

NOTITIE

AAN: Vaste Kamercommissie Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening, Tweede Kamer der Staten Generaal

VAN: Arnoud Vlak/Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed

BETREFT: *Position paper* “volkshuisvesting en fiscaliteit”, ten behoeve van rondetafelgesprek 250605

DATUM: 27 mei 2025

STATUS: Openbaar/ter bespreking

Leeswijzer

Voor wie snel tot de kern van de boodschap wil komen: lees de paragrafen 4 en 5

Voor wie de boodschap in bredere context wil kunnen plaatsen: lees het gehele paper.

Inhoud

1. Ten geleide
2. **Wie zijn particuliere beleggers op de woningmarkt?**
3. **Terugblik**
 - 2.1 Ontwikkeling van de Nederlandse (huur)woningmarkt in vogelvlucht: 1945-2010
 - 2.2. Aanleidingen voor hervorming van de woningmarkt
 - 2.3 Strekking en impact van de tussen 2011 en 2021 ingezette hervormingen
 - 2.4 Omslag in beleid
4. **Actueel: twee stenen des aanstoots**
5. **Langere termijn: keer terug op het spoor dat vanaf 2011 werd ingezet**

Bijlage 1: Overzicht van hervormingsmaatregelen getroffen in de periode 2011 tot 2021

Bijlage 2: Overzicht van maatregelen getroffen in de periode 2021 tot 2025

1. Ten geleide

Dit is het *position paper* dat door Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, is opgesteld ter voorbereiding op het rondetafelgesprek van de Vaste Kamercommissie Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening dat op 5 juni 2025 zal plaatsvinden.

Voor meer informatie over Vastgoed Belang en de auteur wordt verwezen naar de website van Vastgoed Belang respectievelijk het publieke profiel van de auteur dat op LinkedIn kan worden geraadpleegd¹.

¹ Zie: www.vastgoedbelang.nl en www.linkedin.com/in/almvlak

2. Wie zijn particuliere beleggers op de woningmarkt²?

Binnen de groep private verhuurders wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen en verzekeraars) die het kapitaal van anderen beleggen en anderzijds particuliere beleggers die geheel voor eigen rekening en risico in woningen beleggen. Per einde 2024 waren er 3.508.252 huurwoningen in Nederland, waarvan 2.321.421 in exploitatie zijn bij woningcorporaties. De overige huurwoningen, 1.186.831, worden door de groep private verhuurders beheerd³. Geschat wordt dat hiervan zo'n 180.000 woningen direct of indirect aan institutionele beleggers zijn toe te rekenen, wat betekent dat per einde 2024 om en nabij 1.006.831 huurwoningen door particuliere beleggers worden geëxploiteerd. De door particuliere beleggers geëxploiteerde huurwoningen vormen daarmee een belangrijk aandeel van het totale woningaanbod: 12,3% van de totale woningmarkt en 28,7% van het totale aantal huurwoningen.

Particuliere beleggers zijn er in vele soorten en maten; van natuurlijke personen die enkele woningen bij wijze van pensioen- en arbeidsongeschiktheidsvoorziening in eigen beheer verhuren, zorginstellingen, kerkgenootschappen en niet-winst beogende instellingen, tot vennootschappen die huurwoningen bedrijfsmatig exploiteren in een mengvorm van beleggen, verhuren en ontwikkelen.

Binnen de groep particuliere beleggers domineert het segment natuurlijke personen met enkele huurwoningen; het CBS laat zien dat eind 2022 zo'n 382.000 natuurlijke personen in totaal 575.000 huurwoningen bezitten⁴. Met veronachtzaming van het feit dat het hier gaat om op verschillende peildata gedane metingen, kan worden geconcludeerd dat van de naar schatting 1.006.831 huurwoningen in exploitatie bij niet-institutionele woningbeleggers zo'n 57% wordt geëxploiteerd door natuurlijke personen die slechts enkele woningen verhuren; ofwel in ruim 16% van de totale huurwoningmarkt zijn mensen van vlees en bloed de verhuurder. Het PBL laat in een studie uit 2019 CBS zien dat bijna 30% van deze natuurlijke personen/verhuurders als zelfstandige opereert, en 20% van deze verhuurders reeds gepensioneerd is. De meeste particuliere beleggers beleggen dan ook in huurwoningen als vorm van (aanvullend) pensioen of als voorziening in het inkomen vanuit het exploitatierendement⁵.

Door particuliere beleggers beheerde huurwoningen hebben dan ook een dubbele functie. Enerzijds voorzien ze dag in dag uit in de primaire levensbehoefte 'wonen' van zo'n 2,5 miljoen mensen (= 1.006.831 woningen x gemiddeld 2,2 bewoners per woning) en anderzijds dragen ze bij aan de oudedags-, arbeidsongeschiktheids- & actuele inkomensvoorziening van honderdduizenden natuurlijke personen.

