vereniging van woningcorporaties

Position paper

RTG Volkshuisvesting en fiscaliteit - 2 september 2026

Investeer in betaalbare woningen: schrap vennootschapsbelasting corporaties

- *We willen allemaal naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. Woningcorporaties kunnen en willen daarvan een flink deel bouwen. Dat lukt alleen als zij kunnen blijven investeren. Nu verdwijnt echter veel geld voor woningen naar de vennootschapsbelasting (Vpb). Zo heeft fiscaliteit grote invloed op volkshuisvesting.*
- *Aedes vraagt daarom aan de Tweede Kamer en het kabinet om de Vpb voor corporaties te schrappen. Dat maakt veel meer investeringen mogelijk. Voer daarom vanaf 2027 weer een herbestedingsreserve (HBR) in. Dat stimuleert corporaties om te investeren in nieuwe en betere woningen. Anders komt de bouw van circa 115.000 corporatiewoningen in de komende 10 jaar in gevaar. Dan kan het kabinet zijn woningbouwbelofte niet waarmaken.*
- *Het afschaffen van de Vpb voor corporaties is een logische en effectieve maatregel. Logisch omdat corporaties alleen op papier winst maken. Zij zetten al hun middelen in voor onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. En effectief omdat het corporaties meteen meer armslag geeft.*
- *De coalitie heeft de eerste stap aangekondigd in het coalitieakkoord: Vpb-korting van 25% vanaf 2028. Maar dit geeft corporaties nog onvoldoende zekerheid en investeringsruimte.*
- *Het is een gemiste kans als de Vpb-faciliteit niet al in het Belastingplan 2027 wordt vastgelegd. Corporaties moeten investeringsbesluiten nemen over woningen die vanaf 2029 worden gebouwd. Daarom hebben ze nu duidelijkheid nodig om te voorkomen dat ze projecten moeten afblazen.*
- *Kiest het kabinet niet voor volledige afschaffing van het resterende Vpb-deel? Dan roepen wij de Tweede Kamer op daar alsnog op aan te dringen.*

- *Verlaging van de vennootschapsbelasting voor corporaties is de meest effectieve manier om snel veel woningbouw te realiseren. Maar de vennootschapsbelasting is niet de enige belasting waarmee corporaties te maken hebben. Corporaties betalen ook btw, overdrachtsbelasting en lokale lasten. Om de hele woningbouw vlot te trekken, is meer nodig. Daarvoor heeft de Woonalliantie op 18 augustus jl. concrete voorstellen[1] gedaan.*

Zonder corporaties niet naar 100.000 nieuwe woningen per jaar

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. Woningcorporaties leveren hun afgesproken aandeel. 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: de huurquote is gedaald van 24% naar 20%;
- is het aantal woningen met een E-, F- of G-label ten opzichte van 2022 meer dan gehalveerd.

[1] Woonalliantie: 100.000 woningen per jaar onhaalbaar zonder extra investeringskracht, https://aedes.nl/nieuwbouw/woonalliantie-100000-woningen-jaar-onhaalbaar-zonder-extra-investeringskracht

Corporaties laten zien dat afspraken tot prestaties leiden. In 2025 bouwden zij ongeveer 30% van alle nieuwbouwwoningen. Hun investeringsruimte is echter onvoldoende om dat tempo vol te houden. Daarom is nu een extra stap nodig. Want woningen die corporaties vanaf 2029 gaan bouwen, worden nu gepland. Ze moeten nu een plek krijgen in meerjarenbegrotingen en investeringsprogramma's.
Corporaties hebben zekerheid op langere termijn nodig. Anders zijn zij gedwongen nu al op de rem te trappen, onder andere door toezichthouders. Investeringszekerheid vooraf is veel doelmatiger dan later vertraging en verlies aan uitvoeringskracht te moeten herstellen.

