

Tweede Kamer der Staten Generaal
t.a.v. de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Per mail: cie.vro@tweedekamer.nl

Datum 2 juni 2025

Ref. 20250601/FM

Betreft Position Paper NEPROM – Rondetafelgesprek Volkshuisvesting en fiscaliteit

Geachte leden van de Tweede Kamer der Staten-Generaal,

NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. Onze leden zijn actief bij de realisatie van bouw- en ontwikkelprojecten door het hele land en doen wat zij kunnen om hun steentje bij te dragen aan het terugdringen van het grote woningtekort. Ondanks de inspanningen van onze leden en hun samenwerkingspartners blijft de productie van nieuwbouwwoningen achter bij de vraag, met grote gevolgen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid. Naast hoge rente, stijgende bouwkosten en arbeidsmarktkrapte speelt ook het (fiscale) beleid een cruciale rol. NEPROM pleit voor een aantrekkelijk, stabiel, langjarig en toekomstbestendig beleid en een fiscaal/financieel kader dat investeringen stimuleert en versnelling van de woningbouw mogelijk maakt.

Dit position paper bevat voorstellen en aandachtspunten rond actuele en structurele fiscale en andere financiële maatregelen.

1. Bevriezing sociale huur: risico voor productie en investeringsruimte

De voorgestelde bevriezing van sociale huren beperkt de inkomsten van corporaties waardoor hun investeringscapaciteit onder druk komt te staan. Afhankelijk van de definitieve uitwerking geldt hetzelfde voor private investeerders in de sociale huursector

- Een huurbevriezing leidt tot een drastische terugval van huurinkomsten van corporaties (en andere investeerders). Hierdoor hebben zij minder middelen om te investeren in nieuwbouw, renovatie, onderhoud en verduurzaming.
- De aankondiging van een huurbevriezing leidt tot grote onzekerheid bij woningbouwcorporaties en andere investeerders die hierdoor (mogelijk) geraakt zullen worden. Dit zorgt voor terughoudendheid en daarmee het stilvallen van complete bouwprojecten. Ontwikkelaars kunnen namelijk geen kopers vinden voor het sociale programma in een bepaald project, maar moeten het wel realiseren van gemeenten.
- Vooral bij oplopende kosten is bevroren van huren een ongewenste maatregel.

Aanbeveling:

Zorg dat huurprijsregulering niet ten koste gaat van investeringsruimte, zodat sociale woningbouw betaalbaar én realiseerbaar blijft. Regel volledige compensatie voor woningbouwcorporaties (en indien van toepassing andere investeerders in sociale woningbouw) óf help huurders met lage inkomens via de huurtoeslag.

2. Verlaagd btw-tarief: benut Europese ruimte voor woningbouw

Een (tijdelijke) btw-verlaging op nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en transformatie kan bouwkosten verlagen en bouwproductie versnellen. Het Ministerie van Financiën kijkt voor de dekking vooral in de achteruitkijkspiegel en dus naar geschatte inkomsten die worden misgelopen. Onze verwachting dat een verlaagd btw-tarief zal leiden tot een hogere productie en daarmee een stijging van de absolute btw-inkomsten.

- EU-richtlijn 2006/112/EG staat verlaagde tarieven toe voor sociale huisvesting.
- Het is onduidelijk of gereguleerde middenhuur hieronder valt.
- Sommige lidstaten passen btw-verlaging ruimer toe op sociale en maatschappelijke gronden.

Aanbeveling:

Maak gebruik van een (tijdelijke) btw-verlaging op de realisatie van sociale woningbouw en laat onderzoeken of een bredere toepassing van het verlaagd btw-tarief voor middenhuur en gebiedsontwikkeling mogelijk is binnen het Europese kader.

3. Renteaftrekbeperking (ATAD) in de vennootschapsbelasting: nationale kop remt woningbouw

De zogeheten earningsstrippingmaatregel, bedoeld om winstverschuiving te beperken, treft in Nederland ook externe bankleningen – in tegenstelling tot veel andere Europese landen. Hierdoor is in Nederland onbedoeld sprake van economische schade en dubbele belastingheffing.

- Projecten, met name in het middenhuur-segment, worden uitgesteld of afgelast.
- Woningcorporaties én beleggers verliezen directe investeringsruimte.
- Belastingdruk op vastgoed kan oplopen tot bijna het dubbele tarief ten opzichte van andere sectoren.

