

WAAROM IS SCHRAPPEN WINSTBELASTING VOOR CORPORATIES EFFECTIEF IN AANPAK WOONCRISIS?

augustus 2026

GEEN WINST MOGEN MAKEN,
TOCH **WINSTBELASTING**
BETALEN

**WONINGCORPORATIES
BOUWEN LIEVER
JOUW NIEUWE WONING**

vereniging van
woningcorporaties



WAAROM IS SCHRAPPEN WINSTBELASTING VOOR CORPORATIES EFFECTIEF IN AANPAK WOONCRISIS?

Nederland wil naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. Woningcorporaties leveren hun afgesproken aandeel. Zo waren corporaties in 2025 goed voor ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen. Maar door de hoge belastingdruk is de investeringsruimte onvoldoende om dat vol te houden. Corporaties besluiten nu over de nieuwbouwplannen van de komende jaren, daarom is nu een extra stap nodig. Dat voorkomt dat de bouw van ongeveer 115.000 corporatiewoningen de komende jaren in gevaar komt.

Het afschaffen van de winstbelasting (Vpb) voor corporaties is een logische en effectieve maatregel om hen financieel meer ruimte te geven. Logisch omdat corporaties sowieso alleen op papier winst maken. Ze zetten alles weer in voor de volkshuisvesting. En effectief omdat het hen meteen veel meer armslag geeft, waardoor nieuwbouwplannen de komende jaren kunnen doorgaan. Dat zorgt voor meer werkgelegenheid, economische groei en btw opbrengsten. Het kabinet heeft een eerste stap aangekondigd met de Vpb-korting in de Voorjaarsnota. Helaas geeft dit corporaties nog onvoldoende zekerheid.

De afschaffing van de Vpb vragen wij niet voor onszelf, maar voor al die mensen die zoeken naar een thuis. Jongeren, gezinnen, ouderen, spoedzoekers, statushouders, daklozen en alle andere mensen die al te lang wachten op een betaalbare woning. Er is op korte termijn meer nodig om de investeringen van corporaties op langere termijn op peil te houden.

RIJKSBEGROTING 2027

De augustusbesluitvorming is het moment een volgende stap te zetten. Het kabinet kan nu de noodzakelijke randvoorwaarden verbeteren om de eigen doelen voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid te bereiken. Concreet vragen we om het volgende besluit: schaf de volledige winstbelasting voor woningcorporaties af.

OVERHEID: INVESTEER IN GOED WONEN

We mogen verwachten dat de overheid investeert in goed en betaalbaar wonen voor iedereen. Juist nu. Er is sprake van een wooncrisis, waar honderdduizenden woningzoekenden elke dag last van hebben. Wie bestrijding van het woningtekort als prioriteit kiest, moet er ook middelen voor vrijmaken. Ook als er andere claims op de rijksbegroting liggen. De kern is dat Nederland voldoende investeringskracht moet organiseren om de eigen volkshuisvestelijke doelen waar te maken. Daarvoor zijn incidentele maatregelen niet genoeg. Corporaties hebben langdurige zekerheid nodig om woningen te bouwen, te verduurzamen en nieuwe prestatieafspraken te kunnen maken. Dat is de echte keuze.

ZONDER CORPORATIES NIET NAAR 100.000 NIEUWE WONINGEN

Veel gebiedsontwikkelingen bestaan uit een mix van sociale huur, middenhuur, koop, voorzieningen, infrastructuur en publieke ruimte. Op basis van de wet Versterking regie volkshuisvesting staan corporaties aan de lat voor 30% van de nieuwbouw. Projecten zijn afhankelijk van samenwerking tussen corporaties, gemeenten, ontwikkelaars, beleggers en maatschappelijke partners. Het corporatiedeel is vaak de stabiele basis, zij kunnen anticyclisch investeren. Zonder dat fundament vertragen ontwikkelingen en blijven investeringen van anderen uit. We kunnen het ons niet permitteren dat projecten stilvallen omdat corporaties niet meer kunnen investeren.

DE WONINGBOUW VAN DE TOEKOMST WORDT VANDAAG BEPAALD

Woningen die corporaties vanaf 2029 gaan bouwen, worden nu gepland. Ze moeten nu een plek krijgen in meerjarenbegrotingen en investeringsprogramma's. Corporaties hebben daarvoor zekerheid op langere termijn nodig. Anders zijn ze gedwongen nu al op de rem te trappen. Corporaties kunnen hun handtekening niet zetten onder alle nieuwbouwplannen die nodig zijn om de productie de komende tien jaar op peil te houden¹. De praktijk laat telkens zien dat investeringszekerheid vooraf veel doelmatiger is dan herstellen van vertraging en verlies aan uitvoeringskracht op een later moment.