Tekort van € 31 miljard kost 115.000 sociale huurwoningen
De *Nationale Prestatieafspraken* hebben een tijdshorizon van tien jaar. Sinds het sluiten van de lopende NPA-afspraken (december 2024) zijn de financieel-economische omstandigheden aanzienlijk verslechterd, óók na het sluiten van het coalitieakkoord. Als we 10 jaar vooruitkijken, zien we een tekort van 31 miljard aan investeringsruimte. Dat tekort staat gelijk aan de bouw van 115.000 sociale huurwoningen. Of de verduurzaming van 880.000 woningen. In de praktijk zal het een mix van beide zijn. Er is dus geen ruimte om nieuwe meerjarige afspraken te sluiten, zoals we beoogden.
Uit de langetermijnanalyse[2] van de minister van VRO blijkt dat zelfs volledige afschaffing van de Vpb het tekort op langere termijn niet geheel wegneemt. Het is echter wel een effectieve maatregel om het huidige tekort op te lossen en het verlengen van de NPA zo goed als rond te krijgen. Afschaffen van het resterende deel van de Vpb vergroot namelijk de investeringscapaciteit van corporaties met circa € 30 miljard.

Schrap de vennootschapsbelasting
Volgens het meest recente Aedes-onderzoek[3] stijgt alleen al de Vpb-last voor corporaties van circa € 777 miljoen in 2025 naar ruim € 1,5 miljard in 2029. Per sociale huurwoning loopt de last op van € 328 naar € 654 per jaar. Meer dan de helft wordt veroorzaakt door de renteaftrekbeperking voortkomend uit de Europese Anti Tax Avoidance Directive (ATAD)[4]. Die is bedoeld om internationale belastingontwijking tegen te gaan, maar werkt voor corporaties als een boete op investeren. Geld voor woningen verdwijnt naar onlogische belastingen. Terwijl we allemaal weten hoeveel mensen er in ons land op zoek zijn naar een huis. Voor dat geld bouwen woningcorporaties liever nieuwe woningen.
Het terugbrengen van de Vpb naar nul euro (vooruitlopend op volledige afschaffing van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties) levert de meeste investeringsruimte op tegen de laagste maatschappelijke en uitvoeringskosten. Het werkt direct door in de operationele kasstroom van corporaties. En daarmee in hun ruimte om geld te lenen voor investeringen.

Iedere euro minder Vpb maakt ongeveer € 30 aan extra investeringscapaciteit mogelijk
Zo werkt het als een substantiële investeringshefboom. Een relatief beperkte stap voor het Rijk levert jaarlijks duizenden huurwoningen op. En het maakt andere publieke en private investeringen mogelijk. Zonder volledige afschaffing van de Vpb zal in de komende tien jaar circa € 30 miljard aan investeringen niet tot stand komen. Het Rijk loopt dan overigens miljarden aan btw- en andere belastinginkomsten mis. Alleen al de btw die samenhangt met de NPA-afspraken over nieuwbouw en verduurzaming bedraagt op basis van een conservatieve inschatting circa 2,2 miljard per jaar[5]. Als corporaties minder kunnen investeren, droogt ook deze inkomstenbron van het Rijk snel op.

---

[2] https://open.overheid.nl/documenten/561223f4-5f56-4b63-8e72-b38a357464c4/
[3] Woningcorporaties: miljarden vennootschapsbelasting ten koste van hoognodige nieuwbouw, 14 december 2025, https://aedes.nl/financieel-stelsel/woningcorporaties-miljarden-vennootschapsbelasting-ten-koste-van-hoognodige
[4] De Vpb-druk op corporaties wordt sterk verhoogd door ATAD. Woningcorporaties opereren in Nederland, financieren fysieke woningen en keren geen winst uit aan aandeelhouders. Toch worden zij geraakt alsof zij internationale financieringsconstructies gebruiken. Corporaties kunnen geen aandelenkapitaal aantrekken en zijn voor hun grote nieuwbouw- en verduurzamingsopgave aangewezen op leningen. Over die leningen betalen zij rente. Door de earningstrippingmaatregel mag het gros van de netto rentelasten niet worden afgetrokken voor de Vpb. Daardoor ontstaat een hogere fiscale winst dan de economische werkelijkheid rechtvaardigt. Hoe meer corporaties lenen om woningen te bouwen en te verbeteren, hoe hoger de niet-aftrekbare rente en de Vpb-last worden.
[5] Ter indicatie: 35.000 nieuwbouwwoningen, tegen 262.000 stichtingskosten bij 21% btw = 1,6 miljard & 135.000 ingrepen in verduurzaming tegen 34.000 en een gewogen gemiddelde btw tarief van 15% = 600 miljoen. In totaal 2,2 miljard per jaar.

