

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

Datum 26 augustus 2026

Ref. 20260826/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. Zoals u weet, staat de Nederlandse woningmarkt onder grote druk. 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 bouw- en financieringskosten 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. Betaalbaarheid en investeringsruimte

De woningbouwopgave vraagt om grote aantallen betaalbare woningen. Tegelijkertijd staat de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk. Betaalbaarheidseisen, huurregulering, gemeentelijke programmering en kwaliteitseisen komen samen met hoge bouw-, grond- en financieringskosten in dezelfde projectexploitatie.

- Vooral bij complexe binnenstedelijke ontwikkelingen kan hierdoor een aanzienlijke onrendabele top ontstaan.
- De eis van twee derde betaalbaar moet op project- en locatieniveau financieel uitvoerbaar blijven.
- Wanneer betaalbaarheidseisen niet binnen de projectexploitatie kunnen worden opgevangen, zijn publieke middelen of andere maatregelen nodig om de onrendabele top te dekken.

- Ook nieuwbouw in andere segmenten draagt door vergroting van het woningaanbod en doorstroming bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Ook het CPB wijst in zijn recente analyse op het trilemma tussen locatie, betaalbaarheid en de hoeveelheid publiek geld die nodig is. Dit ondersteunt het pleidooi van NEPROM om betaalbaarheid en financiële haalbaarheid steeds in samenhang te bezien.

Aanbeveling:

Maak een integrale afweging tussen betaalbaarheid, investeringsruimte en woningbouwproductie. Toets betaalbaarheidseisen op hun financiële haalbaarheid en zorg voor voldoende publieke middelen wanneer de gewenste programmering leidt tot een onrendabele top die niet binnen het project kan worden opgevangen.

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

Een (tijdelijke) btw-verlaging op nieuwbouw, sloop-nieuwbouw of transformatie kan bouwkosten verlagen en de bouwproductie stimuleren. Bij de beoordeling van een dergelijke maatregel moet niet alleen worden gekeken naar de geraamde derving van belastinginkomsten, maar ook naar de extra woningbouw die door een betere businesscase mogelijk kan worden gemaakt.

- De Europese btw-richtlijn biedt ruimte voor een verlaagd tarief voor sociale huisvesting.
- Een lagere belastingdruk kan bijdragen aan het verkleinen van onrendabele toppen bij betaalbare woningbouw.
- Het is van belang te onderzoeken welke ruimte het Europese kader biedt voor toepassing bij andere vormen van betaalbare woningbouw.

Aanbeveling:

Onderzoek hoe de Europese ruimte voor een verlaagd btw-tarief kan worden benut om de realisatie van betaalbare woningbouw te stimuleren, en betrek daarbij de effecten op woningbouwproductie en belastingopbrengsten.

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

De zogeheten earningsstrippingmaatregel, bedoeld om winstverschuiving te beperken, treft in Nederland ook zakelijke externe financiering. Daarmee raakt de maatregel ook woningbouw- en gebiedsontwikkelingen, die kapitaalintensief zijn en lange ontwikkel- en realisatietermijnen kennen.

- Projecten, met name in het middenhuursegment, kunnen hierdoor worden uitgesteld of financieel onhaalbaar worden.

- Woningcorporaties en beleggers verliezen investeringsruimte.
- Nederland benut niet alle ruimte die de Europese ATAD-richtlijn biedt. De richtlijn biedt ruimte voor een aftrek tot 30% van EBITDA en een drempel tot € 3 miljoen.
- Bij de toepassing van de regeling moet beter onderscheid worden gemaakt tussen constructies gericht op belastingontwijking en zakelijke externe financiering van reële investeringen.

Aanbeveling:

Breng de regeling meer in lijn met de ruimte die de Europese ATAD-richtlijn biedt. Verhoog het renteaftrekpercentage en de drempel en onderzoek een groepsvrijstelling of andere gerichte oplossing waardoor zakelijke externe financiering van woningbouw- en gebiedsontwikkelingen niet onnodig wordt geraakt.

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

NEPROM blijft kritisch over de introductie van een planbatenheffing. De waardeestijging van grond na een wijziging van de bestemming is niet zonder meer vrij beschikbare winst. In die waarde zitten ook investeringen en risico's die marktpartijen gedurende vaak vele jaren dragen om een locatie tot ontwikkeling te brengen.

- Een planbatenheffing creëert juridische en financiële onzekerheid.
- De heffing kan investeringen en het ontwikkeltempo remmen.
- Gemeenten beschikken al over instrumenten voor publiek-private kostenverdeling, waaronder kostenverhaal, grondbeleid en anterieure overeenkomsten.
- Nieuwe heffingen moeten niet worden toegevoegd zonder de gevolgen voor de financiële haalbaarheid en woningbouwproductie in beeld te brengen.

Aanbeveling:

Leg de focus op het verbeteren van de bestaande instrumenten voor kostenverhaal en publiek-private kostenverdeling, in plaats van het introduceren van een nieuwe heffing met onzekere opbrengsten en negatieve bijeffecten voor woningbouw.

