

Datum

22 september 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-086

**Aan**

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

Onderwerp

Commissiedebat Volkshuisvesting en Fiscaliteit

Geachte Kamerleden,

Op donderdag 24 september a.s. spreekt u met minister Boekholt-O'Sullivan (VRO) en staatssecretaris Eerenberg (Financiën) over volkshuisvesting en fiscaliteit. Op 2 september jl. mochten wij reeds te gast zijn bij het rondetafelgesprek over dit onderwerp. Bij die gelegenheid hebben wij namens Aedes gepleit voor het afschaffen van de vennootschapsbelasting (Vpb) voor woningcorporaties. In [een position paper](#)¹ hebben we onderbouwd dat dit nodig is om de Nationale Prestatieafspraken (NPA) met daarin de broodnodige nieuwbouw opgave te kunnen realiseren en om verduurzaming en onderhoud van bestaand bezit te kunnen doen. We hebben daarnaast naar voren gebracht dat de renteaftrekbeperking binnen de vennootschapsbelasting (ATAD²) ook een doorn in het oog is. Inmiddels heeft het kabinet in haar begroting voor 2027 e.v. aangekondigd woningcorporaties vrij te stellen van ATAD.

Voor het aankomende Commissiedebat verzoeken wij u:

- a. Uw steun uit te spreken voor de aangekondigde ATAD-uitzondering van woningcorporaties en het belang ervan te benadrukken dat deze daadwerkelijk dit najaar in het Belastingplan wordt geregeld.
- b. Te organiseren dat corporaties de rente die in het verleden onterecht niet in aftrek kon worden gebracht, alsnog af te kunnen laten trekken.
- c. Corporaties de zekerheid te bieden dat de hele Vpb op termijn naar nul gaat, door:
 - a. De regeling voor een (geleidelijke) herbestedingsreserve uit te laten werken door de minister;
 - b. Dekking hiervoor te zoeken binnen de rijksbegroting, zodat corporaties ook op termijn kunnen blijven bouwen, en hier tijdig de benodigde procedures voor in gang kunnen zetten.

Onderstaand lichten wij onze punten toe.

€ 6 miljard extra investeringsruimte dankzij ATAD-uitzondering

Het kabinet stelt in de Miljoenennota 2027 voor om ATAD met ingang van 2028 af te schaffen voor woningcorporaties. Dit zal dit najaar wettelijk worden geregeld met een nota van wijziging bij het Belastingplan 2027. Voor woningcorporaties levert deze maatregel volgens de Miljoenennota een lastenverlichting van € 425 miljoen op, in plaats van de naar € 325 miljoen structureel oplopende verlichting die zou voortvloeien uit de in het coalitieakkoord overeengekomen investeringsfaciliteit in

¹ <https://aedes.nl/media/document/position-paper-aedes-tbv-rondetafelgesprek-volkshuisvesting-en-fiscaliteit-augustus>

² ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) is een Europese regeling die belastingontwijking door multinationals tegen moet gaan. Aedes heeft het altijd principieel onjuist gevonden dat corporaties onder de regeling vallen, waardoor ze veel meer winstbelasting betaalden. Een voorlopige doorrekening laat zien dat de maatregel corporaties zo'n € 6 miljard extra investeringsruimte oplevert ten opzichte van de plannen uit het coalitieakkoord.

de Vpb voor woningcorporaties. Een voorlopige doorrekening laat zien dat de ATAD-maatregel corporaties zo'n 16 mld. aan extra investeringsruimte (60.000 woningen) geeft, ca. € 6 miljard extra ten opzichte van het investeringsfaciliteit-plan uit het coalitieakkoord. Deze extra investeringsruimte betekent dat bijna 22.000 nieuwbouwwoningen de komende jaren nu wél gerealiseerd kunnen worden. De zekerheid om het nu vast te leggen in het Belastingplan is essentieel, dit legt de basis onder de financiering van 60.000 nieuw te bouwen woningen. Dat is goed nieuws voor woningzoekenden en huurders.

Tegelijkertijd is het goed om te constateren dat met deze verbeterde financiële positie de investeringscapaciteit op korte termijn weliswaar verbetert, maar dat deze voor de langere termijn nog steeds onvoldoende is om de bouw-, onderhouds- en verduurzamingsopgave en betaalbaarheid van sociale huurwoningen te blijven realiseren. De minister erkent dit zelf ook, onder meer in de begroting en in het gisteren gepresenteerde Actieplan Versnelling Woningbouw.

