

Datum

19 juni 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-061

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
T.a.v. de vaste Kamercommissie van FIN, cc VRO

Onderwerp

Commissiedebat over Fiscaliteit



Geachte Kamerleden,

Op woensdag 24 juni spreekt u met staatssecretaris Eerenberg (Financiën) over fiscaliteit. Voor woningcorporaties is dit een belangrijk debat. Woningcorporaties maken de komende maanden keuzes in hun begrotingen om te investeren in nieuwbouw en woningverbetering die over een paar jaar uitgevoerd wordt. Dat doen ze op basis van recente economische gegevens waarbij ze geen rekening kunnen houden met aangekondigd beleid zolang dat onvoldoende zeker en uitgewerkt is.

Fiscale keuzes bepalen rechtstreeks of woningcorporaties kunnen blijven investeren in sociale huur, verduurzaming, onderhoud, leefbare wijken en betaalbare woningen voor mensen die nu te lang moeten wachten. Het kabinet kan zijn woonambities alleen waarmaken als de fiscale agenda met spoed wordt herijkt. **We vragen u woningcorporaties per direct uit te zonderen van de vennootschapsbelasting zodat corporaties kunnen bijdragen aan het realiseren van deze woonambities en de opgave voor corporaties.**

Fors meer investeringen en nieuwbouw door corporaties

En corporaties investeren al volop. Sinds de Nationale Prestatieafspraken (NPA) met Rijk en gemeenten zijn de nieuwbouwaantallen gegroeid van 16.000 in 2022 naar 25.000 in 2025. Huurwoningen met slechte energielabels E, F of G zijn per 2029 zo goed als verdwenen uit de corporatievoorraad. En de investeringen in onderhoud en verduurzaming zijn zoals afgesproken in de NPA fors vergroot. Voor de komende jaren worden nu investeringsbeslissingen genomen. Naast de benodigde locaties en randvoorwaarden (aanpak stikstof, netcongestie, e.d.) waar aan moet worden voldaan, lopen corporaties nu tegen hun financiële grenzen aan.

Investerings dreigen stil te vallen

De urgentie is groot. De Algemene Rekenkamer heeft op Verantwoordingsdag een indringend signaal afgegeven: wonen staat op de hoogrisicolijst vanwege het aanhoudende tekort aan betaalbare woningen en het risico dat rijksdoelstellingen op wonen niet worden gehaald. Uit onze berekeningen blijkt dat [in steeds meer regio's](#) investeringen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) worden weggestreept waardoor nieuwbouw- en verduurzamingsdoelen niet gehaald worden. De Tweede Kamer heeft de regering met de aangenomen [motie-Stultiens \(Kamerstuk 36945, nr.8\)](#) over

[aanvullend beleid voor het halen van de kabinetsdoelen](#) verzocht om uiterlijk bij Prinsjesdag met aanvullend beleid te komen waarmee het kabinet zijn eigen doelen wél gaat halen. In die motie wordt wonen expliciet genoemd. Tegen deze achtergrond **luiden wij de noodklok en roept Aedes de Kamer en het kabinet op om een [rem op nieuwbouw van corporaties te voorkomen](#)**. Want alleen als het kabinet richting Prinsjesdag zorgt voor voldoende harde investeringscapaciteit voor de komende jaren, kunnen corporaties leningen aangaan om genoeg nieuwe woningen te realiseren. Deze oproep is op het Aedes-congres op 18 juni jongstleden ook door de leden in een motie nog eens stevig bevestigd.

Bevrijd woningcorporaties van het Vpb/ATAD-juk

Woningcorporaties zijn oer-Nederlandse, maatschappelijke organisaties zonder aandeelhouders en zonder winstoogmerk. Toch loopt de vennootschapsbelasting die woningcorporaties betalen de komende jaren op naar circa € 1,5 miljard per jaar, per sociale huurder is dat is ongeveer een hele maand huur. Daarbovenop werkt de ATAD-renteafgreepbeperking zeer nadelig uit voor corporaties, terwijl deze regelgeving oorspronkelijk is bedoeld om belastingontwijking door internationaal opererende ondernemingen tegen te gaan. De wereld op zijn kop.

Dat wringt fundamenteel. Woningcorporaties maken geen winst om uit te keren. Vpb en ATAD horen daarom niet thuis bij woningcorporaties. Belastingen die worden betaald uit corporatiemiddelen zijn middelen die niet kunnen worden ingezet voor nieuwe sociale huurwoningen, verduurzaming, onderhoud, betaalbaarheid of leefbare wijken. Afschaffing of gerichte verlaging van deze belastingdruk werkt direct door in extra investeringsruimte. In een eerdere brief aan uw Kamer hebben wij erop gewezen dat iedere euro minder belasting ongeveer € 30 aan extra investeringen mogelijk maakt.

In het coalitieakkoord is een verlaging van de Vpb-druk voor woningcorporaties afgesproken. Dat is een belangrijke erkenning van het probleem. Maar erkenning is niet genoeg. In de fiscale Strategische Agenda 2026-2030 is de structurele uitwerking van de Vpb-afspraken voor corporaties vanaf 2028 nog niet concreet gemaakt.

Wij vragen u daarom, vooruitlopend op een volledige vrijstelling van de vennootschapsbelasting, de staatssecretaris te verzoeken om voortvarend duidelijkheid te geven over de invulling, invoering en omvang van de Vpb-verlaging voor woningcorporaties. Daarbij moet niet alleen worden gekeken naar de reeds afgesproken verlaging, maar ook naar de vraag of deze voldoende is om de kabinetsdoelen op wonen te halen. Het antwoord daarop is naar onze overtuiging: nee. Om de bouwambities van dit kabinet waar te kunnen maken moet de investeringsruimte van woningcorporaties fundamenteel omhoog.