DE WERKWIJZE: NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN WONINGCORPORATIES

Sinds 2022 maken woningcorporaties met het kabinet en gemeenten afspraken over de prestaties die zij leveren. Die afspraken hebben een reikwijdte van 10 jaar. Ze zijn gebaseerd op evenwicht tussen maatschappelijke ambities (opgaven) en de financiële randvoorwaarden (middelen). We hanteren daarvoor samen met het ministerie van BZK het zogeheten Duurzaam Prestatiemodel (DPM). Die som moet kloppen.

CORPORATIES LEVEREN

De sector heeft laten zien dat vrijgekomen middelen daadwerkelijk zijn omgezet in investeringen voor woningzoekenden en huurders. Tegen de achtergrond van stijgende bouwkosten, hogere rente, inflatie en personeelstekorten hebben corporaties de betaalbaarheid verbeterd, fors geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming, de kwaliteit van bestaande woningen op peil gehouden en tegelijkertijd gewerkt aan meer samenwerking en solidariteit binnen de sector.

Sinds de start van de Nationale Prestatieafspraken is de nieuwbouwproductie met 67% toegenomen (van circa 15.000 woningen per jaar in 2022 naar ongeveer 25.000 woningen nu), zijn sociale huurwoningen betaalbaarder geworden voor huurders (de huurquote is gedaald naar 20%) en is het aantal woningen met een E-, F- of G-label ten opzichte van 2022 meer dan gehalveerd. De afspraken werken dus: corporaties bouwen meer, verduurzamen sneller en investeerden fors in betaalbaarheid. Daarmee laten corporaties zien dat zij een betrouwbare partner zijn voor de volkshuisvestelijke doelen van het kabinet. Juist daarom is het van belang dat de financiële basis onder deze prestaties op orde blijft.

ECHTER: DE SOM KLOPT NIET MEER

Het evenwicht tussen de opgaven en de middelen is echter zoek, het DPM sluit niet langer. De financiële situatie is in de afgelopen periode sterk verslechterd. Het kabinet erkent al langer dat corporaties extra investeringsruimte nodig hebben. De financiële actualisatie van afgelopen januari van de huidige NPA-afspraken laat al een tekort aan investeringsruimte zien van circa €18 miljard. De ernst van de situatie verschilt per regio, maar overal is de uitvoering van plannen van corporaties in gevaar.

De verslechterende macro-economische omstandigheden maken de situatie nog nijpender. De actuele ontwikkeling van rente, prijzen, kosten en belastingdruk verlaagt de investeringscapaciteit met circa €20 miljard extra, zo blijkt uit doorrekeningen van Aedes en het ministerie (op basis van hetzelfde rekenmodel waarmee het tekort van €18 miljard is berekend). Terwijl we toe zijn aan verlenging van de NPA met twee jaar. Die verlenging vraagt circa €14 miljard aan extra investeringsruimte. Afspraken voor 10 jaar vragen om zekerheid voor 10 jaar. Hoe dit gat kan worden gedicht met een relatief beperkte investering vanuit het Rijk leggen we hieronder uit.

DE EERSTE STAP

Het kabinet heeft in het coalitieakkoord voorgesteld corporaties een korting op de Vpb te geven van 25%. Dat levert circa €9 miljard extra investeringsruimte op, afhankelijk van de uitwerking. Dat is substantieel, maar onvoldoende als basis voor nieuwe prestatieafspraken in het licht van de hierboven genoemde verslechterde omstandigheden. Zelfs als we de andere onderdelen uit het coalitieakkoord meenemen. Terugbrengen van het al aanwezige tekort volstaat niet om nieuwe meerjarige afspraken te sluiten. Bij een tekort aan investeringsruimte is het herverdelen van schaarste niet realistisch.

¹ Ter illustratie: <https://www.ymere.nl/nieuws/nieuwsberichten/2026-07-28-ymere-schrap-nieuwbouw-door-oplopende-belastingdruk-bouw-honderden-sociale-huurwoningen-onzeker/>

Onder de streep komen corporaties nu ongeveer €31 miljard investeringsruimte tekort voor de komende tien jaar. Dat tekort staat gelijk aan de bouw van 115.000 sociale huurwoningen of 880.000 verduurzaamde woningen. In de praktijk zal het een mix van beide zijn. De minister van VRO liet onlangs al aan de Kamer weten dat het volledig afschaffen van de Vpb nodig is². Gezien de ontwikkelingen en de investeringsonzekerheid is het nodig om die stap nu te zetten.