Aanbeveling:

Breng de regeling in lijn met Europese best practices en verhoog de drempel naar €3 miljoen en het renteaftrekpercentage naar 30% van de EBITDA. Maak daarnaast

onderscheid tussen interne externe rente om belastingontwijking aan te pakken. Erken externe rente als noodzakelijke bedrijfslast en introduceer een groepsvrijstelling, zodat externe zakelijke rente aftrekbaar blijft.

4. Planbatenheffing: de planbatenheffing leidt niet tot versnelling, maar eerder tot vertraging van woningbouw.

De grondslagen waarop een planbatenheffing is gebaseerd in het IBO-rapport getiteld 'Op grond kan je bouwen' zijn onvolledig. De grondprijs onder een woning is geen 60% zoals wordt beweerd; het betreft het niet-bouwen component. In dit percentage zit een flinke bijdrage van marktpartijen aan het bouwrijp maken van een gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de bijdrage aan allerlei andere voorzieningen.

- De planbatenheffing creëert juridische en financiële onzekerheid.
- De planbatenheffing remt investeringen en het ontwikkeltempo.
- Gemeenten hebben al effectieve instrumenten voor publiek-private kostenverdeling (actief grondbeleid, anterieure overeenkomsten, omgevingsplannen).
- De beoogde aanpassing van de inbrengwaarde naar gebruikswaarde vergroot ook de financiële ruimte van gemeenten voor het bekostigen van publieke voorzieningen, waardoor de planbatenheffing overbodig is.

Aanbeveling:

De bestaande instrumenten voor publiek-private kostenverdeling worden breed toegepast en bieden gemeenten de mogelijkheid om investeringen in de publieke ruimte af te stemmen met marktpartijen. Leg de focus op het verbeteren van deze bestaande instrumenten, in plaats van het introduceren van een nieuwe heffing met onzekere opbrengsten en negatieve bijeffecten. Dit is ook de uitkomst van het onderzoek van de Commissie STOER, in opdracht van het ministerie van VRO

5. Wet Betaalbare Huur: concrete verbeterpunten voor uitvoerbaarheid en investeringsruimte

De Wet Betaalbare Huur is een belangrijke stap om betaalbaarheid in het middensegment te waarborgen, maar mist nog cruciale aanvullingen die noodzakelijk zijn voor een toekomstbestendige huurmarkt waarin het ook voor investeerders en pensioenfondsen interessant blijft om in huurwoningen in het middensegment te investeren. NEPROM vraagt specifiek aandacht voor:

- Structurele verruiming van de nieuwbouwopslag
- De jaarlijkse huurprijsstijging tot inflatie + 1%

- Daarnaast dient de jaarlijks indexering van de WWS-tabel vanaf 149 punten in overeenstemming gebracht te worden met de maximale huurprijsstijging. In combinatie met een modernisering van het woningwaarderingstelsel biedt dit verhuurders de ruimte om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming.
- Terugbrengen van de overdrachtsbelasting naar 6% voor alle nieuwbouw, dat is in lijn met vergelijkbare Europese landen.

Aanbeveling:

Zorg dat de genoemde aanpassingen worden doorgevoerd om de investeringsmogelijkheden in het middeldure huursegment te waarborgen.

6. Samenhang fiscale druk en gebiedsontwikkeling

Fiscale stapeling (grondtransacties, btw, overdrachtsbelasting, renteaftrekbeperking, vennootschapsbelasting) maakt integrale gebiedsontwikkeling financieel complex en soms onhaalbaar. Dit staat haaks op beleidsdoelen voor woningbouwversnelling en gebiedsgerichte aanpakken (zoals NOVEX, MIRT).

Aanbeveling:

Breng de cumulatieve effecten van fiscale maatregelen op projectniveau in kaart en werk aan een integrale fiscale benadering die investeringsbereidheid bevordert.

Tot slot

Project- en gebiedsontwikkeling is een proces met een lange doorlooptijd en veel risico en vraagt daarom om duurzaam, betrouwbaar en stabiel beleid op alle beleidsvelden. NEPROM roept u op tot een integrale financiële/fiscale benadering van woningbouwbeleid waarin ook wordt getoetst op de investeringsbereidheid vanuit de markt. Dat vraagt samenwerking tussen markt en overheid waarbij scenario's met de effecten van fiscale maatregelen op woningbouwproductie worden doorgerekend.

NEPROM staat graag klaar voor overleg en samenwerking om de financiële/fiscale kaders zodanig vorm te geven dat woningbouwproductie kan worden versneld en betaalbare woningen voor iedereen binnen bereik komen.

Met vriendelijke groet,

Fahid Minhas
Directeur