3. Terugblik

2.1 Ontwikkeling van de Nederlandse (huur)woningmarkt in vogelvlucht: 1945 -2010

² Voor een meer uitgebreide verhandeling over dit onderwerp, zie: Ruimte & Wonen, Jaap Koelewijn (†) & Arnaud Vlak, "Spelbederver of Haarlemmerolie? De betekenis van particuliere woningbeleggers op de woningmarkt", juni 2022, <https://www.ruimteenwonen.nl/spelbederver-of-haarlemmerolie>

³ Zie: CBS, voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED>

⁴ Zie: CBS "Private huursector groeide afgelopen jaren vooral door nieuwe woningen" <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/18/private-huursector-groeide-afgelopen-jaren-vooral-door-nieuwe-woningen>

⁵ Zie: PBL "Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt, Activiteiten, investeringsmotieven en beleggingsstrategieën", dd. 9 november 2019, blz.34, <https://www.pbl.nl/publicaties/particuliere-verhuurders-op-de-nederlandse-woningmarkt>

Het beleid dat de Rijksoverheid vanaf de Tweede Wereldoorlog ten aanzien van de woningmarkt voerde, heeft een sterke segmentering in de hand gewerkt waarbij zowel het segment corporatie-sociale huur als het koopsegment duidelijk in omvang toenamen. De sociale huursector bood vooral huisvesting aan huishoudens met gemiddeld lagere inkomens, waarbij gold dat hoe lager het inkomen, hoe groter het voordeel van een sociale huurwoning is (wat met name door de huurtoeslag wordt bevorderd). Daartegenover ontwikkelde de koopsector zich als het woningmarktsegment waar vooral de midden- en hogere inkomens hun woning vonden, met name omdat op de koopmarkt geldt dat hoe hoger het inkomen (en het persoonlijk vermogen), hoe groter het voordeel verbonden aan het kopen van een woning is (wat vooral in de hand gewerkt wordt door de wettelijk verankerde leennormen, de Nationale Hypotheek Garantie, de hypotheekrenteaftrek en de vrijstelling van de koopwoning voor de vermogensrendementsheffing in Box3 voor de inkomstenbelasting in combinatie met het relatief lage eigenwoning forfait).

Omdat het Rijksbeleid de ontwikkeling van zowel de sociale huursector als de koopsector met financiële en fiscale regelingen bevorderde, werd verhuur van woningen in de niet fiscaal en financieel gefaciliteerde private huursector voor de aanbieders van zulke woningen steeds minder interessant. De voor de oorlog nog ruim aanwezige particuliere huursector nam als gevolg hiervan zienderogen af (direct na de oorlog woonde bijna 60% van de Nederlandse huishoudens in een door een private partij verhuurde woning; 6% van de woningen werd door institutionele beleggers aangeboden en wel 54% werd door particuliere personen verhuurd⁶). Als gevolg daarvan maakte in 2002 nog maar zo'n 7% van de totale Nederlandse woningvoorraad deel uit van de vrije huursector. Voor verhuurders van vrijesectorwoningen was het dan ook veel aantrekkelijker om deze woningen aan eigenaar-bewoners te verkopen, dan om ze als huurwoningen te blijven verhuren. Na 2002 is dit woningmarktsegment wel weer gegroeid, vooral onder invloed van de financiële crisis in 2008/2009 en de maatregelen die voor de bestrijding daarvan zijn ingezet. In verhouding tot de sociale huursector en de koopsector is de private niet met financiële en fiscale overheidsarrangementen gestimuleerde huurwoningmarkt nog steeds het spreekwoordelijk 'ondergeschoven kind' van de woningmarkt: met in totaal 1.186.831 woningen per einde 2024 behoorde slechts 14,47% van de totale woningvoorraad in Nederland tot de private, niet door overheidsbeleid ondersteunde huursector. Van deze private huurwoningen zijn 526.238 woningen in het laagsegment, 350.825 woningen in het middensgment en 385.908 woningen in de vrije sector verhuurd⁷.

2.2 Aanleiding voor hervorming van de woningmarkt

Al lange tijd bediscussiëren wetenschappers en beleidsmakers het belang van hervorming van de woningmarkt die het mogelijk maakt dat huishoudens steeds de woonkeuze kunnen maken die past bij de gezinssituatie en/of inkomenssituatie van het moment, zónder daarbij gehinderd te worden door eerder in hun woon-carrière gemaakte keuzes. Vanuit deze geachte zou de woningmarkt op lange termijn in evenwicht moeten zijn (met voldoende aanbod in relatie tot de vraag), met marktprijzen (zonder versturende invloed van overheidsbeleid) in zowel de koop- als de huursector. De totale gebruikskosten van een woning zouden onafhankelijk moeten zijn van de vraag of een woning gehuurd dan wel als eigenaar-bewoner gebruikt wordt. Bij gelijke gebruikskosten is de keuze van een huishouden om een woning te huren of te kopen onafhankelijk van hoe de overheid de

⁶ Zie: Haffner, M. E. A. (2020). De Nederlandse particuliere huursector in Europees perspectief. *Real Estate Research Quarterly*, 19(2), 37-46, <https://research.tudelft.nl/en/publications/de-nederlandse-particuliere-huursector-in-europees-perspectief>

⁷ Zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/82900NED> en WoON2024, kernpublicatie "Tussen wensen en wonen, resultaten van het Woononderzoek 2024 Nederland", blz. 97, figuur 2.1, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>

woningmarkt ondersteunt; die keuze wordt in dat geval voor alles gestuurd door de intrinsieke woonbehoeften van woonconsumenten en niet door optimale benutting van de fiscale en financiële voordelen die de overheid biedt. Bovendien is de gedachte dat als de woningmarkt op zo'n manier is ingericht, niet alleen aan de intrinsieke wensen en behoeften van de woonconsument tegemoet wordt gekomen, maar daarmee ook wordt bijgedragen aan alles wat we met elkaar in dit land verdienen (onder andere door een grotere arbeidsmarktmobiliteit en de meer efficiënte en doelmatige allocatie van het vermogen dat uit besparingen van huishoudens en bedrijven voor investeringen beschikbaar is).

