

Toch onzekerheid over afschaffing ATAD

In het Belastingplan was al aangekondigd dat de afschaffing van de renteaftrekbeperking (ATAD) voor woningcorporaties via een Nota van wijziging nog aan het Belastingplan zou worden toegevoegd. Op 9 oktober is deze nota gepubliceerd. Het is toch allemaal wat complexer geworden dan verwacht. Het gemak waarmee het ministerie van VRO, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) er al eerder bij woningcorporaties op hebben aangedrongen in de meerjarenbegroting rekening te houden met de afschaffing van de ATAD, blijkt mogelijk wat te voortvarend te zijn. Er zijn nog wel enkele beren op de weg.

De afschaffing van ATAD blijft beperkt tot de DAEB-takken van de woningcorporaties. Buiten de afschaffing blijven de niet-DAEB takken en de BV's van woningcorporaties waar betaalbare middenhuurwoningen worden gerealiseerd en verhuurd. Wat betreft de niet-DAEB takken beschouwt de nota dat als een overkomelijk zaak omdat naar verwachting vanaf 1 juli 2028 deze takken ook onderdeel worden van de DAEB-takken. Met de aanpassing van de Woningwet kunnen betaalbare middenhuurwoningen dan ook staatssteun krijgen. Het gaat hierbij met name om de borging van de leningen door het WSW. In de nota wordt verder geen woord gewijd aan de consequenties van de ongelijke behandeling voor de BV's waar toch een groot deel van de woningbouw van betaalbare middenhuurwoningen door woningcorporaties plaats vindt. De kans dat deze ongelijke behandeling een negatief effect heeft op de woningbouw van de BV's van woningcorporaties is reëel.

Vanuit staatssteun perspectief is er geen enkele reden om de BV's van woningcorporaties en overigens ook die van private woningbeleggers, voorzover die sociale en betaalbare middenhuurwoningen verhuren, uit te zonderen van de afschaffing van ATAD. De Europese Commissie zelf heeft in het Omnibus-richtlijnvoorstel (2026) opgeroepen om de afschaffing van ATAD ook toe te passen op sociale en betaalbare huisvesting. Sterker nog, door de afschaffing van ATAD te beperken tot de DAEB-takken van woningcorporaties is er sprake van ongeoorloofde verstrekking van staatssteun. Het nieuwe DAEB-vrijstellingsbesluit (2025) geeft de mogelijkheid staatssteun te geven voor betaalbare middenhuurwoningen maar wel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat die steun voor alle partijen beschikbaar is. Volgens het DAEB-vrijstellingsbesluit dient de staatssteun "onder gelijke voorwaarden open (te) staan voor alle dienstverrichters die de dienst kunnen leveren, ongeacht hun rechtsvorm en/of hun particuliere of publieke karakter". Aan die voorwaarde voldoet de voorgestelde inperking van de afschaffing van ATAD niet.

De ingangsdatum van de nu voorgestelde afschaffing van ATAD voor woningcorporaties is naar verwachting 1 januari 2028 maar zal pas op een later tijdstip bij koninklijk besluit worden bepaald. Het kabinet is voornemens om eerst nog informeel contact op te nemen met de Europese Commissie (EC) om te overleggen of de voorgestelde maatregel

voldoet aan de staatssteunregels. Het lijkt haastwerk dat de afstemming met de EC niet al eerder heeft plaats gevonden en pas nadat de wet is aangenomen aan bod komt. Het is niet denkbeeldig dat de EC concludeert dat er sprake is van ongeoorloofde staatsteun omdat de ongelijke behandeling bij de voorgestelde aanpassing van de afschaffing van ATAD op basis van het EU-vrijstellingsbesluit niet is toegestaan. Als de EC die conclusie trekt is het risico van vertraging groot. Al met al een hobbelig pad met nog de nodige onzekerheden voor de afschaffing van ATAD die zo belangrijk is voor de woningbouw.

Johan Conijn, 11-10-2026