

Datum

10 oktober 2026

Kenmerk

BBPZ/LS/RBos/26-096

Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal

T.a.v. de vaste Kamercommissie FIN, cc VRO

**Onderwerp**

WGO Belastingpakket 2027

Geachte Kamerleden,

Ter voorbereiding op het wetgevingsoverleg over het Belastingpakket 2027 vraagt Aedes uw aandacht voor drie fiscale onderwerpen die direct van invloed zijn op de investeringsruimte van woningcorporaties en daarmee op de bouw, verduurzaming en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Met de op 9 oktober gepubliceerde nota van wijziging zet het kabinet een belangrijke stap om de investeringscapaciteit van woningcorporaties te versterken. Aedes is verheugd dat de aangekondigde uitzondering op ATAD nu wettelijk wordt uitgewerkt. Daarmee wordt recht gedaan aan het bijzondere karakter van woningcorporaties, die voor hun maatschappelijke investeringen in belangrijke mate afhankelijk zijn van vreemd vermogen.

Wij roepen uw Kamer op de uitzondering te steunen en te zorgen voor tijdige wettelijke verankering. Omdat de Nota van Wijziging met de voorgestelde uitwerking van de ATAD-uitzondering voor corporaties pas op 9 oktober is gepubliceerd hebben we daar wat meer gedetailleerde opmerkingen en vragen bij. Onder andere over de onzekerheid over de inwerkingtreding, de behandeling van doorgeschoven rente en de praktische uitwerking van de fiscale maatregelen. We vragen u deze onderwerpen in te brengen in het overleg met de staatssecretaris van Financiën aanstaande maandag 12 oktober.

1. Leg de ATAD-uitzondering tijdig en volledig vast

Aedes waardeert het kabinetsvoorstel om woningcorporaties vanaf 2028 uit te zonderen van de generieke renteaftrekbeperking (ATAD). Deze maatregel vergroot de investeringsruimte aanzienlijk en helpt corporaties om meer woningen te bouwen, te onderhouden en te verduurzamen. Tegelijk is dit niet het eindpunt: ook na deze maatregel blijft er sprake van een (groeiend) tekort om de volledige opgave van ruim € 115 miljard uit de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 te realiseren.

Wij verzoeken uw Kamer daarom:

- De voorgestelde ATAD-uitzondering te steunen en aan te dringen op tijdige en onvoorwaardelijke wettelijke inwerkingtreding per 1 januari 2028 via het Belastingplan 2027;
- Erop aan te dringen dat corporaties alle doorgeschoven rente uit eerdere jaren kunnen blijven verrekenen.

A) Neem de onzekerheid over de ATAD-uitzondering weg

Aedes maakt zich zorgen over het opgenomen staatssteunrechtelijke voorbehoud. Het kabinet stelt de inwerkingtreding van de uitzondering afhankelijk van een nog uit te voeren staatssteunrechtelijke beoordeling, waarbij informeel overleg met de Europese Commissie zal plaatsvinden. Hierdoor blijft onzeker of de maatregel daadwerkelijk op 1 januari 2028 in werking treedt.

Aedes ziet op basis van de voorliggende regeling en het geldende Europese staatssteunkader geen aanleiding voor een dergelijk voorbehoud. Wij vragen de Kamer daarom het kabinet om een nadere onderbouwing te verzoeken en erop aan te dringen de onzekerheid zo spoedig mogelijk weg te nemen.

Het Europese staatssteunkader biedt ruimte

De Raad van State heeft in zijn advies aandacht gevraagd voor de staatssteunrechtelijke aspecten van de voorgestelde uitzondering. Daarbij adviseert de Afdeling de maatregel te beperken tot diensten van algemeen economisch belang (DAEB) en duidelijkheid te geven over de toepasselijke staatssteunrechtelijke grondslag.

Het kabinet heeft dit advies overgenomen door de fiscale uitzondering uitsluitend van toepassing te verklaren op de DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen, zoals omschreven in artikel 47 van de Woningwet. Daarmee wordt gewaarborgd dat de fiscale tegemoetkoming uitsluitend betrekking heeft op de uitvoering van de wettelijke maatschappelijke taken van woningcorporaties.