Hierboven kwam al aan de orde dat de huidige ordening van de woningmarkt dit ideaaltypische beeld in de weg staat. Als gevolg daarvan speelt de private, niet door fiscale en financiële overheidsarrangementen ondersteunde, huursector nog maar een bescheiden rol. Deze sector wordt door de specifiek op de corporatie-sociale huur en de koopsector gerichte arrangementen weggeconcurrerd, doordat de gebruikskosten van private huurwoningen ten opzichte van vergelijkbare woningen in de corporatie-sociale huur en de koopsector aanzienlijk hoger moeten zijn.⁸ Uiteindelijk betalen woningzoekenden hiervan de rekening; als een voldoende ruim aanbod aan private huurwoningen ontbreekt, kunnen huishoudens praktisch alleen een corporatiewoning huren of een woning kopen. Echter, in de praktijk is dat niet zo eenvoudig. Voor een corporatiewoning geldt namelijk een inkomensplafond, terwijl voor het kopen van een woning juist eisen worden gesteld aan de minimale hoogte van het inkomen en de mate van bestendigheid ervan (zoals een vast in plaats van flexibel of tijdelijk dienstverband). Die beperkte keuzemogelijkheden dragen eraan bij dat de werkelijke woonkeuzes van huishoudens in de praktijk vaak behoorlijk afwijken van hun behoeften en wensen. Denk hierbij aan huishoudens die in een corporatiewoning wonen, maar eigenlijk een grotere woning in de private huursector willen huren, aan eigenaar-bewoners die bij de start van hun wooncarrière liever nog niet hadden willen kopen, of oudere eigenaar-bewoners die gelet op hun persoonlijke levensfase weer liever willen huren.

Nadat de toenmalige VROM-Raad al in 2007⁹ pleitte voor een eigendomsneutraal beleid ten aanzien van de woningmarkt, tekende zich vanaf 2010 een brede consensus af ten aanzien van het antwoord op de vraag wat een woningmarkt 'in balans' inhoudt en hoe dat als perspectief voor hervorming kan gelden. In dit verband geldt vooral het door de CSED van de Sociaal Economische Raad in april 2010 uitgebrachte advies¹⁰ als een belangrijk ijkpunt voor het nadien door de rijksoverheid gevoerde beleid. Het was dan ook niet verwonderlijk dat verschillende belanghebbende partijen op de woningmarkt in 2012 een plan¹¹ opstelden en waarmee zij ook uitdrukking gaven aan deze consensus.

Kort samengevat kwam dit breder gedeelde hervormingsperspectief erop neer dat het door de overheid te voeren woonbeleid bij voorkeur eigendomsneutraal moet zijn. Koop noch huur wordt ten opzichte van het andere marktsegment bevoordeeld en óók in de corporatie-sociale huur zijn huurprijzen in beginsel marktvergelijkbaar. In een woningmarkt waarin huren en kopen uitwisselbaar zijn, ontbreekt ook de fiscale stimulans om de eigen woning met een bovenmatige hoeveelheid geleend geld te kopen. Eventuele woonlastenondersteuning voor de lagere inkomensgroepen is in beginsel onafhankelijk van de prijs van de woning, alsook onafhankelijk van de huur- of koopstatus

⁸ Zie: WoON2024, kernpublicatie "Tussen wensen en wonen, resultaten van het Woononderzoek 2024 Nederland", blz. 24, tabel 2.1 en blz. 39, tabel 3.1.

⁹ Zie: <https://www.rli.nl/pers/2007/tijd-voor-keuzes-perspectief-op-een-woningmarkt-in-balans>

¹⁰ Zie: <https://docplayer.nl/9079526-Commissie-sociaal-economische-deskundigen-rapport-naar-een-integrale-hervorming-van-de-woningmarkt.html>

¹¹ Zie: <https://docplayer.nl/8486201-Wonen-4-0-plan-voor-integrale-hervorming-van-de-woningmarkt.html>

van de bewoonde woning (“Woonvoucher” of “Wohngeld”). Alleen het inkomen is nog van belang. Dit alles bevordert dat de feitelijke woonkeuzes van consumenten beter aansluiten bij hun woonwensen. Doordat het wonen in een koopwoning niet langer wordt bevoordeeld ten opzichte van het wonen in een huurwoning, geldt de private huursector als volwaardig alternatief voor het aanbod in de koopsector.

2.3 Strekking en impact van de tussen 2011 en 2021 ingezette hervormingen

Vanaf 2011 zijn door de opeenvolgende kabinetten stappen in de hervorming van het woningmarktbeleid gezet. Hoewel deze stappen het hiervoor beschreven perspectief van een hervormde woningmarkt niet op korte termijn realiseren, dragen ze wel bij aan het verminderen van de hierboven geschetste woningmarktproblemen. Doel van de ingezette woningmarkthervormingen is in elk geval om huishoudens beter in staat te stellen te kiezen tussen huren en kopen, ongeacht de woonkeuzes die zij eerder in hun wooncarrière hebben gemaakt. Een overzicht van de genomen maatregelen is, zonder pretentie van volledigheid, in bijlage 1. op rij gezet.

De sinds 2011 genomen hervormingsmaatregelen zorgden ervoor, dat de gebruikskosten van woningen (koop respectievelijk huur) inderdaad meer naar elkaar toe konden groeien.

Al met al kan worden gesteld dat het door de Rijksoverheid tussen 2011 en 2021 gevoerde beleid bijdroeg aan een groeiende en blijvende behoefte aan private niet fiscaal of financieel gefaciliteerde huurwoningen¹².