Maak het verleden ongedaan

Bij de invoering van ATAD erkenden vorige kabinetten dat de maatregel niet specifiek op woningcorporaties was gericht, maar hen wel raakte.³ Tegelijkertijd stelden deze kabinetten dat het Europese recht geen ruimte bood om corporaties uit te zonderen, ook niet via de uitzondering voor openbare infrastructuur. Aedes heeft deze uitleg vanaf het begin bestreden en al in 2018 expliciet op deze uitzonderingsmogelijkheid gewezen. Ook in de beantwoording van Kamervragen van het lid Welzijn op 3 februari 2025 hield het kabinet vast aan het standpunt dat het uitzonderen van woningcorporaties niet mogelijk was binnen de Europese richtlijn.⁴

Met het voornemen corporaties op basis van deze uitzonderingsgrond nu alsnog uit te zonderen van ATAD, komt het huidige kabinet tot inkeer. Tegelijkertijd betekent dit ook dat corporaties jarenlang onder de reikwijdte van de renteaftrekbeperking zijn gebracht én gehouden op basis van onjuiste argumenten. Dit terwijl corporaties jarenlang een disproportioneel aandeel in de Vpb-last opbrachten als gevolg van deze renteaftrekbeperking. Vanuit uw Kamer is herhaaldelijk expliciet verzocht woningcorporaties uit te zonderen van ATAD, maar het kabinet bleef zich beroepen op Europese onmogelijkheden.

Dit is dan ook het moment om de pijn uit het verleden ongedaan te maken. De niet afgetrokken rente kan namelijk op basis van het principe van voorwaartse verrekening alsnog in mindering worden gebracht van de fiscale winst en daarmee kan met terugwerkende kracht het effect van de renteaftrekbeperking voor corporaties ongedaan worden gemaakt. Voorwaartse verrekening van niet-afgetrokken rente is daarbij een bestaand onderdeel van het fiscale stelsel, dat het kabinet zelf onderschrijft. Gebruik van de niet-afgetrokken rente past dan ook binnen de werking van het fiscale stelsel en behoeft geen aanvullende dekking binnen de rijksbegroting.

Desalniettemin heeft het kabinet in het Belastingplan aangegeven dat het voornemens is om de inzet van opgebouwde aftrekmogelijkheden te beperken. Wij verzoeken uw Kamer daarom het kabinet te vragen bij de vormgeving van de uitzondering expliciet te regelen dat corporaties hun opgebouwde, nog niet benutte renteaftrek in toekomstige jaren – conform het geldende fiscale stelsel – volledig in aftrek kunnen laten brengen van hun fiscale 'winsten'.

³ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35030-7.html>

⁴ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20242025-1198.html>

Zet alvast plan voor Vpb-afschaffing startklaar

Met de aanscherping van het beleid erkent het kabinet dat corporaties meer investeringsruimte nodig hebben om woningen te kunnen blijven bouwen en verduurzamen. Tegelijkertijd erkent het kabinet ook dat het tekort hiermee niet is opgelost. Er is meer nodig om het mogelijk te maken dat woningcorporaties de afgesproken investeringen uit de NPA te kunnen waarmaken en verlengen. Het afschaffen van de ATAD-belasting is een belangrijke stap in de goede richting. Deze geeft ruimte om de eerstkomende jaren woningen te blijven bouwen en verduurzamen en de huren betaalbaar te houden, zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Het biedt ook ruimte om door te praten over de investeringen op lange termijn, want we zijn er nog niet. Op termijn is volledig afschaffen van de winstbelasting nodig voor alle volkshuisvestelijke taken.

Grote opgaven nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming – Vpb op termijn afschaffen

Op basis van de feiten en de cijfers blijft Aedes het gesprek met de minister aangaan over de investeringscapaciteit die corporaties nodig hebben om sociale huurwoningen te blijven bouwen en verduurzamen. Het liefst verlengen we de afspraken weer met 2 jaar, zodat corporaties ook aan toekomstige woningbouwplannen kunnen werken. We willen jaarlijks 30.000 sociale huurwoningen en 5.000 middenhuurwoningen bouwen, woningen verduurzamen en goed onderhouden en dat op lange termijn volhouden. Volledige afschaffing van de winstbelasting (Vpb) voor woningcorporaties is dan een logische keuze. Corporaties mogen immers helemaal geen winst maken en hebben al meer dan 5 jaar een huishoudboekje dat niet sluitend is.

Het zou dan ook verstandig zijn als het kabinet alvast een plan voor Vpb-afschaffing startklaar zet. Dat betekent ten minste dat de uitwerking van de Vpb-faciliteit niet moet stilvallen nu het budget hiervoor wordt ingezet ter dekking van de ATAD uitzondering. Zodat deze faciliteit direct kan worden geïmplementeerd wanneer er dekking beschikbaar is. Wij verzoeken uw Kamer daarom aan te dringen op de uitwerking van deze faciliteit, en het kabinet tegelijkertijd te verzoeken op zoek te gaan naar budgettaire dekking hiervoor.

Tot slot

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