

Geachte commissieleden,

Het aantal middenhuurwoningen is de afgelopen periode afgenomen, doordat meer woningen door verhuurders zijn verkocht dan er nieuwe middenhuurwoningen zijn toegevoegd. Daarmee verschuift de woningvoorraad van huur naar koop. Hoewel middenhuur en betaalbare koop beide noodzakelijk zijn voor een goed functionerende woningmarkt, zijn zij niet zonder meer uitwisselbaar.

Door verschillen in financiële bereikbaarheid bedienen zij verschillende groepen middeninkomens. Bovendien heeft de middenhuursector ook een belangrijke functie in de flexibiliteit van de woningmarkt. Niet elke woningzoekende wil en kan zich voor de langere termijn binden aan een koopwoning met hypotheek.

Bereikbaarheid middenhuurwoning en betaalbare koopwoning en fiscale gevolgen

Onderstaande tabel illustreert dat een betaalbare koopwoning voor een aanzienlijk deel van de middeninkomens financieel niet bereikbaar is.

Bruto huishoudinkomen	Middenhuur	Betaalbare koop van	€ 420.000
Eenpersoonshuishouden € 52.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 240.435)
Eenpersoonshuishouden € 70.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 325.273)
Meerpersoonshuishouden € 57.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 243.957)
Meerpersoonshuishouden € 85.000	Bereikbaar	Niet bereikbaar	(€ 401.755)
Meerpersoonshuishouden € 93.000	Bereikbaar	Bereikbaar	(€ 443.479)

Bron: De Hypotheker (24-08-2026). Tussen haakjes staat de indicatieve maximale leencapaciteit.

Het realiseren van een koop- of huurwoning heeft daarnaast verschillende fiscale gevolgen. De exploitatie van huurwoningen levert door belastingheffing inkomsten op voor de schatkist. In het IBO Huursector rapport van 2025 zijn de belastingopbrengsten uit de huursector in beeld gebracht (zie bijlage, afbeelding 1). Het eigenwoningbezit wordt daarentegen fiscaal ondersteund, onder meer via de hypotheekrenteaftrek.

Verhoging aandeel middenhuurwoningen in nieuwbouw

Een groter aandeel middenhuur binnen de nieuwbouw is nodig om de verschuiving van huur naar koop te compenseren en voldoende passende woningen beschikbaar te hebben voor middeninkomens. De financiële haalbaarheid van projecten speelt daarbij een belangrijke rol.

Een projectontwikkelaar kan voor een betaalbare koopwoning doorgaans een hogere opbrengst realiseren dan voor een vergelijkbare middenhuurwoning. Dit helpt niet in het stimuleren van de bouw van middenhuur. De koopprijs die een investeerder verantwoord kan betalen voor een middenhuurwoning wordt beïnvloed door gereguleerde huuropbrengsten en de exploitatiekosten.

De vraag is daarom hoe het financiële verschil tussen middenhuur en betaalbare koop kan worden verkleind, zodat alle middeninkomens meer kans krijgen op een passend en betaalbaar thuis.

Fiscaliteit is daarbij een belangrijke knop. De afgelopen periode hebben Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en NEPROM met het zevenpuntenplan voorstellen gedaan om de bouw van huurwoningen te stimuleren. Eén punt daarvan is de verlaging van de overdrachtsbelasting.

Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting werkt direct door in de investeringswaarde van huurwoningen. Hoewel bij de aankoop van nieuwbouw geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, wordt het effect van overdrachtsbelasting wel direct meegenomen in de waardering van het vastgoed. Immers, als het vastgoed in de toekomst ooit verkocht wordt, zal de koper bij het bepalen van de koopprijs

rekening houden met deze verschuldigde belasting. Een hoger tarief drukt dus de taxatiewaarde en daarmee de prijs die een belegger bij aanvang voor een middenhuurwoning kan betalen.

Een verlaging van de overdrachtsbelasting verhoogt dus direct de investeringswaarde en verkleint daarmee het financiële verschil tussen middenhuur en betaalbare koop. Wij pleiten daarom voor een verlaging van het tarief voor huurwoningen van 8% naar 6%. Een verdere verlaging richting 2% of een gerichte vrijstelling voor nieuw te realiseren middenhuur heeft uiteraard een groter effect. Onderstaande tabel illustreert de vergroting van de investeringscapaciteit door deze maatregel.