2.4 Omslag in beleid

In retrospectief is na invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt per 1 juli 2016 en de versnelling van de afbouw van de hypotheekrenteaftrek met ingang van het belastingjaar 2020 het woningmarkthervormingsprogramma -zoals dat vanaf 2011 consequent in gang werd gezet- tot stilstand gekomen.

Vanaf 2021 is vervolgens sprake van een omslag in het beleid ten aanzien van de woningmarkt en in het bijzonder de huurwoningmarkt. Een overzicht van de vanaf 2021 genomen stroom aan maatregelen is, zonder pretentie van volledigheid, in bijlage 2. op rij gezet.

Deze omslag in het ten aanzien van de (huur)woningmarkt gevoerde beleid geldt zonder twijfel als breuk ten opzichte van het succesvolle beleid dat gevoerd werd op basis van de beleidsconsensus die zich vanaf 2007 aftekende. In dit verband is instructief het webinar dat prof. dr. Coen Teulings al op 7 september 2022 over deze omslag in beleid verzorgde¹³.

Al met al is sprake van wankelmoedig, door de tijd genomen, niet consistent overheidsbeleid dat niet bijdraagt aan verruiming van het huuraanbod en verbetering van de betaalbaarheid van het woningaanbod als geheel. Integendeel, het vanaf 2021 gevoerde beleid vergroot weer de wig tussen de gebruikskosten voor eigenaar-bewoners en corporatie-sociale huur enerzijds en die voor huurders in de private huur anderzijds. De maatregelen gericht op inperking van de vrije huursector en fiscale afroaming van de inkomsten van de private verhuurders verergeren de zaak slechts doordat de

¹² Zie: CBS, “Private huursector groeit sterker dan koop en corporatiesector” dd. 16 maart 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nieuws/2023/11/private-huursector-groeit-sterker-dan-koop-en-corporatiesector>

¹³ Zie: “Belofte maakt schuld, De woningmarkt in het politiek krachtenveld”, webinar ten behoeve van de Vereniging van BeleggingsAnalisten (VBA) <https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=pl2vZv3bcMo>

investeringsbereid van private partijen is weggevallen¹⁴. Woningzoekenden en zij die niet willen of kunnen kopen betalen hiervoor het gelag.

4. Actueel: twee stenen des aanstoots

Het vanaf 2021 gevoerde beleid vormt niet alleen een breuk met de om goede redenen vanaf 2011 ingezette hervormingen. Voor grote groepen private verhuurders, particulier en bedrijfsmatig, werkt met name het vanaf 2021 gevoerde fiscale beleid zelfs ronduit dramatisch uit. Niet alleen wordt het door hen noodzakelijk te realiseren rendement afgeroomd, het wordt voor velen van hen zelfs praktisch onmogelijk hun huurwoningen te blijven exploiteren. De op de exploitatie van hun huurwoningen betrekking hebbende belasting is vaak hoger dan het met de huurexploitatie behaalde resultaat voor belasting. En hierbij geldt dat hoe socialer de huren zijn, hoe harder de genomen fiscale maatregelen aankomen.

Voor huurwoningen die in Box3 vallen is hiervan sprake omdat bij het gedurende afgelopen jaren gestaag verhoogde forfaitaire rendement voor 'overige bezittingen' de gebruikelijke en noodzakelijk te maken exploitatiekosten niet in aftrek mogen worden gebracht én het forfaitaire rendement ook de niet-gerealiseerde vermogensaanwas omvat. In de praktijk betekent dit dat particuliere woningverhuurders in Box3 feitelijk zijn uitgesloten van de door de Hoge Raad opengestelde mogelijkheid van bewijs tegen het wettelijke forfaitaire rendement. De ontwerp-Wet Tegenbewijsregeling die op dit moment bij de Kamer in behandeling is brengt hierin geen verandering.

Voor de bedrijfsmatige huurwoningexploitaties die onder het bereik van de Nederland-specifieke invulling van de ATAD-1+2 (generieke renteaftrekbeperving)-richtlijn vallen is hiervan sprake omdat de voor de financiering van vastgoedinvesteringen gebruikelijke rentelasten voor een groot deel niet langer aftrekbaar zijn. Dit heeft tot gevolg dat voor de huurwoninginvesteringen van bedrijfsmatig opererende private beleggers inmiddels ook geldt dat niet-gerealiseerde exploitatierendementen fiscaal wél worden belast.

De gevolgen hiervan zijn verstrekkend.

Voor wat betreft Box3 geldt dat als de particuliere verhuurder al niet zélf concludeert dat het beter is zijn woning(en) bij opzegging van de huur te verkopen, dat de bank die hem een vastgoedlening heeft verstrekt dit wel doet. Zo zijn op dit moment al talloze particuliere woningverhuurders in Box3 door hun bank in "bijzonder beheer"¹⁵ geplaatst omdat de huurexploitaties als gevolg van de Box3-heffing negatief zijn geworden¹⁶. En in de periode tot het moment dat de woning vrij van huur komt, moet de verhuurder vanuit zijn persoonlijke inkomen uit tegenwoordige of vroegere arbeid (Box1) de exploitatie van zijn huurwoning(en) en de Box3-belasting bijpassen. Ofwel, gechargeerd gesteld: de particuliere verhuurder in Box3 moet een extra baan gaan zoeken om zijn huurders te kunnen laten wonen. Het behoeft dan ook geen betoog dat onder deze omstandigheden een groot deel van de 575.000 reguliere huurwoningen die in Box3 vallen worden uitgepond (= verkopen aan eigenaar-

¹⁴ Zie: Het Financieel Dagblad, 25 mei 2025 16:05 uur, Bouwers merken dat investeerders woningprojecten mijden, <https://fd.nl/bedrijfsleven/1556756/bouwers-merken-dat-investeerders-woningprojecten-mijden>

¹⁵ Plaatsing in "Bijzonder Beheer" betekent dat de particuliere belegger niet langer zelf kan besluiten over de exploitatie van zijn huurwoningen, maar dat de bank dat doet met oog op versnelde afwikkeling van het verstrekte krediet.