Herbestedingsreserve koppelt verlichting aan investeringen
Het afschaffen van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties kan worden vormgegeven via herinvoering van de herbestedingsreserve (HBR), zoals die tot 2012 voor corporaties bestond[6]. De regeling stimuleert dan corporaties om daadwerkelijk te investeren. Investeren zij niet, dan betalen zij alsnog Vpb: de HBR is immers geen onvoorwaardelijke vrijstelling. Alleen bijdragen aan volkshuisvestelijke doelen worden buiten de heffing gehouden. Als de investering uitblijft, wordt alsnog Vpb betaald. Zo koppelt de HBR lagere fiscale lasten rechtstreeks aan nieuwbouw, verbetering, verduurzaming en andere volkshuisvestelijke prestaties.

De echte politieke keuze

De keuze is helder. De kiezer is 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar beloofd, maar er wordt nu geld aan de volkshuisvesting onttrokken, terwijl dat daar hard nodig is. Natuurlijk, het Rijk mist op korte termijn inkomsten als het corporaties vrijstelt. Maar ten koste van wat? Corporaties investeren minder. Er worden minder nieuwe woningen gebouwd. En minder huizen verduurzaamd. Gebiedsontwikkelingen vertragen. Het Rijk loopt daardoor miljarden aan btw-opbrengsten mis, de werkgelegenheid daalt en de economische groei vertraagt. Honderdduizenden mensen wachten langer op hun huis. Jongeren, gezinnen, ouderen, spoedzoekers, statushouders, daklozen, noem maar op. Wijken gaan achteruit. Wil de coalitie dat voor haar rekening nemen? En steunt het parlement dat? Dat is de echte keuze.

Wat vragen wij aan kabinet en Tweede Kamer?

1. ***Schrap de vennootschapsbelasting op woningcorporaties.***
   Doe dat vanaf 2027 al via de herbestedingsreserve (HBR). Maak het mogelijk dat corporaties een herbestedingsreserve vormen voor kwalificerende volkshuisvestelijke investeringen. Doe dat vooruitlopend op volledige afschaffing van de vennootschapsbelastingplicht voor corporaties.

2. ***Regel randvoorwaarden voor het schrappen van de Vpb en ATAD***.
   a. Voorkom dat ATAD het belastingvoordeel van de HBR meteen weer uitholt.
   b. Confronteer corporaties niet met een fiscale eindafrekening in verband met het afschaffen van de Vpb.
   c. Steun het voorstel van de Europese Commissie om ATAD-uitzonderingen te verruimen. Kies voor een Nederlandse uitwerking waarmee corporaties daadwerkelijk buiten de renteaftrekbeperking vallen. Benut de bestaande Europese uitzonderingsruimte waar dat nu al mogelijk is.[7]

3. ***Verbeter ook op andere onderdelen het volkshuisvestelijke fiscale investeringsklimaat conform de voorstellen van de Woonalliantie.***

[6] Bij invoering van de HBR is de berekeningsvolgorde van groot belang. De wet moet expliciet bepalen dat de fiscale EBITDA (winst vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie) wordt vastgesteld vóór toepassing van de HBR. Gebeurt dit andersom, dan verlaagt de HBR fiscale winst en daalt als gevolg van ATAD de ruimte om rente af te trekken. Dan blijft de Vpb-last voor corporaties hoog.
[7] Het kabinet heeft altijd betoogd dat een (specifieke) uitzondering voor corporaties niet mogelijk is op basis van de Europese regels. Op 24 juni heeft de Europese Commissie een verbetervoorstel gedaan voor de ATAD. Hierin worden meer (gedeeltelijke) uitzonderingen mogelijk en worden reeds bestaande uitzonderingen verplicht. Bij volledige implementatie van de aanpassingen worden woningcorporaties (in ieder geval) uitgezonderd van ATAD.