Ook de andere door de Raad van State opgeworpen vraag, over het gelijke speelveld tussen aanbieders van betaalbare huisvesting, vormt naar onze mening geen belemmering voor de voorgestelde maatregel. Het herziene Europese DAEB-vrijstellingsbesluit (EU) 2025/2630 maakt namelijk een expliciet onderscheid tussen sociale huisvesting en betaalbare huisvesting. Voor betaalbare huisvesting geldt de voorwaarde dat alle aanbieders die deze dienst kunnen leveren onder gelijke voorwaarden toegang moeten kunnen krijgen, ongeacht hun rechtsvorm. Voor sociale huisvesting geldt deze specifieke verplichting niet.

Het Europese staatssteunkader biedt daarmee ruimte voor het bestaande Nederlandse stelsel, waarin de publieke taak van sociale huisvesting is opgedragen aan toegelaten instellingen. De voorgestelde fiscale uitzondering sluit aan bij deze bestaande taakafbakening en de bijbehorende wettelijke verplichtingen.

Dat Nederland in de toekomst mogelijk ook andere aanbieders een DAEB voor betaalbare huisvesting kan opdragen, doet hieraan niet af. Die eventuele uitbreiding vraagt op dat moment om een afzonderlijke beoordeling, maar vormt naar onze mening geen reden om de huidige uitzondering voor woningcorporaties met onzekerheid te omgeven.

Daar komt bij dat de Raad van State zelf constateert dat sociale huisvesting onder de in ATAD opgenomen uitzonderingsmogelijkheid voor langlopende openbare-infrastructuurprojecten lijkt te kunnen vallen. Deze interpretatie wordt ondersteund door de Europese ontwikkelingen, waaronder het voorstel van de Europese Commissie om deze uitzonderingsmogelijkheid expliciet te verduidelijken voor langlopende projecten van algemeen belang, zoals sociale huisvesting.

Geen noodzaak voor aanvullende goedkeuring

Aedes onderschrijft vanzelfsprekend dat de fiscale maatregel in overeenstemming moet zijn met het Europese staatssteunrecht. Dat betekent echter niet dat daarvoor voorafgaande goedkeuring van de Europese Commissie noodzakelijk is.

Het herziene DAEB-vrijstellingsbesluit biedt lidstaten juist de mogelijkheid om staatssteun voor sociale huisvesting zonder voorafgaande aanmelding of goedkeuring toe te passen, mits aan de voorwaarden van dat

besluit wordt voldaan. Ook het kabinet geeft in het nader rapport aan te verwachten dat de voorgestelde uitzondering binnen dit Europese vrijstellingsbesluit past.

Tegen deze achtergrond is voor Aedes onvoldoende duidelijk waarom het kabinet de inwerkingtreding toch afhankelijk maakt van een nadere staatssteunrechtelijke beoordeling. Het kabinet benoemt geen concrete resterende belemmering die een dergelijke voorwaardelijke inwerkingtreding noodzakelijk maakt.

Uiteraard dient te worden vastgesteld dat de maatregel voldoet aan de voorwaarden van het DAEB-vrijstellingsbesluit, waaronder de regels voor compensatie en het voorkomen van overcompensatie. Het bestaande corporatiestelsel kent hiervoor al uitgebreide wettelijke waarborgen, financiële verantwoording en toezicht. Aedes ziet daarom aanleiding om te onderzoeken hoe de fiscale uitzondering binnen deze bestaande systematiek kan worden verantwoord.

Een eigen staatssteunrechtelijke beoordeling door het kabinet is noodzakelijk en eventuele informele afstemming met de Europese Commissie kan daarbij behulpzaam zijn. Maar die afstemming vormt op zichzelf geen Europese goedkeuringsverplichting en rechtvaardigt daarmee niet zonder meer een voorbehoud op de inwerkingtreding.

Wij vragen het kabinet dan ook concreet uiteen te zetten welke juridische onzekerheden nog resteren, waarom deze niet binnen het bestaande staatssteunkader kunnen worden ondervangen en waarom deze beoordeling niet voorafgaand aan de afronding van de parlementaire behandeling kan plaatsvinden.