DE VOLGENDE STAP

Het duurzaam prestatiemodel van corporaties staat structureel onder druk. Huren zijn vrijwel de enige inkomstenbron van corporaties. De Vpb wordt daarmee uiteindelijk betaald uit middelen die huurders opbrengen en die anders beschikbaar zouden zijn voor nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid. De investeringen worden voor het vierde achtereenvolgende jaar niet volledig gedekt door de huurinkomsten. Het huishoudboekje van de corporatiesector kwam in 2024 per woning iedere maand gemiddeld €48 tekort, en dat tekort groeit elk jaar. Om alle uitgaven te kunnen betalen, zijn corporaties steeds afhankelijker van leningen. Dat beeld verslechtert verder de komende jaren.

Dat is niet houdbaar. Daarom is het volledig wegnemen van de Vpb op sociale huur noodzakelijk, liet zoals gezegd de minister van Volkshuisvesting onlangs aan de Tweede Kamer weten. Maar gezien de economische ontwikkelingen lijkt er voor de lange termijn meer nodig te zijn. Dat is waar we naar toe moeten werken om de volkshuisvesting in ons land op niveau te houden. We zijn dan ook blij dat een speciale commissie hiernaar onderzoek gaat doen en met aanbevelingen zal komen voor een toekomstbestendig sociale huurstelsel.

AFSCHAFEN VPB IS EFFECTIEVE MAATREGEL

Terugbrengen van de Vpb naar 0 levert de meeste investeringsruimte op tegen de laagste maatschappelijke- en uitvoeringskosten. Het werkt direct door in de operationele kasstroom van corporaties en zodoende in hun mogelijkheden om geld te lenen voor investeringen. Iedere euro minder belasting maakt ongeveer €30 aan extra investeringscapaciteit mogelijk, een substantiële investeringshefboom. Een relatief kleine stap voor het Rijk die jaarlijks duizenden huurwoningen oplevert. En het maakt weer andere publieke én private investeringen mogelijk. Zonder volledige afschaffing van de Vpb zal circa €31 miljard aan investeringen de komende 10 jaar niet tot stand komen. Zonder afschaffing loopt het Rijk miljarden aan BTW- en andere belastinginkomsten mis.

Andere vormen van financiële steun (zoals subsidies) vragen om selectie, uitvoering en verantwoording en bieden geen zekerheid. En zonder die zekerheid is er geen investeringshefboom. Hogere huren schuift de rekening richting huurders, en zorgt tegelijkertijd voor een stijging van de huurtoeslag.

STIMULANS OM TE INVESTEREN: HERBESTEDINGSRESERVE

Het afschaffen van de winstbelasting voor woningcorporaties kan eenvoudig worden vorm gegeven via het (her) invoeren van de herbestedingsreserve (HBR), zoals die tot 2012 al bestond voor corporaties. Dan stimuleert het corporaties om te investeren. Investeren ze niet, dan betalen ze alsnog winstbelasting. Het stimuleert bovendien onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties om elkaar te helpen bij elkaars opgave. De HBR is goed uitvoerbaar en koppelt lagere fiscale lasten aan daadwerkelijke investeringen. Het geeft corporaties vooraf duidelijkheid voor meerjarenbegrotingen en investeringsbesluiten die nu op tafel liggen.

Het is belangrijk om al in het Belastingplan 2027 duidelijk te maken dat de Vpb-faciliteit via de Herbestedingsreserve gaat gelden vanaf 2028, zodat corporaties (investerings-)zekerheid hebben ten opzichte van toezichthouders en accountants en niet nu projecten af hoeven te blazen omdat die zekerheid ontbreekt.

DE PRIJS VAN NIKS DOEN

Natuurlijk, het Rijk mist op korte termijn inkomsten als ze corporaties vrijstelt van winstbelasting. Maar ten koste van wat? Corporaties investeren minder. Er worden minder nieuwe woningen gebouwd. Minder huizen

² <https://open.overheid.nl/documenten/561223f4-5f56-4b63-8e72-b38a357464c4/>

verduurzaam. Gebiedsontwikkelingen vertragen. Het gaat ten koste van economische activiteit in de bouw, inclusief de daarmee samenhangende belasting- en premieopbrengsten. Alleen al de misgelopen btw-opbrengst door lagere bouw- en verduurzamingsinvesteringen van corporaties loopt in de miljarden. En het werk van corporaties raakt vele beleidsterreinen. Denk aan de huisvesting van aandachtsgroepen en statushouders en woningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag.