¹⁶ Zie in dit verband ook de notitie van Arnoud Vlak/PUBLIC VALUE dd. 7 februari 2025 aan de VKC VRO met de titel "Impact samenloop Wet betaalbare huur, Herstelwet Box3/Overbruggingswet Box3 en Overbruggingsregime 2.0 conform Kamerbrief Staatssecretaris van Financiën dd. 13 december 2024 voor particuliere woningverhuurders"

bewoners). Dit heeft voor de structuur van de Nederlandse woningmarkt grote gevolgen. Het tempo waarin dit proces juist op dit moment plaatsvindt kan bij lange na niet worden opgevangen door de bouw van nieuwe huurwoningen. Woningzoekenden en zij die niet willen of kunnen kopen zijn hiervan het kind van de rekening. Bovendien heeft dit een groot en structureel effect op de inkomsten van de rijksoverheid uit Box3 en Box1¹⁷.

Voor wat betreft de bedrijfsmatig opererende private verhuurders die onder het bereik van de Nederlandse invulling van ATAD-2 (generieke renteaftrekbeperking) richtlijn vallen geldt dat zij zich, afhankelijk van de mate van financiering en de daarmee samenhangende rentelasten, geconfronteerd zien met exploitaties die na belasting wellicht nog positief zijn, maar afgezet tegen het daarmee samenhangende investeringsrisico niet langer verantwoord zijn. Of deze verhuurders blijven zitten met exploitaties die na belasting ronduit negatief zijn. Als aanpassing van de exploitatie op korte termijn mogelijk is betekent dit vaak uitstel van grootonderhoud, afstel van woningverbetering en van energetische verduurzaming. Het bedrijfsresultaat uit exploitatie van bestaande huurwoningen gebruiken als basis voor de financiering van nieuw te bouwen huurwoningen is dan al helemaal niet aan de orde. En wanneer aanpassing van de exploitatie niet mogelijk is, rest voor deze woningverhuurders feitelijk niets anders dan wat ook voor verhuurders in Box3 geldt: óf zelf uitponden dan wel de woningen in verhuurde staat verkopen aan een bedrijf dat in uitponden is gespecialiseerd.

Oplossingen voor deze voor de werking van de huurwoningmarkt ernstige problematiek kunnen praktisch alleen gevonden worden door op korte termijn:

- aan particuliere woningverhuurders in Box3 de (eenmalige) mogelijkheid te bieden om hun huurwoningen geruisloos in te brengen in Box2/Wet Vennootschapsbelasting.
- de Nederlandse invulling van de ATAD-richtlijn terug te brengen tot de ratio die de Europese wetgever aan deze richtlijn ten grondslag heeft gelegd: voorkomen dat binnen internationale concernverhoudingen middels interne leningen de af te dragen winstbelasting wordt geminimaliseerd dan wel ontweken. Daarmee zijn overigens niet alleen de zuiver op Nederland gerichte bedrijfsmatig opererende private verhuurders geholpen, maar vooral ook de woningcorporaties.

5. Langere termijn: keer terug op het spoor dat vanaf 2011 werd ingezet

Het hervormingspad dat in de periode 2011 tot 2021 werd afgelopen had tot doel de woningmarkt beter te laten functioneren, het maken van individuele woonkeuzes bevorderen, de woonlasten verlagen, het functioneren van de arbeidsmarkt verbeteren en onze welvaart structureel verhogen. Vanaf 2021 zijn we niet alleen van dit pad afgeweken, maar zijn we ook de weg kwijtgeraakt. De gevolgen die dit voor de woningmarkt heeft zijn iedere dag te zien: terugval in de bouw van nieuwe woningen in zowel koop- als huur, hoge en almaar doorstijgende prijzen van bestaande koopwoningen en een in omvang afnemende bestaande huurwoning-voorraad.

Voor de hand ligt dan ook dat wordt teruggekeerd op het pad dat tussen 2011 en 2021 al werd bewandeld, met 'eigendomsneutraal' woonbeleid als punt aan de horizon. Centraal hierin is dat wonen, ongeacht of sprake is van kopen dan wel huren, op termijn fiscaal gelijk behandeld wordt. In

¹⁷ Vastgoed Belang heeft het verlies als gevolg van de uitpounding van 300.000 huurwoningen in Box3 voor de schatkist becijferd op tussen EUR 990 miljoen en EUR 2,7 miljard, structureel. Zie: <https://www.vastgoedbelang.nl/downloads/Impact%20op%20belastinginkomsten%20%E2%80%93%20Box%203%20en%20Box%201%20bij%20uitpounding%20huurwoningen.pdf>

de praktijk zal dit vooral betekenen dat de stapsgewijze afbouw van de fiscale voordelen van het bewonen van koopwoningen wordt hervat. Maar ook dat de fiscale behandeling van vermogen, ongeacht de titel waarin het is vastgelegd, stapsgewijs gelijk wordt getrokken¹⁸. En uiteraard betekent dit alles ook dat de voorwaarden waaronder woningen met vreemd vermogen kunnen worden gefinancierd, om het even of het gaat om koop of huur, geleidelijk gelijk worden getrokken.