Onzekerheid staat haaks op de beoogde versterking van de investeringscapaciteit

Het staatssteunvoorbehoud is niet alleen een juridische kwestie, maar heeft ook directe gevolgen voor de investeringszekerheid van woningcorporaties. Het kabinet raamt de structurele lastenverlichting op € 426 miljoen per jaar. Volgens de eigen berekeningen van het kabinet levert de uitzondering circa € 14 miljard aan aanvullende investeringsruimte op.

Deze financiële ruimte is van groot belang voor de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Corporaties staan voor omvangrijke investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud, terwijl de beschikbare middelen ook na de aangekondigde maatregelen ontoereikend blijven om alle afspraken volledig te realiseren.

Juist daarom heeft het kabinet ervoor gekozen de wettelijke uitzondering al in het Belastingplan 2027 op te nemen, ondanks de voorziene inwerkingtreding in 2028. Het expliciete doel daarvan is dat woningcorporaties de toekomstige lastenverlichting al in hun komende meerjarenbegrotingen kunnen verwerken en daarmee vanaf 2027 aanvullende financieringsruimte bij het WSW kunnen benutten.

In september hebben de Autoriteit woningcorporaties en het WSW corporaties dan ook ruimte geboden de aangekondigde uitzondering vanaf 2028 in hun meerjarenbegrotingen en dPi te verwerken. Aedes heeft haar leden opgeroepen daarvan gebruik te maken.

Het nu geïntroduceerde voorbehoud ondergraaft de zekerheid die het kabinet met deze aanpak juist beoogt te bieden. Corporaties moeten op dit moment hun meerjarenbegrotingen vaststellen en vóór 15 december hun dPi indienen. De onzekerheid over de daadwerkelijke inwerkingtreding roept vragen op over de mate waarin

corporaties verantwoord rekening kunnen houden met de lastenverlichting. Het is daarbij onduidelijk welke gevolgen het voorbehoud heeft voor de beoordeling van de financieringsruimte door het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. Het risico bestaat dat corporaties terughoudender worden bij het aangaan van nieuwe investeringsverplichtingen, terwijl de maatregel juist bedoeld is om die investeringen mogelijk te maken. Daarmee dreigt de beoogde vervroegde werking van de maatregel verloren te gaan.

B) Verzoek om duidelijkheid en zekerheid

Aedes vraagt de Tweede Kamer om tijdens de behandeling van het Belastingplan 2027 bij het kabinet aan te dringen op het wegnemen van deze onzekerheid. Wij verzoeken het kabinet in de eerste plaats om duidelijk te onderbouwen welke concrete staatssteunrechtelijke belemmeringen nog resteren, gegeven de beperking van de regeling tot DAEB-activiteiten en de mogelijkheden die het herziene Europese DAEB-vrijstellingsbesluit biedt.

Op basis van de huidige toelichting zien wij geen noodzaak voor het opgenomen voorbehoud. Wij vragen daarom het kabinet dit voorbehoud te heroverwegen en de inwerkingtreding per 1 januari 2028 rechtstreeks in de wet vast te leggen, zodra de verenigbaarheid met het Europese staatssteunkader is vastgesteld. Mocht het kabinet desondanks vasthouden aan een aanvullende beoordeling, dan vinden wij het noodzakelijk dat hierover op zeer korte termijn duidelijkheid wordt geboden. In ieder geval moet ruim vóór de beoogde inwerkingtreding vaststaan dat de uitzondering doorgang vindt.

Voor de lopende begrotingscyclus is bovendien op korte termijn expliciete duidelijkheid nodig over de gevolgen van het voorbehoud voor het inrekenen van de lastenverlichting. Wij vragen het kabinet hierover in overleg met de Autoriteit woningcorporaties en het WSW ruim vóór de indiening van de dPi op 15 december 2026 uitsluitel te geven.

C) Behoud de mogelijkheid om doorgeschoven rente te benutten

De voorgestelde regeling laat voor doorgeschoven rente uit eerdere jaren de bestaande systematiek gelden. Tegelijk bepaalt de nota van wijziging dat voor de verrekening van deze rente een berekening moet worden gemaakt alsof de uitzondering voor DAEB-financiering niet van toepassing is. Aedes vraagt het kabinet toe te lichten waarom niet is gekozen voor een integrale systematiek, waarbij de vóór 2028 opgebouwde voortgewentelde rentesaldi via het reguliere systeem kunnen worden verrekend. Daarbij moet worden geborgd dat de nieuwe uitzondering er niet toe leidt dat deze saldi feitelijk hun waarde verliezen en er investeringsruimte die noodzakelijk is voor de uitvoering van de NPA verloren gaat.