Uiteindelijk gaat het om mensen en de basis om hun leven vorm te geven. Honderdduizenden woningzoekenden wachten nog langer op hun huis. Jongeren, gezinnen, ouderen, spoedzoekers, statushouders, daklozen, noem maar op. Wijken gaan achteruit. Neemt de coalitie dat voor haar rekening? En steunt het parlement dat? Dat is de echte keuze.

MISVERSTANDEN OVER ALTERNATIEVEN

INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOOGING (IAH)

De inkomensafhankelijke huurverhoging kan bijdragen aan een evenwichtiger verdeling van huurlasten. Corporaties passen het steeds vaker toe: enkele jaren geleden nog minder dan de helft van de corporaties, inmiddels 74%. Maar de financiële impact is beperkt. De extra opbrengsten van IAH vallen in beginsel binnen de totale huursom van een corporatie. Het leidt dan tot een andere verdeling van huurlasten over huurders, maar niet tot meer huurinkomsten. Het is mogelijk om de IAH-inkomsten buiten de huursom te houden op basis van afspraken met gemeenten. Dat blijkt echter lang niet altijd haalbaar, want veel huurdersorganisaties en gemeenten gaan hiermee niet akkoord.

Daarnaast zijn de extra huurinkomsten niet structureel. Als er een nieuwe huurder in de woning komt, is er minder ruimte de aanvangshuur aan te passen (harmoniseren). En bij nieuwe bewoners gaat de huur meestal weer omlaag op basis van de regels voor (passende) toewijzing.

Een verplichte toepassing van de IAH (buiten de huursom) levert volgens de beschikbare doorrekening ongeveer €1,8 miljard extra investeringsruimte op. Het effect is dus beperkt in verhouding tot het benodigde investeringsvolume. Het kabinet vraagt corporaties bovendien ook om betaalbaarheid voor huurders te borgen. Het is niet logisch om het tekort aan investeringsruimte primair via hogere huren bij huurders te leggen.

ONDERHOUDS- EN BEDRIJFSLASTEN

De onderhouds- en bedrijfslasten van corporaties zijn harder gestegen dan eerder verwacht werd. Aedes heeft daarvan een uitgebreide analyse gemaakt (en laten valideren): het uitgangspunt is en blijft immers dat corporaties doelmatig werken. Snijden in onderhouds- en bedrijfslasten is niet zonder gevolgen maar hangt direct samen met de kwaliteit van woningen, verduurzaming, leefbaarheid en uitvoering. Zonder uitvoeringskracht blijven ambities papier.

Uit deze extern gevalideerde analyse³ blijkt dat de stijging van onderhoudsuitgaven sterk samen hangt met de grotere opgave van corporaties, zowel in kwaliteit als in kwantiteit. Op basis van de afspraken uit de NPA wordt er meer onderhoud en verduurzaming uitgevoerd. Tegelijkertijd is er sprake van een inhaalslag in het onderhoud aan woningen dat ten tijde van de verhuurderheffing is uitgesteld. Daarnaast zien we dat de relatief oude woningvoorraad van corporaties gepaard gaat met hoge uitgaven aan onderhoud en verduurzaming. Ook zijn de kosten van arbeid, materialen, uitvoering, verduurzaming en technische ingrepen gestegen. (Zie verder de analyse van Aedes, gevalideerd door Republiq.)

Een vergelijking met kosten voor onderhoud door marktpartijen is appels met peren vergelijken. Veel commerciële verhuurders verkopen woningen al voordat er groot onderhoud nodig is.

Ook de stijging van bedrijfslasten is volgens dezelfde methodiek onderzocht. De stijging van de beïnvloedbare bedrijfslasten komt voor twee derde door inflatie. Het restant komt voornamelijk doordat er meer mensen in

³ Te raadplegen via: <https://aedes.nl/onderhoud-en-verbetering/inflatie-en-extra-ingrepen-verklaren-kostenstijging-onderhoud>

de sector zijn komen werken. Die zijn nodig om de opgaven van corporaties op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid uit te voeren. Het aantal fte groeide met 10% tussen 2022 en 2024. (Ter vergelijking: de nieuwbouwproductie groeide in dezelfde periode met 36%.)

UNIEKE SAMENWERKING EN SOLIDARITEIT TUSSEN CORPORATIES

Woningcorporaties voelen zich samen verantwoordelijk voor de volkshuisvesting in heel Nederland. Solidariteit tussen corporaties is vanuit dat uitgangspunt uitgegroeid tot een structurele vorm van onderlinge samenwerking, die nog steeds groeit. Geen enkele andere sector kent een vergelijkbare manier van samenwerking. Het landelijk tekort aan investeringsruimte is echter bij lange na niet op te lossen door louter de schaarste binnen de sector te herverdelen. Daarvoor is de landelijke opgave veel te groot. Ook het verder uitbreiden van projectsteun zorgt vooral voor verder dalen van de totale investeringsruimte. Voldoende investeringsruimte blijft een noodzakelijke basis onder deze unieke vorm van maatschappelijke solidariteit.