5. Wet betaalbare huur: concrete verbeterpunten voor uitvoerbaarheid en investeringsruimte

De Wet betaalbare huur heeft grote gevolgen voor de investeringsmogelijkheden in het middeldure huursegment. NEPROM heeft daar bij de totstandkoming van de wet op gewezen. Inmiddels zijn verschillende aanpassingen in gang gezet. De verlenging van de nieuwbouwopslag tot 2032 is een belangrijke verbetering, maar neemt de noodzaak niet weg om de effecten van de wet op investeringen en nieuwbouw nauwgezet te blijven volgen.

NEPROM vraagt specifiek aandacht voor:

- De effecten van de Wet betaalbare huur op de nieuwbouwproductie en investeringsbereidheid in het middeldure huursegment.
- Een toereikende nieuwbouwopslag die recht doet aan de hogere kosten van nieuwbouw.
- Een goede aansluiting tussen de jaarlijkse huurprijsontwikkeling en de indexering van het WWS.
- De samenhang tussen huurregulering, de eis van twee derde betaalbaar en andere gemeentelijke betaalbaarheidseisen.
- Een verdere verlaging van de overdrachtsbelasting. De verlaging van 10,4% naar 8% per 1 januari 2026 is een goede stap, maar een tarief van 6% geeft een verdere impuls aan investeringen in huurwoningen.

Ook de recente analyse van het CPB onderstreept dat huurregulering gevolgen kan hebben voor investeringen en nieuwbouw en dat er een uitruil bestaat tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Die zorg wordt verder onderstreept door onderzoek van DNB naar de financiering van private huurwoningen. Voor de nieuwbouw van private huurwoningen is volgens DNB jaarlijks circa € 6,4 miljard aan financiering nodig. Nederlandse institutionele beleggers voorzien momenteel in iets meer dan de helft daarvan, terwijl internationale investeerders zich de afgelopen jaren vrijwel geheel uit de Nederlandse nieuwbouw hebben teruggetrokken. DNB wijst daarbij onder meer op hogere rente, belastingwijzigingen en strengere regels voor huurwoningen en benadrukt en benadrukt dat verbetering van het investeringsklimaat nodig is.

Aanbeveling:

Blijf de effecten van de Wet betaalbare huur op investeringen en nieuwbouw volgen en stuur bij wanneer de productie van middenhuur achterblijft. Bezie daarbij de samenhang met andere betaalbaarheidseisen en zorg voor een stabiel en aantrekkelijk investeringsklimaat voor private huurwoningen. Zet daarnaast de verlaging van de overdrachtsbelasting voort naar 6% om de investeringsmogelijkheden in het middeldure huursegment te verbeteren.

6. Samenhang fiscale druk en investeringsruimte

Fiscale stapeling – waaronder grondtransacties, btw, overdrachtsbelasting, renteaftrekbepanking en vennootschapsbelasting – maakt integrale gebiedsontwikkeling financieel complex en kan projecten onhaalbaar maken. Dit staat haaks op de beleidsdoelen voor woningbouwversnelling en gebiedsgerichte ontwikkeling.

Ook woningcorporaties staan voor een grote investeringsopgave. Zij moeten de komende jaren fors investeren in nieuwbouw, verduurzaming en verbetering van de bestaande voorraad. De vennootschapsbelasting beperkt de middelen die zij daarvoor beschikbaar hebben. NEPROM

vindt het daarom wenselijk de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af te schaffen. Daarnaast kan een herbestedingsreserve voor nieuwbouw ervoor zorgen dat middelen die bij corporaties vrijkomen, beschikbaar blijven voor nieuwe woningbouw en niet direct fiscaal worden afgeroomd.

Daar komt bij dat project- en gebiedsontwikkeling lange doorlooptijden kennen. Investeringsbeslissingen worden voor vele jaren genomen. Wijzigingen in fiscale en volkshuisvestelijke regelgeving gedurende de ontwikkeling vergroten risico's en kunnen investeringen vertragen. Ook het CPB wijst erop dat frequente beleidswijzigingen het investeringsklimaat kunnen schaden.

Aanbeveling:

Breng de cumulatieve effecten van fiscale en andere financiële maatregelen op projectniveau in kaart en werk aan een integrale fiscale benadering die investeringsbereidheid bevordert. Zorg daarbij voor stabiele en voorspelbare spelregels gedurende de ontwikkeling van woningbouwprojecten. Schaf de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties af en maak een herbestedingsreserve voor nieuwbouw mogelijk, zodat middelen beschikbaar blijven voor de woningbouwopgave. Zorg daarnaast voor stabiele en voorspelbare spelregels gedurende de ontwikkeling van woningbouwprojecten.

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 om tot een integrale financiële/fiscale benadering van het woningbouwbeleid te komen, waarin ook wordt getoetst op de investeringsbereidheid vanuit de markt. Dat vraagt om samenwerking tussen markt en overheid, waarbij de effecten van fiscale maatregelen op woningbouwproductie in samenhang worden gezien.

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