Er is geen *golden bullet* voor de aanpak van de problemen op de woningmarkt. Toch zal beginnen bij de verdere afbouw van de fiscale bevoordeling van koopwoningen al snel effect hebben. De huidige fiscale behandeling in combinatie met de voor de financiering van koopwoningen geldende leennormen werken immers een aanhoudend boven-inflatoire prijsontwikkeling in de hand. Via de residuele grondprijsbepaling (waarbij koopwoningen als uitgangspunt worden genomen) heeft dat grote gevolgen voor de haalbaarheid van de nieuwbouw van huurwoningen. Bovendien werkt de ontwikkeling van de prijzen van bestaande koopwoningen ook door op de huurmarkt met name doordat de huren steeds verder gaan achterlopen op de investeringswaarde van bestaande huurwoningen. Dit heeft tot gevolg dat private investeerders in toenemende mate neigen naar uitponden in plaats van voortgezette verhuur, zeker wanneer de fiscale druk op te verhuren woningen onverminderd hoog blijft¹⁹.

Tot slot wordt aanbevolen kennis te nemen van de petitie met de titel “Ruimte voor Wonen: concrete oplossingen voor de Nederlandse woningmarkt”²⁰. De paragraaf “Wenkend langetermijn perspectief voor de woningmarkt” is deze visie van Vastgoed Belang op de woningmarkt nader uitgewerkt. De petitie is op 29 november 2024 door de voorzitter van Vastgoed Belang aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangeboden.

¹⁸ Zie in dit verband het advies van de Raad van State bij de ontwerp-Wet Werkelijk Rendement Box3, Paragraaf 6 “Visie op belastingen vermogen en samenhang tussen boxen”, <https://www.raadvanstate.nl/adviezen/@144195/w06-24-00138-iii/>

¹⁹ Zie in dit verband ook de analyse die prof. dr. Coen Teulings geeft van het belang van het gelijktrekken van de fiscale behandeling van kopen en huren: <https://www.coenteulings.com/wp-content/uploads/2023/01/Vastgoedmarkt-interview-2022-final-clean.pdf>

²⁰ Zie: <https://www.vastgoedbelang.nl/downloads/Petitie%20aan%20de%20Minister%20van%20Volkshuisvesting%20en%20Ruimtelijke%20Ordening%20-%20Ruimte%20voor%20Wonen.pdf>

BIJLAGE 1

Overzicht van hervormingsmaatregelen getroffen in de periode 2011 tot 2021

- De fiscale bevoordeling van het eigenwoningbezit wordt teruggebracht. Daartoe is voor alle nieuwe hypotheekleningen (afgesloten na 1 januari 2013) aflossing verplicht gesteld om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te kunnen komen. Voorts wordt de hypotheekrenteaftrek aanvankelijk in kleine stappen van 0,5 procent per jaar verlaagd tot ten hoogste 38 procent van het belastbaar inkomen in 2042. Later is de afbouw van de hypotheekrenteaftrek versneld en gaat deze met grotere stappen plaatsvinden zodat in 2023 het oorspronkelijk voor 2042 gestelde doel wordt bereikt. Bovendien wordt vanaf 2019 in dertig jaar de korting op het eigenwoningforfait afgebouwd, die nu nog geldt voor huiseigenaren die hun hypotheek (bijna) geheel hebben afgelost.
- Voor woningcorporaties wordt scherp onderscheid gemaakt tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die in beginsel in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (met name sanerings- en projectsteun alsook Rijks- en gemeente-achtervang voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te borgen leningen), en de niet met staatssteun te exploiteren diensten (niet-DAEB) die in een administratief afgescheiden of juridisch afgesplitste portefeuille moeten zijn ondergebracht. De DAEB-woningportefeuille van corporaties kan alleen woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand) omvatten. De niet-DAEB-portefeuille kan in beginsel een mix van gereguleerde en niet-gereguleerde huurwoningen omvatten, waarbij de gereguleerde woningen echter wel potentieel te liberaliseren moeten zijn.
- Het beperken van de toegang tot de sociale huursector (DAEB-tak van de corporaties) voor alleen de laagste inkomens en de lage middeninkomens. Dit krijgt met name vorm door wettelijke inkomens- en toewijzings-eisen (EU-toewijzingsregels en passend toewijzen van huurtoeslaggerechtigden).
- Het beperken van de aantrekkelijkheid om in een sociale huurwoning te blijven wonen wanneer huishoudens meer gaan verdienen dan de inkomensgrenzen bij toewijzing. Dit is vormgegeven met de in de wet vastgelegde mogelijkheid van het voeren van inkomensafhankelijk huurverhogingsbeleid (als tegenhanger van de verhuurderheffing).
- Het meer in overeenstemming brengen van de huurprijs in de gereguleerde huursector met de door de markt beleefde woningkwaliteit. Dit is gedaan door ter vervanging van de zogeheten 'omgevingspunten' de WOZ-waarde te introduceren als een van de elementen voor de puntenwaardering van huurwoningen, naast inkomensafhankelijke huurverhogingen en het huursombeleid voor woningcorporaties.
- Invoering van de verhuurderheffing per 1 januari 2013 met als doel de corporaties ertoe te bewegen hun huren tot meer marktvergelijkbare niveaus te brengen en om hen te laten bijdragen aan de hogere kosten van huurtoeslag (de zogeheten 'terugsluis') die de rijksoverheid als gevolg hiervan moest gaan maken. Aanvankelijk gold de verhuurderheffing voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in het gereguleerde segment; later is deze drempel opgehoogd tot 50 woningen met als gevolg dat deze maatregelen (zoals bedoeld) meer op de woningcorporaties en minder op particuliere verhuurders werd toegespitst.
- Het aanscherpen van de eisen voor financiering van koopwoningen met geleend geld. Daarbij gaat het onder andere om de hoogte van het inkomen in relatie tot de omvang van de lening (LTI). Daarnaast betreft het de hoogte van de lening in relatie tot de waarde van de woning (LTV) en de verplichting om de lening waarmee de woning is gefinancierd in principe binnen dertig jaar af te lossen. Bovendien zijn de eisen aangescherpt aan de hand waarvan de bestendigheid van het huishoudensinkomen wordt beoordeeld (inkomen uit vast dienstverband versus tijdelijke en flexibele dienstverbanden of zzp).
- De introductie van een nieuwe bestemmingsplancategorie in het Besluit ruimtelijke ordening (BRO), waarmee wordt beoogd voor gemeenten de mogelijkheden te verruimen om eisen te stellen in bestemmingsplannen. Naast de al bestaande categorieën sociale huur, sociale koop

