Den Haag - 5 oktober 2026

Houd particuliere verhuurders aan boord voor de woningbouwopgave

Om de woningnood op te lossen is iedereen nodig. Investeerders, corporaties, projectontwikkelaars, woningbouwers en overheden kunnen alleen werken aan 100.000 woningen per jaar als iedereen daaraan een bijdrage kan leveren. Daarbij zijn particuliere verhuurders onmisbaar.

Particuliere verhuurders spelen een belangrijke rol in het ecosysteem van de woningmarkt. De private sector in zijn geheel heeft bewezen om 33.000 nieuwe woningen per jaar te kunnen toevoegen, zowel door nieuwbouw als door optoppen, splitsen en transformeren. Een kwart daarvan werd gerealiseerd door natuurlijke personen.

Indirect dragen particuliere verhuurders bovendien bij aan de realisatie van nog eens duizenden woningen per jaar. Dat doen ze door bestaande woningen over te nemen van bedrijfsmatige investeerders en corporaties, die de opbrengsten weer kunnen gebruiken om nieuwe woningen te realiseren.

Met verhoging forfait halen particuliere verhuurders 2028 niet

De rol van particuliere verhuurders staat nu ernstig onder druk. Doordat zij niet worden belast op basis van werkelijke, maar op basis van veronderstelde, forfaitaire rendementen kan de te betalen belasting hoger uitvallen dan de feitelijke huurinkomsten. In plaats van te investeren in de woningmarkt worden particuliere verhuurders daardoor gedwongen om hun huurwoningen te verkopen en zich terug te trekken uit de woningmarkt.

De geplande overgang naar een nieuwe vermogenswinstbelasting op werkelijk rendement in 2028 is een goede stap om het investeringsklimaat op de woningmarkt te verbeteren. Daar staat tegenover dat veel particuliere verhuurders de ingang van dat nieuwe systeem financieel niet zullen halen als de aangekondigde verhoging van het forfait in 2027 met 31,2 procent daadwerkelijk wordt doorgevoerd.

Stop verhoging van het forfait

Eerder riep de WoonAlliantie op om de veronderstelde, fictieve rendementen voorafgaand aan de invoering van de Wet werkelijk rendement niet te verhogen. Namens de ondertekenende partijen herhalen wij dat standpunt nu: zie af van de verhoging van het forfait van 6 naar 7,87 procent en zoek voor de invoering van de Wet werkelijk rendement een andere dekking die niet ten koste gaat van het investeringsklimaat op de woningmarkt.

VASTGOED BELANG · IVBN · NVM · Woning Bouwers NL

vereniging van woningcorporaties aedes · NEPROM · Professioneel Platform Vastgoed