OVB	Indicatief effect markt-/investeringswaarde	Woning van € 350.000	Woning van € 400.000,-
8%	Uitgangssituatie	–	–
6%	Circa +3%	+ € 10.500	+ € 12.000
2%	Circa +5,5 à 6%	+ € 19.000 - € 21.000	+ € 22.000 - € 24.000

Overige fiscale maatregelen

Verlaging van de overdrachtsbelasting helpt de businesscase voor middenhuur haalbaarder te maken. Hetzelfde geldt voor verbeteringen van de Wet betaalbare huur, waarvoor al diverse goede voorstellen zijn gedaan. Indexatie van de WWS-tabel conform indexatie van de huren (CPI+1%) zou nog een belangrijke verbetering zijn.

Het eerder aangehaalde zevenpuntenplan bevat echter nog meer punten, die als samenhangend pakket de bouw van woningen verder kunnen stimuleren tot het gewenste niveau van 100.000 woningen per jaar. Hiervoor is veel kapitaal nodig. Kapitaal dat van Nederlandse pensioenfondsen en overige Nederlandse professionele investeerders moet komen, maar nadrukkelijk ook vanuit het buitenland.

De fiscale behandeling verschilt daarbij per type institutionele belegger. Hieronder is weergegeven welke landelijke belastingen en fiscale maatregelen van toepassing zijn op Nederlandse pensioenfondsen, buitenlandse pensioenfondsen en overige professionele vastgoedinvesteerders.

Van toepassing	Nederlandse pensioenfondsen	Buitenlandse pensioenfondsen	Overige professionele vastgoedinvesteerders
Overdrachtsbelasting	Ja	Ja	Ja
Vennootschapsbelasting	Nee	Ja (behalve bij een reeds vergeven vrijstelling)	Ja
Renteaftrekbeperking (ATAD)	Niet van toepassing *	Ja	Ja

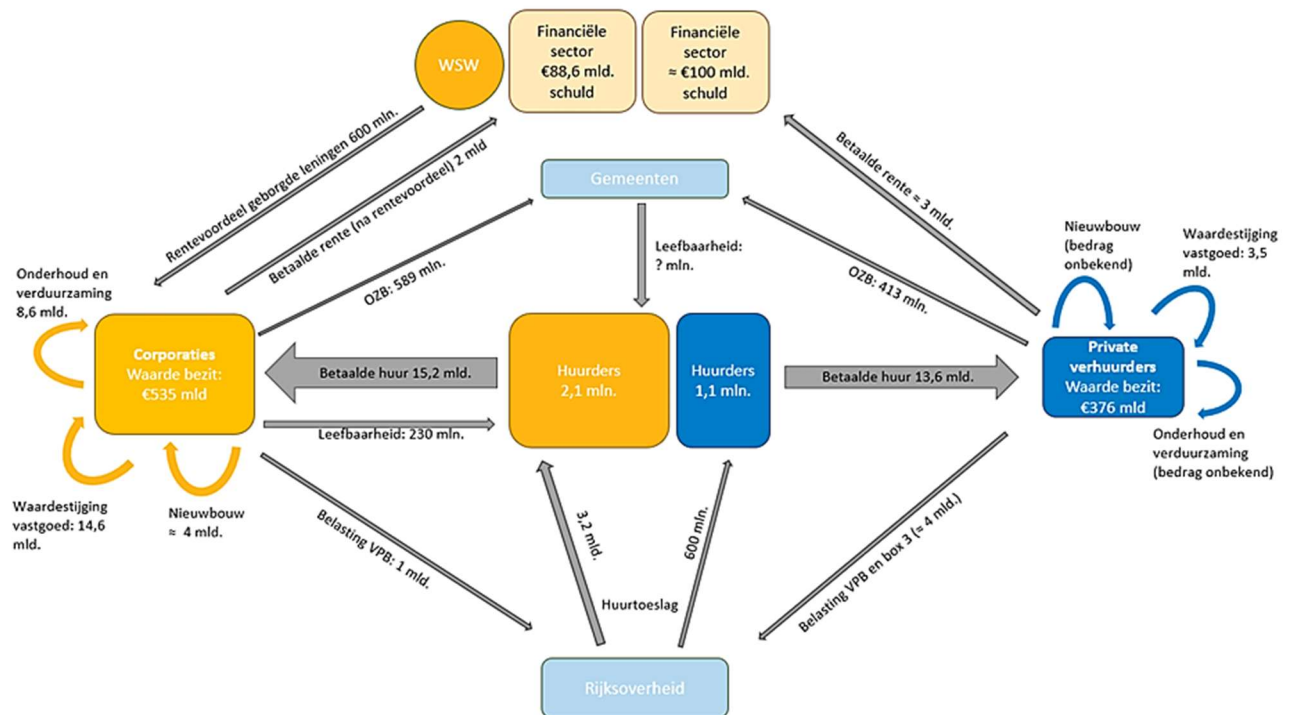
**Nederlandse pensioenfondsen mogen op grond van de Pensioenwet in beginsel niet met vreemd vermogen (leverage) beleggen. De renteaftrekbeperking is daardoor voor hun vastgoedbeleggingen niet relevant.*