en particulier eigenaarschap verkregen gemeenten hiermee de mogelijkheid om in bestemmingsplannen ook 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' (woningen met een maandelijkse huurprijs vanaf de liberalisatie grens (2025: € 900,07 per maand) tot een door de gemeente zélf geformuleerd plafond) als een aparte categorie aan te wijzen.

- De introductie van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten (maximaal 2 jaar voor zelfstandige woonruimten en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimten). Behoudens enkele uitzonderingen zijn de door woningcorporaties verhuurde gereguleerde woningen hiervan uitgesloten (Wet doorstroming huurmarkt 2015).
- Invoering per 1 januari 2019 van de zogeheten 'generieke renteaftrekbeperking' (earningstrippingregeling) als uitvloeisel van de eerste Europese anti-belastingontwikingsrichtlijn (ATAD1). Deze renteaftrekbeperking beperkt de aftrek vna rente voor zover het saldo van rentelasten en rentebaten meer bedraagt dan 30% van de fiscale EBITDA. De ratio van de ATAD1 was te voorkomen dat vennootschappen in een internationale concernverhouding met vennootschappen buiten de EU middels interne leningen de VpB-last binnen de EU kunstmatig zouden kunnen drukken. Nederland heeft de regeling evenwel zodanig ingevoerd dat deze op álle renteverplichtingen van álle VpB-plichtige lichamen betrekking heeft, dus ook op die niet in internationale concernverhoudingen staan met lichamen buiten de EU en ook op die welke géén gebruik maken van interne leningen, maar alleen van externe (bank-)leningen.

BIJLAGE 2

Overzicht van maatregelen getroffen in de periode 2021 tot 2025

- Verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021 voor niet door de eigenaar zelf bewoonde woningen. Per 1 januari 2023 is dit tarief verder verhoogd tot 10,4%.
- Voor koopstarters onder de 35 jaar geldt vanaf 1 januari 2021 dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij de aankoop van hun eerste woning. Per 1 april van datzelfde jaar is deze vrijstelling begrensd tot woningen met een door de wet vastgestelde maximale waarde (2025: € 525.000 kk.).
- Invoering van de Wet Opkoopbescherming per 1 januari 2022. Deze wet beoogt gemeenten een instrument te bieden dat ervoor zorgt dat in gewilde buurten en wijken woningen niet langer voor de verhuur kunnen worden opgekocht. Dit met als doel om woningzoekenden, in het bijzonder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning. De opkoopbescherming kan door een gemeente worden ingevoerd als in buurten sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur.
- Huurbefriazing voor alle huurders van een gereguleerde huurwoning (bij corporaties en private verhuurders) ongeacht het huishoudensinkomen voor de periode 1 juli 2021 tot 1 juli 2022.
- Per 1 mei 2022 telt de WOZ-waarde voor maximaal 33% mee in de bepaling van het aantal WWS-punten van een huurwoning. Tot dat moment was daar geen grens aan gesteld, zodat de ontwikkeling van de investeringswaarde van bestaande woningen mee van invloed kon zijn op de WWS-waardering van woningen. De door de gemeente ieder jaar vast te stellen WOZ-waarde reflecteert de investeringswaarde van woningen. De gedachte achter de WOZ-cap is om te voorkomen dat circa 23.000 gereguleerde huurwoningen op enig moment in de vrije huursector zouden kunnen worden verhuurd en dat circa 15.000 vrije sector huurwoningen na vertrek van de zittende huurder in de gereguleerde huursector terugvallen.
- Invoering per 1 mei 2021 van de zogeheten 'Wet Nijboer'. Deze aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte heeft als doel huurders in de vrije sector te beschermen tegen hoge huurstijgingen. Die bescherming krijgt gestalte middels een maximering van de jaarlijkse toegestane huurverhoging voor huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten. Aanvankelijk zag de wet op een begrenzing van de jaarlijkse huurstijging voor zittende huurders in de vrije huursector tot maximaal inflatie (CBS-CPI) +1%. Vanaf 1 januari 2023 geldt bovendien dat indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan de loonontwikkeling (CBS-Loonindex) + 1%. Dezelfde wet sluit uit de tot dan toe bestaande mogelijkheid huurders een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huur aan te bieden.
- Met ingang van 1 januari 2023 zijn de percentages van de zogeheten leegwaarderatio-tabel voor verhuurde woningen gewijzigd. Omdat de waarde in het economisch verkeer van onder de huurbescherming van het Burgerlijk Wetboek verhuurde woningen over het algemeen beduidend lager ligt dan die van door eigenaar-bewoners bewoonde woningen, wordt de zogeheten leegwaarderatio (= jaarlijkse huur als % van de WOZ-waarde) gebruikt om dit waardeverschil vast te stellen. Aan de hand van de leegwaarderatio-tabel wordt de waarde van verhuurde woningen voor Box3 van de inkomstenbelasting (= vermogensrendementsheffing) en de schenk- en erfbelasting bepaald. Als gevolg van deze wijziging betalen verhuurders meer belasting (vermogensrendementsheffing Box3, schenk- & erfbelasting) over verhuurde woningen.
- Met ingang van 1 januari 2023 worden op basis van de in het Belastingplan 2023 opgenomen Overbruggingswet Box3 schulden niet langer gesaldeerd met de waarde van de bezittingen waarop de vermogensrendementsheffing van toepassing is. Vanaf 2023 wordt in plaats daarvan het forfaitaire inkomen uit box 3-bezittingen verminderd met een forfaitaire rente over box 3-schulden. Ofwel er wordt een 'netto forfaitair inkomen' in Box3 belast in plaats van een netto-vermogen. Dit netto forfaitaire inkomen is gelijk zijn aan het verschil tussen het forfaitaire inkomen op bezittingen en de forfaitaire rente voor box 3-schulden. Als gevolg van deze aanpassing van het systeem waarmee de forfaitaire vermogensrendementsheffing wordt bepaald gaan (onder andere) particuliere verhuurders