We gaan graag met u en het kabinet in gesprek over de meest passende vormgeving van de korting op de vennootschapsbelasting en hoe tot een volledige afschaffing te komen.

Kabinet onderschat de urgentie

De minister van VRO heeft de Kamer op 5 juni 2026 geïnformeerd over de uitwerking van het regeerakkoord op de financiële positie van woningcorporaties, maar onderschat de urgentie van de krappe investeringsruimte. Volgens het kabinet vergroten de maatregelen uit het coalitieakkoord de investeringsruimte met € 22,6 miljard en is het eerder berekende tekort van € 19,4 miljard daarmee in

theorie oplosbaar. Tegelijkertijd zijn de investeringen en het beschikbare geld ongelijk verdeeld over corporaties en regio's, en hebben niet alle corporaties afzonderlijk voldoende middelen om de plannen uit te voeren. Er zou ongeveer € 18,6 miljard moeten worden herverdeeld op een totaal van € 115 miljard. Daar zit precies het probleem. Een theoretisch sluitend plaatje op sectorniveau is nog geen uitvoerbare investeringsagenda in de praktijk. Als de haalbaarheid van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) over wonen afhankelijk wordt van zeer omvangrijke herverdeling binnen de sector, is de conclusie niet dat het probleem is opgelost maar dat de financiële basis onder de woonambities zeer kwetsbaar is. De Kamerbrief erkent ook dat het grote beroep op onderlinge solidariteit niet realistisch is om het tekort volledig op te lossen.

Daarbij komt dat de komende jaren nieuwe en aanvullende opgaven op de sector afkomen. De bestaande NPA-opgave moet worden herijkt en verlengd. Nieuwe ambities uit het coalitieakkoord, zoals verdere verduurzaming van de voorraad, vragen eveneens om financiële dekking. Tegelijk staan corporaties voor hogere rente, stijgende onderhoudskosten, netcongestie, stikstofproblematiek, druk op bouwkosten en onzekerheid over energieprijzen. Deze factoren maken dat corporaties nu al voorzichtig moeten zijn met beslissingen over nieuwe investeringen voor de komende jaren. En als deze besluiten noodgedwongen moeten worden uitgesteld, loopt de toekomstige nieuwbouwproductie direct vertraging op. Daarom is het onvoldoende om te constateren dat het tekort op papier of op sectorniveau kan worden gedicht. Woningcorporaties moeten weten dat er een financieel fundament is om op te bouwen.

Prinsjesdag moet duidelijkheid geven over aanvullend fiscaal beleid

De eerder genoemde motie-Stultiens vraagt het kabinet uiterlijk bij Prinsjesdag met aanvullend beleid te komen waarmee de eigen kabinetsdoelen wél worden gehaald. Voor wonen betekent dit dat het kabinet niet kan volstaan met de constatering dat de investeringsruimte op sectorniveau mogelijk net voldoende is. Woningcorporaties moeten weten dat er een financieel fundament is waar ze op kunnen bouwen. ***Wij verzoeken de Kamer daarom om het kabinet aan te sporen om de woondoelen niet alleen in woorden te herhalen, maar in aanloop naar Prinsjesdag ook materieel vorm te geven aan de financiële en fiscale randvoorwaarden om die doelen daadwerkelijk te realiseren.***

OVB-vrijstelling voor DAEB-overdrachten tussen corporaties: Nodig en welkom!

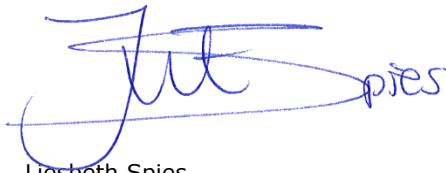
Aedes verwelkomt dat in de voorlopige inhoud van het Belastingplan 2027 een vrijstelling overdrachtsbelasting voor DAEB-woningen van woningcorporaties is opgenomen voor woningcorporaties die woningen binnen de sociale huisvestingstaak aan elkaar overdragen. Deze maatregel is belangrijk. Onderlinge overdracht van bezit – die we overal in het land tussen corporaties zien – kan helpen om de volkshuisvestelijke opgave doelmatiger te organiseren, regionale verschillen op te vangen en solidariteit binnen de sector mogelijk te maken. Maar dan moet de vrijstelling in de praktijk ook echt werken. ***Wij vragen u daarom de staatssecretaris te verzoeken om deze vrijstelling in het Belastingplan 2027 eenvoudig, robuust en voldoende ruim vorm te geven, zodat zij niet strandt in fiscale uitvoeringsdiscussies en daadwerkelijk bijdraagt aan de sociale huisvestingstaak.***

Tot slot

Voor Aedes is helder wat er fiscaal nodig is als het kabinet de woondoelen niet door de vingers wil laten glijpen: **herstel de investeringsruimte van woningcorporaties door ze te verlossen van het Vpb/ATAD-juk en creëer de randvoorwaarden voor uitvoerbare NPA-afspraken.** Alleen dan kunnen woningcorporaties blijven doen wat van hen wordt gevraagd: bouwen, verduurzamen, woningen betaalbaar houden en investeren in leefbare wijken.

We zijn zeer bereid om één en ander nader toe te lichten of nadere informatie te verstrekken. Neemt u daarvoor contact op met mij of Richard Bos (r.bos@aedes.nl of tel. 06-51926072).

Met vriendelijke groet,
Aedes vereniging van woningcorporaties

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Liesbeth Spies', with a stylized flourish extending from the end.

Liesbeth Spies
Voorzitter