Tot slot

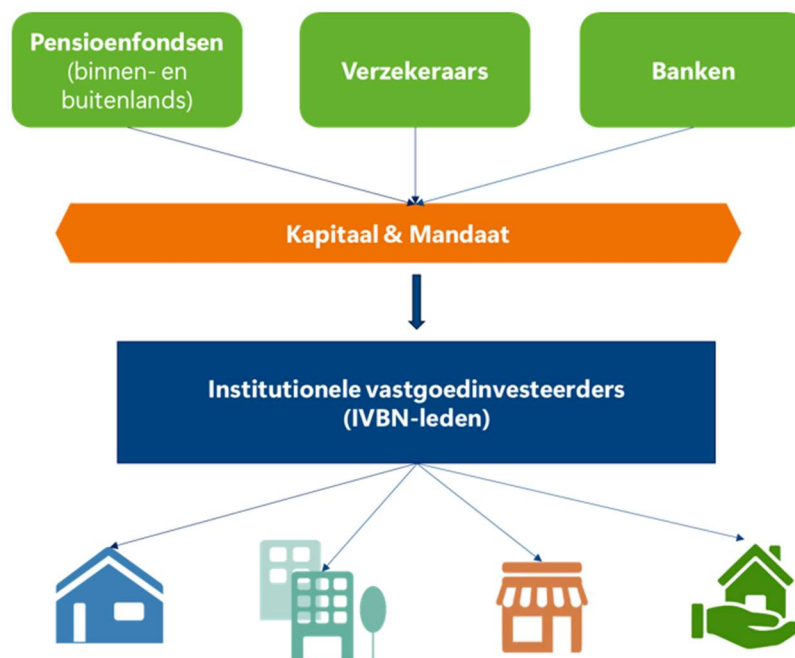
IVBN-leden hebben de ambitie jaarlijks 11.000 middenhuurwoningen en 5.000 vrije sectorhuurwoningen te realiseren. Door de fiscale randvoorwaarden te verbeteren kan het verschil met betaalbare koop worden verkleind en kan meer kapitaal worden ingezet voor de bouw en langjarige exploitatie van huurwoningen. Zo komt voor veel middeninkomens een eigen thuis binnen bereik.

Wij roepen de politiek daarnaast op om te kiezen voor een langjarig stabiel en voorspelbaar woon- en fiscaal beleid, waarin deze verschillende factoren in samenhang worden gezien. Institutionele beleggers gaan graag met politiek en overheid in gesprek over de maatregelen en keuzes die nodig zijn om investeringen in middenhuur structureel haalbaar te maken. Alleen dan kan het beschikbare institutionele kapitaal duurzaam worden verbonden aan de Nederlandse woningbouwopgave.

Bijlage



Afbeelding 1: Financiële stromen huursector (Bron: IBO Huursector 2025)



Afbeelding 2: Verhouding tussen IVBN-leden en (institutioneel) kapitaal