker nu de prijzen voor gas en elektrisch weer stijgen.

Tekort wordt kleiner, maar de opgave is nog niet gefinancierd

De kabinetsmaatregelen betekenen niet dat corporaties 'geld krijgen' en daardoor ineens méér kunnen doen dan afgesproken. De maatregelen verkleinen een inmiddels sterk opgelopen tekort. Door de maatregelen kunnen gelukkig weer meer woningen worden gebouwd, verduurzaamd en onderhouden dan zonder deze maatregelen mogelijk zou zijn. Maar de volledige afgesproken NPA-opgave kan nog steeds niet worden gefinancierd. Voor de langere termijn blijft daarom aanvullende investeringsruimte noodzakelijk om de Nationale Prestatieafspraken te kunnen uitvoeren en verlengen. Zeker ook in het licht van de (gemiddeld) € 48 verlies die corporaties elke maand op iedere van de 2,3 miljoen corporatiewoningen lijden.

Bereid een herbestedingsreserve voor

De Eerste Kamer heeft op 23 juni 2026 [de motie-Van Langen-Visbeek c.s.](#) aangenomen. Deze motie (Kamerstuk 36.800 XXII, E) verzoekt de regering te onderzoeken hoe de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties kan worden omgezet in een herbestedingsreserve. Aedes vraagt het kabinet dit onderzoek voortvarend uit te voeren en het instrument alvast wettelijk en uitvoeringstechnisch voor te bereiden. Een herbestedingsreserve voorkomt een omvangrijke fiscale eindafrekening en koppelt belastingvermindering rechtstreeks aan maatschappelijke investeringen. Bovendien stimuleert het instrument corporaties om beschikbare middelen te blijven investeren. Waar de eigen lokale opgave onvoldoende investeringsmogelijkheden biedt, kunnen middelen via samenwerking bij een andere corporatie worden ingezet. Daarmee versterkt de herbestedingsreserve ook de onderlinge solidariteit binnen de sector. Als de politiek later besluit de VPB-last verder te verminderen, is het instrument gereed en kan het snel worden ingevoerd.

Tot slot

Corporaties staan klaar om te blijven bouwen, verduurzamen en investeren in leefbare wijken. Daarvoor is een stabiel fiscaal kader nodig dat maatschappelijke investeringen mogelijk maakt en niet afremt. Vandaar onze steun voor de ATAD-vrijstelling en onze oproep om een aantal financiële zaken daarbij nog beter te organiseren. We vragen u deze onderdelen te bepleiten tijdens de AFB en waar nodig daarna bij het Belastingplan en de departementale begrotingen.

Mocht u vragen hebben, of nadere informatie willen, neemt u dan gerust contact op met mij of mijn collega Richard Bos (via r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072)

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

Liesbeth Spies
Voorzitter