2. Werk toe naar verdere vermindering van de Vpb-last

De voorgenomen ATAD-uitzondering is een belangrijke stap, maar lost het investeringsvraagstuk niet volledig op. Daarom is het van belang om op termijn ook te blijven werken aan verdere verlaging van de Vpb-druk voor woningcorporaties. Aedes vraagt het kabinet de door de Eerste Kamer (bij motie) gevraagde uitwerking van een herbestedingsreserve voortvarend ter hand te nemen. Een dergelijke reserve koppelt belastingverlichting direct aan maatschappelijke investeringen in woningen en voorkomt onnodige fiscale eindafrekeningen. Daarnaast stimuleert zij samenwerking en solidariteit tussen corporaties.

We vragen u nu niet om deze herbestedingsreserve direct in te voeren, maar wel om het instrument voor te bereiden, zodat het direct ingezet kan worden, als de politiek mocht besluiten de herbestedingsreserve voor

corporaties her in te voeren (net als voor 2012). Ook anticiperend op het hypothetische geval dat de Europese Commissie de uitzondering voor woningcorporaties niet als geoorloofde staatssteun ziet, is het zeer verstandig om dit instrument alvast uit te werken.

3. Zorg dat de vrijstelling overdrachtsbelasting daadwerkelijk werkt

Aedes is positief over het voorstel om overdrachten van sociale huurwoningen tussen woningcorporaties vrij te stellen van overdrachtsbelasting. Dit zal taakoverdrachten vereenvoudigen en bijdragen aan een doelmatige uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave. Wel vragen wij aandacht voor de uitwerking. De gekozen afbakening kan ertoe leiden dat niet-DAEB-bezit bij overdracht juist zwaarder wordt belast dan onder de huidige situatie. Dat zou samenwerking tussen corporaties onbedoeld kunnen belemmeren.

In artikel 15 lid 8 wordt er een link gelegd met de totale daeb-activiteiten van artikel 47 Woningwet. Bij de vrijstelling overdrachtsbelasting is hierbij expliciet een link gelegd met de letters b en d uit art 47 lid1.

Wanneer er ook voor de overdrachtsbelasting een link zou worden gemaakt met het hele bereik van art 47 lid1 ontstaat er een robuuste vrijstelling die tot minder discussie zal leiden. Daarnaast zal een uitbreiding van de daeb met middenhuur direct effect hebben op de vrijstelling.

Wij vragen het kabinet daarom de vrijstelling te laten aansluiten bij het volledige bereik van artikel 47, eerste lid, van de Woningwet. Daarmee vallen ook niet-DAEB-woningen die onderdeel zijn van een complexoverdracht tussen corporaties onder de vrijstelling, wordt onnodige administratieve belasting voorkomen en blijft de budgettaire derving (gezien de zeer beperkte omvang van niet-DAEB) naar verwachting beperkt.

Tot slot

Corporaties leveren. De bouwproductie ligt met zo'n 25.000 woningen in 2025 voor op het afgesproken groeipad uit de NPA en ruim boven het niveau van enkele jaren geleden, de verduurzaming van de voorraad ligt op schema, EFG labels zijn bijna uitgefaseerd en de betaalbaarheid voor huurders (huurquote) is de afgelopen jaren verbeterd. Om deze prestaties vast te houden en de woningbouwopgave te kunnen blijven uitvoeren, is voldoende en structurele investeringsruimte noodzakelijk. Het Belastingpakket 2027 kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.

De uitzondering op de earningsstrippingmaatregel is een belangrijke stap om de financiële slagkracht van woningcorporaties te verbeteren en daarmee uitvoering te geven aan de Nationale Prestatieafspraken. Het is essentieel dat de beoogde investeringsruimte niet alsnog wordt beperkt door onzekerheid over de daadwerkelijke invoering.

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