



Over schaduwen heen stappen: 3 concrete aanbevelingen om de woningnood tegen te gaan

Beste verkiezingsprogramma commissie,

Om de woningnood op te lossen, moeten er in de komende tien jaar circa één miljoen woningen worden gerealiseerd, onder andere in de bestaande voorraad. De enige manier om deze enorme opgave – met een geschatte investering van ongeveer 400 miljard euro – te realiseren, is door met woningcorporaties, overheden, projectontwikkelaars, institutionele, particuliere en andere private verhuurders de schouders eronder te zetten.

In praktijk verslechtert het investeringsklimaat op de woningmarkt echter, waardoor zowel kleine als grote investeerders zich terugtrekken. Woningzoekenden zijn de dupe, omdat het voor hen steeds moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden. Ten behoeve van uw verkiezingsprogramma, doen wij hierbij drie concrete aanbevelingen die private verhuurders in staat stellen om bij te dragen aan een structurele oplossing:

1. Verlaag de fiscale druk op de huurwoningmarkt

Particuliere verhuurders worden geconfronteerd met een torenhoge belastingdruk in box 3, die oploopt tot meer dan 100 procent van de huurinkomsten. Dit dwingt hen om [vooral sociale en middenhuurwoningen te verkopen](#). De Wet tegenbewijsregeling box 3 biedt hierbij geen soelaas, omdat kostenaf trek niet is toegestaan en verhuurders nog steeds worden belast op niet-gerealiseerde papieren winsten.

Een brede Kamermeerderheid, het huidige demissionaire én vorige kabinet erkennen dat de huidige box 3-situatie onrechtvaardig en ineffectief is. Om het tekort aan betaalbare huurwoningen niet verder te laten oplopen, is het essentieel dat er op korte termijn een fiscale oplossing komt die beter aansluit bij het werkelijke rendement van verhuurders – en niet pas bij de invoering van de Wet werkelijk rendement in 2028.

Daarnaast worden bedrijfsmatige verhuurders, zowel private investeerders als woningcorporaties, geraakt door de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting (de zogeheten earningsstripping- of ATAD-maatregel). Deze maatregel wordt in Nederland veel strikter toegepast dan in andere Europese landen, wat leidt tot een belastingdruk van 60 tot meer dan 100 procent. Dit belemmert de toegang tot vreemd vermogen en beperkt daarmee de bouwcapaciteit van deze partijen aanzienlijk.

Om meer investeringen in nieuwe woningen mogelijk te maken, is het dan ook essentieel dat aantoonbaar externe rentelasten weer volledig aftrekbaar worden in de vennootschapsbelasting.



Tot slot is het noodzakelijk om de overdrachtsbelasting voor huurwoningen te normaliseren. Deze is in korte tijd gestegen van 2 naar 10,4 procent, wat de haalbaarheid van investeringen in nieuwe huurwoningen ernstig onder druk zet.

2. Stimuleer versnelde, betere benutting van de bestaande woningvoorraad

De snelste manier om op korte termijn veel nieuwe woningen te realiseren, is door de bestaande voorraad beter te benutten. Optoppen, transformeren en splitsen kennen relatief korte ontwikkeltrajecten, omdat niet vanaf de grond hoeft te worden begonnen. Bovendien kan gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur, zoals elektriciteitsvoorzieningen, en is de stikstofuitstoot beperkter.

Niet voor niets is tijdens de Woontop afgesproken dat [15 tot 20 procent](#) van de bouwopgave gerealiseerd moet worden binnen de bestaande omgeving. Private partijen hebben op die manier in het verleden al [10.000 tot 15.000 woningen per jaar](#) toegevoegd. Door het investeringsklimaat te verbeteren en lokale, belemmerende regelgeving te verminderen, kunnen opnieuw zulke aantallen worden behaald.

3. Zorg voor stabiliteit, niet meer regulering

De afgelopen jaren leed de woningmarkt aan onzekerheid en steeds meer regulering. Dit bemoeilijkte de investeringen in zowel nieuwe als bestaande woningen. Het is daarom belangrijk dat bestaande huurprijsregulering wordt versoepeld, bijvoorbeeld door het aanbrengen van essentiële reparaties aan de Wet betaalbare huur.

Om het broodnodige kapitaal aan te trekken, is het bovendien cruciaal om voor de lange termijn vast te stellen dat de huidige reguleringssituatie de bodem is. Het moet voor verhuurders, ontwikkelaars en investeerders duidelijk zijn dat zij de komende jaren niet opnieuw met nóg meer regulering worden geconfronteerd.

Over onze schaduw stappen

Samen met onder andere corporaties en ontwikkelaars deed Vastgoed Belang [op 8 juli 2025 een dringende oproep](#) om de woningmarkt niet langer te politiseren, maar samen te werken aan oplossingen die daadwerkelijk leiden tot nieuwe woningen. Dat betekent dat we met alle betrokken partijen, inclusief politieke, soms over onze eigen schaduw moeten stappen. Eenvoudig zal dat niet altijd zijn, maar de woningzoekenden van nu en in de toekomst zullen er dankbaar voor zijn.

Met vriendelijke groet,

Edward Touw
Algemeen directeur
www.vastgoedbelang.nl