Alleen de uitzonderlijke gevallen lopen in het oog. Maar samenwerking en solidariteit tussen corporaties zijn geen uitzonderingen. Het is geen noodverband, maar een structureel onderdeel van de volkshuisvestelijke aanpak. Corporaties stemmen nu al in samenwerkingsverbanden regionaal hun opgaven af, werken samen, delen risico's, fuseren, helpen elkaar over corporatie- en regiogrenzen heen en zetten beschikbare middelen daar in waar de maatschappelijke opgave het grootst is. Ze nemen nieuwbouwopgaven van elkaar over, dragen woningen (taakoverdracht) of ontwikkellocaties over, ruilen woningen, ontwikkelen samen projecten en helpen elkaar bij het realiseren van opgaven die een individuele corporatie niet zelfstandig kan oppakken.

Dat gebeurt op grote schaal. Meer dan 80% van de samenwerkingsverbanden stemt de opgave regionaal af. Driekwart van de regio's heeft recent een gezamenlijke doorrekening van opgaven en investeringscapaciteit uitgevoerd. Er zijn talrijke voorbeelden van structurele samenwerking, waaronder de regionale samenwerking in Foodvalley, NH Bouwstroom, Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), Arnhem-Nijmegen, WoonST in Zuidoost Brabant, opsplitsing van Marenland en de vrijwillige Drentse solidariteitsovereenkomst.

Corporaties handelen daarbij niet vanuit het belang van de individuele organisatie, maar vanuit de gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave. De recente pilot in de regio Haaglanden laat zien wat dat oplevert: gedeelde projectenlijsten, gezamenlijke prioritering en een regionale aanpak van knelpunten om beschikbare investeringsruimte zo effectief mogelijk in te zetten. Tegelijkertijd maakt diezelfde pilot duidelijk dat solidariteit investeringsruimte slimmer kan verdelen, maar geen structureel tekort aan investeringsruimte kan oplossen.

CONCLUSIE

De conclusie is helder. Corporaties komen hun afspraken na. De nieuwbouwproductie stijgt, de huurquotes zijn gedaald en de verduurzaming gaat in volle vaart door. Maar de financiële basis onder die prestaties is weggefallen. Het kabinet heeft in het coalitieakkoord belangrijke maatregelen genomen om de investeringsruimte van corporaties te vergroten. Dat pakket levert een substantiële verbetering op, maar is bij lange na niet toereikend om de benodigde investeringsruimte voor de opgave die nu voorligt vrij te spelen. Corporaties varen financieel scherp aan de wind, benutten de beschikbare mogelijkheden maximaal en werken intensief samen om opgaven en investeringsruimte zo goed mogelijk over het land te verdelen. De hierboven genoemde alternatieven lossen het probleem niet op: zij leveren te weinig investeringsruimte op, raken de uitvoering van de opgave of verdelen slechts bestaande schaarste. Daarom blijft volledige afschaffing van de Vpb op sociale huur noodzakelijk als het kabinet structureel 100.000 woningen per jaar wil halen. Zonder afschaffing komt de bouw van 115.000 corporatiewoningen de komende 10 jaar in gevaar. En omdat de meeste projecten niet alleen bestaan uit sociale huur, vallen hele ontwikkelingen stil als corporaties onvoldoende middelen hebben. Om te voorkomen dat de woningbouwproductie stilvalt, is nu een besluit nodig.

De brug naar nieuwe Nationale Prestatieafspraken

Hoe ontstaat de behoefte aan circa € 30 miljard investeringsruimte?



**Volledige afschaffing resterende Vpb
(na korting 25% coalitieakkoord)**

≈ € 30 mld extra investeringsruimte

Bedragen betreffen het saldo investeringsruimte van de sector ten opzichte van de Nationale Prestatieafspraken en zijn afgerond op hele miljarden, daardoor kan de optelsom afwijken van de genoemde bedragen.
Pakket coalitieakkoord: Vpb korting (25%), Geborgde middenhuur en opheffen scheiding Daeb – Niet-Daeb en verplichting inkomensafhankelijke huurverhoging.

COLOFON

© 2026, Den Haag

Contactpersonen: Richard Bos: r.bos@aedes.nl

Vormgeving: Aedes

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontleen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van
woningcorporaties