die hun woningen deels met vreemd vermogen hebben gefinancierd aanmerkelijk meer belasting betalen.

- Verhoging van het in Box3 geldende tarief van 30% in 2022 naar 32% in 2023 tot 36% in 2024.
- Verhoging van het forfaitair rendement voor verhuurde woningen in Box3 van 4% in 2016, tot 6,17% in 2023 naar (verwacht) 7,77% in 2026.
- Per medio 2025 Invoering van regels voor tegenbewijs op het wettelijk forfaitair rendement in Box3 die het voor woningverhuurders in de praktijk meestal onmogelijk maakt tegenbewijs te leveren; dit omdat van het forfaitair rendement geacht wordt deel uit te maken de ongerealiseerde vermogensaanwas en omdat van het tegenbewijs zijn uitgesloten de reguliere en wettelijk verplicht te maken vastgoedexploitatiekosten (zoals: onderhoud, vastgoed-gerelateerde belastingen, -verzekeringen en -heffingen alsook beheerkosten).
- Eenmalige huurverlaging voor huurders met de laagste inkomens in de gereguleerde huursector bij woningcorporaties in 2023.
- Afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023.
- Dwingendrechtelijke regulering van de middenhuur (het 'middensegment') gedefinieerd als het deel van de huurwoningmarkt met huren vanaf de maximale huurprijsgrens (2025: € 900,07 per maand) tot de bij 186 WWS-punten behorende maximale toegestane huurprijs (2025: € 1.184,82), ingevoerd per 1 juli 2024.
- Introductie van een bonus/malus-systeem op de verhuur van gereguleerde woningen met hogere respectievelijk lagere energielabels, ingevoerd per 1 juli 2024.
- Invoering per 1 juli 2024 van de Wet Vaste huurcontracten, waarmee de met de Wet Doorstorming huurmarkt per 1 juli 2016 geopende generieke mogelijkheid tot het tijdelijk verhuren van woonruimte (behoudens enkele bij AMvB geregelde uitzonderingen) weer werd afgeschaft.
- Invoering per 1 januari 2030 van een verbod op het verhuren van woningen met lage energielabels (E,F,G).
- Beëindiging per 1 januari 2025 van de status van Fiscale BeleggingsInstelling (FBI) voor vennootschappen en andere VpB-plichtige lichamen die direct in Nederlands of buitenlands vastgoed beleggen. De FBI-status geeft onder voorwaarden een 0%-tarief voor de VpB. Hoewel bedoeld om een verondersteld 'heffingslek' bij buitenlandse beleggers te dichten, heeft deze maatregel bij Nederlandse institutionele beleggers en family offices tot hoge herstructureringskosten geleid, puur om de bij aanvang van hun investeringen niet-voorzien VpB-belastingdruk alsnog te kunnen beheersen.
- Aanscherping van de specifiek Nederlandse invulling van de renteaftrekbepanking in het kader van de tweede fase van de Europese anti-belastingontwijkingsrichtlijn (ATAD2) per 1 januari 2023. Hierbij is de generieke renteaftrekbepanking zodanig aangescherpt dat vanaf de genoemde datum de renteaftrek binnen de VpB is beperkt tot het saldo van de rentelasten en rentebaten, voor zover dat saldo niet meer dan 20% van de fiscale EBITDA bedraagt en niet meer dan € 1 miljoen. Vanaf 1 januari 2025 is deze regeling enigszins verzacht en is de renteaftrekbepanking gesteld op alle rente die de 24,5% van de fiscale EBITDA te boven gaat en meer is dan € 1 miljoen. De Nederland-specifieke voorwaarden die afwijken van de aan de ATAD-richtlijn ten grondslag liggende ratio zijn overigens ongewijzigd gebleven.
- Hoofdlijnenakkoord dd. 16 mei 2024, blz. 8: "Geen wijziging in de fiscale positie van de eigen woning, om onzekerheid op de woningmarkt tegen te gaan. (...) Er wordt niet getornd aan de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningforfait blijft onveranderd."
